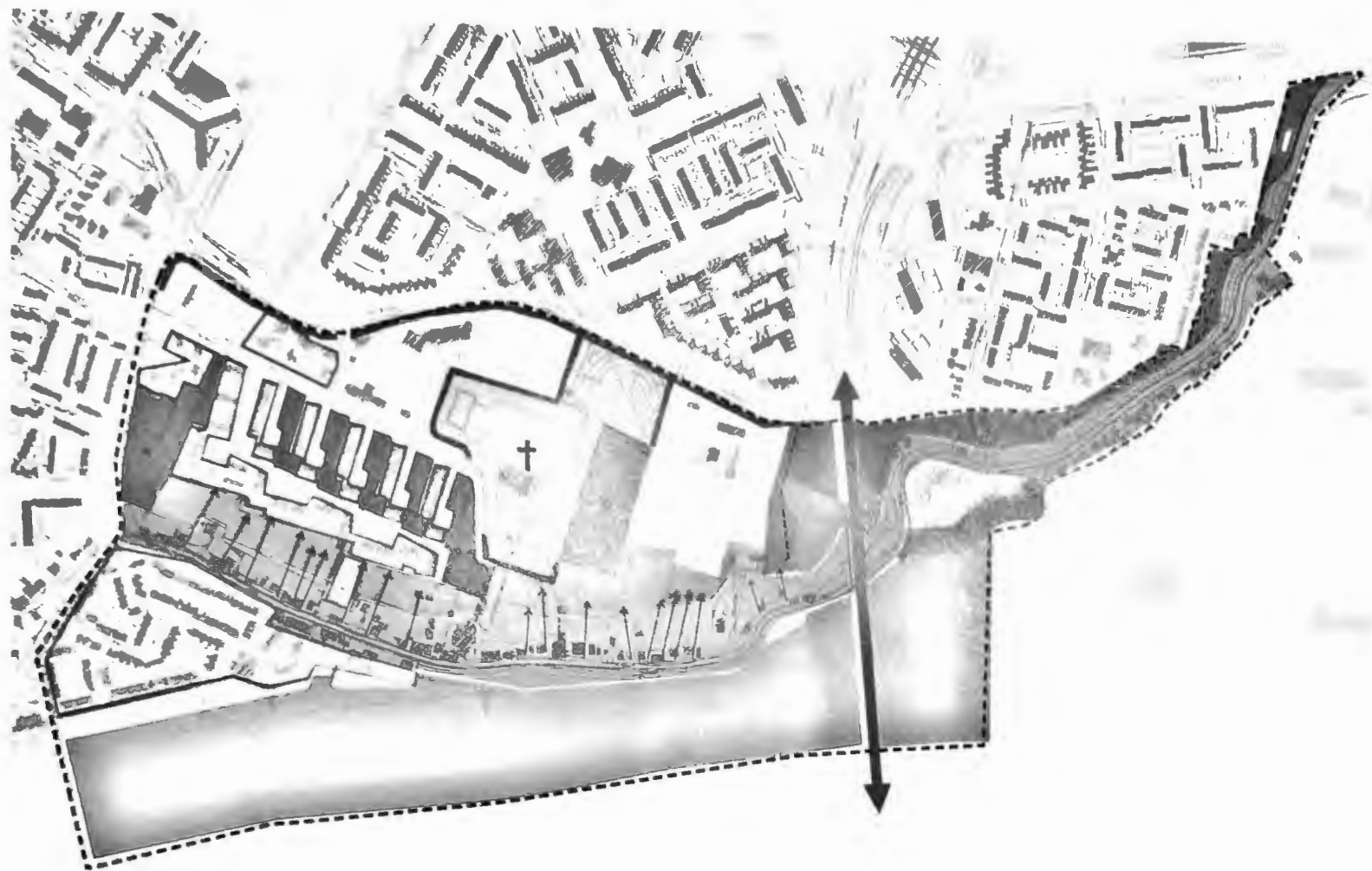


GEMEENTE PAPENDRECHT
bestemmingsplan Dijkstrook- Middenpolder



OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap bv

Oude Delft 205
Postbus 2890
2601 CW Delft

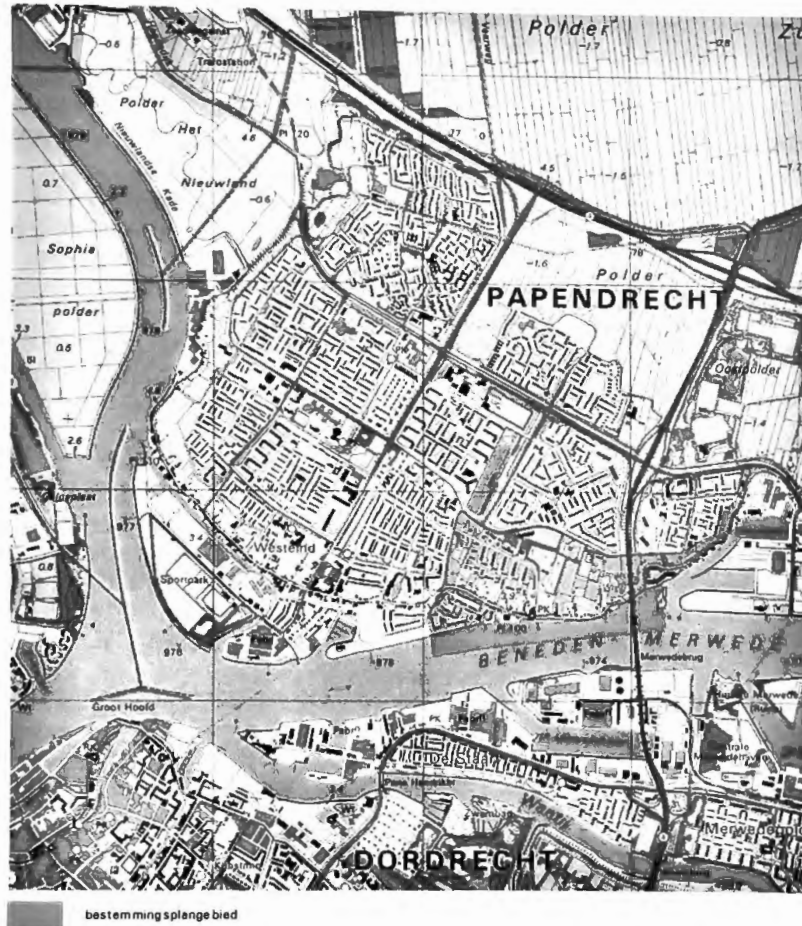
Telefoon 015 213 19 15
Fax 015 214 17 48
E-mail od205@od205.nl
Handelsregister Haaglanden nr. 272 145 55

GEMEENTE PAPENDRECHT
bestemmingsplan Dijkstrook - Middenpolder

2158 - 1000
vastgesteld 15 november 2007

INHOUD

1.	INLEIDING	5	5.3	Externe veiligheid	34
	1.1 Aanleiding	5	5.4	Water- en bodemkwaliteit	37
	1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5	5.5	Luchtkwaliteit	37
	1.3 Vigerende planologische regelingen	5			
2.	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	11	6.	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	41
	2.1 Ruimtelijke structuur/ kwaliteit	11	6.1	Woondoeleinden	41
	2.2 Wonen	13	6.2	Bedrijfsdoeleinden	43
	2.3 Bedrijven	13	6.3	Recreatieve doeleinden	45
	2.4 Overige functies	15	6.4	Begraafplaats	46
	2.5 Verkeer	15	6.5	Maatschappelijke doeleinden	46
	2.6 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden	16	6.6	Commerciële dienstverlening en woondoeleinden	46
	2.7 Waterhuishouding en beheer	17	6.7	Groenvoorzieningen	46
	2.8 Kabels en leidingen	17	6.8	Water	47
			6.9	Verkeer	47
3.	OVERHEIDSBELEID	19	6.10	Primair waterkering	47
	3.1 Rijksbeleid	19	6.11	Leidingen	47
	3.2 Provinciaal en regionaal beleid	19	6.12	Gebied met (redelijk) hoge archeologische verwachtingswaarde	47
	3.3 Gemeentelijk beleidsvoornemens	20			
4.	PLANBESCHRIJVING	23	7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
	4.1 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	23	8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	51
	4.2 Beeldkwaliteitscriteria	23	8.1	Resultaten overleg ex art. 10 Bro	51
	4.3 Archeologie	25	8.2	Resultaten inspraak	59
	4.4 Juridische opzet van het plan	25			
	4.5 Flora en fauna	26			
	4.6 Waterhuishouding	26	BIJLAGEN		
5.	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	29	VOORSCHRIFTEN		
	5.1 Inleiding	29			
	5.2 Geluidskwaliteit	29			



figuuf 1. ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan "Dijkstrook-Middenpolder" omvat de herziening van 9 verschillende bestemmingsplannen. De aanleiding voor de herziening van de plannen ligt in eerste instantie in de wens te kunnen voldoen aan de in artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen herzieningsplicht. Daarnaast is een groot deel van de vigerende plannen sterk verouderd en aan vervanging toe. Verder is de herziening wenselijk om de plannen aan te passen aan wijzigingen in het beleid, zoals die zich sedert de vaststelling op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau hebben voorgedaan. Tevens dienen de plannen te worden aangepast aan de meest recente juridische inzichten op het gebied van ruimtelijke ordening en milieubeheer. Naast veranderend beleid en juridische regelgeving vindt er binnen het plangebied een aantal veranderingen plaats die in het bestemmingsplan opgenomen dienen te worden. De voornaamste veranderingen zijn de dijkverzwaring langs de Beneden-Merwede welke voor het grootste deel al is uitgevoerd en de nieuwbouwplannen voor woningen aan de Visschersbuurt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied Dijkstrook-Middenpolder is gelegen in het zuiden van de gemeente Papendrecht aan de Beneden-Merwede aan weerszijden van de rijksweg N3.

Het plangebied wordt aan de noordzijde globaal begrensd door de Willem Dreeslaan en de Kamerlingh Onneslaan en aan de zuidzijde door de Beneden-Merwede, de Johannahaven en de Kooihaven. De N3 doorkruist het plangebied.

1.3 Vigerende planologische regelingen

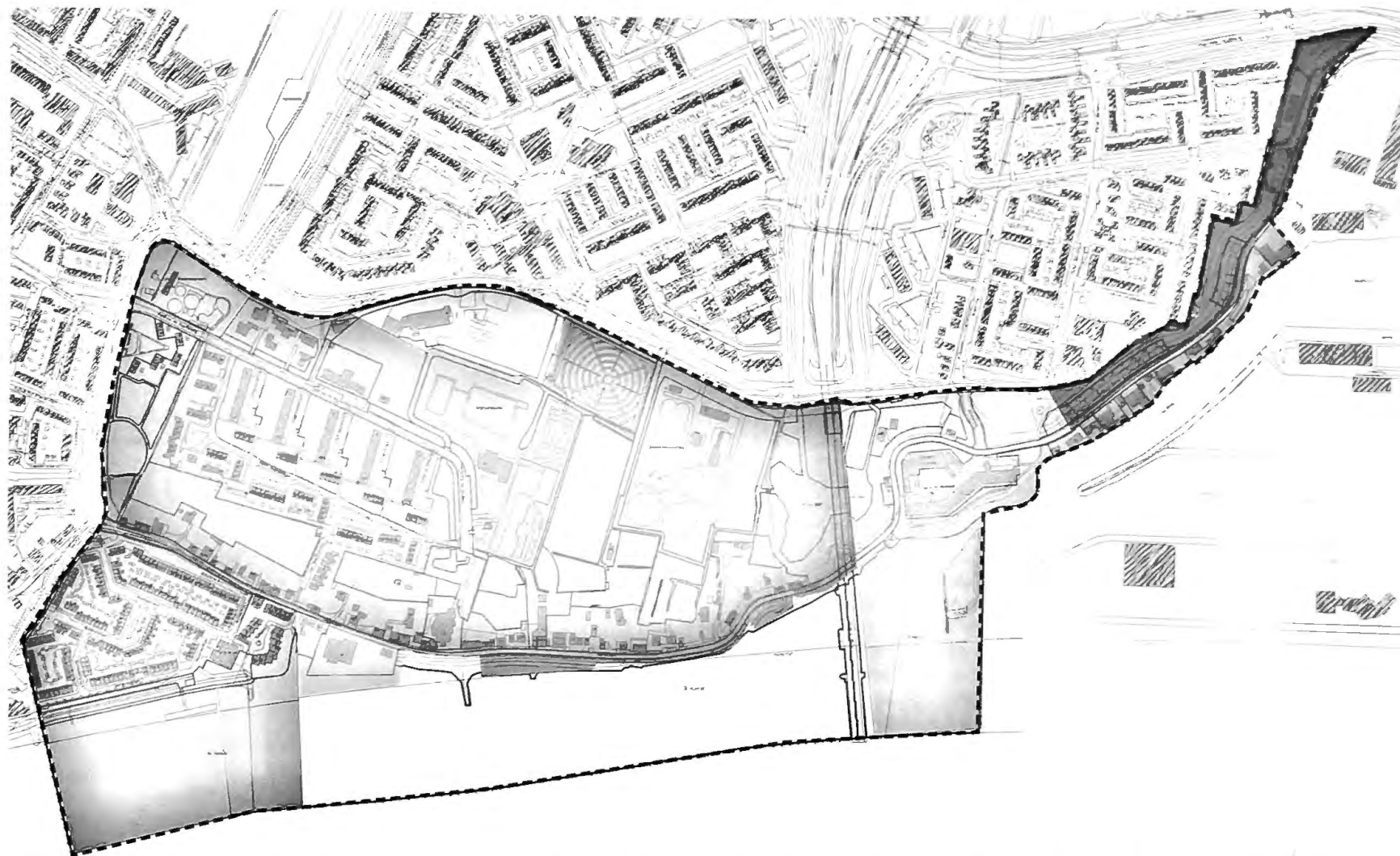
Op het onderhavige plangebied zijn de volgende planologische regelingen van kracht. Voor een overzicht van de vigerende plannen zie figuur 2.

Bestemmingsplan "Herziening voor buitendijkse gronden tussen Veerдам en de Nederlandse Hervormde Kerk" (Gemeente Papendrecht 28 augustus 1952, provincie Zuid Holland 1 oktober 1953)

Dit bestemmingsplan voorziet in het geven van een bestemming aan het gebied ten oosten van de wijk Molenpolder waar nu een scheepswerf gevestigd is. Het gebied van de scheepswerf is bestemd als "industrieterrein" voor handel- en nijverheid en voor een dienstwoning (ééngezinswoning) met een maximale bouwhoogte van 8 meter. Het terrein is inmiddels uitgebreid in de richting van de rivier. De woningen aan de dijk (Kerkbuurt) zijn bestemd als "eengezinshuizen" en mogen aaneengesloten worden gebouwd, met een minimale goothoogte van 3,50 meter en een maximale goothoogte van 4,50 meter.

Bestemmingsplan "Oosteind 1960" (Gemeente Papendrecht 25 februari 1960, Provincie Zuid Holland 20 oktober 1960)

Dit bestemmingsplan regelt binnen het huidige plangebied de bestemming van de dijk en de buitendijkse bebouwing aan de Visschersbuurt (de dijkstrook ten oosten van het "Huys de Merwede"). Het betreffende gebied heeft de bestemmingen "industrieterrein met bebouwing", "weg, verharding" en "tuin". Op de gronden met de bestemming "industrieterrein met bebouwing" mogen alleen gebouwen ten dienste van handel en nijverheid worden opgericht. De maximale bebouwingshoogte bedraagt 10 meter. Deze bestemming is per abuis op de betreffende dijkstrook gelegd. De bestemming had eigenlijk



- | | | |
|---|--|--|
| <p>Bestemmingsplan "Herziening voor buitendijkse gronden tussen Veerdam en de Nederlandse Hervormde Kerk" (Gemeente Papendrecht 28 augustus 1952, provincie Zuid Holland 1 oktober 1953)</p> <p>Bestemmingsplan "Oosteind 1960" (Gemeente Papendrecht 25 februari 1960, Provincie Zuid Holland 20 oktober 1960)</p> <p>Bestemmingsplan "Middenpolder 1965", (gemeente Papendrecht 28 januari 1965, Provincie Zuid Holland 23 februari 1966)</p> | <p>Bestemmingsplan "Kerkbuurt I", (gemeente Papendrecht 25 augustus 1977, Provincie Zuid Holland 14 maart 1978)</p> <p>Bestemmingsplan "Middenpolder-t' Huis de Merwede", (gemeente Papendrecht 26 januari 1978, Provincie Zuid Holland 20 juni 1978)</p> <p>Bestemmingsplan "Middenpolder- Gemeentewarf", (gemeente Papendrecht 27 september 1978, Provincie Zuid Holland 26 juni 1979)</p> | <p>Bestemmingsplan "Middenpolder- de Kooy", (gemeente Papendrecht 26 januari 1995, Provincie Zuid Holland 9 mei 1995)</p> <p>Bestemmingsplan "City", (gemeente Papendrecht 25 april 1968, Provincie Zuid Holland 23 april 1969)</p> <p>Bestemmingsplan "Kraaihoek 1983", (gemeente Papendrecht 26 januari 1984, Provincie Zuid Holland 11 december 1984)</p> |
|---|--|--|

figuur 2. vigerende bestemmingsplannen

"bedrijfsterrein" moeten zijn. De bestaande bedrijfs- en burgerwoningen, kantoren en kleine ambachtelijke bedrijven hadden daarmee binnen de dijkstrook toegestaan moeten worden.

Bestemmingsplan "Middenpolder 1965," (gemeente Papendrecht 28 januari 1965, Provincie Zuid Holland 23 februari 1966)

Dit plan heeft betrekking op het deel van het plangebied gelegen tussen de N3, de huidige Willem Dreeslaan (exclusief de gemeente werf), het Weense plein en het gebied langs de dijkstrook tussen de Kraaihoek en de N3. Het bestemmingsplan regelt de bebouwingsmogelijkheden van de meergezinshuizen ten zuiden van de Admiraal de Ruyterweg met een minimale bouwhoogte van 4 bouwlagen op een onderlaag (maximale bouwhoogte van 15 meter). Verder regelt het bestemmingsplan de bebouwingsmogelijkheden voor de eengezinshuizen aan de Karel Doormanlaan (maximale goothoogte van 6 meter met een vrijstelling van 0,5 meter), voor autoboxen en bergplaatsen (goothoogte 3 meter) en woonbebouwing langs de Kerkbuurt (dijkbebouwing). De laatstgenoemde woonbebouwing is onderverdeeld in categorieën B, D en G. Ter plaatse van de aanduidingen B en G mogen eengezinshuizen tot een maximum van twee aaneen worden gebouwd (min. goothoogte 4,50 en max. goothoogte 6,00 meter). Ter plaatse van de aanduiding D mogen alleen vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd (min. goothoogte 3,00 en max. goothoogte 4,50 meter met een vrijstelling van +0,5 meter). De bebouwingsstroken zijn op enige afstand van de Kerkbuurt gelegd met de vermoedelijke bedoeling langs de dijk nieuwe woonbebouwing op te richten. Opmerkelijk is dat de woningen aan de Zalmsteeg en de woningen ten oosten daarvan, evenals de woningen aan de Visschersbuurt, allemaal niet zijn bestemd

als woondoeleinden. Op twee plaatsen langs de Kerkbuurt is de bestemming "bijzondere bebouwing" gelegd. Het betreft hier het kerkgebouw en een onderwijsgebouw of verenigingsgebouw met eventuele dienstwoning (De voormalige Wilhelminaschool; nu 5 woningen aan de Van Speyckstraat). B&W kunnen nadere eisen stellen aan de plaatsing en afmeting van de gebouwen. Een groot deel van het gebied is bestemd als begraafplaats met gebouwen ten dienste van deze bestemming. Ook de huidige boomgaard achter Kerkbuurt 56 heeft de bestemming begraafplaats. Het terrein naast de huidige boomgaard heeft conform het huidige gebruik de bestemming rioolwaterzuiveringsinstallatie. Ten noorden van de Admiraal de Ruyterweg is een gebied bestemd voor een "hoogspanningsterrein" met bebouwing. Ten oosten hiervan is een perceel conform huidig gebruik bestemd voor "bloemkwekerij met/zonder bebouwing". Voor het overige zijn de gronden bestemd voor "verharding", "water", "plantsoen", "berm", "tuin" en "achtererf" met bebouwingsmogelijkheden voor aan- en bijgebouwen.

Bestemmingsplan "City," (gemeente Papendrecht 25 april 1968, Provincie Zuid Holland 23 april 1969)

1^{ste} herziening 27 februari 1969 vastgesteld, 2 juli 1969

goedgekeurd

2^{de} herziening 24 september 1970 vastgesteld, 2 juni 1971

goedgekeurd

3^{de} herziening 24 juni 1976 vastgesteld, 29 juni 1977 goedgekeurd

Dit bestemmingsplan is gericht op het instandhouden van de woonbuurt Middenpolder, het woonbuurtje met Amsterdamse school stijlenmerken gelegen rondom Het Plein en de Hoofdstraat. In verband met de nieuwbouw van woningen en een appartementengebouw waarvan de locatie en vorm nog niet geheel vast stonden is gekozen voor een nader uit te werken

woonbestemming (woondoeleinden III). De gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen (max. goothoogte 2,75-6,00 meter) en meergezinshuizen (2,75-14,00 meter). Er dienen minimaal 200 en maximaal 225 woningen in het gebied aanwezig te zijn. Het aantal woningen in het meergezinshuis mag maximaal 28 bedragen. Bij de uitwerking van het plan moet de bestaande stedelijke structuur van het gebied Molenpolder zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Binnen dit gebied valt tevens een stuk groengebied op de hoek Kerkbuurt/ Kraaihoek/ Edelweislân, ten zuiden van de terp. Deze grond is bestemd als verkeer. De rivier is bestemd als water.

Bestemmingsplan "Kerkbuurt I" (gemeente Papendrecht 25 augustus 1977, Provincie Zuid Holland 14 maart 1978)

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden gelegen ten oosten van de wijk Molenpolder, direct aansluitend op het kleine appartementengebouw. Het bestemmingsplan is opgesteld om op deze plek nieuwe woningen te kunnen bouwen. Het aan de oostzijde van de Molenpolder direct aangrenzende buitendijkse gebied is bestemd ten behoeve van woningbouw. De bestaande dijkbebouwing blijft behouden. Voor de nieuwe woningen is gezocht naar een situering waarbij een doorkijk naar en het visuele contact met de rivier vanuit zoveel mogelijk woningen gewaarborgd is.

Het plan heeft een gedetailleerde bestemming gekregen. Een groot deel is bestemd als woondoeleinden ten behoeve van eengezinshuizen (max. goothoogte 8,5 meter) met bijbehorende garages en/of bergplaatsen (max. goothoogte 3 meter en max. vloeroppervlak 40 m² per woning) en erven en tuinen en parkeerplaatsen zover de gronden onbebouwd blijven. De hoekwoningen aan de Hoofdstraat/Kerkbuurt zijn bestemd als eengezinshuizen met een max. goothoogte van 6 meter. De voorgevelbreedte van de woningen dient tenminste 5 meter te zijn en de inhoud min.

300 m³ en max. 750 m³. De gronden rond de woondoeleinden zijn bestemd als erf, verkeer, groenvoorzieningen en tuin. Binnen het plan wordt ruimte geboden aan circa 17 woningen. Het gebied ten zuiden van het voetpad langs de rivier heeft de bestemming waterkering-waterstaatsdoeleinden dan wel waterstaatsdoeleinden (rivier). Het gebied heeft grotendeels de bestemming "primair waterkering" waarbij de andere functies als secundaire bestemmingen opgenomen zijn.

Bestemmingsplan "Middenpolder-'t Huis de Merwede;" (gemeente Papendrecht 26 januari 1978, Provincie Zuid Holland 20 juni 1978)

Het plangebied is gelegen ten oosten van de plaats waar de verkeersbrug over de rivier Beneden Merwede de dijkweg Visschersbuurt kruist. Tot het gebied behoren een deel van de binnendijkse gronden in de woonbuurt de Kooy tussen de Kamerlingh Onneslaan en de dijk, de buitendijkse gronden in de bocht van de rivierdijk en het aan de zuidzijde aangrenzende gedeelte van het water van de Beneden Merwede tot de gemeentegrens met Dordrecht (ongeveer het hart van de rivier). Het plan voorziet in de bouw van een meergezinshuis met ongeveer 65 woningen in afwisselende hoogte van 12 tot 21 meter en voorziet in de aanleg van 100 parkeerplaatsen, waarbij voor iedere woning een garage aanwezig is. Hiervoor zal een garage, gedeeltelijk in 2 lagen, gebouwd worden. De gronden met de bestemming woondoeleinden (meergezinshuis) zijn bestemd voor meergezinshuizen met daarbij behorende garages en/of bergplaatsen. Deze woningen dienen boven elkaar en aaneen te worden gebouwd.

Op de gronden bestemd als "parkeerterrein en garages" dienen tenminste 100 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarvan

er tenminste 65 overdekt moeten worden uitgevoerd. Op en boven deze gronden mag worden gebouwd tot een hoogte van 3,5 meter gemeten vanaf de kruin van de dijk en tot een diepte van ten hoogste 1,5 meter gemeten vanaf de kruin van de dijk. Het woongebouw met bijbehorende parkeer gelegenheid is inmiddels gerealiseerd.

De (dijk)woningen ten zuiden van de Visschersbuurt zijn bestemd als woondoeleinden (eengezinshuizen). Deze gronden zijn bestemd ten behoeve van eengezinshuizen (max. goothoogte 6 meter, inhoud min. 150 en max. 650 m³) met daarbij behorende garages en/of bergplaatsen.

Visschersbuurt 27 is bestemd als bedrijf. Deze gronden zijn bestemd ten behoeve van bedrijven genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat eveneens zijn toegestaan: Machinale houtbewerkinginrichtingen met een vermogen van niet meer dan 40 pK totaal en in het algemeen niet meer dan 7 pK per machine.

Het hoofdgebouw van de huidige scouting heeft de bestemming "openbare en bijzondere doeleinden", waarbinnen mag worden gebouwd ten behoeve van niet-commerciële instellingen met een maximum goothoogte van 6 meter (en een gedeelte 3 meter).

Het overige gebied ten noorden van de Visschersbuurt (dus inclusief de daar gelegen (dijk)woningen) heeft de bestemming groenvoorzieningen. Binnen dit gebied is een trapveld aangegeven. De gronden gelegen tussen Huys de Merwede en de rivier zijn eveneens bestemd als groenvoorziening.

De aanwezige wegen (Visschersbuurt, Kamerling Onneslaan en Schoorweg) zijn bestemd als verkeer.

Het water van de rivier heeft de bestemming "waterkering-waterstaatsdoeleinden" dan wel "waterstaatsdoeleinden". 40 meter ter weerszijden van de as van de dijkweg Visschersbuurt geldt de bestemming "primaire waterkering", waarbij andere functies als secundaire bestemmingen opgenomen zijn.

Bestemmingsplan "Middenpolder- Gemeentewerf", (gemeente Papendrecht 27 september 1978, Provincie Zuid Holland 26 juni 1979)

Het plan beslaat de gronden van de gemeentewerf aan de Willem Dreeslaan. Het plan voorziet in de uitbreiding van de gemeentewerf aan de west- en oostzijde.

Het gehele gebied is bestemd als openbare en bijzondere doeleinden. Bebouwing is alleen toegestaan op het meest westelijk gelegen deel, met een maximale goothoogte van 6 meter. Een strook tussen de afrastering (aan de Willem Dreeslaan) in het noorden en de werkplaats is in verband met bezwaren van omwonenden bestemd als niet te bebouwen.

Bestemmingsplan "Kraaihoek 1983", (gemeente Papendrecht 26 januari 1984, Provincie Zuid Holland 11 december 1984)

Dit bestemmingsplan vervangt het plan "Kraaihoek" uit 1964 en het plan "Middenpolder" uit 1966. Slechts een klein deel valt binnen het nieuwe plangebied, namelijk de kinderboerderij, het Weense plein en het gebied ten zuiden hiervan met de terp. Het bestemmingsplan regelt de bebouwingsmogelijkheden voor de woningen aan het Weense Plein. De woningen moeten vrijstaand of aaneen worden gebouwd met een voorgevelbreedte van tenminste 6 respectievelijk 5 meter en een maximale hoogte van 4 meter. Het plein zelf is bestemd als "verblijfsgebied".

De gronden waarop de kinderboerderij is gelegen, zijn bestemd als recreatie ten behoeve van kleinvee met bijbehorende voorzieningen als volières, onderkomens voor dieren en kantine annex vergaderruimte. De maximale goothoogte bedraagt 5 meter en de gronden mogen voor 20% worden bebouwd. Daarnaast is ten hoogste 1 dienstwoning toegestaan met bijbehorende garage en/of bergplaats. Deze dienstwoning mag niet hoger zijn dan 6 meter en de inhoud niet minder dan 150 m³ en niet meer dan 650 m³.

De gronden ten zuiden van het Weense Plein zijn bestemd als recreatie ten behoeve van volkstuinten en speelterreinen met daarbijbehorende voorzieningen. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis, welke verband houden met de (sub)bestemming worden gebouwd. Het meest zuidelijk gelegen deel van deze gronden (ten zuiden van de kromme watergang) is tevens bestemd als archeologische vindplaats ("de terp"). Het is hier verboden om de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders. Onder navolgende werken of werkzaamheden wordt verstaan: ophogen, egaliseren en ontginnen, bodem verlagen of afgraven, uitvoeren van grondbewerking dieper dan 0,40 meter, bebossen van gronden, aanleggen van oppervlakte verharding, graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

Bestemmingsplan "Middenpolder- de Kooy," (gemeente Papendrecht 26 januari 1995, Provincie Zuid Holland 9 mei 1995)
Dit bestemmingsplan regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden in de wijken Middenpolder en De Kooy. In een eerdere (ontwerp)versie werd het gebied ten zuiden van de Willem Dreeslaan ook meegenomen. Dit is later teruggedraaid door het college van burgemeester en wethouders omdat toen niet duidelijk was of de rioolwaterzuiveringsinstallatie ter plekke zou worden herbouwd/ uitgebreid of dat op een andere plaats zou worden gebouwd. Het meest recente plan "Middenpolder – De Kooy" overlapt slechts voor een zeer klein deel het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan (zie figuur 2). De gronden zijn bestemd als woongebied ten behoeve van autoboxen en bergplaatsen (maximale goothoogte 3 meter) en verkeer. De garageboxen zijn nu niet meer aanwezig, omdat ze plaats moesten maken voor de dijkversterkingswerkzaamheden.

Naast bovengenoemde vigerende bestemmingsplannen zijn twee zonebesluiten van kracht:

Geluidszone rond het industrieterrein "Oosteind" te Papendrecht en Sliedrecht ingevolge de artikelen 53, 59 en 64 van de Wet geluidhinder, 8 oktober 1991, MBG nr. 20291008

Geluidszone rond het industrieterrein "De Staart" te Dordrecht ingevolge de artikelen 53, 64 en 59 van de Wet geluidhinder, 3 juni 1993, MBG nr. 06892012

Bijna het gehele plangebied is gelegen binnen de 50dB(A) contour. Een klein deel, het gebied rond de kerk ligt binnen de 55 dB(A) contour.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur/ kwaliteit

Het plangebied "Dijkstrook-Middenpolder" ligt aan de rechteroever van de Beneden Merwede in het zuiden van de gemeente Papendrecht. In de ruimtelijke structuur is het oorspronkelijke dijklint het meest karakteristieke element. De dijk is voor een deel aan twee zijden bebouwd. Een groot deel is echter slechts aan de landzijde bebouwd. Vanaf de dijk is er in die situatie een prachtig uitzicht over de rivier. Aan het meest oostelijke deel van het dijklint is enige tijd geleden de bebouwing aan de landzijde afgebroken in verband met de dijkversterking. Hiervoor zijn 17 woningen teruggeplaatst. De buitendijkse bebouwing is hier gehandhaafd en bestaat voor een groot deel uit nieuwere bedrijfsbebouwing.

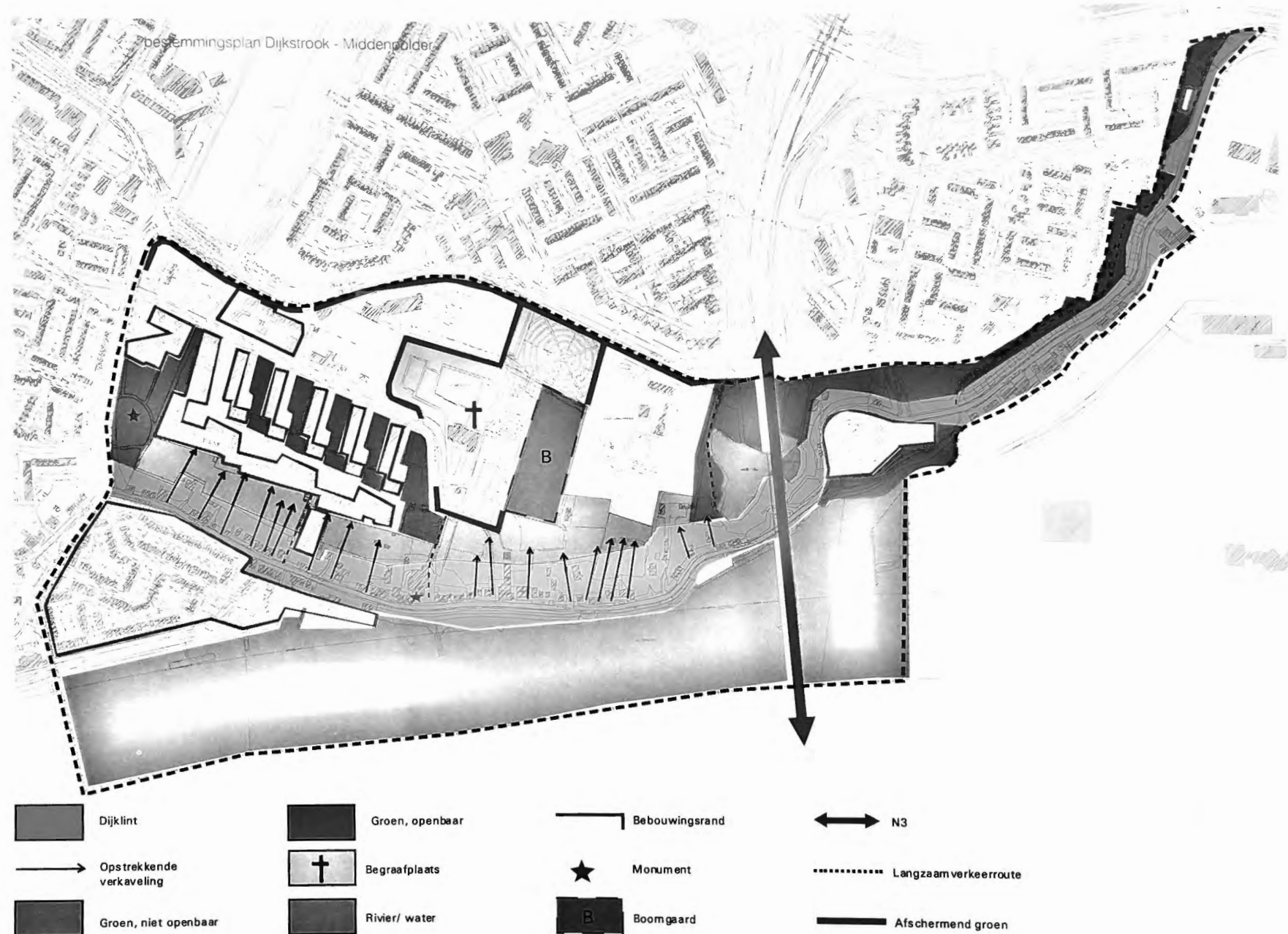
Het oorspronkelijke karakter van het dijklint komt nog het meest tot uitdrukking in de Kerkbuurt. De Kerkbuurt is lange tijd het belangrijkste deel van Papendrecht geweest, met de kerk, de pastorie, de school en de korenmolen. De school en de molen zijn inmiddels verdwenen en het centrum van Papendrecht is verschoven in westelijke richting. De Kerkbuurt heeft nu overwegend een woonfunctie.

Opvallend in de ruimtelijke structuur van het plangebied is dat de nieuwe landinwaarts gesitueerde woonbuurten op enige afstand liggen van het oude dijklint. Met name ter plaatse van de Kerkbuurt en de Visschersbuurt is dit het geval. Vanaf de dijk zijn diepe opstreckende percelen aanwezig. De bebouwing staat over het algemeen direct aan de dijk en de achtererven zijn nagenoeg onbebouwd en hebben een groen karakter met veel opgaande beplanting. Op een enkele plek bevindt zich bebouwing op de achtererven:

- De Van Speyckstraat, die bereikbaar is vanaf de Karel Doormanlaan en
 - De Zalmsteeg, die bereikbaar is vanaf de dijk.
- Langs het Nanengat/Visschersbuurt ontbreekt de afstand tussen de dijkstrook en de nieuwbouwbuurt. Hier is slechts een smalle openbare groenstrook aanwezig.

Direct achter de Kerkbuurt ligt een groot onbebouwd en groen gebied met de begraafplaats en een boomgaard ten behoeve van fruitteelt. Recentelijk is de begraafplaats in noordelijke richting uitgebreid ter plaatse van de vroegere heemtuin. Ter weerszijden van de begraafplaats liggen nutsbedrijven, zoals de rioolwaterzuiveringsinstallatie en de gemeentewerf. Het gehele gebied wordt van de ten noorden van het plangebied gelegen Willem Dreeslaan afgeschermd door een dichte beplantingsstrook. Met uitzondering van de entrees naar de nutsbedrijven en een voetpad tussen de Willem Dreeslaan en de Admiraal de Ruijterweg is er geen ruimtelijke of functionele relatie tussen de nieuwe woonwijken ten noorden van het plangebied en de dijkstrook ter plaatse van de Kerkbuurt.

Onder de brug van de rijksweg over de Merwede is een groot groengebied aanwezig. In het groengebied ligt een waterpartij, het "Grote Wiel", een overblijfsel van een vroegere dijkdoorbraak. Dit gebied heeft tevens een recreatieve functie en is deels openbaar toegankelijk. Wat ontbreekt is een functionele relatie met de dijkstrook, bijvoorbeeld in de vorm van een wandelpad.



figuur 3. ruimtelijke structuur

In het plangebied komen waardevolle bomen voor, met name langs de dijk en rond de begraafplaats. Deze bomen dragen in grote mate bij aan het groene karakter en de cultuurhistorische identiteit binnen de ruimtelijke structuur van "Dijkstrook-Middenpolder". De waardevolle bomen worden beschermd middels een bomenverordening (zie paragraaf 2.6).

2.2 Wonen

In het plangebied liggen twee op zichzelf staande woonbuurtjes: de Molenpolder (ook wel 't Zand genoemd) en het woongebied aan de Admiraal de Ruijterweg en de Karel Doormanlaan. Het woonbuurtje de Molenpolder ligt op een opgehoogd buitendijks terrein. Het oudere deel van het buurtje is enige tijd geleden gerenoveerd. Aan de randen zijn nieuwe eengezinswoningen gerealiseerd. De tuindorpachtige stedenbouwkundige opzet en de karakteristieke architectonische verschijningsvorm van de gerenoveerde eengezinshuizen zijn van dien aard dat het complex als beeldbepalend kan worden aangemerkt. Ten oosten van dit woonbuurtje bevindt zich nog een cluster van 17 drive-in-woningen, gesitueerd rond een parkeerhofje. Ten westen hiervan staat een bejaardenflat met 23 wooneenheden in 5 woonlagen.

Het woonbuurtje aan de Admiraal de Ruijterweg is minder bijzonder voor wat betreft het ruimtelijk beeld, maar heeft door z'n ruime opzet met veel openbaar groen een hoge woonkwaliteit. Het woongebied aan de Karel Doormanlaan is met de achtererven naar het dijklint gekeerd, waardoor er niet of nauwelijks een ruimtelijke relatie bestaat tussen de woonbuurt en het dijklint. Het gebied tussen het woonbuurtje en de dijkstrook is informeel, deels rommelig ingericht met (volks)tuinen en garageboxen. Ten noorden van dit woonbuurtje, tussen de Admiraal de Ruijterweg en de Willem Dreeslaan bevinden zich 5 vrijstaande

en 2 geschakelde woningen gelegen aan twee doodlopende woonstraatjes. Aan de Edelweisslaan, ten zuiden van de kinderboerderij, bevindt zich een wooncluster van 10 woningen; het Weense plein. Deze Oostenrijkse woningen zijn ten behoeve van de slachtoffers van de watersnoodramp geschonken aan het Nederlandse Rode Kruis en aan de Nederlandse regering.

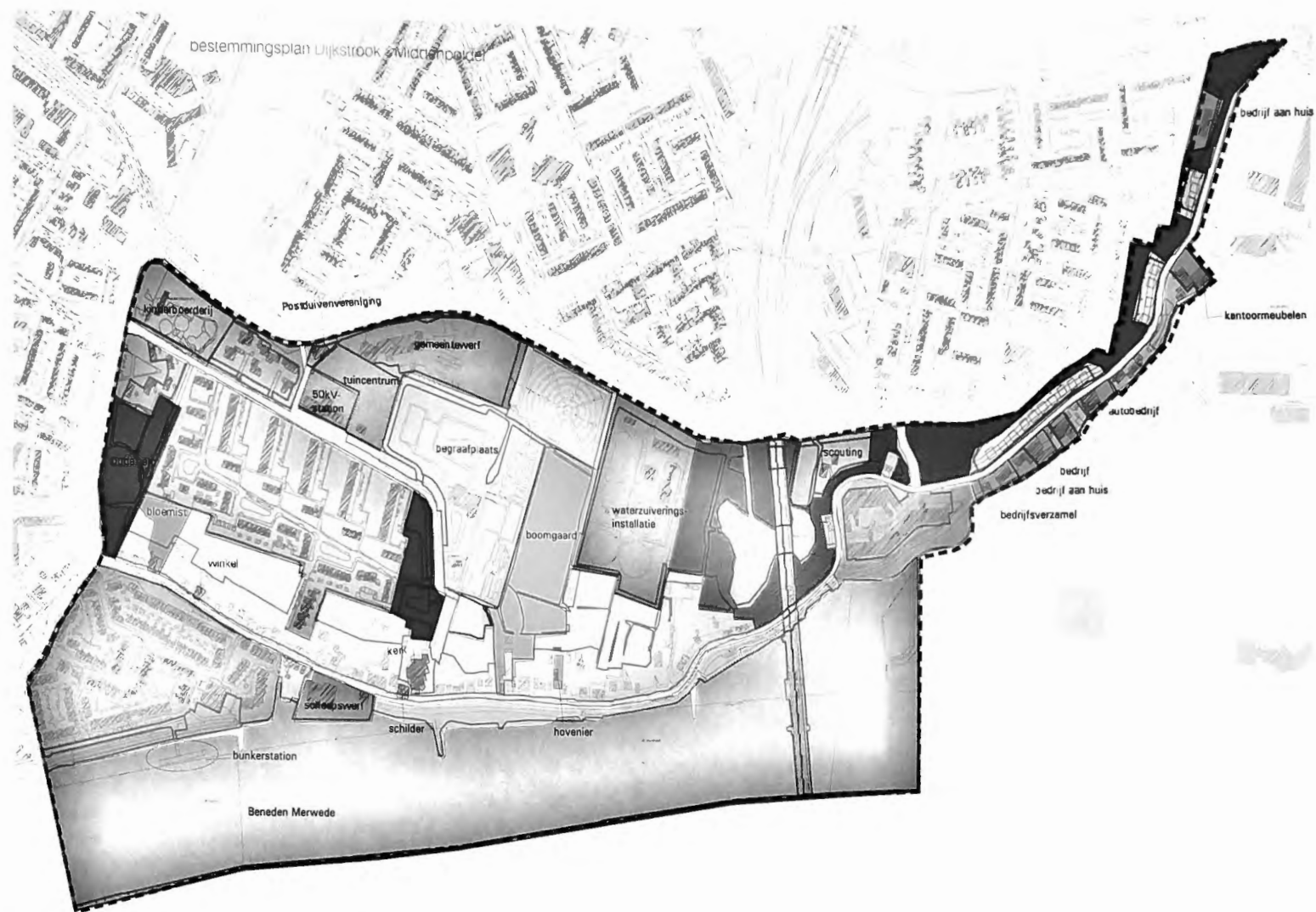
Naast de oude lintbebouwing aan de dijk, waar gewoond wordt, bevindt zich woonbebouwing in het meergezinshuis "Huys de Merwede". Het is een terrasvormig woongebouw, variërend in hoogte van 12 tot 21 meter. Het parkeren vindt plaats in een gestapelde parkeervoorziening met garageboxen over twee lagen, waarvan 1 laag onder maaiveld, aan de zijde van de dijk.

2.3 Bedrijven

Er bevinden zich diverse bedrijven binnen het plangebied. De meeste bedrijven zijn gelegen aan de zuidzijde van de Willem Dreeslaan en aan de zuidzijde van de dijk (buitendijks).

De bedrijven aan de zuidzijde van de Willem Dreeslaan zijn in hoofdzaak nutsbedrijven en gemeentelijke instellingen. Het betreft hier een verdeelstation (50 kV-station), een rioolwater-zuiverings-installatie en een gemeentewerf en enkele grotere bedrijven, zoals een machinefabriek (Versteeg). De machinefabriek is een bedrijf met een hoge milieucategorie (5), hetgeen betekent dat afstand in acht moet worden genomen ten opzichte van woonbebouwing. Het bedrijf is in verband met de werkzaamheden aan schepen nader onderzocht en de milieubelasting is momenteel inzichtelijk gemaakt.

Er bevinden zich in de dijkstrook ook kleinschalige bedrijven zoals een bedrijfsverzamelgebouw met electrotechnische bedrijfjes, een garage, een schilder, een fruitkweker en een hoveniersbedrijf. Het hoveniersbedrijf is verplaatst naar Polder het Nieuwland.



figuur 4. functies

2.4 Overige functies

Naast woningen en bedrijven bevinden zich diverse andere functies binnen het plangebied.

Detailhandel

Op verschillende plaatsen bevindt zich detailhandel. Deze detailhandel is gelegen aan de dijk. Het betreft een bloemenwinkel aan de Kraaihoek en een woonwinkel en een verkooppunt ten behoeve van fruit, gelegen aan de Kerkbuurt.

Tuincentrum

Aan de Admiraal de Ruijterweg bevindt zich een tuincentrum.

Maatschappelijke doeleinden

In het plangebied bevindt zich een Nederlands Hervormde kerk aan de Kerkbuurt. De luidklok is een monument.

Commerciële dienstverlening

Er bevindt zich in het plangebied, aan het Nanengat 8, een schoonheidssalon. De wens bestaat bij de eigenaar de schoonheidssalon in de nabije toekomst uit te breiden tot een esthetisch centrum.

Recreatieve doeleinden

Er bevinden zich in het plangebied verschillende recreatieve functies, zoals volkstuinen, een speelplaats, een kinderboerderij, een postduivenvereniging, de scouting en groen met wandelpaden. De hondentrainingsgroep zal zich op het terrein naast de scouting vestigen.

Begraafplaats

Midden in het plangebied, ten zuiden van de Willem Dreeslaan en ten noorden en oosten van de Admiraal de Ruijterweg bevindt

zich een begraafplaats. Onlangs is de aula van de begraafplaats uitgebreid en is de begraafplaats in noordelijke richting vergroot.

Groenvoorzieningen

Binnen het plangebied bevinden zich verschillende gronden die als "groen" zijn bestemd. Het grootste groengebied bevindt zich aan weerszijden van de N3 langs de Beneden Merwede, rond het Grote Wiel. Een deel van de groenvoorzieningen wordt ook recreatief gebruikt.

Waterkering (de dijk)

De dijk, en aangrenzende gronden, hebben primair een waterkeringsfunctie met een bijbehorende beheerzone.

2.5 Verkeer

De Willem Dreeslaan ten noorden van het plangebied is een belangrijke ontsluitingsweg binnen Papendrecht evenals de Edelweisslaan en de Pontonniersweg. De N3, die over het plangebied heen loopt, vormt een belangrijke verkeersader. De overige wegen hebben een buurtontsluitend karakter of functioneren als woonstraat. De oude dijk dient hoofdzakelijk voor bestemmingsverkeer ten behoeve van de woningen en bedrijven die aan de dijk gelegen zijn. Vanaf de dijk bevinden zich op enkele plekken verbindingen met het binnendijkse gebied voor langzaam verkeer. In het verlengde van de Van Speijkstraat, ter plaatse van het zogenaamde Kerkepad en tussen de Willem Dreeslaan en de Admiraal de Ruijterweg, ter plaatse van de Postduivenvereniging, bevinden zich doorsteken ten behoeve van voetgangers.

2.6 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Cultuurhistorie

Papendrecht is ontstaan in het sterk dynamische gebied van Rijn-Schelde delta waar klei-afzettingen, laagveenvorming, zee-inbraken, rivieroverstromingen en zeespiegelstijgingen in de loop van eeuwen de basis hebben gelegd voor het huidige landschap. De strijd van de mens tegen het water heeft in de delta een veelheid aan uiteenlopende landschapstypen opgeleverd. De van nature hoge, veilige oeverwallen van rivieren als de Merwede, de Noord en de Maas zijn al vanaf de Middeleeuwen bewoond. Om de dynamiek van de zee en rivieren te bedwingen werden dijken gebouwd en polders drooggelegd. Vanuit de historische bebouwingslinten op de oeverwallen langs (veen) riviertjes zijn de oorspronkelijke veengebieden ontgonnen en geoccupeerd.

Papendrecht ontstond in de 12^e eeuw. In 1105 wordt Papendrecht voor het eerst in de geschiedenis genoemd. In de 13^{de} eeuw is Papendrecht een "Heerlijkheid" die in 1744 wordt verkocht aan Dordrecht. In 1865 verkoopt Dordrecht het weer aan een particulier, maar dat ging meer om de titel want in 1816 werd Papendrecht een burgerlijke gemeente. Het water is altijd een bedreiging geweest. In 1953 brak voor de 33^e maal sinds de omdijking van de waard de dijk door. Enkele "wielen" zijn nog overblijfselen van vroegere dijkdoorbraken. Eén zo'n wiel is het Grote Wiel of "waal" onder de brug.

Papendrecht was een dijkdorp met drie delen: het Oosteind, de Kerkbuurt en het Westeinde. De Kerkbuurt was het meest belangrijke gedeelte. Hier stond de kerk, de pastorie, de school en de korenmolen. In de Kerkbuurt stond de korenmolen "De Hoop", op de plaats waar nu het huis Kerkbuurt 116 is gebouwd. In

1918 is de molen gesloopt. Waar nu de fruitkwekerij van Korteland is, stond vroeger "Het Huis te Papendrecht". Dat huis was het voornaamste huis van het dorp. Toen het poldertje buiten de dijk werd opgespoten met zand kreeg het de naam "Molenpolder". Omdat het werd opgespoten met zand noemden de bewoners het "Het Zand".

(Archeologische) monumenten

In 1998 is het Verdrag van Malta totstandgekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Binnen het plangebied is op de "Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland" (1994) het oude dijklint aangegeven als een stads- of dorpskern met hoge archeologische verwachting. Het gehele plangebied is in de "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Alblasserwaard en Vijfheerenlanden" aangegeven als een complex met zeer grote kans op archeologische sporen. Het dijklint dateert uit de late middeleeuwen en uit de nieuwe tijd. De verwachting is dat in de aangegeven zone nog belangrijke archeologische resten uit de ontstaansperiode van Papendrecht in de ondergrond aanwezig zijn. Aangezien onderhavig plan een conserverend plan betreft, zal een versterking van het originele bodemarchief niet of nauwelijks plaatsvinden. Indien beperkte sloop en nieuwbouw-activiteiten in deze zone plaatsvinden, dienen deze zoveel mogelijk archeologisch begeleid te worden. Overleg vooraf met de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (R.O.B.), c.q. de provinciaal archeoloog is in dergelijke gevallen nodig. Rekening

dient te worden gehouden met opgravingen voorafgaande aan, of archeologische waarnemingen gedurende de werkzaamheden.

Het perceel op de hoek van de Edelweisslaan en de Kraaihoek, ten zuiden van het Weense plein, is aangegeven als een terrein met zeer hoge archeologische waarde. Het gaat om een huisterp welke vermoedelijk is aangelegd in de 11^e of 12^e eeuw en wordt momenteel beschermd ex artikel 3 van de Monumentenwet 1988 (ROB).

De luidklok van de Nederlands Hervormde kerk aan de Kerkbuurt is een monument.

In het gebied bevindt zich een reeks van karakteristieke/ beeldbepalende panden. Deze bevinden zich grotendeels langs de oude dijk. Het dijklint bevat een aantal in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie Zuid-Holland, geselecteerde panden.

In bijlage 1 is een lijst van deze "MIP-panden" opgenomen.

Landschappelijke waarden

In de "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Alblasserwaard en Vijfheerenland" zijn verschillende elementen binnen het plangebied aangegeven met landschappelijke waarden: het Grote Wiel onder de brug van de N3 is een wiel met een redelijk hoge waarde. Het wiel mag niet worden aangetast, ook niet ten behoeve van (extra) waterberging. De gehele dijk is een historisch-landschappelijke lijn met een hoge waarde.

Waardevolle bomen

Per 1 juni 2004 is een bomenverordening van kracht in de gemeente Papendrecht. Hiermee worden bomen in de gemeente een betere bescherming gegeven.

Papendrecht beschikt over een relatief jong bomenbestand. Voor alle houtopstand (dat is: één of meer bomen, boomvormers, bosplantsoen, struweel, heg, beplanting van hakhout en houtwal) geldt volgens de bomenverordening, dat het verboden is deze te kappen zonder vergunning van burgemeester en wethouders. Van de aanwezige oude waardevolle bomen (en boomgroepen) staan er relatief veel in het plangebied, met name langs de dijk (Kerkbuurt, Vissersbuurt) en rond de begraafplaats. De bomenverordening bevat een lijst met waardevolle en monumentale bomen. Dit betreft zowel bomen in het openbaar gebied als bomen op particulier terrein. De lijst omvat de houtopstanden die voorkomen in het nationale register van monumentale bomen van de landelijke Bomenstichting, lokaal waardevolle of monumentale houtopstand, herdenkingsbomen en toekomstig monumentale bomen. In onderhavig bestemmingsplan worden de op de lijst voorkomende bomen op de plankaart aangegeven met de aanduiding "groeiplaats houtopstand". In de beschrijving in hoofdlijnen van de voorschriften wordt de status van de waardevolle bomen vastgelegd middels een verwijzing naar de bomenverordening. De op de lijst vermelde waardevolle bomen worden op deze wijze extra bescherming geboden.

2.7 Waterhuishouding en beheer

In het plangebied ligt het aangrenzende deel van de Beneden Merwede. Daarnaast bevinden zich in het plangebied diverse watergangen en de waterpartij het Grote Wiel, gelegen onder de brug (N3) over de Beneden Merwede, die een functie vervullen voor de waterhuishouding in het gebied.

2.8 Kabels en leidingen

Er bevinden zich in het plangebied verschillende ondergrondse kabels en leidingen. Deze zijn op de plankaart aangegeven voor zover deze planologisch relevant zijn.

bestemmingsplan Dijkstrook - Middenpolder

3. OVERHEIDSBELEID

In dit hoofdstuk wordt een beknopt overzicht gegeven van het vigerend overheidsbeleid voor het plangebied voor zover relevant:

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten en inrichtingsvraagstukken voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd voor de periode tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

'Ruimte voor ontwikkeling' is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan mede-overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' is het motto van het kabinet. Het Rijk daarentegen richt zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

De nationale ruimtelijke hoofdstructuur omvat gebieden en netwerken, die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn (zie afbeelding 3). Rijswijk maakt deel uit van het netwerk (Zuidvleugel) Randstad Holland.

Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking staat daarbij centraal. In het beleid en de uitvoering daarvan is het van belang dat een goede koppeling tussen verstedelijking, economie, infrastructuur, groen, recreatie, natuur, waterhuishouding, milieu en veiligheid wordt gelegd.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Zuid-Holland Zuid, 2000

In het streekplan Zuid-Holland Zuid (2000) wordt het ruimtelijk provinciaal beleid tot 2010 geformuleerd. Het beleid is onder meer gericht op:

- Het optimaal gebruikmaken van de bijzondere ligging op de zuidrand van de Randstad en op de verbindingssassen van de Randstad naar het zuiden, en tussen Randstad en Deltagebied. Niet alleen ten aanzien van verstedelijking, maar ook ten aanzien van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS);
- Van daaruit binnen het plangebied ten aanzien van verstedelijking een sterker accent op de Drechtsteden en terughoudendheid ten aanzien van onder andere de Hoeksche Waard;
- Taakstelling ten behoeve van de Rotterdamse regio alleen op het gebied van (transportas-georiënteerde) bedrijvigheid;
- Het realiseren van meer evenwicht tussen wonen en werken; opvang bedrijven die uit Rijnmond vertrekken in Zuid-Holland Zuid.
- Beter benutten waterstructuren en -systemen.
- Gebied met hoge archeologische verwachting.

De Drechtsteden liggen op het kruispunt van oost-west- en noord-zuidverbindingen, zowel per spoor, over de weg als over het water. Dit maakt een oriëntatie in diverse richtingen en op

diverse vervoerswijzen mogelijk. Door versterking van de stedelijke kwaliteiten wordt de onderlinge samenhang tussen de delen van de Drechtsteden vergroot. Dit op basis van het uitgangspunt dat er sprake is van één stedelijk gebied met een compacte agglomeratievorm. De stedelijke uitgroei wordt beperkt door het hanteren van een verstedelijkingscontour, waarmee verder ruimtebeslag ten koste van het landelijk gebied wordt voorkomen. Gestreefd wordt naar hoogwaardige en gedifferentieerde woonmilieus binnen de contour alsmede naar het vrijhouden van interne groene geleidingszones.

Het stelsel van bestaande weg-, water- en railverbindingen maakt de Drechtsteden goed bereikbaar voor alle vormen van transport. Met uitzondering van de brug over de Boven Merwede bij Gorinchem (die in de loop van de planperiode een knelpunt kan gaan vormen) worden geen capaciteitsproblemen verwacht. Mede door deze goede verbindingen is in de Drechtsteden wel sprake van een aantal geluidbronnen. Allereerst gaat het hierbij om weg- en spoorweglawaaï. Er ligt een groot aantal transportroutes waarover ook gevaarlijk stoffen worden vervoerd. Door het beleid om het gebruik van deze routes verder te versterken, zullen de risico's op deze routes eerder toe- dan afnemen. Bij functietoekenning langs deze routes zal dan ook rekening moeten worden gehouden met dit aspect. Voor industrielawaai is sprake van zones rond bedrijfsterreinen. De geluidbelasting afkomstig van deze terreinen wordt door een saneringsoperatie verminderd. Hierdoor kunnen de mogelijkheden voor woningbouw binnen deze zone toenemen.

3.3 Gemeentelijk beleidsvoornemens

Papendrecht gaat de uitdaging aan

Deze visie formuleert thema's, mogelijkheden en richtingen voor de komende 10 à 12 jaar. Voor Papendrecht zijn de grenzen van groei bereikt en voor nieuwe grootschalige bedrijvigheid is geen ruimte meer. Dit betekent niet dat Papendrecht "af" is. De gemeente wil een slag maken van kwantiteit naar kwaliteit. Dat geldt voor wonen, werken en vrijetijdsbesteding. Om de gewenste kwaliteit te bereiken en te waarborgen is het nodig om duidelijke randvoorwaarden te stellen:

- Infrastructuur zodanig onderhouden en verbeteren dat de bereikbaarheid en verkeersveiligheid ook in 2015 gewaarborgd zijn.
- Stimuleren van hoogwaardig openbaar vervoer.
- Verbeteren van de virtuele bereikbaarheid.
- Deelname aan het arbeidsproces en maatschappelijke participatie verruimen: verbeteren van de arbeidsmobiliteit.
- Nieuwbouw van woningen en bedrijven op plaatsen waar al eerder bedrijven of woningen stonden: duurzaamheid en kwaliteit staan hierbij voorop.
- Creëren van aantrekkelijke woonmilieus en parklandschappen.
- Creëren van een bruisend hart waar men kan winkelen en gezelligheid vindt.
- Herinrichting van wijken waarbij wordt ingespeeld op veranderende woonbehoeften (bijv. levensloopbestendige woningen).
- Herstructurering van bedrijfsterreinen.
- Aantrekken van watergebonden bedrijvigheid en toerisme.
- Aanbieden van beroepsopleidingen waarmee een goede aansluiting op regionale arbeidsmarkt wordt gegarandeerd.

- Het hoge voorzieningenniveau behouden en faciliteren naar de behoefte.
- Aandacht voor elkaar zodat jong en oud, kansarmen en kansrijken zich geborgen voelen.

Verkeersbeleid

In het kader van het convenant “Duurzaam veilig” zijn verschillende wegen in de gemeente Papendrecht aangegeven als verkeersader (eindbeeld 2004). De zgn. verkeersaders zullen allemaal 50 km-wegen worden.

Voor dit plangebied betekent dit dat alle wegen binnen het plangebied 30 km-wegen zullen worden. De aan de noordzijde van het plangebied grenzende Willem Dreeslaan en aan de westzijde grenzende Pantonniersweg/ Kraaihoek/ Edelweislaan worden 50-km wegen.

bestemmingsplan Dijkstrook - Middenpolder

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het beleid voor het plangebied is gericht op het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten in het plangebied en op het mogelijk maken van een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen ten behoeve van het versterken van het karakteristieke bebouwingspatroon van het dijklint en het uitbreiden van de woonfunctie. De handhaving is gericht op:

- Het behoud van het dijklint als een voor Papendrecht karakteristiek, cultuurhistorisch en structuurbepalend element.
- Het behoud van het karakteristieke bebouwingspatroon aan de dijk, met grotendeels losse maar dicht op elkaar staande gebouwde elementen en enkele insteken met bebouwing landinwaarts.
- Het behoud van de open groene ruimte achter het dijklint, zowel als openbaar groen of als onbebouwd erf.
- Het behoud van de woonkwaliteit van de aanwezige woonbuurten door middel van het handhaven van de huidige ruimtelijke structuur.
- Het beschermen van de aanwezige woonkwaliteit door middel van het stellen van milieuhygiënische randvoorwaarden aan de in de directe omgeving aanwezige bedrijfsactiviteiten.

De ontwikkeling is gericht op:

- Het versterken van het bebouwingspatroon en de woonfunctie van het dijklint door op daarvoor geschikte plaatsen nieuwbouw toe te staan, rekening houdend met de bebouwingskarakteristieken in het dijklint.
- Het mogelijk maken van beperkte nieuwe woonfuncties in het

gebied achter de dijk.

- Het bieden van uitbreidingsruimte aan de begraafplaats.
- Het versterken van de recreatieve betekenis van de dijkstrook en de groene ruimte rondom het Grote Wiel, onder meer door het aanleggen van verbindende wandelpaden.
- Het planologisch mogelijk maken van de verdere dijkversterking.
- Het zoeken naar mogelijkheden ten behoeve van waterberging.

4.2 Beeldkwaliteitscriteria

Nieuwbouw en "vernieuwbouw" in het dijklint kan plaatsvinden met inachtneming van de volgende beeldkwaliteitscriteria:

- De bebouwing dient te bestaan uit korte rijtjes of twee-onder-één kap woningen, maar bij voorkeur uit vrijstaande woningen.
- De hoofdbouwmassa is loodrecht georiënteerd op de as van de dijk en bestaat uit een smal en diep bouwvolume.
- De minimale afstand tussen twee gebouwen bedraagt altijd 2,00 m, maar is bij voorkeur meer zodat vanaf de dijk zicht op de achtergelegen gebieden mogelijk blijft.
- Aan de zijde van de dijk mag maximaal één bouwlaag worden gebouwd. Omdat de goothoogte aan de achterzijde van de woning ten opzichte van het maaiveld veel hoger is, ontstaat het typische dijkhuis.
- De woning dient te worden voorzien van een zadeldak. De nokrichting van de hoofdbouwmassa staat loodrecht op de as van de dijk.



-  zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern)
-  zeer grote kans op archeologische sporen
-  redelijk tot grote kans op archeologische sporen
-  lage kans op archeologische sporen
-  nederzettingsslint, hoge waarde
-  dijkwiel, redelijk hoge waarde

figuur 5 archeologie (bron: Provincie Zuid-Holland, Topografische Dienst Kadaster)

4.3 Archeologie

In opdracht van de gemeente Papendrecht is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de inbreidingslocatie Visschersbuurt 156 (31 mei 2002, RAAP Archeologisch Adviesbureau). De locatie bestaat uit twee kleinere percelen (400m²) aan weerszijde van de Visschersbuurt 156, waar de bouw van twee woningen is gepland. Doel van het onderzoek was het opsporen van eventueel aanwezige archeologische resten. Tijdens het inventariserend archeologisch onderzoek zijn op de inbreidingslocatie geen archeologische resten aangetroffen. Naar verwachting zal er als gevolg van de geplande werkzaamheden dan ook geen verstoring van archeologische waarden optreden. Op basis van de resultaten van het onderzoek worden geen aanbevelingen gedaan voor behoud van archeologische waarden of vervolgonderzoek.

De kaart 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur' van Zuid-Holland laat voor het lint en het gebied rond de begraafplaats een zeer grote kans op archeologische sporen zien en voor het overige deel van het plangebied een lage, redelijk grote, dan wel grote kans op archeologische sporen. Ondanks de aanwezige lage kans is aan alle gronden binnen het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'gebied met (redelijk) hoge archeologische verwachtingswaarde' gegeven, met uitzondering van de locatie die op de plankaart is aangeduid als 'archeologisch monument'. Het archeologisch monument is een wettelijk beschermd monument; voor alle bodemingrepen is een monumentenvergunning nodig.

4.4 Juridische opzet van het plan

Als planvorm is gekozen voor een globaal eindplan met een beschrijving in hoofdlijnen. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt vastgelegd op welke wijze met het plan de doeleinden worden

nagestreefd die zijn toegekend aan de gronden binnen het plan. De beschrijving in hoofdlijnen is gebaseerd op de bovenstaande uitgangspunten. Deze hoofdlijnen dienen als referentiekader bij het toetsen van bouwplannen of inrichtingsplannen, de hantering van de doeleindenomschrijving, het toepassen van eventuele vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

Omdat het ruimtelijk beleid in het plan sterk gebiedsgericht is, is ook de beschrijving in hoofdlijnen gekoppeld aan deelgebieden. Per deelgebied worden concrete beleidsuitgangspunten vastgelegd voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het betreffende gebied. Bij de beschrijving in hoofdlijnen is een kaart gevoegd met de indeling in deelgebieden. De bestemmingen voor de verschillende deelgebieden kunnen flexibel worden opgezet, zonder zeer veel gedetailleerde begrenzingen op de plankaart aan te brengen. Slechts bepaalde onderdelen van de voorschriften hebben een meer gedetailleerd karakter. Het gaat hierbij vooral om de situering van en de omvang van de toegestane hoofdbouwmassa's.

De nieuwe Woningwet is op 1 januari 2003 in werking getreden. Dit betekent onder andere dat een aantal bouwactiviteiten als genoemd in het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken vergunningsvrij is. Vergunningvrije bouwwerken mogen niet worden getoetst aan het bestemmingsplan. Dit is bepaald in een nieuw artikel 20 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hierin wordt overigens een uitzondering gemaakt ten aanzien van de voorschriften omtrent het gebruik. De gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan blijven in principe van toepassing, met uitzondering van de gevallen waarin het hierboven genoemde besluit zelf in een gebruiksregeling voorziet. Deze regeling is opgenomen om te

voorkomen dat bijvoorbeeld vergunningsvrije aan- en uitbouwen in strijd met de woonbestemming kunnen worden gebruikt, bijvoorbeeld voor bedrijfs- of detailhandelsdoeleinden. Nutsgebouwtjes met een oppervlakte van minder dan 15 m² en een hoogte van minder dan 3 meter zijn vergunningsvrij geworden. In de algemene vrijstellingsbepalingen van de voorschriften komt de vrijstelling voor nutsgebouwtjes dan ook niet voor.

4.5 Flora en fauna

In 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. In de Flora- en faunawet zijn bepalingen opgenomen om het verstoren van planten en dieren of het vernietigen van hun standplaats of natuurlijke leefomgeving tegen te gaan. Zo is het bijvoorbeeld verboden broedvogels tijdens de broedperiode en vleermuizen tijdens de kraamperiode of de winterslaap te verstoren. In de wet wordt ook inhoud gegeven aan de verplichtingen voor het beschermen van planten- en diersoorten die voortkomen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Een belangrijk aspect van deze wet is het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben, zodanig worden uit gevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft. Dit geldt ook voor ruimtelijke plannen en ingrepen. In veel gevallen zal dan ook een ontheffing ingevolge art. 75 van de Flora- en faunawet nodig zijn, voor de ingrepen die door het plan mogelijk worden gemaakt.

Onderhavig bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Slechts op beperkte schaal zijn nieuwe ontwikkelingen toegestaan. Voor die ontwikkelingen is mogelijke schade aan flora en fauna, als gevolg van de plannen alleen te beoordelen aan de hand van concrete projectvoorstellen. Voor het plangebied

wordt dan ook een beleid voorgestaan waarbij een ontheffingsaanvraag flora- en faunawet gekoppeld wordt aan de uitvoering van projecten. Concreet komt dit er op neer dat het verkrijgen van een "ontheffing Flora- en faunawet" een voorwaarde is voor het verlenen van een bouwvergunning.

4.6 Waterhuishouding

Huidige situatie

Het gebied in de dijkstrook kenmerkt zich, voorzover het de strook betreft van circa 100 meter ten noorden van de bestaande dijk door het oude patroon van kavel en dijksloten (slootjes). Hiervan wijkt het gebied ten oosten van de Schoorweg af. Hier is het oppervlaktewater in de dijkstrook volledig gedempt. In het overige gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan is de oude structuur van kavels en sloten bij de ontwikkeling van het gebied verlaten en daarvoor in de plaats zijn nieuwe sloten en waterpartijen aangelegd. Onder de oprit naar de Merwedeburg is nog een zogenaamd wiel aanwezig, als overblijfsel van een vroegere dijkdoorbraak.

Waterbeheerders

Van het binnendijkse plangebied valt het waterkwantiteits-beheer en het beheer van de waterkeringen onder de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. Het waterkwaliteitsbeheer is in handen van het Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden. Het waterbeheer van het buitendijkse water is de taak van Rijkswaterstaat.

Waterkering

De primaire waterkering wordt gevormd door de historische rivierdijk. In het kader van de dijkversterking zijn enkele dijkvakken

verlegd, die thans de waterkerende functie hebben overgenomen van de oorspronkelijke dijkvakken. De primaire waterkering beschermt de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden tegen overstrooming van de rivier Beneden Merwede. De breedte van de keurzone bedraagt conform de Keur van het Hoogheemraadschap 55 meter buitendijks en 65 meter binnendijks.

De Beneden Merwede valt binnen het toepassingsgebied van de beleidslijn grote rivieren (14 juli 2006). De beleidslijn biedt onder voorwaarden meer mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed. De voorwaarden hebben betrekking op de afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse: nieuwe activiteiten mogen de afvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed.

Waterpeil

Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het peilbeheer van het oppervlaktewater. Zij houden als zomer- en winterpeil een waterstand aan van 1,92 m. – NAP.

Het gebied ten westen van het noord-zuid lopende gedeelte van de Karel Doormanlaan watert in westelijke richting af, via de onder de Edelweisslaan aanwezige duiker. Het gebied vanaf en inclusief de begraafplaats tot aan de Schoorwegstoep watert in noordelijke richting af, onder de bruggen in de Willem Dreeslaan en Kamerlingh Onneslaan door.

Waterkwaliteit

In het gebied is voor de riolering grotendeels sprake van een gemengd stelsel. Beperkte gedeelten, waaronder de nieuwe binnendijks gelegen woningen aan de Visschersbuurt zijn voorzien van een gescheiden riolering. Op diverse plaatsen zijn riooloverstorten gelegen die bij zware buien sterk verdund afvalwater lozen op oppervlaktewater. Het afvalwater wordt onder vrijverval

afgevoerd naar de afvalwaterzuivering aan de Willem Dreeslaan. Vanaf de AWZI is een effluentleiding aangelegd naar de Merwede. Deze leiding kruist de waterkering boven dijktafelhoogte.

In januari 2004 is een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) II vastgesteld dat momenteel wordt herzien. Op basis van de rioolberekeningen voor het nieuwe GRP zijn, om te kunnen voldoen aan de eis van 50 % vuilreductie, drie bergbezinkbassins gerealiseerd. Om de gevolgen van de overstorten voor de waterkwaliteit in beeld te brengen is een rapport opgesteld. Dit zogenaamde STIWAS rapport (STImuleringsregeling WAterkwaliteitsSpoor) geeft aan dat de waterkwaliteit (destijds) slecht is en de doorstroming in de watergangen verbeterd moet worden. De kwaliteit van het oppervlaktewater is gebaat bij een structuur waarbij alle watergangen met elkaar verbonden zijn. Voor het betrokken gebied houdt dit in dat aan de zuidzijde van het Vijverpark, gelegen ten noorden van de Willem Dreeslaan nabij de Kinderboerderij, een gemaal is geplaatst dat via een persleiding het water afvoert naar de watergang ten oosten van de woningen aan het Weense Plein. Hierdoor ontstaat stroming in deze watergang en wordt de vuilemissie uit de overstorten verdund. Om de waterkwaliteit te waarborgen dient de diepte van nieuw aan te leggen water minimaal 1 meter te zijn.

Duurzaam stedelijk waterbeheer

De waterbeheerders streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Gemeente en waterschap zijn doende dit beleid uit te werken in het gemeentelijk Waterplan Papendrecht waarin een visie voor water en nadere maatregelen voor duurzaam stedelijk waterbeheer zijn uitgewerkt. Daarnaast heeft het waterschap in 2004 de "Watervisie Merwedezone" opgesteld als reactie op ruimtelijke ontwikkelingen en de knelpunten in het verstedelijkte

gebied langs de Merwede. In deze visie wordt onder meer een "Schoonwateras" voorgesteld, waarbij water uit de Giessen wordt ingelaten, gezuiverd in aan te leggen helofytenfilters en richting het stedelijk gebied van Papendrecht (en Sliedrecht) wordt gevoerd ten behoeve van de verversing van het gebied. Het tracé van deze as loopt aan de noordzijde van de A15 en wordt gecombineerd met de ruimtelijke wijzigingen als gevolg van de aanleg van de Betuwelijn. Mogelijk kan ook het plangebied op termijn profiteren van de aanvoer van schoon water.

In het kader van het Waterplan is berekend dat het stedelijke peilgebied van Papendrecht geen waterbergingstekort heeft tot 2015 (inclusief klimaatverandering). Op de plankaart zijn enkele zoeklocaties waterberging (zw) aangegeven die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor het creëren van extra ruimte voor waterberging voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast wordt gedacht aan het aanbrengen van natuurvriendelijke oevers en het realiseren van een geleidelijkere overgang van het openbare groen en de waterlijn. In de praktijk zijn nu geen noemenswaardige problemen bij zware buien.

Watertoets

In het kader van de beleidsmatig verplichte watertoets is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden en (schriftelijk) met het Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden (augustus 2003).

In dit overleg is het tekort aan waterberging besproken en zijn de mogelijkheden bekeken binnen het plangebied om een bijdrage aan de oplossing van dit probleem te leveren. Dit heeft geleid tot de eerder genoemde zoeklocaties waterberging. Eén en ander zal nader uitgewerkt worden in het op te stellen Stedelijk Waterplan. Dit betreft ook de nog te bouwen woningen aan de Zalmsteeg en de Visschersbuurt, hierbij zal gelet worden op de versnelde afstroming van hemelwater.

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.

5. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

In het gebied Middenpolder zijn vooral in de dijkstrook diverse veelal kleine bedrijven gevestigd. In dit milieuhoofdstuk zal met name aandacht besteed worden aan de in het gebied gelegen relatief grote bedrijven met een milieucategorie van 4 of meer. Daar geen omvangrijke nieuwe ontwikkelingen worden voorzien wordt globaal aandacht besteed aan de geluidskwaliteit, externe veiligheid, de water- en bodemkwaliteit en de luchtkwaliteit van het gebied. Specifiek wordt ingegaan op de N3 welke over het gebied heen de rivier kruist en het scheepvaartverkeer over de rivier de Merwede. Tevens wordt aandacht besteed aan de in het gebied gelegen Rioolwaterzuivering en de zone rond het fruitteelt-bedrijf van de firma Korteland.

In het onderhavige bestemmingsplan worden de bestaande woningen nabij de N3, welke in het vigerende bestemmingsplan niet of niet goed waren opgenomen, weer opgenomen. De geluidbelasting van deze bestaande woningen ten gevolge van het verkeer over de N3 is berekend en overschrijden, ondanks de in 1999 aangebrachte geluidsschermen, de voorkeurswaarde van 50 dB(A). Dit is ook het geval ter hoogte van de nieuw geprojecteerde woningen aan de Visschersbuurt / Zalmsteeg. Voor deze inbreidingslocaties is het noodzakelijk een hogere waarden procedure Wet Geluidhinder te doorlopen.

Machinefabriek Versteeg is sinds 1993 aan te merken als een inrichting bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningen besluit van de Wet Milieubeheer. Voor deze solitaire inrichting is thans een geluidzone op de kaart van het bestemmingsplan opgenomen.

De in de bijlagen opgenomen rapportages beschrijven in detail de

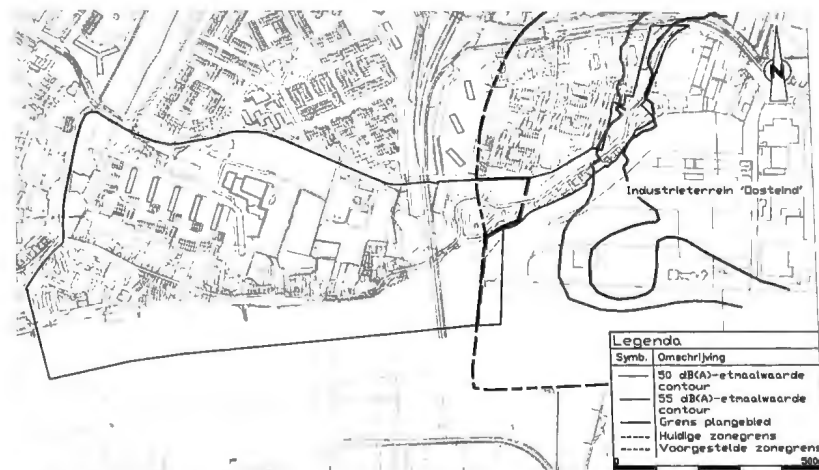
diverse kwaliteiten en aandachtspunten. Zij dienen als naslag voor de af te geven bouwvergunningen.

5.2 Geluidskwaliteit

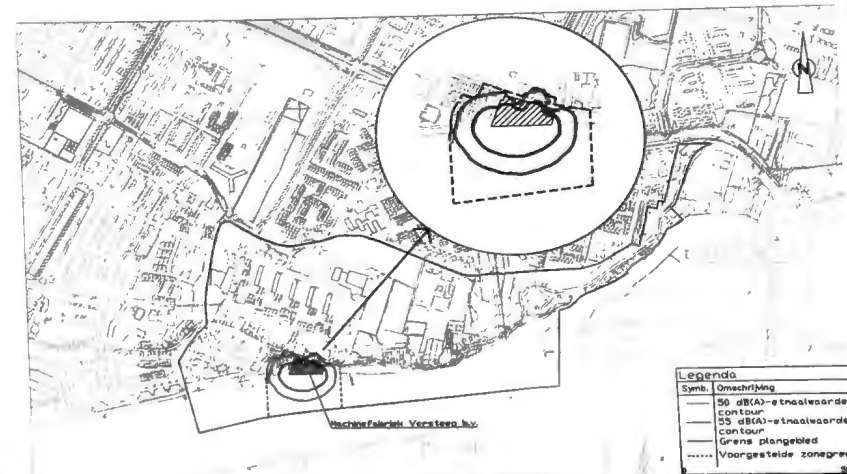
De geluidskwaliteit van het gebied wordt bepaald door het wegverkeer van de N3 en de wijk ontsluitingswegen welke ten noorden van het gebied zijn gelegen. Daarnaast is het gebied gedeeltelijk gelegen binnen de geluidszones van de industrie-terreinen "Oosteind" te Papendrecht en "De Staart" te Dordrecht. Ook binnen het bestemmingsplan gelegen bedrijven zullen rond die bedrijven in geringe mate bijdragen aan het heersende geluidsniveau. In vrijwel de gehele dijkstrook zijn geluiden afkomstig van het scheepvaartverkeer over de Merwede bepalend voor de beleving. Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar het wegverkeergeluid van de N3 en de geluidsbelasting van de dijkwoningen aan de Visschersbuurt ten gevolge van het industriegebied "Oosteind":

Wegverkeerslawaaai

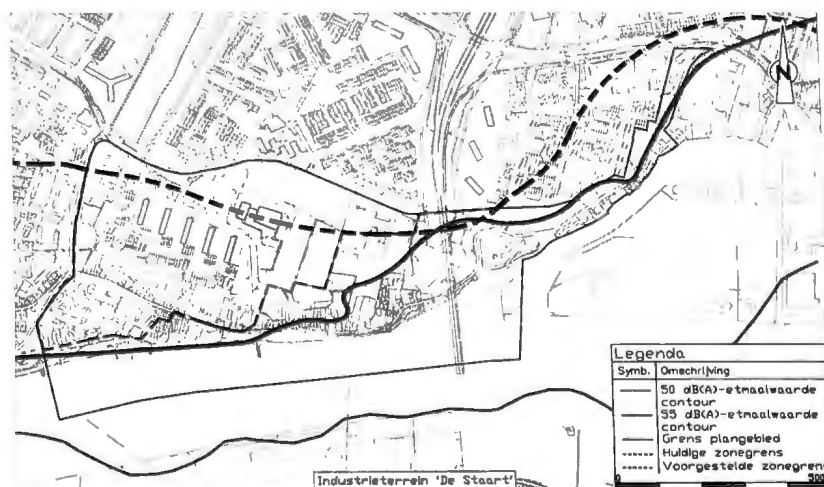
De N3 doorkruist op relatief grote hoogte het gebied. In de gemeente Papendrecht is de N3 een hoofdverkeersweg welke op het eiland van Dordrecht als een rijksweg wordt aangemerkt. Op de opritten van het brugdeel van deze rijksweg N3 zijn, in 1999 in verband met de sanering verkeerslawaaai, aan beide zijden geluidsschermen aangebracht tot aan het beweegbare gedeelte van de brug over de Merwede. Ondanks deze geluidsbepalende maatregelen is berekend dat de maximale geluidsbelasting van het wegverkeer op meerdere plaatsen de voorkeurswaarde



figuur 6 geluidsbelasting industrieterrein Oosteind



figuur 8 geluidsbelasting machinefabriek Versteeg



figuur 7 geluidsbelasting industrieterrein De Staart

van 50 dB(A) te boven gaat. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer over de N3 bedraagt na aftrek volgens artikel 103 bij de woningen ten hoogste 60 dB(A). Extra geluidsbeperkende maatregelen ter bescherming van het geluidsniveau in de woningen zijn wellicht gewenst. De woning aan de Zalmsteeg 7 is inmiddels gerealiseerd en op enkele locaties aan de Visschersbuurt en de Zalmsteeg zijn nieuwe woningen geprojecteerd. Voor deze woningen is een procedure voor de hogere geluidswaarden op grond van de Wet Geluidhinder doorlopen (zie bijlage 5). Voor gedetailleerde informatie over de geluidbelasting wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek "Wegverkeers- en industrielawaai ten behoeve van bestemmingsplan Dijkstrook-Middenpolder 2006."

In het plangebied zijn naast de N3 geen belangrijke doorgaande wegen gelegen. Op basis van de gegevens welke zijn opgenomen in de verkeersmilieukaart van de Drechtsteden (variant: trend 2010) is bepaald dat op deze wegen minder dan 2000 motorvoertuigen per etmaal passeren. Juist buiten het plangebied zijn enkele doorgaande wijkontsluitingswegen gelegen. Met name op het westelijk deel van de Willem Dreeslaan, de Edelweislaan en de Kamerlingh Onneslaan bedraagt de verkeersintensiteit ruim 10.000 motorvoertuigen per etmaal. De invloed van deze wegen - de 50dB(A) zone van circa 110 meter vanaf de as van de weg - strekt zich dan ook uit over het plangebied. Dit bestemmingsplan staat in deze zone geen woningbouw ontwikkelingen toe. Vinden er echter verbouwingen aan geluidsgevoelige gebouwen plaats binnen een van de genoemde geluidszones dan dient aandacht besteed te worden aan de dan heersende geluidbelasting en indien relevant aan de geluidswering van de gevelconstructies.

Industrielawaai

Het plangebied is deels gelegen binnen de geluidszones "De Staart" te Dordrecht en "Oosteind" te Papendrecht ex. artikel 53 jo 57 van de Wet Geluidhinder. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben bij besluit van 26 november 1997 (besluit DWM/ 147631) het saneringsprogramma industrielawaai van Industrierrein de Staart en op 2 juli 1997 (besluit DWM/140597) het saneringsprogramma Oosteind te Papendrecht en Sliedrecht vastgesteld. Door saneringsmaatregelen bij diverse bedrijven op de gezondeerde industrierreinen is de geluidsemisatie afgenomen en zal de geluidbelasting afnemen ten opzichte van de situatie ten tijde van de zonevaststelling.

De geluidbelasting ten gevolge van de bedrijven op het industrierrein "de Staart" te Dordrecht is in de richting van Middenpolder-Dijkstrook aanzienlijk afgenomen. Deze afname is het gevolg van de saneringsmaatregelen bij bedrijven en het, op voorstel van de gemeente Dordrecht in oktober 2005, dezoneren van de "kop van de Staart". Dit laatste was het gevolg van het ontwikkelen van het woongebied "De Stadswerven". De geluidbelasting in Middenpolder - Dijkstrook bedraagt thans - minder dan 55 dB(A) bij de woningen. In het eerder genoemde akoestisch onderzoek wordt de huidige ligging van de 50 dB(A) geluidscontour weergegeven.

De nieuwe woningen nabij de Zalmsteeg zijn gesitueerd binnen de zone van het industrierrein "de Staart" en er zijn dan ook conform de bepalingen van de Wet geluidhinder hogere geluidgrenswaarden aangevraagd tot maximaal 55 dB(A). De hogere waarden zijn in oktober 2007 toegekend (zie bijlage 5).

Aan de oostgrens van het gebied zijn aan de Visschersbuurt langs de Kooihaven enkele bedrijven en woningen gelegen. Ten tijde van de zonevaststelling van het Industrierrein Oosteind

is dit gemengde gebied bij het gezoneerde industrieterrein gevoegd. Planologisch gezien heeft echter het wonen aan de dijk de voorkeur. In dit bestemmingsplan wordt deze strook aan het gezoneerde industrieterrein onttrokken al zijn in deze zone lichte dienstverlenende bedrijven wel toegestaan. Aan de hand van het zonebewakingsmodel Industrielawaai welke voor het gebied is opgesteld is de akoestische situatie onderzocht. Met dit rekenmodel is vastgesteld dat de geluidsbelasting van de in dit gebied gelegen woningen na sanering (situatie 2003) niet meer zal bedragen dan 55 dB(A).

De geluidsbelasting is hoger dan de voorkeurswaarde maar zal in de bestaande woningen geen onacceptabele geluidsniveaus met zich mee brengen. Ten behoeve van de nieuwe woningen aan de westkant van de Visschersbuurt en het Nanengat, die binnen de 50 dB(A) contour liggen, is in het verleden een procedure hogere grenswaarde doorlopen. Voor de woningen die binnen de te dezoneren strook zijn gelegen zijn hogere waarden aangevraagd tot maximaal 55 dB(A). De hogere waarden zijn in oktober 2007 toegekend (zie bijlage 6).

In het plangebied zijn naar aanleiding van de dijkverzwaring aan de westkant van de Visschersbuurt nieuwe woningen teruggebouwd. In de strook ten oosten van de Visschersbuurt langs de Kooyhaven stonden al bestaande woningen en hier worden in de toekomst niet meer woningen toegestaan.

De huidige geluidsruimte op het industrieterrein is begrensd door de in het verleden vastgestelde MTG-waarden (maximale toegestane geluidgrenswaarden) ter hoogte van de reeds gerealiseerde omliggende woningen.

Door de inkrimping van het gezoneerde industrieterrein wordt de bestaande situatie in overeenstemming gebracht met de werkelijke bestemming. Scheepswerf Groenendijk is dan ook binnen de grenzen van het Industrieterrein gelegen en valt daarmee buiten de grens van dit bestemmingplan.

Op de bestemmingsplankaart zijn twee nieuwe geluidszones van zowel de Staart en Oosteind aangegeven. Deze zones markeren het wettelijk aandachtsgebied van de afzonderlijke Industrieterreinen. Het gemarkeerde gebied is gelegen buiten de thans berekende 50 dB(A) isofoon zoals weergegeven in het genoemde akoestisch rapport. De lijn volgt zo veel mogelijk de in het gebied herkenbare vlakken.

Machinefabriek Versteeg is een scheepswerf/machinefabriek, waar onder andere schroefas- en roerwerkzaamheden plaatsvinden alsmede motoronderhoud en (schade)reparatie aan schepen, gelegen aan de Kerkbuurt 1. Binnen deze inrichting is het mogelijk dat gewerkt wordt op of aan schepen van meer dan 25 meter. Om voorgaande reden is Machinefabriek Versteeg sinds 1993 aan te merken als een inrichting bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningen besluit van de Wet Milieubeheer. Hierbij wordt opgemerkt dat de bedrijfsvoering moet passen binnen de eisen welke de Wet milieubeheer stelt. Thans loopt de Wet milieubeheer procedure voor deze inrichting welke er toe zal leiden dat de vigerende Hinderwetvergunning wordt aangepast aan de huidige bedrijfsvoering. De verwachting is dat de bedrijfsvoering onder het regime van de Wet Milieubeheer kan worden voortgezet. Voor deze inrichting wordt dan ook een geluidzone conform artikel 59 van de Wet geluidhinder opgenomen. Versteeg heeft, ten behoeve van de aanvraag voor de Wet Milieubeheer vergunning, akoestisch onderzoek laten uitvoeren. De gemeente heeft Adromi BV te Hendrik-Ido-Ambacht deze akoestische gegevens laten controleren en aanvullende berekeningen laten verrichten. Op basis van deze onderzoeken is de representatieve geluidsruimte bepaald die Machinefabriek Versteeg nodig heeft voor het naar behoren uit kunnen oefenen van haar

werkzaamheden. De door Peutz berekende geluidscontour in het rapport F15799-1 van 25 september 2002 vormt de basis voor de in dit bestemmingsplan opgenomen geluidszone. Binnen deze contour zijn enkele bestaande woningen gelegen. De geluidsbelasting bedraagt bij geen van de woningen meer dan 55 dB(A).

Nieuwe geluidzones "Machinefabriek" Versteeg, "Oosteind" en "De Staart"

Industrieterreinen waar bepaalde categorieën aan bedrijven zitten of zich mogen vestigen dienen volgens de Wet geluidhinder een geluidszone te hebben. Deze geluidszones rond industrieterreinen vormen het aandachtsgebied waarbij ruimtelijke plannen de maximaal te vergunnen geluidsbelasting van de industriële activiteiten in beeld gebracht moet worden.

Het plangebied is deels gelegen binnen de geluidszones "De Staart" te Dordrecht en "Oosteind" te Papendrecht ex. artikel 53 jo 57 van de Wet Geluidhinder. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben bij besluit van 26 november 1997 (besluit DWM/ 147631) het saneringsprogramma industrielawaai van Industrieterrein de Staart en op 2 juli 1997 (besluit DWM/140597) het saneringsprogramma Oosteind te Papendrecht en Sliedrecht vastgesteld.

Machinefabriek Versteeg is gelegen aan de Kerkbuurt 1. Binnen deze inrichting is het mogelijk dat gewerkt wordt op of aan schepen van meer dan 25 meter. Om voorgaande reden is Machinefabriek Versteeg sinds 1993 aan te merken als een inrichting bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningen besluit van de Wet Milieubeheer. Voor deze inrichting wordt dan ook een geluidzone

conform artikel 59 van de Wet geluidhinder opgenomen. De door Peutz berekende geluidscontour in het rapport F15799-1 van 25 september 2002 vormt de basis voor de in dit bestemmingsplan opgenomen geluidszone. Binnen deze contour zijn enkele bestaande woningen gelegen. De geluidsbelasting bedraagt bij geen van de woningen meer dan 55 dB(A).

In het akoestisch onderzoek "Wegverkeers- en industrielawaai ten behoeve van bestemmingsplan Dijkstrook-Middenpolder 2006" zijn de huidige liggingen van de 50 dB(A) isofoon lijnen van de industrieterreinen Oosteind en de Staart in beeld gebracht. Door saneringsmaatregelen bij diverse bedrijven op deze gezonde industrieterreinen, het verkleinen van het industrieterrein "De Staart" ten behoeve van de door de gemeente Dordrecht gewenste Woonontwikkelingen "de Stadswerven is de geluidsemissie afgenomen en is de geluidsbelasting in Middenpolder – Dijkstrook afgenomen ten opzichte van de situatie ten tijde van de zonevaststelling.

Het aanpassen van een in het verleden vastgestelde zone is mogelijk en dient in een bestemmingsplan te worden vastgelegd. In het verleden werden de geluidszones vaak vastgesteld aan de hand van de akoestisch onderzoek en volgden de toen berekende 50 dB(A) lijn. Hierbij doorsneed deze lijn soms woonblokken. Het doorsnijden van woonblokken kan verwarring opleveren. De thans op de plankaart gemarkeerde zones volgt nu dan ook zo veel mogelijk wegen, waterpartijen of perceelsgrenzen welke in het veld gemakkelijk zijn te herkennen. De lijnen zijn zo gepositioneerd dat ze zijn gelegen buiten de berekende 50 dB(A) lijn zodat er nog enige flexibiliteit is bij het controleren van de

aan de bedrijven toegekende geluidsruimte. Bovendien ontstaat hierdoor de situatie dat de totale geluidsruimte voor de bedrijven wordt begrensd door de in het verleden vastgestelde hogere geluid grenswaarde (MTG-waarde) ter hoogte van saneringswoningen en er geen onnodige extra beperking ontstaat.

De voorgestelde zone machinefabriek Versteeg b.v.

Deze zone is gebaseerd op de door Peutz berekende geluidscontour in het rapport F15799-1 van 25 september 2002. Op de rivier is de zone extra ruim gekozen en stopt op de gemeente grens.

De voorgestelde zone Industrierrein Oosteind

De voorgestelde zonegrens (de blauw onderbroken lijn) vertoont een merkwaardige deuk ter hoogte van de dijk t.o.v. de bestaande zonegrens. De deuk heeft tot doel hiermee Huys de Merwede (in de toekomst) niet meer binnen het aandachtsgebied van het industrierrein "Oosteind" te laten vallen. De lijn loopt langs de bestemmingsplan grens terug om weer aan te sluiten op de oude zone buiten dit bestemmingsplan. Bovendien is het de bedoeling om later, bij de partiële herziening van het aandachtsgebied, de lijn verder te laten lopen via de Pieter Zeemanweg. De oude zone doorsneet Huys de Merwede halverwege (zwart onderbroken lijn).

Op figuur 6 is niet separaat de huidige grens van het gezoneerde industrierrein aangegeven. Deze grens zal wel worden aangegeven op de kaart behorende bij het bestemmingsplan. In principe gaat de oostelijke grens van het industrierrein samen vallen met de bestemmingsplan grens die in figuur 6 met een zwarte dunne lijn is ingetekend. Hiermee wordt de strook woningen en bedrijfjes gelegen ten zuiden van de Visschersbuurt tot aan scheepswerf Groenendijk aan het gezoneerde terrein onttrokken.

De voorgestelde zone industrierrein De Staart

De voorgestelde zone van dit industrierrein volgt deels de plangrenzen om aan te sluiten op de oude zone buiten het plangebied. Later zullen ook in deze gebieden de zone worden aangepast zodat de nu vreemde vorm weer aan gaat sluiten bij de in dit bestemmingsplan vastgelegde ligging.

5.3 Externe veiligheid

Bij het onderdeel externe veiligheid wordt gekeken naar de risico's die personen lopen vanwege het feit dat zij wonen of verblijven in de buurt van industriële installaties en transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om de kans en de mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval en dan met name om het overlijdensrisico.

Bij de berekening van de risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico.

In de risico-evaluatie is met name de beantwoording van de vraag aan de orde of zich vanuit het oogpunt van externe veiligheid (risico)knelpunten kunnen voordoen ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de in de nabijheid gelegen auto- en vaarweg. Het plangebied valt ten oosten van de N3 binnen de 10-8 contour van Dupont. Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit risicozware ongevallen (BRZO) of BEVI.

Bunkerstation Papendrecht

Het bunkerstation aan de Merwedensingel heeft een beperkte risicocontour rond de inrichting. In opdracht van de Milieudienst Zuid-Holland Zuid is onderzoek gedaan naar de risico's van bunkerstations in het Drechtstedengebied (Project bunkerstations Drechtsteden). Bunkerstation Papendrecht is één van deze

bedrijven. De resultaten van dit onderzoek (het in kaart brengen van de risico's) zijn op 6 december 2001 gerapporteerd. De afstand van het bunkerstation tot aan de woonbebouwing bedraagt in de huidige situatie circa 50 meter. Op basis van de huidige normstelling zijn er dan ook geen knelpunten.

Toekomstig veiligheidsbeleid

In november 2005 heeft het rijk de nota vervoergevaarlijke stoffen uitgebracht. Het rijk introduceert hierin het begrip basisnet. Daarin zal het rijkswegennet ingedeeld worden in drie verschillende categorieën. Voor categorie 1 wegen geldt standaard een PR-contour van 30 meter en een groepsrisicotetsing van 200 meter. Voor een aantal rijkswegen is aangegeven dat een grotere PR-contour kan worden vastgesteld. Hoewel de N3 niet tot een van deze uitzonderingen behoort, is het gezien het aantal locatiespecifieke kenmerken de verwachting van de gemeente dat de PR-contour meer dan 30 meter bedraagt.

Buisleidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen buisleidingen waarop regelgeving voor externe veiligheid van toepassing is. Tevens bevinden zich binnen het plangebied geen invloedsgebieden van dit soort buisleidingen die grenzen aan het plangebied.

Risicoberekening Transport Beneden Merwede

Op basis van gegevens uit het rapport Hoofdvaarwegen AVIV maart 1993 Veiligheid vervoer over water zijn berekeningen uitgevoerd met behulp van de IPO Risico Berekenings Methodiek versie 9707 (IPO rekenmal). Hierbij is de vaarweg onderverdeeld in stukken van 225 tot 500 meter. Het begin van het traject ligt op het westelijk deel Merwedensingel en het eind op het oostelijk deel van het Nanengat. Het beschouwde traject heeft aldus een

lengte van 1,5 km. In bijlage 2 is de rapportage "Risicoberekening Middenpolder Dijkstrook" opgenomen.

De grenswaarde van 10-6 per jaar voor het plaatsgebonden risico voor nieuwe situaties wordt nergens overschreden, zodat de voor de bouw van woningen in de beschouwde gebieden met betrekking tot het aspect externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn. Ook blijkt uit de risico-curve voor het groepsrisico van het onderzoek dat de berekende groepsrisico's lager zijn dan de oriënterende waarde zodat voor de bouw van woningen in de beschouwde gebieden met betrekking tot het aspect externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn. In de risicoatlas Hoofdvaarwegen (V en W 2002) komt hetzelfde risicobeeld naar voren. Er is geen sprake van een PR-contour voorbij de oeverlijn en voor de streefwaarde van het PR (10-8) geldt een "toetsingszone" van 25 meter.

In het "Toetsingskader ruimtelijke ontwikkelingen langs hoofdvaarwegen" uit 2004 geeft rijkswaterstaat de richtlijn voor een onbebouwde zone vanaf de waterlijn. De argumentatie voor deze onbebouwde zone is sterk gerelateerd aan externe veiligheidseffecten en de mogelijkheid tot bestrijding daarvan. Het effect van een zogenaamde plasbrand is hierbij als maatgevend beschouwd. In de zogenaamde rode zone mag binnen 20 meter van de gemiddelde waterstandlijn geen bebouwing voorkomen. Tussen de 20 en de 40 meter geldt een zogenaamde oranje zone, mag gebouwd worden indien de vaarwegbelangen niet belemmerd worden. In overleg met rijkswaterstaat kan gekeken worden of van deze beleidslijn mag worden afgeweken. Met eventuele nieuwbouwplannen zal met deze richtlijn rekening worden gehouden.

Risico transport gevaarlijke stoffen over de N3

De randweg N3 kruist het plangebied en is een transportroute gevaarlijke stoffen. De risicoanalyse en de bijbehorende parameters worden beschreven in bijlage 3: "Risicoberekening externe veiligheid transport gevaarlijke stoffen N3 Middenpolder 2001 te Papendrecht".

De PR 10-6 contour als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de N3 ligt op grond van de vervoersstroom 2000 op circa 80 meter vanaf het hart van de weg. Voor de geprognosticeerde hoeveelheden 2010 geldt een afstand van circa 100 meter. Beide vervoersstromen leggen dus beperkingen op voor het bouwen van risicogevoelige objecten parallel aan de N3. Binnen het plangebied is een aantal nieuwbouwopties (aan de Visschersbuurt tussen de huisnummers 148 – 156 en 156 – 162, naast Kerkbuurt 2 en naast Zalmsteeg 9) opgenomen langs de N3. Al deze initiatieven liggen buiten de PR-contour van 70 meter, maar wel binnen de 200 meter zone waarbinnen een groepsrisico toets dient plaats te vinden.

Voor het plangebied geldt dat de huidige populatie aan de westkant van de N3 gering is. Een beperkte verdichting van het aantal woningen in dit relatief dun bevolkte gedeelte van Middenpolder beïnvloedt het veiligheidsniveau naar verwachting niet significant.

Het bureau AVIV heeft in 2003 onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid ten gevolge van het transport gevaarlijke stoffen N3 (AVIV: Risico's wegtransport gevaarlijke stoffen N3 Dordrecht: 14 mei 2003). Er zijn nieuwe vervoerstellingen uitgevoerd en de modelparameter "uitstroomfrequentie" is bepaald. Afhankelijk van gekozen uitgangspunten varieert het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgaande van het voornemen dat een deel van de risicobepalende transporten na 2003 op een andere wijze zal plaatsvinden, komt het plaatsgebonden risico op 0 meter afstand

van de wegas. Het groepsrisico raakt de oriënterende waardelij. Een meer pessimistische invulling van de uitstroomfrequentie leidt tot een 10-6 contour op 70 meter afstand van de wegas. In dat geval liggen enkele woningen aan de Visschersbuurt/Kamerlingh Onneslaan binnen deze contour. Ten opzichte van eerdere onderzoeken komt deze laatste afstand redelijk overeen.

In 2005 heeft het rijk de risiconormen vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) vastgesteld. Daarin is voorgeschreven dat binnen 200 meter van relevante infrastructuur een groepsrisicomotivatie moet worden gegeven bij alle relevante (bouw)ontwikkelingen binnen deze strook. Projecten die zorgen voor een toename van het groepsrisico zijn alleen toegestaan indien er een aantoonbaar maatschappelijk belang is en er maatregelen genomen worden die de zelfredzaamheid en/of de beheersbaarheid verbeteren.

Risico Dupont

Uit het Veiligheidsrapport van Dupont De Numours BV Dordrecht (Dupont: mei 2003) blijkt dat het bestemmingsplan ruim buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6/jaar is gelegen. Deze contour ligt namelijk op relatief korte afstand van de terreingrenzen van het bedrijf. Daarnaast geldt dat het berekende groepsrisico voor de omgeving in geringe mate boven de oriënterende waarde-curve ligt. Dit betekent dat hier een belemmering ligt voor de realisering van intensieve nieuwe woonbebouwing. Dit is overigens in dit conserverende bestemmingsplan niet aan de orde. Het bijplaatsen van enkele woningen draagt verwaarloosbaar bij in het groepsrisico zodat uit dit oogpunt hiervoor geen bezwaar kan bestaan.

Uit de milieuvergunning van september 2003 blijkt dat het plangebied ten oosten van de N3 binnen de 10-8 contour van Dupont ligt. Deze lijn wordt vaak aangeduid als het toetsgebied voor het groepsrisico.

5.4 Water- en bodemkwaliteit

Voor de gemeente Papendrecht is een bodemkwaliteitskaart met bijbehorend grondstromenplan (bodembeheersplan) vastgesteld. Deze bodemkwaliteitskaart is onder andere gebaseerd op het beleid van de provincie Zuid-Holland en vastgelegd in de nota "zoneren en hergebruik (verontreinigde) grond" uit 1995. De bodem van het gebied, waarop het bestemmingsplan Dijkstrook-Middenpolder betrekking heeft, is in zijn geheel onderzocht en is deels geclassificeerd als zone G2 en met name de dijkzone als G3.

In de G2 zone ligt de 80-percentielwaarde voor een of meer stoffen tussen streef- en tussengrenswaarde van de Wet bodembescherming. Deze bodem wordt daarmee als licht verontreinigd gekenmerkt. Grondstromen binnen deze zone kunnen, mits historisch onverdacht, ongelimiteerd plaatsvinden. Voor kleine bouwplannen binnen het plangebied kan op grond van de bouwverordening en de G2-zonering vrijstelling worden verleend van het feitelijk bodemonderzoek.

Voor de G3-zone is geen vrij grondverzet mogelijk, bij bouwplannen en bij grondverzet dient bodemonderzoek c.q. partijkuring verricht te worden. Aan de hand daarvan worden de situatie en mogelijkheden voor hergebruik bezien. In het kader van bouwvergunning dienen bodemonderzoeken hierop te worden getoetst.

De gemeente heeft een geautomatiseerd gegevensbestand met bodemonderzoeksgegevens beschikbaar. Binnen het plangebied zijn 18 locaties onderzocht. Uit deze gegevens blijkt dat een zestal saneringen dient te worden uitgevoerd. Geen van deze saneringen zijn urgent.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 5 augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 van kracht

geworden dat het Besluit luchtkwaliteit uit 2001 vervangt. Het besluit definieert voor een aantal parameters een duidelijke normering voor luchtkwaliteit.

Een nieuw element hierin is, dat onder voorwaarden, een geringe verslechtering van de luchtkwaliteit is toegestaan: wanneer een project op een deellocatie een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit met zich meebrengt, moet het eveneens leiden tot een verbetering van de luchtkwaliteit op een andere deellocatie (flexibele saldobenadering). Daarnaast is het mogelijk, dat concentraties ten gevolge van stoffen die zich van nature in de lucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens (zeezout), bij het beoordelen van de luchtkwaliteit voor zwevende deeltjes (PM10) buiten beschouwing worden gelaten.

In het plangebied speelt met name de emissie van verkeer op de lokale wegen, de N3 en de Merwede een bepalende rol. Parameters die van belang zijn bij verkeersbelastingen zijn:

- Jaargemiddelde concentratie NO₂,
- Jaargemiddelde concentratie PM10,
- Het aantal overschrijdingen per jaar van 24-uurwaarde PM10 boven de grenswaarde (van microgram/m³).

Voor fijn stof (PM10) is 2005 het jaar van de grenswaarde. 2010 is het jaar van de grenswaarde voor NO₂. Voor die tijd zijn hogere waarden, de zogenaamde plandrempeelwaarden, van kracht.

Toetsing luchtkwaliteit

Bij de toetsing van de factor lucht moet naast de huidige situatie ook het toekomstige luchtbeeld worden geschetst.

Het bestemmingsplan laat op beperkte schaal nieuwbouw en vervangende nieuwbouw toe.

Deze ontwikkelingen zullen niet leiden tot een significante

wijziging van de verkeersstromen en derhalve zal de toename van de concentraties fijn stof en stikstofdioxide verwaarloosbaar zijn. Hierbij refereren wij aan de brief van de Provincie Zuid-Holland d.d. 15-06-2006 met kenmerk DGWM/2006/7006, waarin wordt gesteld, dat berekeningen voor plannen van minder dan 90 woningen geen toegevoegde waarde hebben en informatie daarover achterwege kan blijven.

De RVMK (Regionale Verkeers Milieu Kaart) Drechtsteden (versie 2, d.d. 30-03-2006) wordt gehanteerd om de invloed van het verkeer op de immissies te berekenen. Vanwege de buitenlucht benadering wordt gerekend met afstanden van 5, 10 en 25 meter van de weg-as. Dit vergelijk is tevens uitgevoerd voor de verwachte situatie in de jaren 2010 en 2015. De berekende waarden zijn gecorrigeerd voor de invloed van zeezout, welke zich van nature in de lucht bevindt (conform artikel 12, zesde lid van de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005).

Het bestemmingsplan Dijkstrook-Middenpolder is voor wat betreft luchtkwaliteit getoetst op 3 onderdelen (zie Rapportage luchtkwaliteit bestemmingsplan Dijkstrook-Middenpolder, MZHZ, september 2006):

1. Invloed van het verkeer binnen het plangebied op de huidige luchtsituatie;
2. Prognose van de luchtsituatie 2010/2015;
3. Cumulatie van bronnen (lokale verkeer, N3, scheepvaart en bedrijven).

Geur RWZI

De NER (Nederlandse Emissie Richtlijn) is in 1998 met name geactualiseerd voor geur waarbij de volgende eisen voor geur zijn geformuleerd.

In bestaande situaties:

- 3 ge/m³ 98 percentiel ter plaatse van aaneengesloten bebouwing
- 7 ge/m³ 98 percentiel ter plaatse van verspreid liggend woonbebouwing

In nieuwe situaties gelden de volgende eisen:

- 1 ge/m³ 98 percentiel voor aaneengesloten bebouwing
- 2 ge/m³ 98 percentiel voor verspreid liggend woonbebouwing

In maart 2006 is voor de afvalwaterzuivering W. Dreeslaan 10 een nieuwe vergunning verleend in het kader van de Wet milieubeheer voor een periode van 10 jaar.

Voor de geurbelasting naar de omgeving is in de vergunning uitgegaan van een emissie-eis, die gebaseerd is op een immissie-contour van 1 ge/m³ 99,5 percentiel voor geurgevoelige objecten.

In 1997 is een geuronderzoek uitgevoerd rond de rioolwaterzuivering (PRA, Geuremissie-onderzoek RWZI Papendrecht). In de benadering van het rapport is men uitgegaan van de beoordeling van de bestaande situatie waarbij diverse contouren 1 ge/m³ 99,5 percentiel, 3 ge/m³ 98 percentiel zijn gepresenteerd. De belangrijkste geuremissiebron van de waterzuivering is de slibverlading. Het aantal slibverladingsinstallaties is de laatste jaren toegenomen maar in 2002 is tegelijkertijd een aparte afzuiginstallatie geïnstalleerd op de slibverladingsinstallatie. Dit levert een grote reductie op van de geuremissie tijdens de slibverlading. Het uitgevoerde geurrapport uit 1997 met de daarin getekende geurcontouren kan daarom nog steeds als maatgevend worden beschouwd voor de geursituatie rondom de RWZI.

Uit dit onderzoeksrapport blijkt, dat op basis van de **1ge/m³ 99,5**

percentiel (dit is een strengere norm dan de geformuleerde normen in de NER voor bestaande en nieuwe situaties) (gebaseerd op bronnen met significante geurconcentratie) ten oosten van de terreingrens rekening gehouden dient te worden met een invloedsgrens van circa 30 meter van de terreingrens. Aan de overige zijden ligt de invloedsgrens op het eigen terrein van de RWZI en zijn er geen belemmeringen voor (bestaande) woningbouw.

Conclusie

Ten aanzien van de luchtkwaliteit geldt, dat de plandrempel (2006) van de jaargemiddelde concentratie van NO_2 (Besluit luchtkwaliteit 2005) op **geen** van de beschouwde locaties wordt overschreden.

De grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} wordt zowel in 2006 als in 2010 en 2015 op **geen** van de beschouwde locaties overschreden.

In zowel 2006, 2010 als 2015 is op alle beschouwde locaties het aantal dagen, dat de grenswaarde van de 24-uurgemiddelde concentratie van PM_{10} wordt overschreden, lager dan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 gestelde norm van 35 dagen.

De gemeente Papendrecht heeft een plan van aanpak Lucht 2006 opgesteld. Ook in regionaal verband wordt een luchtprogrammering in uitvoering genomen (2007) als onderdeel van het NSL, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Daarmee wordt een maximale inspanning geleverd om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Voor wat betreft het geuraspect levert de RWZI maar heel beperkte ruimtelijke belemmeringen op aan de omgeving.

Fruitteeltbedrijf

In het plangebied is gelegen het fruitteeltbedrijf van de firma Korteland aan de Kerkbuurt 52. Dit bedrijf heeft diverse fruitbomen welke met gewasbeschermingsmiddelen bespoten kunnen worden. In de voormalige provinciale nota planbeoordeling was opgenomen dat tussen boomgaarden en nieuwe gevoelige ruimten ten minste 50 meter afstand dient te worden aangehouden. Door de gemeente is er voor gekozen om de minimale afstand van 50 m tussen boomgaarden en nieuwe gevoelige ruimten aan te houden. Door aanpassingen in de bedrijfsvoering, waarbij een gedeelte van de fruitbomen niet meer bedrijfsmatig worden gebruikt, ontstaat de situatie dat de 3 woningen aan de Van Galenstraat aan dit criterium voldoen. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte aan andere ontwikkelingen binnen deze zone rond de boomgaard.

bestemmingsplan Dijkstrook - Middenpolder

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

6.1 Woondoeleinden

De bestemming woondoeleinden is gelegd op de verschillende woongebieden maar ook op de dijkstrook, omdat deze eveneens overwegend een woonfunctie heeft. De gronden met de bestemming woondoeleinden beperken zich niet tot de woningbouwpercelen maar omvatten ook de gronden die direct tot het woongebied gerekend kunnen worden, zoals verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water. Omdat woningen in diverse typen voorkomen, zowel variërend in goothoogte, bouwhoogte en type (Ia, Ib, Ic, IIa, IIb, IIIa, IIIb) zijn een aantal subcategorieën onderscheiden. Dit onderscheid is gemaakt om het huidige bebouwingspatroon en de aanwezige woonkwaliteit in stand te houden. Onderscheid wordt gemaakt in hoofdgebouwen:

- Ia vrijstaand, maximale goothoogte 3,0 meter (deelgebied A 3,50 m)
- Ib vrijstaand, maximale goothoogte 6,0 meter
- Ic vrijstaand, maximale goothoogte 3,0 meter
- IIa vrijstaand en tot ten hoogste twee aaneengeschakeld, maximale goothoogte 3,0 meter (deelgebied A 3,50 m)
- IIb vrijstaand en tot ten hoogste twee aaneengeschakeld, maximale goothoogte 6,0 meter
- IIIa aaneengeschakeld, maximale goothoogte 3,0 meter (deelgebied A 3,50 m)
- IIIb aaneengeschakeld, maximale goothoogte 6,0 meter
- m meergezinswoningen
- g garageboxen
- d detailhandel toegestaan
- p praktijkruimte toegestaan
- z onbebouwd erf
- o ondergeschikte houtopslag voor restauratie van panden

Hoofdbouwmassa

Binnen de bestemming woondoeleinden zijn de bebouwingsmogelijkheden vastgelegd. De hoofdbouwmassa's moeten worden gesitueerd binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt voor de categorieën I en II minimaal 2 meter, met dien verstande dat indien de hoofdbouwmassa's zijn gelegen in deelgebied A een afstand van minimaal 1 m moet worden aangehouden. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt voor de categorie III minimaal 1 m. Deze minimale afstandsmaten gelden niet indien de bestaande bebouwing reeds op kortere afstand van de perceelgrens staat. Voor de hoofdgebouwen meergezinshuizen en de garageboxen gelden geen minimale afstandsmaten ten opzichte van de perceelgrenzen.

Een groot deel van de percelen aan de Kraaihoek en Kerkbuurt zijn momenteel erg diep en voor het grootste deel niet bebouwd. Hierdoor hebben ze een mooi groen karakter. De onbebouwde gedeelten zijn bestemd als onbebouwd erf (W(z)). Door te voorkomen dat nieuwe bebouwing achter op de percelen kan worden gebouwd, kan het dijklint met de achtererven het huidige groene karakter behouden en blijft de huidige karakteristieke structuur, van een vrijliggende dijk met op enige afstand landinwaarts bebouwing, gehandhaafd.

De toegestane goot- en bouwhoogtes van de hoofdgebouwen Ia, Ib, Ic, IIa, IIb, IIIa, IIIb zijn aangegeven met de aanduidingen a (maximaal 3,00 m respectievelijk 8,00 m), b (maximaal 6,00 m en 10,00 m) en c (maximaal 3,00 m en 7,00 m). Afwijkende toegestane bouwhoogtes zijn op de plankaart aangegeven achter de subcategorie aanduiding. Burgemeester en wethouders

kunnen een vrijstelling verlenen voor een hogere goothoogte tot maximaal +0,5 m, met dien verstande dat deze vrijstelling voor de woningen in gebied A alleen mag worden toegepast ten behoeve van het realiseren van een hogere verdiepingshoogte van de begane grondlaag, omdat hier reeds een hogere goothoogte is toegestaan.

De goothoogte van de woningen die direct grenzen aan de dijk (de bestemming Vd) wordt gemeten vanaf de kruin van de dijk. Indien de voorgevel van de woning op meer dan 10 m vanaf de as van de dijk is gelegen, dient de goothoogte te worden gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aangrenzende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de voorgevel. De maximale bouwhoogtes van de hoofdgebouwen meergezinshuizen en de garageboxen is vermeld achter de aanduiding van de subcategorie op de plankaart. De bouwhoogte van de hoofdgebouwen meergezinshuizen varieert, die van de garageboxen bedraagt maximaal 3 m.

Aan- en bijgebouwen

Aan- en bijgebouwen bij hoofdgebouwen Ia, Ib, Ic, IIa, IIb, IIIa, IIIb zijn toegestaan voor zover zij op 3,00 m achter de voorgevel of een doorgetrokken denkbeeldige lijn door de voorgevel worden gesitueerd. Van dit gedeelte van het perceel (zij- en achtertuin) mag nooit meer dan 50% worden bebouwd met aan- en bijgebouwen. De totale oppervlakte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m². Het deel van het perceel met de bestemming W(z) mag niet tot de oppervlakte van het bouwperceel worden gerekend. Bijgebouwen bij hoofdgebouwen meergezinshuizen dienen inpandig te worden gerealiseerd of ter plaatse van de aanduiding (g). Aanbouwen bij hoofdgebouwen meergezinshuizen zijn niet toegestaan.

Aanbouwen mogen worden gebouwd tot een maximale diepte van 3 m gemeten uit de zij- of achtergevel van het hoofdgebouw. De maximale goothoogte van een aan- of bijgebouw is nooit hoger dan 3,00 m dan wel de hoogte van de begane grond bouwlaag. De diepte van een aanbouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

Aan- en bijgebouwen zijn toegestaan voor de voorgevel daar waar op de plankaart de aanduiding "aan- en bijgebouwen toegestaan" is aangegeven. De aan- en bijgebouwen mogen ten hoogste 5 meter voor de voorgevel geplaatst worden met een oppervlakte die maximaal 60% van het voor de voorgevel aanwezige oppervlak mag beslaan. De afstand tot de openbare weg dient minimaal 1 meter te zijn.

Voor de woningen aan de Admiraal de Ruyterweg (1 t/m 13) geldt dat aan- en bijgebouwen zijn toegestaan op het gehele perceel. Dit heeft te maken met de (variatie in) positie van de woningen op de percelen en de oriëntatie van de woningen, waarbij geen eenduidige voorgevelrooilijn aanwezig is. Voor deze woningen geldt eveneens dat het maximaal oppervlak van aan- en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m².

Praktijk- en/of kantoorruimte

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de bouw van kantoor- en/of praktijkruimte voor een beroep aan huis. De gezamenlijke oppervlakte van de praktijk- en/of kantoorruimte bedraagt maximaal 100 m² per woning met inachtneming van de maximale bebouwingspercentages van de bouwpercelen. Voor de maximale goothoogtes gelden dezelfde maten als voor aanbouwen.

Detailhandelsvestigingen

Op de gronden met de bestemming "woondoeleinden" komen op enkele percelen detailhandelsvestigingen voor. De betreffende bouwpercelen hebben een aanduiding op de plankaart gekregen. Indien de aanduiding (d) is aangegeven mag op het betreffende perceel een detailhandelsvestiging aanwezig zijn. In alle gevallen blijft de hoofdbestemming "woondoeleinden" met alle bijbehorende bepalingen ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden. Omdat deze detailhandelsondernemingen zich bevinden in de directe woonomgeving, moet hinder als gevolg van de detailhandelsactiviteiten op de woonomgeving zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarom wordt bepaald dat opslag van producten en materialen altijd achter de voorgevel van het betreffende pand moet plaatsvinden en indien de producten en materialen dit toelaten dient de opslag inpandig plaats te vinden.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, die onderdeel uitmaakt van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) Zuid-Holland is aangegeven op de plankaart. De lijst met beeldbepalende MIP-panden, is opgenomen in bijlage 1.

6.2 Bedrijfsdoeleinden

De in het plangebied aanwezige bedrijven die niet zijn gelegen in de woongebieden, hebben de bestemming "bedrijfsdoeleinden". Onderscheid wordt gemaakt in een algemene bedrijfsdoeleinden bestemming en specifieke subbestemmingen. De bestemming "bedrijfsdoeleinden" (algemeen) is gelegd op de buitendijkse bedrijfsperven aan de Visschersbuurt en het Nanengat. Hier zijn bedrijven toegestaan die worden genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij de voorschriften, of bedrijven die naar hun aard en invloed op de

omgeving daarmee gelijk te stellen zijn. De bedrijfsbebouwing dient te worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen. Deze grenzen zijn bewust strak om de bestaande bebouwing gelegd, zodat uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten niet of nauwelijks kan plaatsvinden.

Naast de overige bedrijven bevindt zich buitendijks één bedrijf als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Het betreft hier een machinefabriek aan de Kerkbuurt. Dit bedrijfspervel heeft een maatbestemming. De machinefabriek mag zijn gevestigd op de gronden met de bestemming "bedrijfsdoeleinden" en de aanduiding "Bmf". Dit bedrijfspervel is gezoned in het kader van de Wet geluidhinder (zie paragraaf 4.4). Op het bedrijfspervel van de machinefabriek is een bouwkraan toegestaan met een maximale hoogte van 32 meter en een gieklengthe die zich niet zal uitstrekken tot in de ruimte boven de percelen van de omwonenden. De kraan dient te zijn gelegen op de zijde van het bedrijfspervel die grenst aan de rivier. De voorwaarden betreffende het gebruik van de bouwkraan, voor zover deze de afstand van de lasthaak tot de percelsgrenzen van omwonenden betreft, worden geregeld in de milieuvergunning uit 1978 en blijven onverminderd van kracht. In de nieuwe milieuvergunning zal dit worden overgenomen.

De maximale goothoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 4,50 m, de maximale bouwhoogte 8,00 m. Parkeren dient plaats te vinden op het eigen erf. Opslag van goederen, materialen of afgedankte producten dient aan het zicht vanaf de openbare weg te zijn onttrokken. Daar waar op de plankaart de aanduiding "dienstwoning toegestaan" aanwezig is mag een dienstwoning worden gebouwd. De dienstwoning dient binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen te worden gebouwd.

De maximale goothoogte bedraagt 3,50 m, de maximale bouwhoogte 8,00 m, gemeten vanaf de kruin van de dijk indien het bedrijf direct grenst aan de bestemming "Vd".

Afvalwaterzuiveringsinstallatie

De in het plangebied aanwezige afvalwaterzuiveringsinstallatie heeft de bestemming "bedrijfsdoeleinden". Door middel van de aanduiding "Bawzi" is op de plankaart aangegeven waar de zuiveringsinstallatie mag zijn gevestigd. Gebouwen en installaties dienen zich te bevinden binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen; de maximale bouwhoogte bedraagt 6,00 m. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen een maximale hoogte hebben van 15,00 m. Rondom het terrein dient een dichte afschermdende groenzone aanwezig te zijn. Deze is bestemd als groen.

Gemeentewerf

De in het plangebied aanwezige gemeentewerf heeft eveneens de bestemming "bedrijfsdoeleinden". Door middel van de aanduiding "Bgw" op de plankaart is aangegeven waar de gemeentewerf mag zijn gevestigd. De bijbehorende gebouwen dienen binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen te liggen; de maximale bouwhoogte bedraagt 6,00 m. De bebouwingsgrenzen zijn zeer ruim gelegd, zodat het mogelijk wordt om de buitenopslag in de toekomst inpandig te laten plaatsvinden. Wel is het maximale bebouwingspercentage van het totale terrein beperkt tot 60%. Rondom het terrein is een afschermdende groenstrook aanwezig. Deze is bestemd als groen. Op het terrein bevindt zich een mast met een alarmsirene. De locatie is aangegeven met een aanduiding op de plankaart. De maximale hoogte van de mast bedraagt 12,00 m.

Bunkerstation

Het aan de Merwedensingel gelegen bunkerstation heeft de bestemming "water" en is aangeduid op de plankaart met "bs". Ter plaatse van de gronden met de aanduiding "bs" mag een bunkerstation zijn gevestigd ten behoeve van een verkooppunt voor brandstoffen voor schepen. De maximale bouwhoogte van het bunkerstation, gemeten ten opzichte van de waterspiegel van de Beneden Merwede, bedraagt voor de "westelijke helft" 3,50 en voor de "oostelijke helft" 6,50 meter. Het onderscheid in bouwhoogte komt voort uit het behoud van vrij uitzicht vanuit de woningen aan de Merwedensingel.

Hoogspanningsverdeelstation/ transformatorstation

Het in het plangebied aanwezige hoogspanningsverdeelstation aan de Admiraal de Ruijterweg en de transformatorgebouwtjes in het plangebied hebben de bestemming "bedrijfsdoeleinden, nutsvoorzieningen". Door middel van de aanduiding "Bn" op de plankaart is aangegeven waar deze nutsvoorzieningen aanwezig kunnen zijn. De toegestane gebouwen dienen zich te bevinden binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen. De maximale bouwhoogte van het hoogspanningsverdeelstation bedraagt 8,00 m en die van de transformatorstations maximaal 4,00 m.

Tuincentrum

Het tuincentrum aan de Admiraal de Ruijterweg heeft een bedrijfsbestemming met de aanduiding "Btc". Gebouwen behorende tot het tuincentrum, waaronder een dienstwoning, dienen binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen te worden gebouwd. De maximale goothoogte van de gebouwen bedraagt 3,50 m, de maximale bouwhoogte 8,00 m.

Fruitteeltbedrijf

Het fruitteeltbedrijf aan de Kerkbuurt heeft de bestemming bedrijfsdoeleinden met de aanduiding "Bft.". Op deze gronden is het mogelijk een boomgaard te exploiteren ter plaatse van de aanduiding "boomgaard toegestaan". De aanduiding is zodanig geplaatst dat de boomgaard op minimaal 50 m uit de grens van de nieuwe woonbebouwing ten zuiden van de begraafplaats blijft in verband met mogelijke hinder voor de woonomgeving door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. De overige gronden mogen worden gebruikt voor erf, tuin, parkeren, etc. maar niet voor boomgaard. Bebouwing ten behoeve van het fruitteeltbedrijf, inclusief één dienstwoning dient zich te bevinden binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen. Het bedrijf teelt fruit op natuur- en milieuvriendelijke wijze. Een deel van de oogst wordt ambachtelijk verwerkt en deze producten worden in de eigen winkel verkocht. Maximaal 100 m² mag worden gebruikt voor aan het bedrijf gerelateerde verkoopdoeleinden (waaronder wordt verstaan: boerderij-, streek- en ambachtelijke producten). Een deel van de te verkopen producten mag buiten worden uitgesteld. Verder worden er kinderfeestjes en rondleidingen georganiseerd. De maximale goothoogte van de gebouwen bedraagt 3,00 m gemeten vanaf de kruin van de dijk. Indien het gebouw of een deel van het gebouw op meer dan 10 m vanaf de rand van de weg over de dijk staat, mag de maximale goothoogte 6,50 m bedragen gemeten van het aangrenzende hoogste punt van het afgewerkte maaiveld.

6.3 Recreatieve doeleinden

De in het plangebied gelegen recreatieve functies hebben de bestemming recreatieve doeleinden. Iedere recreatieve functie heeft een eigen subbestemming met een aanduiding weergegeven op de plankaart.

Kinderboerderij

De kinderboerderij heeft de bestemming "recreatieve doeleinden, kinderboerderij" en is aangeduid met "Rkb". De gronden zijn bedoeld voor een kinderboerderij met bijbehorende voorzieningen zoals onderkomens voor dieren en een kantine annex vergaderruimte, groenvoorzieningen en water. De gebouwen dienen binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen te worden gebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 5,00 m. Het maximale bebouwingspercentage van de gronden bedraagt 20%.

Sportverenigingen

De duivensportvereniging, de scouting en de hondentrainingsgroep hebben alle drie de bestemming "recreatieve doeleinden, sportvereniging" aangeduid op de plankaart met "Rs". De gronden zijn bedoeld voor onderkomens ten behoeve van de verenigingsactiviteiten, gebouw(en) ten behoeve van opslag en berging voor de hondentrainingsgroep en de scouting, speelterreinen, groenvoorzieningen en water. De maximale goothoogte van de gebouwen bedraagt 3,00 m, de maximale bouwhoogte 5,00 m. De maximale bouwhoogte van de gebouwen voor de hondentrainingsgroep en de scouting bedraagt 3 m.

Volkstuinen

De in het plangebied gelegen volkstuinen hebben de bestemming "recreatieve doeleinden, volkstuinen". De gronden zijn bedoeld voor het kweken van gewassen voor eigen gebruik. Op de gronden mogen geen gebouwen worden geplaatst. Toegestaan zijn slechts andere bouwwerken zoals gereedschapskisten met een maximale hoogte van 1,00 m.

6.4 Begraafplaats

De in het plangebied aanwezige begraafplaats heeft de bestemming "begraafplaats". Ten behoeve van de aula en een gebouwtje voor de onderhoudsdienst zijn op de plankaart bebouwingsgrenzen opgenomen. De maximale bouwhoogte van de aula bedraagt 4,50 m, die van het onderhoudsgebouwtje 3,00 m. Ten behoeve van de luidklok is een afwijkende hoogte toegestaan (10 meter).

6.5 Maatschappelijke doeleinden

De kerk, gelegen aan de Kerkbuurt, en de bijbehorende terreinen hebben de bestemming "maatschappelijke doeleinden". Het kerkgebouw heeft een strakke bebouwingsgrens gekregen. Uitbreiding is niet meer mogelijk en ook niet aan de orde. De maximale goothoogte van het kerkgebouw bedraagt 10,00 m, de maximale bouwhoogte 15,00 m gemeten vanaf de kruin van de dijk met de bestemming "verkeersdoeleinden, dijk". De voormalige kerktoren is inmiddels gesloopt. In plaats daarvan is een nieuwe torenspits en een nieuw portaal gebouwd. De nieuwe torenspits heeft een maximale bouwhoogte van 26,00 m. De aanduiding "monument" slaat op de oude luidklok in de nieuwe torenspits.

6.6 Commerciële dienstverlening en woondoeleinden

Ter plaatse van de Mariannehoeve aan het Nanengat 8 zijn de gronden bestemd ten behoeve van woondoeleinden en commerciële dienstverlening. Door deze bestemming kan de Mariannehoeve volledig worden gebruikt voor commerciële dienstverlenende activiteiten of in gebruik worden genomen als woning. Momenteel is er een schoonheidssalon gevestigd in het pand.

De maximale bouwhoogte bedraagt 10,00 m en de maximale

goothoogte 6,00 m. Binnen de bestemming "commerciële dienstverlening en woondoeleinden" is het toegestaan aan- en bijgebouwen te realiseren tot een maximum oppervlakte van 62 m². Dit is ter compensatie van de aan- en bijgebouwen die ten behoeve van de dijkverzwaring zijn gesloopt.

Bij de invulling van de bestemming "commerciële dienstverlening" wordt rekening gehouden met een verhoogde parkeerdruk ter plaatse. Op privaatrechtelijke wijze is bij deze invulling de verplichting vastgelegd tot het aanleggen en instandhouden van parkeervoorzieningen voor het perceel Nanengat 8. Hierbij zijn de parkeernormen gehanteerd zoals deze in 2004 worden aanbevolen door het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW publicatie 182).

De verplichting tot aanleg en instandhouding van de noodzakelijk geachte parkeerplaatsen op eigen terrein vervalt uitsluitend gedurende de periode dat het perceel aan het Nanengat enkel gebruikt wordt als woning.

6.7 Groenvoorzieningen

Een deel van de dijk en het gehele groengebied rond het Grote Wiel onder de N3 zijn bestemd als "groenvoorzieningen". Op verschillende plaatsen is recreatief medegebruik toegestaan. Hierdoor kunnen binnen het groengebied wandelpaden, zitgelegenheid, speelplaatsen enzovoorts een plek krijgen. Deze functies hebben binnen de bestemming een aparte aanduiding gekregen: "r" voor recreatief medegebruik.

Het archeologisch monument aan de Edelweisslaan heeft de aanduiding "archeologisch monument". Voor alle bodemingrepen op de gronden met deze aanduiding is een monumentenvergunning nodig.

Een aantal locaties binnen de bestemming "groenvoorzieningen" is wellicht geschikt om in de toekomst water te kunnen bergen. Nader onderzoek moet hier uitsluitsel over geven. De locaties, die als zoeklocatie in aanmerking komen, hebben de aanduiding "zoekgebied waterberging (zw)" gekregen.

6.8 Water

De gehele Beneden Merwede, voor zover deze binnen het plangebied valt, heeft de bestemming "water" gekregen. Naast de rivier zijn het Grote Wiel en de watergangen in het gebied bestemd als water.

6.9 Verkeer

De belangrijkste wegen binnen het plangebied en de wegen die een ontsluitende functie hebben, zijn bestemd als "verkeer". Binnen deze bestemming vallen de rijbaan, trottoirs, parkeerplaatsen en fietspaden, maar ook groenvoorzieningen zoals bermen. De weg over de dijk (Kraaihoek, Kerkbuurt, Visschersbuurt en Nanengat) heeft de bestemming "verkeers-doeleinden, dijk", evenals een gedeelte van de Merwedensingel.

6.10 Primair waterkering

De dijk (grotendeels de historische dijk; voor enkele dijkgedeelten - langs Merwedensingel, Buitenhof en Huijs de Merwede - de verlegde dijk) met bijbehorende beheerszone en keurzone heeft de bestemming "primair waterkering". Deze gronden zijn primair bestemd voor de waterkering door middel van dijken, kaden en dijksloten. Indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, geldt dat deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming "primair waterkering". Dat betekent dat al datgene dat is bepaald in de voorschriften van de

secundaire bestemmingen uitsluitend is toegestaan of geldig is indien een en ander niet in strijd is met de waterkeringsbelangen. Burgemeester en wethouders winnen hiertoe een advies in bij de betrokken dijkbeheerder.

6.11 Leidingen

De gronden op de kaart aangewezen voor leidingen zijn over een breedte van 5,00 m ter weerszijden van de bestemmingslijn mede bestemd voor een ondergrondse effluentleiding. Indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, geldt dat deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming "leidingen".

De bestemming "leidingen" is ondergeschikt aan de bestemming "primair waterkering".

6.12 Gebied met (redelijk) hoge archeologische verwachtingswaarde

De gronden op de kaart aangewezen voor "gebied met (redelijk) hoge archeologische verwachtingswaarde" zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden waarbij behoud in situ vooropstaat. De bestemming gebied met (redelijk) hoge archeologische verwachtingswaarde is ondergeschikt aan de bestemming primair waterkering en effluentleiding.

te stemmingsplan Dijkstrook Middenpolder

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan voorziet niet in werken/ werkzaamheden uit te voeren door, of in opdracht van het gemeentebestuur.

bestemmingsplan Dijkstrook - Middenpolder

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

8.1 Resultaten overleg ex art. 10 Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. Deze instanties zijn:

1. Provincie Zuid-Holland, Den Haag;
2. VROM-inspectie, regio Zuid-West, Rotterdam;
3. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland, Rotterdam;
4. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, Directie Zuid-West, Dordrecht;
5. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West, Rotterdam;
6. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken & Terreinen, Utrecht;
7. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek, Regio West, Amersfoort;
8. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio West, Zeist;
9. Waterschap Rivierenland, Tiel;
10. Kamer van Koophandel, Rotterdam;
11. Hydron, Gouda;
12. Tennet bv, Arnhem;
13. Eneco N.V., Dordrecht;
14. Transportnet Zuid-Holland, Voorburg;
15. Arriva Openbaar Vervoer, Heerenveen;
16. Nederlandse Gasunie, Regiokantoor West, Waddinxveen.

Hieronder volgt een samenvattend overzicht van de reacties/vragen alsmede de beantwoording daarvan door het college van burgemeester en wethouders.

1. Provincie Zuid-Holland, Den Haag.

Voor zonegrenzen en grenzen van industrieterreinen dient duidelijk te worden aangegeven hoe de gewijzigde grenzen binnen het plangebied aansluiten op de bestaande grenzen in naastliggende bestemmingsplannen.

De gebruikte gegevens voor de berekeningen van de geluidsmodellen zijn gedateerd. Intussen zijn de inzichten over herzonering veranderd. Het is aan te bevelen nieuwe geluidszones niet te krap vast te stellen, omdat kleine overschrijdingen op de zonegrens kunnen leiden tot een slot op het verlenen van milieuvergunningen.

Beantwoording

Met een nieuw akoestische rapport wordt de zoneaanpassing aan de Visschersbuurt/Kooihaven, de geluidsbelasting als gevolg van de industrieterreinen "De Staart" en "Oosteind" en het wegverkeer van de N3 in beeld gebracht volgens de laatst beschikbare gegevens. De geluidzones zijn eenduidig op de plankaart aangegeven waarbij aandacht is voor de aansluiting op de oude zones. De gemeente heeft overigens het voornemen de zones van zowel "De Staart" als "Oosteind" met een partiële herzieningsprocedure ook in de overige bestemmingsplannen aan te passen. Hierdoor zullen de zones in de nabije toekomst op elkaar aansluiten.

Op de plankaart zullen de diverse zones van de industrieterreinen "De Staart" en "Oosteind" en ook van machinefabriek Versteeg beter in beeld worden gebracht. Voor het op de plankaart markeren van de wettelijke aandachtsgebieden (de zones) is er voor gekozen zo veel mogelijk de in het bestemmingsplan aanwezige natuurlijke lijnen in het veld te volgen. De zones zijn zo getekend dat zij ten minste zijn gelegen buiten de berekende 50 dB(A)lijnen waarbij de bestaande vergunningsrechten van de bedrijven worden gerespecteerd en enige reservering als uitgangspunt is gehanteerd.

Voor de zone voor machinefabriek Versteeg B.V. moet de grens van het industrieterrein op de plankaart worden aangegeven.

Beantwoording

De grens van het bedrijf is op de plankaart ingetekend.

In de bestemmingsplantoelichting wordt op pagina 29 beschreven dat aan de oostgrens van het plangebied aan de Visschersbuurt en langs de Kooyhaven enkele bedrijven en woningen zijn gelegen. Ten tijde van de zonevaststelling van het industrieterrein Oosteind is dit gebiedje bij het gezoneerde industrieterrein gevoegd. In dit bestemmingsplan wordt deze strook aan het gezoneerde industrieterrein onttrokken. Dit levert de volgende vragen op:

- waar komt de (nieuwe) zonegrens van het industrieterrein te liggen? Deze dient op de plankaart te worden aangegeven.
- de zonegrens (geluid) is te krap en dient op een actueler akoestisch onderzoek te worden gebaseerd.
- onduidelijk is waar en hoe de nieuwe zonegrens aansluit bij de bestaande zonegrens (aan de zuidzijde, buiten de gemeentegrens).
- het lijkt de bedoeling te zijn om aan de westzijde een stuk industrieterrein buiten de zonegrens te positioneren. Dit is onwenselijk.

Beantwoording

De nieuwe grens van het industrieterrein volgt de bestemmingsplangrens en wordt op de plankaart aangegeven. Hierbij zal worden aangegeven hoe de aansluiting met de bestaande zone zal lopen. Voor de opmerking over de geluidsruimte wordt verwezen naar onze voorgaande beantwoording. In het bestemmingsplan positioneren wij een strook met woningen en lichte, dienstverlenende bedrijven buiten het gezoneerde industrieterrein. In deze strook vinden geen

akoestisch relevante activiteiten plaats. Op dit moment wordt aan de bestaande woningen onvoldoende bescherming geboden tegen de cumulatieve effecten van het industrielawaai van industrieterrein Oosteind. Door de zonering krijgen ze een beschermingsstatus.

Ten zuidwesten van de waterzuivering, maar ook aan de oostzijde van het plangebied loopt de voorgestelde zonegrens te krap. Deze dient op basis van een actueler akoestisch onderzoek ruimer te worden vastgesteld.

Het vaststellen van nieuwe zonegrenzen dient zorgvuldig te gebeuren. Aanbevolen wordt na uitwerking van de provinciale adviezen en vóór vaststelling van de nieuwe zonegrenzen door de gemeenteraad contact op te nemen met de afdeling Milieu.

Beantwoording

De op de plankaart ingetekende zones zijn gebaseerd op de meest recente akoestische gegevens van zowel industrieterrein "De Staart" als van industrieterrein "Oosteind". Bij het bepalen van de ligging is de eerder beschreven methode toegepast. Er heeft contact met de provincie plaatsgehad over de opgenomen zones.

Aangetoond moet worden of voldaan kan worden aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Er moet inzicht worden gegeven in de huidige situatie ten aanzien van luchtkwaliteit zowel voor stikstofdioxide als voor fijnstof en voor de situatie in 2010. Ook dienen de consequenties van het plan op de luchtkwaliteit ter plaatse inzichtelijk te worden gemaakt. Bij een overschrijding van de normen, moet worden gemotiveerd waarom het bestemmingsplan door zou moeten gaan en welke maatregelen ondernomen zullen worden ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Beantwoording

De bestemmingsplantekst was voor het onderdeel lucht inderdaad niet meer actueel. Er is een nieuw onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd en de bestemmingsplantekst is op dit punt geactualiseerd. Het onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Voor wat betreft externe veiligheid dient de veiligheidscontour (10⁶) op de plankaart te worden gezet.

Beantwoording

De plaatsgebonden risicocontour wordt normaal berekend met de RBM2, een globale berekeningsmethodiek. Voor de N3 geldt naar onze mening dat een groot aantal locatie specifieke kenmerken faalkansverhogend werkt, zodat het toepassen van de standaard RBM2-methodiek voor het Papendrechtse gedeelte van de N3 minder aan te bevelen is. Uit deze berekening zou een onderschatting van het risico kunnen volgen, die tot een verruiming van de ruimtelijke mogelijkheden zou leiden. Wij beschouwen het rapport van AVIV van mei 2003 op dit moment als maatgevend. Op basis van dit rapport hebben wij voor de N3 de Plaatsgebonden Risico (PR)-contour van 70 meter vanaf het hart van de weg op de plankaart gezet. Met nieuwe verkeerscijfers zal in de toekomst de externe veiligheidssituatie beter inzichtelijk gemaakt kunnen worden. De veiligheidscontour (10⁶) voor het bunkerstation is op de plankaart gezet.

In ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor open water. Als provinciale richtlijn geldt 10% van het bruto oppervlak. In de waterparagraaf wordt gesproken over een reeds bestaand tekort aan oppervlaktewater.

Het is niet duidelijk of de beoogde ontwikkelingen hierin zijn meegenomen.

Verder heeft het contact met de waterbeheerders in 2003 plaatsgevonden en is een nieuw contact gewenst.

Beantwoording

In het kader van het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer werken gemeente en waterschap momenteel beleid uit in het gemeentelijk Waterplan Papendrecht. In dit plan zijn een visie voor water en nadere maatregelen voor duurzaam stedelijk waterbeheer uitgewerkt. In het kader van het Waterplan is berekend dat het stedelijke peilgebied van Papendrecht geen waterbergingsstekort heeft tot 2015.

2. VROM-inspectie, regio Zuid-West, Rotterdam.

In de plantoelichting is op pagina 10 vermeld dat over het plangebied een geluidszone van industrieterrein de Staart (1993) ligt. Deze geluidszone is in oktober 2005 door GS van Zuid-Holland vernieuwd. Men verzoekt de toelichting en plankaart in overeenstemming te brengen met de geluidszone zoals deze in oktober 2005 is vastgesteld.

Beantwoording

In oktober 2005 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de zone van het industrieterrein "De Staart" naar aanleiding van ontwikkelingen in de gemeente Dordrecht (Stadswerven) opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betrof echter alleen de gemeente Dordrecht. Het bestemmingsplan Middenpolder-Dijkstrook sluit hier voor een deel op aan. Voor zover mogelijk binnen de grenzen van dit bestemmingsplan zal de zone zodanig op de plankaart worden ingetekend dat de lijnen op elkaar aansluiten.

In de plantoelichting wordt op pagina 17 vermeld dat de planologisch relevante kabels en leidingen zijn verwerkt. Vanwege de aangepaste inzichten met betrekking tot de veiligheid rond buisleidingen verzoekt men inzichtelijk te maken welke buisleidingen door het gebied lopen die zijn bedoeld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en zonodig aandacht te besteden aan het aspect veiligheid.

Beantwoording

Er lopen geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door het plangebied.

In de plantoelichting wordt vermeld dat voor de N3 de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico op 70 meter uit de as van de weg is ingeschat. Binnen deze risicocontour ligt een sportveld en een paar woningen. Op grond van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004) geldt voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten dat gestreefd moet worden naar een situatie waarbij wordt voldaan aan de 10^{-6} contour. Dit kan door het treffen van risicoreducerende maatregelen.

Verder wordt in het plan vermeld dat uit onderzoeken uit 2001 blijkt dat de oriënterende waarde van het groepsrisico voor de N3 wordt overschreden. De oriënterende waarde van het groepsrisico uit onderzoeken uit 2003 wordt niet genoemd. Bij een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename ervan geldt een verantwoordingsplicht. Men verzoekt voor het bunkerstation de risicocontour voor het plaatsgebonden risico van 40 meter op de plankaart op te nemen.

Beantwoording

Zie ons commentaar op de provinciale reactie onder 1. Verder kunnen door het nemen van maatregelen aan de bron de risico's

het beste worden gereduceerd. Om tot oplossingen te komen, dient de gemeente met Rijkswaterstaat in de basisnetdiscussie overleg te plegen.

Vanuit de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) volgt dat er binnen 200 meter van de N3 een groepsrisico toets dient plaats te vinden bij elke toename van de populatie. In de plantoelichting hebben we aangegeven dat significante toenames van het groepsrisico alleen toegestaan zijn indien er een aantoonbare maatschappelijke relevantie is en er maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid en beheersbaarheid tegenover staan.

De risicocontour van het bunkerstation wordt op de plankaart opgenomen.

Sinds augustus 2005 is het nieuwe Besluit luchtkwaliteit van kracht. In de toelichting is nog geen rekening gehouden met dit besluit. Bij de actualisatie van de toelichting adviseert men rekening te houden met de volgende aspecten:

- door middel van onderzoek inzichtelijk maken wat de bijdrage aan de luchtkwaliteit is van de beperkte voorgestane ontwikkelingen in dit plan ten opzichte van de bestaande situatie;
- de onderzoeksresultaten als bijlage aan het plan toevoegen;
- in het besluit geen onderscheid meer maken tussen gevoelige en niet-gevoelige bestemmingen.

Beantwoording

De bestemmingsplantekst voor het onderdeel lucht was inderdaad niet meer actueel. Er is een nieuw onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd en de bestemmingsplantekst is op dit punt geactualiseerd. Het onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

In de plantoelichting is aandacht besteed aan de beleidslijn "Ruimte voor de rivier". In 2005 is een evaluatie van deze beleidslijn uitgevoerd en op dit moment wordt gewerkt aan een aanpassing. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet worden voldaan aan het vigerende rijksbeleid. Men verzoekt het bestemmingsplan aan te passen aan de nieuwe beleidslijn.

Beantwoording

De bestemmingsplantoelichting is aan dit aspect aangepast.

3. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland, Rotterdam.

Als beheerder van de Beneden-Merwede is men niet betrokken bij het watertoetsproces. Ondanks het conservatieve karakter van het bestemmingsplan, ziet men graag aandacht voor de waterhuishoudkundige aspecten buitendijks, met name voor de waterkwaliteit. In het plan wordt verwezen naar de beleidslijn Ruimte voor de Rivier. Deze wordt binnenkort vervangen door de beleidslijn Grote Rivieren.

Beantwoording

In de bestemmingsplantoelichting wordt stilgestaan bij de nieuwe beleidslijn.

Voor wat betreft externe veiligheid rondom de N3 verzoekt men de situatie te beschrijven op basis van de rekenmethodiek RBM II. Ook acht men het van belang dat wordt gehandeld volgens de huidige circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen die een aanvulling en verduidelijking geeft op de eerdere nota uit 1996. Men verzoekt rekening te houden met de geprognostiseerde cijfers van het toekomstige vervoer van gevaarlijke stoffen.

Beantwoording

Zie onze commentaren op de provinciale reactie onder 1 en op de reactie van VROM onder 2.

Door de koppeling van hoogteaanwijzingen in artikel 13 lid 3 aan bouwwerken langs en boven de snelweg worden hoogte-eisen van toepassing die veel lager zijn dan de hoogten van bestaande objecten. De lichtmasten op de N3 zijn hoger dan acht meter. Graag ziet men dat er overleg plaatsvindt over de formulering van dit voorschrift.

Beantwoording

De plaatsing van lichtmasten is op grond van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-vergunningplichtige bouwwerken bouwvergunningvrij. Aangezien op grond van artikel 3 lid 3 onder a van dit besluit bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor verkeersregeling, -geleiding, -wegaanwijzing, verlichting of tolheffing, op, over, onder of bij een weg ook zonder bouwvergunning kunnen worden opgericht, zal het desbetreffende voorschrift uit het bestemmingsplan worden verwijderd.

4. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, Directie Zuid-West, Dordrecht.

Er is geen reactie ontvangen.

5. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West, Rotterdam.

Het voorontwerp gaf geen aanleiding tot een reactie.

6. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Utrecht.

Het voorontwerp gaf geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

7. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek, Regio West, Amersfoort.

In het plan is een beschermd archeologisch monument aanwezig. Het betreft het monument met het nummer 1041, kaartbladcode 38C-011. Op de plankaart is het monument aangeduid met de bestemming 'archeologische vindplaats' en hieraan is een aanlegvergunning gekoppeld. Het feit dat het hier gaat om een wettelijk beschermd monument, betekent echter dat voor alle bodemingrepen een monumentenvergunning nodig is. Deze vergunning wordt afgegeven door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. Door het terrein ook nog planologisch te beschermen door middel van een aanlegvergunningstelsel ontstaat uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening een ongewenste situatie.

Beantwoording

Het aanlegvergunningstelsel wordt verwijderd uit de planvoorschriften.

Men wijst er op dat de omvang van het terrein zoals aangegeven op de plankaart niet klopt en verwijst naar een bijgevoegd kaartje voor de juiste contour. Ook adviseert men het terrein met deze omvang op de plankaart aan te geven als 'archeologisch monument'.

Beantwoording

De contour van het terrein wordt aangepast en het terrein zal als 'archeologisch monument' worden aangeduid.

In de plantoelichting wordt vermeld dat in het hele plangebied een zeer grote kans op het aantreffen van archeologische sporen geldt. Volgens het kaartmateriaal van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland geldt echter voor een deel van het plangebied een redelijke tot grote kans en

voor een deel een zeer hoge kans op archeologische sporen. Provinciaal beleid schrijft voor dat voorafgaand aan bodemverstorende plannen in het gebied archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Eén en ander kan juridisch in het plan worden verankerd door middel van een bouw- en aanlegvergunningstelsel.

Beantwoording

In het bestemmingsplan wordt een beschermingsregime opgenomen voor het plangebied minus het hiervoor genoemde archeologische monument. Het hele gebied heeft redelijke tot zeer grote kans op archeologische sporen. Ter plaatse geldt een bouwverbod (behoudens vrijstelling) en wordt een aanlegvergunningstelsel van toepassing. Het bouwverbod is niet van toepassing voor uitbreiding van gebouwen of nieuwbouw met een oppervlak van maximaal 100 m².

8. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio West, Zeist.

Het voorontwerpbestemmingsplan gaf geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

9. Waterschap Rivierenland, Tiel.

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal woningen aan de Van Galenstraat, Visschersbuurt en het Nanengat. In het plan is niet aangegeven hoe op deze locaties wordt omgegaan met de mogelijk-heden voor de afvoer van afstromend hemelwater en de omgang met afvalwater. Ook is niet aangegeven hoe de versnelde afstroming van hemelwater als gevolg van toename van de verharding zal worden gecompenseerd.

Beantwoording

De woningen aan de Van Galenstraat en de vanwege de dijkverzwaring teruggeplaatste woningen aan de Visschersbuurt en Nanengat zijn al in 2002 gerealiseerd en sinds 2003 bewoond.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid van nieuwbouw van twee woningen aan de Visschersbuurt. Nieuwe woningen zullen voor de afvoer van afstromend hemelwater door middel van leidingsystemen worden aangesloten op het oppervlaktewater. Afvalwater zal op de riolering worden geloosd en indien noodzakelijk zal het aantal rioolaansluitingen worden uitgebreid. Voor het realiseren van extra waterberging is in het plangebied voldoende compensatiegebied (ZW: zoekgebied waterberging) aangewezen conform het gemeentelijke stedelijk waterplan. Een en ander zal worden aangepast in de plantoelichting.

Binnen het plangebied ligt de rioolzuiveringsinstallatie (rwzi). In de plantoelichting wordt alleen het aspect geur beschreven en geluid niet. Voor geurbelasting dienen de eisen uit de Wet Milieubeheervergunning te worden opgenomen en dient rekening te worden gehouden met een beïnvloedingsruimte van 30 à 40 meter vanaf de bebouwingsgrens van de installatie. Verder verzoekt men de geldende normen voor de zuiveringsinstallatie in het bestemmingsplan op te nemen, omdat dit invloed op de omgeving kan hebben.

Beantwoording

De rwzi aan de Willem Dreeslaan heeft recent (in 2006) een nieuwe Wet milieubeheervergunning gekregen. Aan deze vergunning zijn, op basis van het bij de aanvraag gevoegde akoestische onderzoek, geluidvoorschriften verbonden. Het is de inrichting toegestaan ten hoogste 45 dB(A) etmaalwaarde te produceren bij de woningen aan de Zalmsteeg. Met deze relatief lage geluidswaarde is de installatie niet relevant voor de geluidskwaliteit in de woonomgeving van dit bestemmingsplan. Over het aspect geur heeft naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het waterschap van 3 februari 2006 overleg plaatsgevonden. In de schriftelijke reactie van 5 oktober 2006 nuanceert men de eerder gegeven reactie voor het onderdeel

rwzi. In deze reactie stelt men dat voor het onderhavige bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de resultaten uit het geuronderzoek uit 1997 en dat de geurcontouren die in dit rapport zijn getekend, geen belemmering vormen voor omliggende woningbouw.

In het plangebied is in het kader van de dijkversterking een nieuwe dijk aangelegd. De bescherming van de dijk wordt geformaliseerd via de keur en legger van het waterschap. De zones van de nieuwe dijk zijn pas formeel veiliggesteld als de keur en bijbehorende legger zijn aangepast. De nieuwe keur en legger zullen naar verwachting in de loop van 2006 worden vastgesteld. Tot die tijd is formeel de beschermingszone van de oude waterkering nog van kracht. Op de plankaart zal dus zowel de oude als de nieuwe waterkering moeten worden opgenomen. In de toelichting kan worden aangegeven dat de beschermingszone van de oude waterkering komt te vervallen op het moment dat de nieuwe keur en legger zijn vastgesteld.

Beantwoording

De keur en legger zijn op 27 oktober 2006 vastgesteld en zullen op 1 januari 2007 inwerking treden. Vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan zal na die tijd plaatsvinden, zodat alleen de nieuwe waterkering op de plankaart zal worden opgenomen.

De keur op de watergangen en waterkeringen is van toepassing op alle watergangen en dijken die zijn opgenomen in de legger van het waterschap. In de voorschriften komt dit onvoldoende duidelijk naar voren. Aangepaste voorstellen voor de bestemmingsplanvoorschriften water en waterkeringen zijn als bijlage bijgevoegd. Men verzoekt de voorschriften aan te passen.

Beantwoording

Het voorschrift voor de bestemming Water wordt overgenomen. Het voorschrift voor de bestemming Waterkering wordt gedeeltelijk overgenomen. De formulering van de leden 2 en 4 sluiten niet goed op elkaar aan waardoor onduidelijk is waar ze betrekking op hebben. De bebouwingsvoorschriften in het voorontwerp bieden bovendien voldoende waarborgen voor de bescherming van de waterkering.

10. Kamer van Koophandel, Rotterdam.

Men vraagt aandacht voor de invulling van de grenszone (Visschersbuurt/Nanengat) tussen het bestemmingsplangebied en het bedrijventerrein Oosteind. De invulling van deze zone is voor de bedrijven op het bedrijventerrein van groot belang.

Het hanteren van hogere grenswaarden voor nieuw te bouwen woningen maken het bedrijventerrein kwetsbaar bij geringe aanpassingen in de milieuwetgeving en in de groei van activiteiten. Aan de westelijke grens van Oosteind zijn recent voor drie teruggebouwde woningen op het Nanengat hogere grenswaarden aangevraagd.

In de plantoelichting wordt op pagina 30 beschreven dat het gemengde gebied met woningen en bedrijven langs de Kooihaven aan de Visschersbuurt, aan het gezoneerde bedrijventerrein Oosteind zal worden onttrokken en dat het wonen aan de dijk planologisch gezien de voorkeur heeft.

Deze hele strook grenst aan het bedrijventerrein Oosteind en ligt deels binnen de 55 dB(A) contour van het bedrijventerrein Oosteind. Gezien de situering en de geluidscontour is men het niet eens met het gestelde dat het wonen in deze zone de voorkeur verdient. De zone moet onderdeel blijven van het gezoneerde bedrijventerrein, zodat de milieuruimte voor het bedrijventerrein kan worden gewaarborgd.

Beantwoording

Door de begrenzing van dit bestemmingsplan en de opgenomen bestemmingen in de strook tussen de Kooyhaven en de Visschersbuurt, komen enkele bestaande woningen in deze strook buiten het gezoneerde industrieterrein te liggen. Deze woningen dienen op grond van de Wet geluidhinder tegen cumulatieve geluidsniveaus te worden beschermd. De huidige geluidsbelasting op deze bestaande woningen bedraagt niet meer dan 55 dB(A) en blijft daar op veel plaatsen ruim onder. Dit betekent dat er in deze richting enige geluidsruiimte is die ten goede kan komen aan bedrijven indien zij deze nodig hebben. De gemeente is van mening dat het beschermen van bewoners tegen te hoge geluidsniveaus moet plaatsvinden binnen de kaders die de Wet Geluidhinder biedt. Op basis van de huidige geluidssituatie kan worden beoordeeld dat hiermee geen bedrijfsbelangen worden geschaad.

Het hanteren van hogere grenswaarden voor nieuw te bouwen woningen is een procedure op grond van de Wet geluidhinder en deze staat los van dit bestemmingsplan. Voor een te nemen hogere waardebesluit is een goede belangenafweging noodzakelijk. Uit de motivering in de milieuparagraaf van dit bestemmingsplan blijkt dat er op kritische locaties geen extra geluidsgevoelige woningen worden toegestaan. Hierbij tellen de belangen van de bedrijven zwaar.

In het streven naar de bevordering van de bedrijvigheid acht men het wenselijk dat in artikel 1.1 van de bestemmingsplanvoorschriften wordt opgenomen dat niet alleen beroepsuitoefening, maar ook aan huis gebonden bedrijfsuitoefening is toegestaan.

Beantwoording

De bestemming woondoeleinden zal worden aangepast. Op de

gronden met deze bestemming zijn zowel aan-huis-gebonden beroepen als kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Voor deze laatste activiteiten is een begripsbepaling en een gebruiksvoorschrift aan de planvoorschriften toegevoegd.

Het bedrijfsleven heeft naast de op pagina 38 genoemde kantoor- en praktijkruimten voor dienstverlenende activiteiten ook behoefte aan bedrijfsruimte voor kleinschalige, ambachtelijke activiteiten zoals computerreparateurs en edelsmeden. Dergelijke activiteiten zijn in het algemeen gerangschikt onder categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Men wil deze activiteiten toegevoegd zien aan artikel 1.1 van de planvoorschriften.

Beantwoording

Door zoals hiervoor genoemd kleinschalige, bedrijfsmatige activiteiten toe te staan, wordt voor diverse activiteiten tegemoet gekomen aan deze opmerking. Het dient te gaan om activiteiten die niet melding- of vergunningplichtig zijn op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend. Computerreparateurs en edelsmeden zijn bedrijven die vallen onder het "Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer" en zijn dus meldingplichtig. Met het oog hierop mogen deze activiteiten niet worden uitgeoefend op gronden met de bestemming woondoeleinden.

11. Oasen drinkwater, Gouda.

Oasen is de opvolger van Hydron en geeft in de reactie aan geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.

12. Tennet bv, Arnhem.

Een deel van de telecommunicatieverbinding Alblasserdam-

Dordrecht/Merwedehaven (KT-099) ligt in het plangebied en wel in de Admiraal de Ruijterweg en de Kerkbuurt. Deze verbinding hoeft volgens de Nota Planbeoordeling geen nadere bescherming, zodat men geen aanleiding ziet om opmerkingen en bedenkingen naar voren te brengen.

Verder geeft men aan dat Tennet sinds december 2003 eigenaar van Transportnet Zuid-Holland (TZH) is geworden en verzoekt men TZH van de verzendlijst te schrappen.

13. Eneco N.V., Dordrecht.

Geen reactie ontvangen.

14. Transportnet Zuid-Holland, Voorburg.

Reactie ontvangen van Tennet bv, zoals vermeld onder 12.

15. Arriva Openbaar Vervoer, Heerenveen.

Geen reactie ontvangen.

16. Nederlandse Gasunie, Regiokantoor West, Waddinxveen.

In het plangebied zijn geen leidingen of stations van het bedrijf aanwezig.

8.2 Resultaten inspraak

Op grond van artikel III van het Inspraakprocedurebesluit 2005 is van 8 tot en met 21 december 2005 aan de burgers gelegenheid geboden van het bestemmingsplan kennis te nemen en hierover met het gemeentebestuur van gedachten te wisselen. Gedurende deze periode konden schriftelijk inspraak-reacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. Tevens is tijdens een inspraakavond op 13 december 2005 de mogelijkheid geboden op het bestemmingsplan te reageren. 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.

1. Reactie van de familie H.C.J. de Graaf, Admiraal de Ruyterweg 5 te Papendrecht.

De inpandige garage is in het bestemmingsplan ten onrechte als bijgebouw aangemerkt. Deze garage vormt constructief en uiterlijk één geheel met het hoofdgebouw en kan niet worden verwijderd zonder dat een deel van het hoofdgebouw onherstelbaar wordt beschadigd.

Commentaar:

Voor de kwalificatie aanbouw of hoofdgebouw is op grond van vaste jurisprudentie de vorm, omvang en functie van belang. Een aanbouw onderscheidt zich van het hoofdgebouw waartoe hij behoort, doordat hij uit architectonisch oogpunt herkenbaar is als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw waarmee hij functioneel verbonden is. Zowel de keuken als de inpandige garage bestaan uit één bouwlaag en zijn in constructief opzicht niet verschillend van elkaar. Dit betekent echter niet dat de garage tot het hoofdgebouw behoort omdat de verwijdering van de garage geen constructieve gevolgen heeft voor het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw kan ook zonder de garage op zich blijven staan. De omstandigheid dat de inpandige garage samen met het hoofdgebouw op de bouwtekening uit 1976 staat en tegelijk hiermee is gebouwd en de omstandigheid dat de inpandige garage als bijkeuken wordt gebruikt, betekenen evenmin dat deze een onderdeel vormt van het hoofdgebouw. De keuken behoort, in tegenstelling tot de garage, wel tot het hoofdgebouw vanwege de verschillende functies van de keuken en de garage. De keuken is vanwege zijn functie te kwalificeren als een functie direct behorend bij het hoofdgebouw. De

omstandigheid dat de keuken zich in visueel opzicht onderscheidt van het hoofdgebouw is niet van belang. Dit ligt anders bij de inpandige garage nu deze de functie heeft als berging/stallingsruimte. Een dergelijke functie is niet te kwalificeren als behorend tot het hoofdgebouw. Hier komt bij dat de inpandige garage in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de woning. De rechtbank Dordrecht heeft de gemeente bij uitspraak van 25 augustus 2006 in het gelijk gesteld in het door de heer De Graaf ingestelde beroep tegen de beslissing op het bezwaarschrift tegen het gemeentelijke handhavingsbesluit.

2. Reactie van de heer G.J. de Vries, Zalmsteeg 1 te Papendrecht.

De heer De Vries verzoekt om een bouwmogelijkheid op zijn perceel naast Kerkbuurt 2. Dit ter versterking van de lintbebouwing.

Commentaar:

Het huidige stedenbouwkundige standpunt voor de dijkstrook houdt in dat het traditionele karakter van de dijkstrook moet worden gehandhaafd en versterkt. De stedenbouwkundige opbouw aan de dijk kent een gematigde bebouwingsdichtheid waarbij de woningen afwisselend aan elkaar en vrijstaand liggen. Tussen de woningen is open en groene ruimte aanwezig waardoor zichtlijnen en doorkijken vanaf de dijk naar het achterliggende gebied mogelijk zijn. Voorkomen dient te worden dat bebouwing door zijn omvang en ligging te veel beslag legt op de ruimtelijke kwaliteiten en het groen ter plaatse. Direct naast het perceel Kerkbuurt 2 kan een vrijstaande eengezinswoning worden toegevoegd. Om het zicht op de benedendijks gelegen karakteristieke woonboerderij van de heer De Vries te behouden, wordt het bebouwingsvlak in het ontwerp

bestemmingsplan op het meest westelijke gelegen deel van het perceel gelegd. De op te richten bebouwing dient te voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals opgenomen in de bestemmingsplanvoorschriften. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden gebouwd. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 7 meter. De goothoogte van aanbouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Voor het aspect geluid geldt dat de geluidsbelasting voor het wegverkeer niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Ook is de locatie gelegen binnen de invloedssfeer van het industrieterrein "De Staart" in Dordrecht. Binnen de randvoorwaarden die de Wet Geluidhinder stelt, kan echter een procedure hogere grenswaarde worden gevolgd.

3. Reactie van de familie J. 't Jong, Visschersbuurt 156 te Papendrecht.

De heer 't Jong verwerpt de bouwbestemming op de twee locaties aan weerszijden van de woning Visschersbuurt 156. Het bebouwen van deze locaties zou een stedenbouwkundige miskleun zijn.

Als er wel bebouwing zou komen, zou deze niet meer dan één bouwlaag mogen bedragen.

Op grond van de in het voorontwerp opgenomen regeling kan vanaf dijkniveau 8 meter hoog worden gebouwd. Dit zou inhouden dat er aan de achterzijde tot 12 meter hoog zou worden gebouwd. De achterliggende bebouwing zou hierdoor volledig van zonlicht worden verstoten. De heer 't Jong adviseert in het bestemmingsplan op te nemen dat op te richten bebouwing minimaal 4 meter uit de erfgrans dient te blijven. Het uitzicht op achterliggende tuinen wordt dan niet geheel weggenomen.

De tekst uit de plantoelichting: "Het behoud van de bestaande

ruimtelijke kwaliteiten" en "doorkijk naar achterliggende bebouwing en tuinlandschap" spreekt hem aan.

Commentaar:

Het beleid voor het plangebied is inderdaad gericht op het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten. Eén van deze kwaliteiten is het dijklint als karakteristiek, cultuurhistorisch en structuur-bepalend element. Voor de twee locaties aan de Visschersbuurt biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid van woningbouw. Het karakteristieke bebouwingspatroon van het dijklint kan hierdoor worden versterkt. Voor de desbetreffende locaties geldt dat hier vroeger woningen hebben gestaan en dat onder stedenbouwkundige randvoorwaarden woningbouw mogelijk is.

Naar aanleiding van (onder andere) de inspraakreactie van de familie 't Jong zijn de voorwaarden waaronder woningbouw aan weerszijden van de woning Visschersbuurt 156 mogelijk wordt gemaakt, aangescherpt. Door opnemng van een bebouwingsvlak op beide percelen is de situering van de woningen op de percelen op voorhand duidelijk gemaakt. De te realiseren hoofdgebouwen (exclusief aan- en uitbouwen) zijn bovendien minimaal 2 meter uit de perceelsgrens geprojecteerd. Voor de overige (bestaande) woningen aan de dijkstrook wordt voor hoofdgebouwen in het bestemmingsplan een afstand van 1 meter tot de perceelsgrens aangehouden. De goothoogte blijft in aansluiting op de omliggende woningen 3,5 meter, maar de bouwhoogte is teruggebracht naar 7 meter. Met de hoogte van de dijk ter plaatse van de voorgevel als peil, kan er inclusief onderhuis een woning met een totale hoogte van ongeveer 10 meter kunnen worden neergezet. Deze woning zal veel weg hebben van de woning van de heer 't Jong. Een onderhuis met één bouwlaag en een kap er op.

De woning die tussen Visschersbuurt 156 en 162 kan worden opgericht, zal op een afstand van circa 20 meter van de dichtstbijzijnde woning aan de Zalmsteeg komen te liggen. De woning

die tussen Visschersbuurt 148 en 156 kan worden gebouwd, zal op circa 35 meter van de dichtstbijzijnde woning aan de Zalmsteeg komen te liggen. Gelet op deze afstanden, de aanwezigheid van de dijk en de bestaande bovendijs gelegen woningen en de ligging/oriëntatie van de achterliggende woningen aan de Zalmsteeg, zal de invloed van de te bouwen woningen op de bezonning van deze woningen gering zijn. Door de situering van de bouwvlakken ten opzichte van bestaande woningen en de opgenomen hoogtematen, zullen er doorzichten naar het achterliggende gebied blijven bestaan. Het hoogteverschil tussen dijk- en polderniveau zal dit nog versterken.

Tot slot vraagt de heer 't Jong aandacht voor het perceel ten westen van zijn woning dat hij al jaren van de gemeente huurt. De afgelopen jaren heeft hij diverse malen schriftelijk aangegeven belangstelling voor koop van het perceel te hebben. Vanwege het nieuw op te stellen bestemmingsplan is dit steeds uitgesteld door de gemeente. Nu het nieuwe bestemmingsplan er bijna is, claimt hij moreel het recht op eerste koop. Desnoods met bouwplicht, zodat "het karakteristieke bebouwingspatroon van het dijklint kan worden versterkt".

Commentaar:

Het perceel ten westen van de woning Visschersbuurt 156 is gemeentelijk eigendom en wordt vanaf 1999 aan de familie 't Jong verhuurd als volkstuingrond. Indien dit perceel voor particuliere bebouwing zal worden uitgegeven, zullen wij onder vermelding van de na te leven stedenbouwkundige randvoorwaarden de belangstelling peilen onder de inwoners van de gemeente. Uit het feit dat reclamant sinds een aantal jaren deze grond huurt als volkstuingrond, vloeit geen recht op eerste koop van het perceel voor woningbouw voort. Wel zullen wij reclamant informeren als wij overgaan tot uitgifte van het perceel voor particuliere bouw.

4. Reactie van Stichting Dorpsbehoud Papendrecht.

Men is het niet eens met de voorgenomen bebouwing aan het deel van de Visschersbuurt dat grenst aan de Zalmsteeg. De in het plan genoemde bouwhoogte zal bij de bestaande dijkbebouwing overheersend overkomen. Door het bebouwen van deze percelen zal de Zalmsteeg aan het zicht worden onttrokken. De massaliteit van de nieuwbouw staat in groot contrast met de kleine dijkhuizen. Men heeft geen vertrouwen in het oordeel van de huidige welstandscommissie.

Voorbeelden van nieuwbouw langs de dijk geven aan dat er geen gevoel bestaat voor verhoudingen in bouwmassa waardoor de nieuwbouw hinderlijk overheerst. Op plaatsen waar het volume in de ogen van de stichting wel aan de juiste afmetingen voldoet, is de vormgeving er de oorzaak van dat nieuwe woningen als vreemde elementen tussen de dijkwoningen staan.

De stichting is van mening dat meer gedetailleerd en beter aangepast aan de wensen van de stichting zal moeten worden beschreven hoe de bebouwing er uit komt te zien.

Commentaar:

Voor een deel wordt verwezen naar de reactie onder 3. Het historische dijklint geeft een beeld van de historische bebouwing van Papendrecht door de tijd heen. Hierbij is geen sprake van maar één bouwstijl of bouwtype maar van een diversiteit aan gebouwen die de tijdgeest van verschillende perioden weergeeft. Zo zijn er bouwstijlen van vóór de 19^e eeuw te vinden, maar ook bouwstijlen van de jaren 1930 en van na de oorlog tot heden. Deze diversiteit geeft de dijk zijn karakteristieke belevingswaarde en kenmerkende beeldkwaliteit. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk deze diversiteit niet te beperken door voor één bepaalde bouwstijl te kiezen maar juist te stimuleren door ook nieuwe en eigentijdse bouwstijlen toe te staan. Of een bouwstijl esthetisch verantwoord is, zal uiteindelijk door de welstandscommissie moeten worden beoordeeld.

5. Reactie van de familie Stam, Zalmsteeg 3 te Papendrecht.

De familie Stam maakt bezwaar tegen de te bouwen woning aan de Visschersbuurt. Deze woning mag 8 meter boven dijkniveau worden gebouwd. Dit kan betekenen dat er een woning van ongeveer 12 meter hoog wordt gebouwd op nog geen 15 meter afstand van de woning. Hierdoor zou er nog maar weinig daglicht en zon in de woning komen en zal de straat voor de woning groen en glad kunnen worden. Ook is men bang dat de woning gaat verzakken of scheuren, omdat de woning niet is onderheid. Door de bouw van de woning zou het woongenot ernstig worden belemmerd.

Commentaar:

Voor een deel wordt verwezen naar onze reactie onder 3. De woning die tussen Visschersbuurt 156 en 162 kan worden opgericht, zal op een afstand van meer dan 20 meter van de woning van reclamant komen te liggen. Gelet op deze afstand en de bestaande bovendien gelegen woningen, zal de invloed van een te bouwen woning op dit perceel op de daglichttoetreding en bezonning minimaal zijn. Temeer daar de woning met de achterzijde op het westen is georiënteerd.

Regelingen voor negatieve effecten en mogelijke schade aan bestaande bebouwing horen niet thuis in een bestemmingsplan, maar zijn 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 gemeentelijke unit Bouwen diverse bevoegdheden om randvoorwaarden te stellen aan de bouwers in verband met veiligheid en bescherming van omwonenden. Overigens zal in veel gevallen de bouwonderneming zelf actie ondernemen en betrokkenen benaderen om mogelijke schadeclaims te voorkomen.

6. Reactie van de familie van Werd, Zalmsteeg 2 te Papendrecht.

De familie Van Werd maakt bezwaar tegen de bouwplannen op het perceel ten noordoosten van het perceel Zalmsteeg 2. Deze locatie roept nog het zeldzame authentieke gevoel op van het Papendrecht van weleer. Het bestemmingsplan maakt een immens prominent, totaal niet met de omgeving opgenomen bouwwerk van circa 8 meter mogelijk. Men vraagt rekening te houden met de omgeving en om acceptabele hoogten, verhoudingen, stijlen en bouwmaterialen.

Men vreest voor gevolgschade door heilwerkzaamheden. De woning Zalmsteeg 2 dateert uit 1874, is niet onderheid, het metselwerk is zeer poreus en het pleisterwerk is gevoelig.

Commentaar:

Verwezen wordt naar onze reactie onder 3, 4 en 5.

7. Reactie van B.J. de Winter, Visschersbuurt 148 te Papendrecht.

De heer De Winter geeft aan dat in het bestemmingsplan op het perceel tussen Visschersbuurt 156 en 148 bebouwing is gepland. De achterzijde van deze bebouwing kan op een afstand van circa 20 meter ten opzichte van de dijkas komen te liggen. De voorgevel van de woning van de heer De Winter ligt 16 meter ten opzichte van de dijkas, zodat er een overlap kan ontstaan ten aanzien van de voorgevel van zijn woning van 4 meter. De bebouwing zou bovendien 14 meter boven het maaiveld van de woning uittorenen. De heer De Winter vindt dit een onacceptabele situatie om de volgende redenen:

- de woning Visschersbuurt 148 komt in een put te liggen;
- het zonlicht wordt in belangrijke mate weggenomen;
- de waardevermindering zal aanzienlijk zijn;
- het woongenot zal sterk worden verminderd;
- de woning is niet onderheid,

- de heer De Winter zal worden gedwongen om een taxatie te laten verrichten van de huidige situatie;
- het uitzicht op de achterliggende tuinen wordt vanaf de dijkzijde gedeeltelijk weggenomen;
- waarom is lintbebouwing met hier en daar een doorkijkje niet karakteristiek?
- de reactietijd is erg kort waardoor inspreker zich niet bijtijds heeft kunnen laten ondersteunen door de Vereniging Eigen Huis.

Er zou een minder slechte bouwmogelijkheid kunnen worden opgenomen door de bebouwing aan de oostzijde ongeveer 10 meter in te korten.

Commentaar:

Voor een deel wordt verwezen naar de reactie onder 3 en 5. Door het opnemen van een bouwvlak in het ontwerp-bestemmingsplan is duidelijk waar de woning tussen Visschersbuurt 148 en 156 kan worden gerealiseerd. Het bouwvlak ligt ongeveer 7 meter verder van de woning van reclamant dan de eerder in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen bebouwingsstrook. Het bouwvlak voor hoofdbebouwing ligt op een afstand van circa 10 meter van de woning van reclamant. Er zal hierdoor en mede ook door het hoogteverschil voldoende doorzicht zijn naar het achterliggende gebied. De door reclamant genoemde overlap van de voorgevel is minimaal door de situering van het bouwvlak.

De woning van reclamant ligt benedendijks. De bestaande aangrenzende woningen liggen bovendijks. De nieuwe woningen zullen ook bovendijks worden opgericht. Juist om het dijklint op deze twee plaatsen te versterken. Wat bezonning betreft zal de woning van reclamant in de loop van

de middag meer schaduw op de voor- en zijgevel krijgen. Deze gevels zijn respectievelijk op het zuiden en westen gelegen. De woning is door zijn ligging op het perceel juist georiënteerd op het oosten, zodat de vermindering van zonlicht op de gevels beperkte gevolgen zal hebben.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is overeenkomstig het gemeentelijke Inspraakprocedurebesluit 2005 voor twee weken ter inzage gelegd.

Tot slot vraagt de inspreker aandacht voor het perceel ten westen van zijn woning dat hij een groot aantal jaren van de gemeente huurt. Diverse malen heeft hij schriftelijk aangegeven belangstelling voor koop van dit perceel te hebben. Vanwege het nieuw op te stellen bestemmingsplan is dit steeds uitgesteld door de gemeente. Nu het nieuwe bestemmingsplan er bijna is, claimt hij moreel het recht op eerste koop.

Commentaar:

Het perceel ten westen van de woning Visschersbuurt 148 is gemeentelijk eigendom en wordt vanaf maart 1990 aan de heer De Winter verhuurd als volkstuingrond. Uit het feit dat reclamant deze grond al geruime tijd voor dit doel huurt, vloeit geen recht op eerste koop van het perceel voor woningbouw voort.

8. Reactie van de heer J.Ph. Verschoor en mevrouw M.A. Meijers, Zalmsteeg 4 te Papendrecht.

Insprekers maken bezwaar tegen de in het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheid aan de Visschersbuurt. De voorgestelde bouw zal licht en uitzicht belemmeren voor de bewoners onderin de Zalmsteeg. De woning van insprekers is niet onderheid en ze voorzien serieuze problemen als er op zodanig

korte afstand van de woning in de dijk geheid gaat worden. Insprekers zijn van mening dat nieuwbouw aan de dijk het authentieke karakter van de bestaande dijkbebouwing aantast. Tot slot geven ze aan dat nieuwbouw op deze plaats het unieke landelijke karakter van dit stukje Papendrecht voor altijd weg zal nemen.

Commentaar:

Verwezen wordt naar onze reactie onder 3 en 5.

9. Reactie van G. Garsthagen, Staringlaan 98 te Papendrecht.

Inspreker verzoekt op het perceel naast Zalmsteeg 9 een mogelijkheid voor woningbouw op te nemen.

Commentaar:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er ruimtelijk nog mogelijkheden om op het perceel direct naast de woning Zalmsteeg 9 woningbouw toe te staan. Voorkomen dient evenwel te worden dat voorgestelde bebouwing door zijn omvang en ligging te veel beslag legt op de ruimtelijke kwaliteiten en het groen ter plaatse. Het is met name van belang dat voldoende afstand tussen de bebouwing onderling in acht wordt genomen. Op het desbetreffende perceel heeft nooit eerder een woning gestaan. Er dient daarom zeer zorgvuldig te worden omgegaan met de nog resterende groene ruimte ter plaatse. Direct naast de woning Zalmsteeg 9 is ruimte om nog één vrijstaande eengezinswoning toe te voegen. De overige ruimte komt niet voor hoofdbebouwing in aanmerking. En dient groen te blijven. De toe te voegen bebouwing dient te voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals opgenomen in de bestemmingsplanvoorschriften. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden gebouwd. De goothoogte van de hoofdbebouwing mag niet meer bedragen dan 3,5 meter en er

geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter. De goothoogte van aanbouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Het desbetreffende perceel is op korte afstand gelegen van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Deze inrichting mag in de richting van de Zalmsteeg geen geluidsproducerende activiteiten hebben en de installaties dienen aan relatief strenge geluidsgrenswaarden te voldoen.

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer voldoet niet meer aan de voorkeursgrenswaarde en de locatie is gelegen binnen de invloedssfeer van het industrieterrein "De Staart" in Dordrecht. Binnen de randvoorwaarden die de Wet Geluidhinder stelt, kan echter een procedure hogere grenswaarde worden gevolgd voor zowel het wegverkeer over de N3 en het industrieterrein "De Staart".

10. Reactie van Klarenaar advocaten namens de heer Van der Tak, Kerkbuurt 92 te Papendrecht.

De inspreker vindt de reactietijd onvoldoende en verzoekt de termijn te verlengen.

Commentaar:

Het voorontwerp-bestemmingsplan is overeenkomstig het gemeentelijke Inspraakprocedurebesluit 2005 voor twee weken ter inzage gelegd. Bij brief van 10 mei 2006 is inspreker nog in de gelegenheid gesteld met een aanvullende reactie te komen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

De heer Van der Tak heeft voor zijn aanneming en houtverwerkingsbedrijf een gebouw opgericht. Dit gebouw is groter dan door de verleende bouwvergunning was toegestaan. Een van de redenen hiervoor was dat op het perceel waarop gebouwd is een groter aantal vierkante meters is afgebroken dan er in

aanbouw zijn. De heer Klarenaar vraagt om rekening te houden met de handhavingssituatie van het gebouw. Daarnaast vraagt men rekening te houden met de bedrijfsactiviteiten die de heer van der Tak op zijn perceel verricht en in de toekomst zal blijven verrichten.

Commentaar:

De heer Van der Tak heeft zich begin jaren negentig op Kerkbuurt 92 gevestigd op een perceel dat bestemd was en is voor "tuin" en "erf" behorend bij "eengezinshuizen". Op 9 maart 1993 is bouwvergunning verleend voor het verbouwen van de destijds aanwezige woning annex schuur tot een woning. Op 26 mei 2000 is bouwvergunning verleend voor de bouw van een opslag/schuur achter deze woning. De aanvraag om bouwvergunning voor een grotere schuur is bij besluit van 2 maart 2004 geweigerd. Zowel het door de heer Van der Tak ingediende bezwaarschrift van 17 april 2004 als het ingediende beroepschrift van 11 januari 2005 is ongegrond verklaard. De heer Van der Tak heeft tegen de uitspraak van de rechtbank Dordrecht van 21 april 2006, waarin het eerdergenoemde beroepschrift ongegrond is verklaard, hoger beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De verleende bouwvergunningen zijn verstrekt voor het wonen en voor de benodigde opslag voor het bedrijf van de heer Van der Tak.

In het bestemmingsplan is voor de dijkstrook het uitgangspunt opgenomen dat aandacht dient te worden besteed aan het resterende stuk binnendijs achterland tussen dijk en nieuwbouw, dat nog steeds de kenmerken en waardevolle elementen in zich heeft van de traditionele Papendrechtse binnendijkse poldergebied. Op verschillende plekken langs het dijklint zijn nog van deze groene lobben te vinden. Zij behoren evenals het

dijklint zelf tot de karakteristieke cultuurhistorische structuur van Papendrecht en dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Het perceel van de heer Van der Tak bevindt zich in één van die karakteristieke groene gebieden tussen dijk en nieuwbouw. De vestiging van een houtverwerkingsbedrijf is hier niet wenselijk. Ten opzichte van de aangevraagde bouwwerken en het daarmee samenhangende gebruik betekent een dergelijk gebruik immers een grotere afwijking van het geldende bestemmingsplan en de stedenbouwkundige uitgangspunten. Een bedrijfsbestemming voor houtverwerking is voor de omgeving bovendien een zwaardere belasting dan relatief kleinschalige opslag. Met het oog hierop blijft de woonbestemming op de gronden van het perceel Kerkbuurt 92 gehandhaafd en zal ondergeschikte houtopslag voor restauratie van panden hier aan worden toegevoegd. Door de verleende bouwvergunning van 26 mei 2000 is het vereiste ondergeschikte karakter nader geconcretiseerd. Deze bouwvergunning moet dan ook als leidend worden beschouwd.

11. Reactie van de heer P. van der Tak, Kerkbuurt 92 te Papendrecht.

De inspreker geeft aan dat het hem bevreemdt dat zijn bedrijf niet wordt beschreven of genoemd in het bestemmingsplan zoals dat wel met andere bedrijven gebeurt.

Commentaar:

Zie reactie 10.

De woning van de heer Van der Tak doet ook dienst als bedrijfsruimte (kantoor, opslag en werkplaats) en is aangeduid als categorie Ia. Dit moet echter categorie Ib zijn om met de bestaande maten overeen te komen. Het oppervlak van de woning is maar gedeeltelijk omkaderd en dat is niet juist omdat

het gebouw overal dezelfde goot- en nokhoogte heeft. De inspreker verzoekt dit op de plankaart aan te passen en ook rekening te houden met de bedrijfsfunctie van de woning. Op de plankaart zijn ook de oude schuren en bedrijfsruimte of de vervangende nieuwbouw niet ingetekend. Voor de vervangende schuur/werkplaats is in mei 2000 een vergunning verleend.

Commentaar:

Het is juist dat de maatvoering van de woning niet aan de criteria van type Ia voldoet. Op de plankaart zal dit worden gewijzigd in Ib. De omkadering zal ook worden aangepast. Op de plankaart worden verder alleen de vergunde stenen gebouwen opgenomen. Alleen deze bouwwerken worden ingemeten en zijn digitaal beschikbaar.

Zie verder de reactie onder 10.

Op pagina 14 van het bestemmingsplan wordt met donkergroen, groen en water aangegeven. Op deze tekening is ook een hoekje van het perceel van de heer Van der Tak donkergroen ingekleurd. Hij verzoekt de lijn van het oude dijklint met achterliggende percelen door te trekken en dit hoekje donkergroen te laten vervallen. Dit zou overeenkomen met de feitelijke situatie en bestaande kadastrale grenzen.

Commentaar:

De tekening op pagina 14 geeft in grote lijnen de verschillende functies weer die in het plangebied voorkomen. De tekening maakt deel uit van de plantoelichting en heeft een illustratief karakter.

De plankaart heeft, samen met de voorschriften, rechtstreeks bindende werking en fungeert als toetsingskader voor bouwplannen. Kadastrale grenzen komen hier echter niet op voor. Een bestemmingsplan is een planologisch document en eigendomssituaties zijn niet relevant.

Verder licht de inspreker een en ander toe over het terrein en de gebouwen en over het conflict dat er al meer dan twee jaar is met de gemeente over de vervangende schuur/werkplaats voor zijn bedrijf.

Het nieuwe gebouw is in oppervlak en volume kleiner dan de afgebroken stallen en loodsen. Door het verkleinen van het bebouwde oppervlak is er meer ruimte voor groen en door de gekozen vormgeving en materialen past het gebouw beter in de woonomgeving. Dit komt overeen met de gemeentelijke doelstellingen.

De schuur is gebouwd in de traditie van de bouw in de Alblasserwaard, zodat er geen sprake is van een willekeurige bedrijfsloods. Het betreft een stuk traditionele bouwkunst in de vormgeving van een schuur uit de streek. Door de gekozen afmetingen van het gebouw vormt het gebouw in stedenbouwkundig opzicht een mooie natuurlijke overgang in volume en hoogte, aflopend van kerk-woningen-schuur/werkplaats naar de woningen aan de Karel Doormanlaan. Dit is passend in de lintbebouwing aan een dijk waarbij meestal in de omgeving van de kerk sprake is van verdichting van bebouwing.

Met het oog op het voorgaande maakt de inspreker bezwaar tegen de bestemming Wz op zijn perceel en verzoekt hij de bestemming zodanig te wijzigen dat het bedrijf kan worden voortgezet op een in een woonomgeving passende wijze.

Commentaar:

Zoals gezegd bij het commentaar onder 10 is op 26 mei 2000 bouwvergunning verleend voor de bouw van een opslag/schuur achter de woning Kerkbuurt 92. Het betreft een schuur van 12 x 8 meter met een bouwhoogte van 5 meter die in de strook met de bestemming Wz mag worden geplaatst.

De aanvraag om bouwvergunning voor een grotere schuur is bij besluit van 2 maart 2004 geweigerd. De ingediende bezwaar-

en beroepschriften tegen dit besluit zijn ongegrond verklaard. Tegen de uitspraak van de rechtbank Dordrecht van 21 april 2006 heeft de heer Van der Tak hoger beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zoals gezegd bij het commentaar onder 10 is de bestemming Wz gekozen ter bescherming van het resterende stukje binnendijs achterland. De in mei 2000 vergunde schuur kan in deze strook worden geplaatst. Voor dit bouwplan is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO gevolgd, omdat de bouw van de schuur een einde zou maken aan het rommelige karakter dat het achtererf voorheen had.

Op de gronden behorend bij het perceel Kerkbuurt 92 zal de woonbestemming blijven gehandhaafd. Hieraan zal de mogelijkheid van ondergeschikte houtopslag voor de restauratie van panden worden toegevoegd.

12. Reactie van de heer J. Korteland, Kerkbuurt 56 te Papendrecht.

De heer Korteland geeft aan dat de gestelde termijn van twee weken veel te kort is gebleken. Gelet hierop en op het feit dat hij niet over het gehele voorontwerp beschikte, is de reactie niet volledig en geeft hij aan bereid te zijn de inspraakreactie toe te lichten.

Commentaar:

Het voorontwerp-bestemmingsplan is overeenkomstig het gemeentelijke Inspraakprocedurebesluit 2005 voor twee weken ter inzage gelegd. Tijdens de inloopavond op 13 december 2005 is de heer Korteland meegedeeld dat hij zijn reactie ook later kon indienen.

Uit hetgeen wordt beschreven op pagina 12 van de planvoorschriften maakt hij op dat het behoud van de bestaande situatie

in het gebied als uitgangspunt wordt gehanteerd. Inspreker is van mening dat voor het fruitteeltbedrijf de bestaande situatie het uitgangspunt moet zijn, maar dat een zekere uitbreiding van het bedrijf tot de mogelijkheden moet behoren. In de plantoelichting vindt inspreker hier niets van terug.

Verder heeft hij de indruk dat er weinig kennis is van de bestaande situatie en geeft hij een overzicht van het bedrijf. Het bedrijf teelt op natuur- en milieuvriendelijke wijze fruit. Een deel van de oogst wordt ambachtelijk verwerkt en deze producten worden in de eigen winkel verkocht. Verder organiseert men kinderfeestjes en rondleidingen. Het bedrijf heeft een zekere extensief recreatieve en educatieve betekenis en hier vindt men in het voorontwerp niets over terug.

Commentaar:

Het perceel van de heer Korteland ligt aan het dijklint waar overwegend wordt gewoond met her en der winkels en bedrijven. De dijkstrook dient te worden behouden als karakteristiek, cultuurhistorisch en beeldbepalend element en als hoogwaardig woongebied. Alleen bestaande bedrijven en detailhandelsvestigingen zijn er toegestaan en om het woonmilieu in het gebied te handhaven of zelfs te verbeteren, worden bestaande bedrijven milieuhygiënisch beperkt in hun invloed op de omgeving. In het geldende bestemmingsplan Middenpolder uit 1965 gelden voor het perceel Kerkbuurt 56 overigens de bestemmingen eensgezinshuizen, achtererf en tuin. In het nieuwe bestemmingsplan is niet gekozen voor het onder het overgangsrecht brengen van het bedrijf, maar is de bestaande situatie zo veel mogelijk vastgelegd. Er wordt met het oog op het voorgaande niet voorzien in een uitbreiding van bestaande bedrijven. In de plantoelichting zal een uitgebreidere beschrijving van de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf worden opgenomen.

Op pagina 13 van de voorschriften wordt gesproken van de oude boomgaard. Het fruitteeltbedrijf en de boomgaard zijn geheel meegegaan met en vooruitlopend op de ontwikkelingen die in de fruitteelt plaatsvinden.

Commentaar:

Met oude boomgaard hebben wij uiteraard bedoeld op de duur van de aanwezigheid van het bedrijf op deze locatie en niet op de wijze van bedrijfsvoeren.

Op pagina 17 is de bestemming Bedrijfsdoeleinden, fruitteeltbedrijf veel te beperkt of er moet worden aangegeven dat er veel meer mogelijk is dan enkel fruit telen of er moet een begripsbepaling worden toegevoegd. Deze bestemming is zonder nadere voorschriften erg onduidelijk. Mag er bijvoorbeeld groente worden geteeld en zijn nevenactiviteiten mogelijk?

Commentaar:

De boomgaard is geïntegreerd in het gebied en draagt bij aan de cultuurhistorische waarde van de dijkstrook. Andersoortige agrarische activiteiten kunnen hier inbreuk op maken. Vanwege de conserverende uitgangspunten voor het gebied waarbij de kwaliteit van het wonen van groot belang wordt geacht, zal geen ruimere, algemeen agrarische bestemming op het perceel worden gelegd. Wij zien hiertoe bovendien geen aanleiding. Wel zal een begripsbepaling voor fruitteeltbedrijf worden toegevoegd aan artikel 1 van de bestemmingsplanvoorschriften.

Waarom is er maar één dienstwoning op deze bestemming toegestaan? In de huidige situatie zijn er twee woningen die als zodanig kunnen worden beschouwd; de op de plankaart aangegeven woning en de woning Kerkbuurt 56.

Commentaar:

De heer Korteland bewoont de woning Kerkbuurt 56. Per abuis is in het voorontwerp de woning Kerkbuurt 52, met bedrijfsbestemming, als dienstwoning bestemd. Deze woning zal in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming woondoeleinden krijgen. Het perceel Kerkbuurt 56 zal de bestemming Bedrijfsdoeleinden met de aanduiding "dienstwoning toegestaan" krijgen.

Dienstwoningen zijn woningen die een persoon ter beschikking van zijn/haar functie bewoont. In de praktijk kwam en komt het erop neer dat een dergelijke woning betrokken wordt door een bedrijfseigenaar of werknemer, veelal uit praktische overwegingen. In de huidige tijd is het toestaan van (dienst)woningen steeds minder een wenselijk ruimtelijk beleidsuitgangspunt. Dit vanwege de toename van de mobiliteit van mensen en de controlemiddelen en -mogelijkheden. Met het oog hierop staan wij geen tweede dienstwoning op het perceel Kerkbuurt 56 toe.

Op de plankaart is voor het bedrijf aangegeven waar wel/geen boomgaard bij het fruitteeltbedrijf is toegestaan. Inspreker mist een definitie van boomgaard en vindt het vreemd dat er op een deel geen boomgaard is toegestaan. Bij de procedure rondom de woningbouw aan de Van Galenstraat is een goede regeling getroffen over deze afstand. Het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen is nu en in de toekomst prima geregeld.

Commentaar:

Bij de bouwvergunningverlening voor de drie woningen aan de Van Galenstraat is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO gevolgd. Op grond van het destijds geldende provinciale toetsingskader zoals opgenomen in de Nota Planbeoordeling,

diende tussen een boomgaard en woningen een afstand van 50 meter te worden aangehouden. De belangrijkste overweging hierbij was het frequente gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Op 27 april 2001 heeft de heer Korteland een overeenkomst gesloten met Le Coq Vastgoed B.V., de ontwikkelaar van het bouwplan aan de Van Galenstraat. Om aan de afstandsvereiste van 50 meter te voldoen heeft Le Coq Vastgoed B.V. met de heer Korteland de overeenkomst Fruitgaard Kerkbuurt 56 gesloten. Hierin bindt reclamant zich om een gedeelte van de boomgaard niet te gebruiken. De overeenkomst is bij de bouwvergunningverlening als uitgangspunt gehanteerd.

Bij het opstellen van een bestemmingsplanherziening worden eerder binnen het plangebied doorlopen vrijstellingsprocedures, in het plan verwerkt. Zeker ten aanzien van procedures waar een bezwaar- en beroepstraject heeft gespeeld, wordt een zorgvuldige vertaling van het bouwplan in de bestemmingsplanvoorschriften gemaakt. Bij het bouwplan van de drie woningen was de 50 meter van groot belang. Deze afstand is zelfs vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Met het oog hierop is de beschreven regeling als zodanig in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen. Daar komt bij dat de Nota Planbeoordeling weliswaar niet meer bestaat en dat in de opvolger ervan, de nota Regels voor Ruimte, de richtlijn van 50 meter niet meer voorkomt. Dit vanwege de in gang gezette provinciale deregulerings-operatie. In jurisprudentie wordt echter nog steeds veel belang gehecht aan de blootstelling van bewoners aan bestrijdingsmiddelen.

De regeling voor detailhandel ten behoeve van het bedrijf roept vragen op. Deze is volgens het voorontwerp uitsluitend toegestaan in de gebouwen tot een maximum van 100 m². Mogen geen te verkopen producten buiten worden uitgesteld?

Hoort de opslag van producten ook bij het maximum van 100 m²? De huidige verkoopruimte bedraagt 100 m². Is uitbreiding niet mogelijk, zelfs niet inpandig of binnen de aangegeven bouwgrenzen? De heer Korteland is van mening dat de 100 m² moet worden vergroot. Een bedrijf moet zich toch verder kunnen ontwikkelen?

Commentaar:

Zoals gezegd is het bestemmingsplan conserverend van aard. Bestaande bedrijfs- en detailhandelsvestigingen zijn toegestaan en worden zo veel mogelijk vastgelegd. Voor het bedrijf van de heer Korteland geldt dat het huidige gebruik zonder meer mag worden voortgezet. Overeenkomstig de bestaande situatie mogen detailhandelsactiviteiten tot maximaal 100 m² plaatsvinden, de bijbehorende opslag is toegestaan en een deel van de te verkopen producten mag buiten worden uitgesteld. Een uitbreiding van de toegestane oppervlakte voor detailhandelsactiviteiten is ongewenst op deze locatie met het oog op de verwachte verkeersaantrekkende werking.

Op pagina 18 wordt bij de bebouwingsvoorschriften aangegeven dat gebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen mogen worden gebouwd. Dit houdt in dat vrijwel geen uitbreiding mogelijk is terwijl dit toch mogelijk zou moeten zijn. Hiernaast mist de heer Korteland voorschriften voor het toestaan voor typische fruitteeltondersteunende bebouwingen als overkappingen en aardbeistellingen en agrarische hulpgebouwen.

Commentaar:

Zie deels commentaar bij vorige reactie.

Binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden, aanduiding fruitteelt-bedrijf, zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Overkappingen en aardbeistellingen vallen hieronder. Verder is in de bestemmingsplanvoorschriften bepaald dat op de gronden met de aanduiding 'boomgaard toegestaan' een gebouw van maximaal 15 m² voor opslag en gereedschap is toegestaan.

Op pagina 25 geeft de inspreker aan dat de bestemming *Water* niet gewenst is voor de twee sloten binnen zijn bedrijf. De laatste jaren zijn er in de buurt een aantal van dit soort sloten gedempt met toestemming van de waterbeheerder, soms zonder dat daar vervangend water voor is gecreëerd. De sloten moeten dezelfde bestemming krijgen als de rest van het bedrijf.

Commentaar:

Het waterschap hanteert het beleidsuitgangspunt dat als een watergang wordt gedempt hiervoor compensatie moet worden gecreëerd. Voor het dempen is bovendien ontheffing nodig. Als in de praktijk op andere percelen watergangen zijn gedempt zonder dat er vervangend water tot stand is gebracht, heeft dit plaatsgevonden buiten het waterschap om. Met het oog op het voorgaande moeten de watergangen op de plankaart blijven. Als reclamant een watergang wil dempen en op een andere locatie wil terugbrengen, is de gemeente Papendrecht bereid het waterschap hierover positief te adviseren.

Op pagina 41 wordt gesproken van bedrijfsgerelateerde verkoopdoeleinden. Wat wordt hieronder verstaan? Een uitbreiding met boerderij-, streek- en ambachtelijke producten vindt inspreker gewenst.

Commentaar:

Aan de tekst in de plantoelichting wordt toegevoegd dat het bedrijf fruit teelt op natuur- en milieuvriendelijke wijze, dat een deel van de oogst ambachtelijk wordt verwerkt en dat de

producten in de eigen winkel worden verkocht. Tot slot zal worden opgenomen dat onder bedrijfsgerelateerde verkoopdoeleinden boerderij-, streek- en ambachtelijke producten worden verstaan.

13. Reactie van Belangenvereniging Oosteind, Postbus 280 te Papendrecht.

De belangenvereniging geeft aan van het gemeentebestuur de toezegging te hebben gekregen dat zij vooraf zou worden geïnformeerd over alle bestemmingsaspecten die het industrieterrein Oosteind betreffen. De BVO zou worden geïnformeerd over voorontwerpen rondom Oosteind. Voor een lange termijn samenwerking moeten toezeggingen onder alle omstandigheden worden waargemaakt.

De belangen van de bedrijven op het industrieterrein Oosteind mogen niet onacceptabel in de bedrijfsvoering, de terreinindeling en mogelijke toekomstige ontwikkelingen worden beperkt als gevolg van de milieueisen. Hiervoor is het noodzakelijk dat zowel voor de huidige als de toekomstige situatie van de bedrijven de diverse mogelijk milieurelevante aspecten in kaart zijn gebracht. Van diverse bedrijven zijn overigens al concrete toekomstplannen bekend. Indien de milieuaspecten onvoldoende in kaart zijn gebracht, kunnen nieuwe ontwikkelingen op grond van milieuwetgeving vrijwel onmogelijk worden. De BVO is van mening dat op dit moment op milieugebied de belangen van het gebied dijkstrook-Middenpolder versus de belangen van het industrieterrein Oosteind onvoldoende in kaart zijn gebracht.

Commentaar:

In het kader van de voorbereidingen voor de bestemmingsplanherziening van industrieterrein Oosteind is een intensief communicatietraject met de BVO toegezegd. Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het aangrenzende gebied

ten noordwesten van het industrieterrein. De buitendijkse bebouwing aan de Visschersbuurt maakt deel uit van het bestemmingsplan en krijgt een bestemming die overeenkomt met de feitelijke situatie, een strook met een gemêleerd karakter van wonen en bedrijvigheid. De bestaande woningen in deze strook komen buiten het gezoneerde industrieterrein te liggen. Deze woningen dienen op grond van de Wet geluidhinder tegen cumulatieve geluidsniveaus te worden beschermd. De huidige geluidsbelasting op deze bestaande woningen bedraagt niet meer dan 55 dB(A) en blijft daar op veel plaatsen ruim onder. Dit betekent dat er in deze richting enige geluidsruimte is die ten goede kan komen aan bedrijven op het bedrijventerrein indien zij deze nodig hebben. De gemeente is van mening dat het beschermen van bewoners tegen te hoge geluidsniveaus moet plaatsvinden binnen de kaders die de Wet Geluidhinder biedt. Op basis van de huidige geluidssituatie kan worden beoordeeld dat er geen bedrijfsbelangen worden geschaad.

Met het oog op de belangen van reclamant zal zij in de verdere bestemmingsplanprocedure op de hoogte worden gesteld van vervolgstappen.

Verder dienen bij een bestemmingsplanherziening alle op het moment van opstellen wettelijk na te leven milieuaspecten in kaart te worden gebracht. Om in de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies de milieuaspecten in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. Uitgaande van de afstand tot de bedrijfsperven en het gebiedstype van de milieugevoelige functies (zoals woningen), wordt in de voorschriften bepaald welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten die tevens

in de planvoorschriften is opgenomen. De Staat van bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting.

14. Reactie van BV Scheepswerf & Machinefabriek v/h A. Van de Grijp, Rietgorsweg 11 te Papendrecht.

Inspreker geeft aan dat het belang van het bedrijf op het industrieterrein Oosteind niet onacceptabel in de bedrijfsvoering, terreinindeling en mogelijk toekomstige ontwikkelingen mag worden beperkt als gevolg van de milieueisen. Hiervoor is het noodzakelijk dat zowel voor de huidige als de toekomstige situatie van het bedrijf de diverse mogelijk milieurelevante aspecten in kaart zijn gebracht. Indien die aspecten onvoldoende in kaart zijn gebracht, kunnen nieuwe ontwikkelingen op grond van milieuwetgeving vrijwel onmogelijk worden.

Commentaar:

Zie deels ons commentaar bij de vorige reactie.

Het bedrijf van reclamant ligt buiten de plangrens van dit bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan in die zin niets regelt voor het perceel Rietgorsweg 11. Wel is het bedrijf op korte afstand gelegen van de Visschersbuurt waardoor het bij enkele woningen in het plangebied bepalend is voor de geluidsbelasting. Bij deze woningen is nog enige geluidsruimte beschikbaar. Omdat het bedrijf geen concrete uitbreidingsplannen heeft kenbaar gemaakt waaraan geluidsrechten moeten of kunnen worden toegekend, kan in dit bestemmingsplan geen rekening worden gehouden met specifieke wensen. In algemene zin is echter wel enige geluidsruimte beschikbaar die mogelijk in de toekomst ten goede zou kunnen komen aan het bedrijf van reclamant.

15. Reactie van Visser & Smit Hanab, Postbus 305 te Papendrecht.

Inspreker geeft aan dat het belang van het bedrijf op het industrie-terrein Oosteind niet onacceptabel in de bedrijfsvoering, terrein-indeling en mogelijk toekomstige ontwikkelingen mag worden beperkt als gevolg van de milieueisen. Hiervoor is het noodzakelijk dat zowel voor de huidige als de toekomstige situatie van het bedrijf de diverse mogelijk milieurelevante aspecten in kaart zijn gebracht. Indien die aspecten onvoldoende in kaart zijn gebracht, kunnen nieuwe ontwikkelingen op grond van milieuwetgeving vrijwel onmogelijk worden.

Commentaar:

Zie deels het commentaar bij de reactie onder 13. Het bedrijf van reclamant heeft de meeste invloed op een deel van de buitendijkse bebouwing aan de Visschersbuurt ter hoogte van het industrieterrein. In dit gebied is de geluidssituatie niet kritisch, zodat geconcludeerd kan worden dat enige uitbreiding van de geluidsruimte voor het bedrijf mogelijk is. Dit is alleen mogelijk binnen de voorwaarden die de Wet milieubeheer stelt en wanneer uitbreidingen binnen de zone weer zijn toegestaan. Voor dit laatste dient de geluidsbelasting van de gezamenlijke bedrijven nader te worden bestudeerd.

16. Reactie van BMD Advies namens machinefabriek Versteeg B.V., Kerkbuurt te Papendrecht.

Inspreker geeft aan dat Machinefabriek Versteeg een scheepswerf/machinefabriek is waar onder andere schroefas- en roerwerkzaamheden plaatsvinden alsmede motoronderhoud en (schade)reparatie aan schepen. De inrichting heeft een rivieren-gebonden karakter.

In het bestemmingsplan komt vorenstaande onvoldoende naar voren. Om misverstanden te voorkomen verzoekt men een en ander duidelijker naar voren te laten komen.

Commentaar:

In de toelichting van het bestemmingsplan zal hier aandacht aan worden besteed.

17. Reactie van Borstlap Projectontwikkeling, Godfried Schalckenstraat 13 te Hendrik-Ido-Ambacht.

Inspreker wil nader worden geïnformeerd over de mogelijke bouw van appartementen voor ouderen op het perceel Visschersbuurt 1. Dit pand blijkt niet interessant te zijn voor bedrijfsdoeleinden waardoor er op termijn een verpauperde situatie zou kunnen ontstaan. De realisatie van appartementen op deze locatie, naast reeds gerealiseerde woningbouw, zou een goede zaak kunnen zijn.

Commentaar:

Het perceel ligt in de directe nabijheid van bedrijven en bedrijfsbestemmingen voor zwaardere bedrijven op industrieterrein Oosteind. In het kader van de ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen. De indicatieve afstanden voor dit type bedrijvigheid bedraagt honderden meters.

Het perceel Visschersbuurt 1 ligt pal tegen een bedrijfsp perceel bestemd voor zwaardere bedrijvigheid. Deze locatie voldoet daarmee in het geheel niet aan het afstandscriterium.

In de omgeving van deze bedrijven zijn al wel bestaande woningen aanwezig, maar de afstand tussen deze woningen en bedrijven is groter dan de afstand tussen deze bedrijven en de beoogde nieuwe woningen. Deze nieuwe woningen kunnen een extra belemmering gaan vormen voor het gebruik en de ontwikkeling van deze bedrijfsp percelen. In de ingebrachte inspraakreacties vanuit het bedrijfsleven op het voorontwerpbestemmingsplan wordt juist aandacht gevraagd voor de bedrijfs-

voering en de terreinindeling. Tevens verzoekt men de mogelijke toekomstige ontwikkelingen van de bedrijven op industrieterrein "Oosteind" niet te beperken als gevolg van milieu-eisen. Met het oog op het voorgaande zal de bestemming op het perceel Visschersbuurt 1 niet worden gewijzigd in een woondoeleindenbestemming. Wel zal de in het voorontwerp-bestemmingsplan neergelegde bedrijfsdoeleindenbestemming worden uitgebreid met de mogelijkheid voor de uitoefening van activiteiten in de commerciële dienstverlening. Een dergelijke bestemming levert geen belemmering op voor bedrijfsperven in de omgeving. Met de realisatie van een dergelijke bestemming op deze locatie kan een geleidelijkere overgang van de bedrijfsbestemmingen op het industrieterrein naar de woningen aan de Visschersbuurt ontstaan.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die in het plan zijn aangebracht naar aanleiding van de reacties uit de inspraak en overleg zijn er wijzigingen aangebracht naar aanleiding van actuele ontwikkelingen en nieuwe inzichten. Het betreft de volgende onderdelen:

Toelichting

Pagina 13

Het hoveniersbedrijf is verplaatst naar Polder het Nieuwland.

Pagina 15

Hondentrainingsgroep gaat zich naast de scouting vestigen.

Pagina 26/27 nieuwe tekst voor alinea Duurzaam stedelijk waterbeheer:

De waterbeheerders streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Gemeente en waterschap zijn doende dit beleid uit

te werken in het gemeentelijk Waterplan Papendrecht waarin een visie voor water en nadere maatregelen voor duurzaam stedelijk waterbeheer zijn uitgewerkt. Daarnaast heeft het waterschap in 2004 de "Watervisie Merwedezone" opgesteld als reactie op ruimtelijke ontwikkelingen en de knelpunten in het verstedelijkte gebied langs de Merwede. In deze visie wordt onder meer een "Schoonwateras" voorgesteld, waarbij water uit de Giessen wordt ingelaten, gezuiverd in aan te leggen helofytenfilters en richting het stedelijk gebied van Papendrecht (en Sliedrecht) wordt gevoerd ten behoeve van de verversing van het gebied. Het tracé van deze as loopt aan de noordzijde van de A15 en wordt gecombineerd met de ruimtelijke wijzigingen als gevolg van de aanleg van de Betuwelijn. Mogelijk kan ook het plangebied op termijn profiteren van de aanvoer van schoon water.

In het kader van het Waterplan is berekend dat het stedelijke peilgebied van Papendrecht geen waterbergingstekort heeft tot 2015 (inclusief klimaatverandering). Op de plankaart zijn enkele zoeklocaties waterberging (zw) aangegeven die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor het creëren van extra ruimte voor waterberging voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast wordt gedacht aan het aanbrengen van natuurvriendelijke oevers en het realiseren van een geleidelijkere overgang van het openbare groen en de waterlijn. In de praktijk zijn nu geen noemenswaardige problemen bij zware buien.

Alinea waterkwantiteit op pagina 26 wordt verwijderd.

Pagina 35

Tekst fruitteeltbedrijf aanpassen (Nota Planbeoordeling bestaat niet meer).

Pagina 39

Tekst machinefabriek gaat als volgt luiden:

Op het bedrijfsperceel van de machinefabriek is een bouwkraan toegestaan met een maximale hoogte van 36 meter en een giek lengte die zich niet zal uitstrekken tot in de ruimte boven de percelen van de omwonenden.

Bijlage 5 is als 4 genummerd en omschreven

Voorschriften

In artikel 5 lid 3 wordt het gebruik van het woord eensgezinshuizen vervangen door hoofdgebouwen.

Aan artikel 5 lid 3 onder c dient te worden toegevoegd:
Indien geen hinder of parkeerproblemen ontstaan, is een afstand van 1 meter toegestaan.

Aan artikel 5 toevoegen:

Nadere eisen

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 2,5 meter in de zijerfscheiding wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonnings-situatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 meter;

- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 3 onder c ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

Pagina 18 Artikel 6 lid 3 onder c sub 4^e moet als volgt gaan luiden: in afwijking van het bepaalde onder 1^e mag de hoogte van de kraan, gelegen langs de grens met de bestemming water op de gronden voor machinefabriek (mf) ten hoogste 36.00 meter bedragen, met een giek lengte van 45 meter.

Plankaart

Op het perceel Admiraal de Ruijterweg 5 wordt de maatvoering van de bestaande schuur aangepast conform de verleende bouwvergunning van 24 mei 2004.

Conform de systematiek van het bestemmingsplan wordt voor de woningen Kerkbuurt 48, 50 en 52 de bebouwingsgrens teruggelegd op de grens van de hoofdbebouwing. Dit is van belang voor voldoende afstand tussen de gebouwen onderling. Met de in het voorontwerp opgenomen regeling zou de ruimte tussen de bestaande woningen langs de dijk en de bebouwing van het fruitteeltbedrijf helemaal kunnen worden volgebouwd en kan met name de woning Kerkbuurt 50 onevenredig nadelig worden beïnvloed in daglichttoetreding en bezonning door mogelijke uitbreiding van hoofdgebouwen aan weerszijden. Bij de in het voorontwerp opgenomen bestemmingsregeling is hier niet goed genoeg bij stilgestaan.

Voor de te plaatsen containers van de hondertrainingsgroep en de bestaande containers van de scouting zal een bebouwingsvlak op de plankaart worden opgenomen.

VOORSCHRIFTEN

behorende bij het bestemmingsplan Dijkstrook-Middenpolder

status: vastgesteld
datum: 15 november 2007
plannr.: 2158-1000

INHOUD:

	Artikel:		Artikel:
<u>PAR. I ALGEMENE BEPALINGEN</u>		Algemene vrijstellingsbevoegdheid	18
Begripsbepalingen	1	Wijzigingsbevoegdheid	19
Wijze van meten	2	Afstand tot waterlopen	20
Bestaande maten	3	Bescherming van het plan	21
		Overgangsbepalingen	22
<u>PAR. II BESTEMMINGSBEPALINGEN</u>		Strafbepaling	23
Beschrijving in hoofdlijnen	4	Slotbepaling	24
Woondoeleinden	5		
Bedrijfsdoeleinden	6	Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten	
Recreatieve doeleinden	7		
Maatschappelijke doeleinden	8		
Commerciële dienstverlening en woondoeleinden	9		
Begraafplaats	10		
Groenvoorzieningen	11		
Water	12		
Verkeersdoeleinden	13		
Primair waterkering	14		
Effluentleiding	15		
Gebied met (redelijk) hoge archeologische verwachtingswaarde	16		
<u>PAR. III OVERIGE BEPALINGEN</u>			
Gebruik van gronden en bebouwing	17		

bestemmingsplan Dijkstrook - Middenpolder

PAR. I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. aan huis verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, 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;
2. aanbouw:
een aan de woning aangebouwd gedeelte, dat dient voor uitbreiding van de woning en dat door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt;
3. ander bouwwerk:
een bouwwerk geen gebouw zijnde;
4. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
5. bebouwingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bebouwingsvlak;
6. bebouwingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
7. bestemmingsplan of plan:
het bestemmingsplan Dijkstrook-Middenpolder in de gemeente Papendrecht, bestaande uit de voorschriften en de kaart;
8. bijgebouw:
een niet voor bewoning bestemd gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw; hieronder wordt mede een carport, hobbykas en een dierenverblijf verstaan;
9. boomgaard:
een omsloten stuk (weide)grond met vruchtbomen beplant, hetzij kwekerij of niet;
10. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
11. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan;

12. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
13. commerciële dienstverlening:
het aanbieden en/of leveren van diensten aan personen met een commercieel oogmerk zoals schoonheidssalon, kapsalon en zonnebankstudio;
14. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het 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;
15. dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein die alleen bedoeld is voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of het feitelijke gebruik van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
16. dierenverblijf:
een als gebouw te beschouwen bouwwerk, waarvan ten hoogste 30% van de inhoud mag bestaan uit een geheel of gedeeltelijk door wanden omsloten (nacht)ruimte, bestemd voor het als hobby houden van dieren;
17. escortbedrijf:
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
18. fruitteeltbedrijf:
een bedrijf, gericht op het voortbrengen van (fruit)producten door middel van het telen van fruitgewassen waarbij gebruik wordt gemaakt van open grond;
19. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
20. hobbykassen:
glasopstallen voor het als hobby voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen;
21. hoofdgebouw:
een gebouw dat op een perceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;
22. kaart:
de als zodanig gewaarmerkte tekeningen van het bestemmingsplan, genummerd 2158-1000;
23. kampeermiddel:

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
 - b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;
een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
24. kantoor- en praktijkruimte:
een (gedeelte van een) woning die mede dient voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen en het verlenen van diensten op administratief-, juridisch-, economisch-, medisch-, therapeutisch-, sociaal-, cultureel- of kunstzinnig gebied, alsmede voor daaraan gelijk te stellen doeleinden;
25. 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 daar bijbehorende bebouwing worden uitgeoefend;
26. onderkomens:
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
27. peil:
a. voor gebouwen, waarvan de voorgevel direct grenst aan een weg of een dijk, waarbij een afstand van maximaal 10.00 m uit de as van de dijk is inbegrepen: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg of dijk ter plaatse van de voorgevel;
b. voor gebouwen, waarvan de voorgevel op meer dan 10.00 m uit de as van de dijk grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de voorgevel bij voltooiing van de bouw;
c. voor gebouwen, waarvan de voorgevel niet direct aan een weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de voorgevel bij voltooiing van de bouw;
d. voor andere bouwwerken: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;
e. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
28. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
29. prostitutiebedrijf:
een bedrijf (bijzondere vorm van een seksinrichting) dat zich richt op het beschikbaar stellen van personen, die zich op hun/haar beurt beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen

vergoeding;

30. 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 elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
31. verblijfsmiddelen:
voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans, woonwagens en andere soortgelijke verblijfsmiddelen, alsmede tenten; een en ander voorzover geen bouwwerken en/of kampeermiddelen zijnde;
32. woning:
een complex van ruimten, die krachtens indeling geschikt en bestemd is voor permanente bewoning.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften dient als volgt te worden gemeten:

- a. goothoogte van een gebouw:
de goot- of boeibordhoogte van een gebouw wordt 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 67%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel of dakopbouw als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.
- b. hoogte van een bouwwerk:
de hoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft een gebouw worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend.
- c. grondoppervlak van een gebouw:
het grondoppervlak van een gebouw dan wel de projectie daarvan wordt buitenwerks en 1.00 m boven peil gemeten.
- d. inhoud van een gebouw:
de inhoud van een gebouw wordt buitenwerks gemeten en boven peil.

- e. afstand:
de afstand wordt daar gemeten waar deze het kleinst is.

Artikel 3. Bestaande maten

In die gevallen dat inhoud, hoogten en/of oppervlakten van bouwwerken op de dag van ter inzagelegging van het ontwerp van dit plan meer bedragen dan in deze voorschriften is voorgeschreven, mogen deze bestaande maten in afwijking van het plan als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

PAR. II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4. Beschrijving in hoofdlijnen

In de beschrijving in hoofdlijnen wordt vastgelegd op welke wijze met het plan de doeleinden worden nagestreefd die zijn toegekend aan de gronden binnen het plan. Deze hoofdlijnen dienen als referentiekader bij het toetsen van bouwplannen of inrichtingsplannen, de hantering van de doeleindenomschrijving en het toepassen van eventuele vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

De beschrijving in hoofdlijnen beoogt primair een planologisch-juridisch kader te geven voor het behoud en daar waar mogelijk versterken van de bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteiten van het plangebied

Omdat het ruimtelijk beleid in het plan sterk gebiedsgericht is, is ook de beschrijving in hoofdlijnen gekoppeld aan deelgebieden.

Het behoud en waar mogelijk verbetering van de genoemde ruimtelijke en functionele kwaliteiten van het plangebied wordt verwezenlijkt:

- A. In gebied A (zie bijlage 5 van de toelichting: kaart deelgebieden) door het behoud van de dijkstrook als een karakteristiek, cultuurhistorisch en beeldbepalend element en als een hoogwaardig woongebied op een zodanige wijze dat:
1. het bestaande bebouwingspatroon met grotendeels losse maar dicht op elkaar staande bebouwing blijft gehandhaafd.

2. de woonfunctie van het gebied kan worden uitgebreid door het op kleine schaal bouwen van nieuwe woningen.
3. bij nieuwbouw van woningen of bij verbouw van bestaande woningen rekening wordt gehouden met de beeldbepalende ruimtelijke karakteristieken van de dijkbebouwing.
4. de bedrijfsfunctie van het gebied wordt beperkt tot de bestaande bedrijven en detailhandelvestigingen.
5. de bestaande bedrijven worden beperkt in hun invloed op de omgeving door middel van het stellen van milieuhygiënische randvoorwaarden zodat het woonmilieu van de dijkstrook wordt gehandhaafd of zelfs wordt verbeterd.
6. het verhogen van de verkeersveiligheid door het aanleggen van 30 km-gebieden in alle woonbuurten.

- B. In gebied B (zie bijlage 5 van de toelichting: kaart deelgebieden) door het behoud van het open en groene karakter en de recreatieve betekenis van de strook direct achter de dijk door:
1. de privé terreinen te bestemmen voor erf, tuin, volkstuin, weiland of groenvoorziening zonder bebouwingsmogelijkheden.
 2. de bestaande bebouwing onder het overgangsrecht te laten vallen.
 3. de openbare gebieden een groenfunctie te geven met recreatieve voorzieningen zoals wandelpaden, zitgelegenheid, speelgelegenheid, een kinderboerderij, en een gebouwde voorziening voor de scouting.

4. de relatie tussen de dijk en de landinwaarts gelegen woongebieden te verbeteren door de aanleg van verbindingen voor langzaamverkeer.
- C. In gebied C (zie bijlage 5 van de toelichting: kaart deelgebieden) door het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteiten door:
1. instandhouding van de stedenbouwkundige structuur van de Molenpolder en de daarbij behorende complexgewijs gerealiseerde woonbebouwing, alsmede het instandhouden van de bijzondere architectonische verschijningsvorm van de woningen aan de Hoofdstraat, Het Plein en de Middenstraat.
 2. instandhouding van de open bebouwingswijze met grote open groengebieden aan de Admiraal de Ruijterweg en pleinvormige woonhofjes aan de Karel Doormanlaan.
 3. instandhouding van de situering van Huys de Merwede aan de Beneden Merwede en behoud van het uitzicht over de rivier voor zoveel mogelijk appartementen.
 4. het bieden van voldoende mogelijkheden voor aanbouwen en bijgebouwen bij de eengezinswoningen, op een wijze die past bij de stedenbouwkundige opzet van de woongebieden en de typologie van de bebouwing.
 5. het verhogen van de verkeersveiligheid door het aanleggen van 30 km-gebieden in alle woonbuurten.
- D. In gebied D (zie bijlage 5 van de toelichting: kaart deelgebieden) door het ruimte bieden aan de ontwikkeling

van de aanwezige nutsbedrijven met handhaving van de ruimtelijke kenmerken van het gebied door:

1. het behoud van de bestaande afschermende beplantingsstrook en de aanleg van nieuwe afschermende beplantingsstroken rondom het gehele deelgebied.
 2. het toestaan van beperkte bouwhoogtes teneinde de visuele invloed op de omgeving te beperken.
 3. het stellen van milieuhygiënische randvoorwaarden aan de nutsbedrijven teneinde de woonkwaliteit van de aangrenzende gebieden te beschermen.
 4. het behoud van de oude boomgaard met de mogelijkheid voor een toekomstige uitbreiding van de begraafplaats op deze locatie.
- E. In gebied E (zie bijlage 5 van de toelichting: kaart deelgebieden) door het instandhouden van de functie voor de scheepvaart en waterhuishouding van de Beneden Merwede en de brug over de Beneden Merwede. In de Beneden Merwede is een bunkerstation gelegen.
- F. In het plangebied door het op de plankaart opnemen van te beschermen waardevolle bomen en boomgroepen. De betreffende houtopstanden komen voor op de bij de Bomenverordening Gemeente Papendrecht 2004 behorende lijst met bomen met een monumentale dan wel beeldbepalende status.

Artikel 5. Woondoeleinden

1. Doeleinden

De op de kaart voor woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen (Ia, Ib, Ic, IIa, IIb, IIIa, IIIb en m), al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten,
 - garageboxen (g),
 - onbebouwd erf (Wz),
- met bij deze bestemming behorende verkeers- en parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, artistieke kunstwerken, verhardingen, water en groenvoorzieningen.

Waar op de kaart de aanduiding "d" is aangegeven is detailhandel toegestaan.

Waar op de kaart de aanduiding "□" is aangegeven zijn op het gehele perceel aan- en bijgebouwen (maximaal 50 m²) toegestaan.

Waar op de kaart de aanduiding "p" is aangegeven is een praktijkruimte toegestaan.

Waar op de kaart de aanduiding "o" is aangegeven is ongeschikte houtopslag voor restauratie van panden toegestaan.

2. Primaire bestemmingen

Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "primair waterkering" zijn deze gronden

primair bestemd voor waterkering en is het bepaalde in artikel 14 (primair waterkering) van toepassing.

Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "effluentleiding" zijn deze gronden primair bestemd voor een effluentleiding en is het bepaalde in artikel 15 (effluentleiding) van toepassing.

3. Bebouwingsvoorschriften

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 1^e de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
- 2^e de afstand van hoofdgebouwen Ia, Ib, Ic, IIa en IIb tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 2.00 m, dan wel minimaal 1.00 m indien deze hoofdgebouwen in deelgebied A (zie bijlage 5 van de toelichting: kaart deelgebieden) zijn gelegen;
- 3^e de afstand van hoofdgebouwen IIIa en IIIb tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 1.00 m;
- 4^e voor de maximum goot- en bouwhoogten van de hoofdgebouwen Ia, Ib, Ic, IIa, IIb, IIIa en IIIb gelden de maten als aangegeven op de kaart, met inachtneming van het bepaalde onder 5^e van dit lid; bij een afwijkende maximum goothoogte is deze in het betreffende bebouwingsvlak ingeschreven;
- 5^e in afwijking van het bepaalde onder 4^e van dit lid geldt voor de hoofdgebouwen Ia, Ic, IIa en IIIa in gebied A (zie bijlage 5 van de toelichting: kaart deelgebieden) een goothoogte van maximaal

- 3.50 m;
 - 6^e voor het maximaal aaneen te bouwen hoofdgebouwen Ia, Ib, Ic, IIa, IIb, IIIa en IIIb geldt wat aangegeven is op de plankaart;
 - 7^e voor de maximum bouwhoogten van de hoofdgebouwen m gelden de maten als ingeschreven in het betreffende bebouwingsvlak.
- b. Voor het bouwen van de garageboxen gelden de volgende bepalingen:
- 1^e de garageboxen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
 - 2^e voor de maximum bouwhoogte van de garageboxen geldt de maat als aangegeven op de kaart.
- c. Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen Ia, Ib, Ic, IIa, IIb, IIIa en IIIb gelden de volgende bepalingen:
- 1^e aanbouwen en bijgebouwen dienen gebouwd te worden tot op een afstand van minimaal 3.00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, indien geen hinder of parkeerproblemen ontstaan, is een afstand van 1.00 meter toegestaan, met uitzondering van aanbouwen en bijgebouwen als bedoeld onder 7^e en 8^e;
 - 2^e de totale oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat deze bebouwing niet meer dan 50% mag beslaan van de achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gelegen gronden;
 - 3^e in afwijking van het bepaalde onder 2^e mag de totale oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen ten hoogste 75 m² bedragen indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 250 m² bedraagt;
 - 4^e de totale oppervlakte van dierenverblijven mag niet meer dan 10 m² bedragen;
 - 5^e de diepte van aanbouwen mag niet meer bedragen dan 3.00 m;
 - 6^e de goothoogte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3.00 m bedragen dan wel de hoogte van de begane grondlaag, met dien verstande dat de goothoogte van dierenverblijven niet meer dan 2.20 m mag bedragen;
 - 7^e waar op de kaart de aanduiding "aangebouwen en bijgebouwen toegestaan" is aangegeven, mogen aanbouwen en/of bijgebouwen ook aan de voorgevel worden gebouwd met dien verstande dat:
 - a. de diepte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 5.00 m, waarbij de afstand van de bebouwing tot de weg ten minste 1.00 m moet zijn;
 - b. de oppervlakte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 60% van het gedeelte van het perceel dat voor de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, met inachtneming van het bepaalde onder 2^e ten aanzien van de totale oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen,

8^e waar op de kaart de aanduiding "aanbouwen en bijgebouwen toegestaan op het gehele perceel (maximaal 50 m²)" is aangegeven, mogen aanbouwen en/of bijgebouwen ook vóór de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd.

d. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1^e de hoogte van erfscheidingen mag maximaal 2.00 m bedragen, met dien verstande dat van erfafscheidingen welke voor de voorgevel worden geplaatst de hoogte niet meer dan 1.00 m mag bedragen;

2^e de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3.00 m bedragen.

4. Nadere eisen

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 meter 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:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen

niet wordt teruggebracht tot minder dan 2.50 meter;

- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 3 onder c ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van gronden.

5. Vrijstellingen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 van dit artikel onder a, 4^e voor een verhoging van de goothoogte met 0.50 m, met dien verstande dat deze verhoging alleen in gebied A (bijlage 5: kaart deelgebieden) is toegestaan ten behoeve van het realiseren van een hogere begane grond verdiepingshoogte.

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 van dit artikel onder c, 2^e van de maximum oppervlakte van een aanbouw voor een kantoor- en/of praktijkruimte voor een beroep aan huis tot een oppervlakte van maximaal 100 m², met inachtneming van het bepaalde in lid 3 onder c, 2^e ten aanzien van het maximum percentage

- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in dit artikel ten aanzien van bijgebouwen, met dien verstande dat ten hoogste 30 m² van de volgens deze voorschriften toegestane bijgebouwen mogen worden gebruikt voor kantoor- en praktijkruimte.

6. Bijzonder gebruiksvoorschrift

Het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor-

en/of praktijkruimte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan, onder de voorwaarde dat:

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

7. Boomgeleidingsconstructies

- a. Boomgeleidingsconstructies tot een maximale hoogte van 4 meter zijn toegestaan met in achtneming van een minimale afstand van 0,5 meter uit de erfgrans zoals deze bepaald is voor de plaatsing van een houtopstand in de gemeentelijke Bomenverordening.
- b. Toegestaan is maximaal een aantal staanders gelijk aan het aantal stammen van de bomen, die geleid worden door de constructie plus één.

Artikel 6. Bedrijfsdoeleinden

1. Doeleinden

De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsdoeleinden als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage achter de voorschriften), alsmede voor bedrijven die gehoord de Milieudienst Zuid-Holland zuid, naar aard van de bedrijfsactiviteit en invloed op de omgeving van het bedrijventerrein gelijk te stellen zijn met genoemde bedrijven,
- commerciële dienstverlening,
- ter plaatse van de aanduiding op de kaart zijn de gronden uitsluitend bestemd voor:
 - afvalwaterzuiveringsinstallatie (awzi),
 - gemeentewerf (gw),
 - nutsvoorzieningen (n),
 - tuincentrum (tc),
 - fruitteeltbedrijf (ft),
 - machinefabriek (mf), inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit van de Wet milieubeheer,
 - scheepsinstallatiebedrijf, categorie 3 (s),
 - bunkerstation (bs).

met bij deze bestemming behorende bedrijfsgebouwen, andere bouwwerken, verkeers- en parkeervoorzieningen, verhardingen, water en (afschermende) groenvoorzieningen.

De vestiging van dienstwoningen is op deze gronden

uitgesloten, behalve waar op de kaart de aanduiding "dienstwoning toegestaan" is aangegeven. Op deze gronden is één dienstwoning toegestaan.

Waar op de kaart de aanduiding "boomgaard toegestaan" is aangegeven is een boomgaard bij het fruitteeltbedrijf (ft) toegestaan met een gebouwtje van maximaal 15 m² voor opslag en gereedschap.

Detailhandel ten behoeve van het tuincentrum is uitsluitend toegestaan in de gebouwen tot een maximum van 100 m².

Detailhandel ten behoeve van het fruitteeltbedrijf is uitsluitend toegestaan in de gebouwen tot een maximum van 100 m².

2. Primaire bestemmingen

Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "primair waterkering" en ten aanzien van het bunkerstation (bs) ook met de bestemming "water" zijn deze gronden primair bestemd voor waterkering en water en is het bepaalde in artikel 14 (primair waterkering) en artikel 12 (water) van toepassing.

Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "effluentleiding" zijn deze gronden primair bestemd voor een effluentleiding en is het bepaalde in artikel 15 (effluentleiding) van toepassing.

3. Bebouwingsvoorschriften

a. Voor het bouwen van de bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 1^e de gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
- 2^e voor de maximum goot- en bouwhoogten van de gebouwen gelden de maten als aangegeven op de kaart;
- 3^e de onderlinge afstand tussen gebouwen en die tussen gebouwen en perceelgrenzen moet minimaal 2.00 m bedragen;
- 4^e voor het bebouwingspercentage van de gronden met de aanduiding gemeentewerf (gw) en nutsvoorzieningen (n) geldt het percentage als aangegeven op de kaart.

b. Voor het bouwen van de op de kaart toegestane dienstwoningen gelden de volgende bepalingen:

- 1^e de dienstwoningen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
- 2^e de goothoogte van de dienstwoningen mag ten hoogste 3.50 m bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 8.00 m;
- 3^e aanbouwen en bijgebouwen bij dienstwoningen dienen gebouwd te worden achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- 4^e de totale oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat deze bebouwing niet meer dan 50% mag bestaan van de achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan

gelegen gronden;

- 5^e de diepte van een aanbouw mag niet meer bedragen dan 3.00 m;
- 6^e de goothoogte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3.00 m bedragen dan wel de hoogte van de begane grondlaag.

c. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- 1^e de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 9.00 m bedragen;
- 2^e in afwijking van het bepaalde onder 1^e mag de hoogte van andere bouwwerken op de gronden met de aanduiding afvalwaterzuiveringsinstallatie (awzi) ten hoogste 15.00 m bedragen;
- 3^e in afwijking van het bepaalde onder 1^e mag de hoogte van de mast met de aanduiding "mast alarminstallatie", gelegen op de gronden voor gemeentewerf (gw), ten hoogste 12.00 m bedragen.
- in afwijking van het bepaalde onder 1^e mag de hoogte van de kraan, gelegen langs de grens met de bestemming water op de gronden voor machinefabriek (mf), ten hoogste 32.00 m bedragen, met een greklengte van 45.00 meter.

Bij uitspraak
21-10-2005
Cant. Oudling
95 ver-
niet get door
de Afdeling

4. Nadere eisen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:
- 1^e de ligging van de bebouwing, indien dit uit een oogpunt van brandpreventie en milieuaspecten noodzakelijk wordt geacht;
 - 2^e de ligging en breedte van de afschermdende groenzone rondom de afvalwaterzuiveringsinstallatie en de gemeentewerf.
5. Inrichtingen art. 2.4 lvb Wet milieubeheer
Binnen deze bestemming zijn inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit van de Wet milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50), met uitzondering van de in lid 1 genoemde inrichting, niet toegestaan.
6. Boomgeleidingsconstructies
- a. Boomgeleidingsconstructies tot een maximale hoogte van 4 meter zijn toegestaan met in achtneming van een minimale afstand van 0,5 meter uit de erfgrans zoals deze bepaald is voor de plaatsing van een houtopstand in de gemeentelijke Bomenverordening.
 - b. Toegestaan is maximaal een aantal staanders gelijk aan het aantal stammen van de bomen, die geleid worden door de constructie plus één.

Artikel 7. Recreatieve doeleinden

1. Doeleinden

De op de kaart voor recreatieve doeleinden (R) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kinderboerderij (kb),
- volkstuinen (vt),
- sportvereniging (s),

met bij deze bestemming behorende gebouwen, zoals onderkomens voor dieren, kantine, vergaderruimte, en andere bouwwerken, speelterreinen, verkeers- en parkeervoorzieningen, verhardingen, (afschermende) groenvoorzieningen en water.

2. Bebouwingsvoorschriften

a. Voor het bouwen van de gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 1^e de gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
- 2^e voor de maximum goot- en bouwhoogten van de gebouwen gelden de maten als aangegeven op de kaart;
- 3^e voor het bebouwingspercentage van de gronden met de aanduiding kinderboerderij (kb) geldt het percentage als aangegeven op de kaart;
- 4^e voor de gronden met de aanduiding berging en opslag (Ø) geldt het bebouwingspercentage als aangegeven op de kaart en mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

b. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de

volgende bepalingen:

1^e de hoogte van andere bouwwerken op de gronden met de aanduiding kinderboerderij (kb) en sportvoorzieningen (s) mag ten hoogste 6.00 m bedragen;

2^e de hoogte van andere bouwwerken, zoals gereedschapskisten, op de gronden met de aanduiding volkstuinen (vt) mag ten hoogste 1.00 m bedragen.

3. Boomgeleidingsconstructies

a. Boomgeleidingsconstructies tot een maximale hoogte van 4 meter zijn toegestaan met in achtname van een minimale afstand van 0,5 meter uit de bestemmingsgrens.

b. Toegestaan is maximaal een aantal staanders gelijk aan het aantal stammen van de bomen, die geleid worden door de constructie plus één.

Artikel 8. Maatschappelijke doeleinden

1. Doeleinden

De op de kaart voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor een kerkgebouw met toren¹, met bij deze bestemming behorende andere bouwwerken, verkeers- en parkeervoorzieningen, verhardingen, groenvoorzieningen en water.

2. Primaire bestemming

Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "primair waterkering" zijn deze gronden primair bestemd voor waterkering en is het bepaalde in artikel 14 (primair waterkering) van toepassing.

3. Bebouwingsvoorschriften

- a. Voor het bouwen van het gebouw gelden de volgende bepalingen:
 - 1^o het gebouw mag uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
 - 2^o voor de maximum goot- en bouwhoogten van het gebouw gelden de maten als aangegeven op de kaart;
 - 3^o de bouwhoogte van de toren mag maximaal 26.00 m bedragen.
- b. Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt een hoogte van maximaal 3.00 m.

4. Boomgeleidingsconstructies

- a. Boomgeleidingsconstructies tot een maximale hoogte van 4 meter zijn toegestaan met in achtname van een minimale afstand van 0,5 meter uit de erfgrans zoals deze bepaald is voor de plaatsing van een houtopstand in de gemeentelijke Bomenverordening
- b. Toegestaan is maximaal een aantal staanders gelijk aan het aantal stammen van de bomen, die geleid worden door de constructie plus één.

¹ Op de kaart is binnen het bebouwingsvlak de aanduiding "monument" aangegeven. Deze aanduiding slaat op de luidklok in de kerktoren.

Artikel 9. Commerciële dienstverlening en woondoeleinden

1. Doeleinden

De op de kaart voor commerciële dienstverlening en woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor een gebouw ten behoeve van commerciële dienstverlening en één woning, met bij deze bestemming behorende andere bouwwerken, erf, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

2. Primaire bestemming

De in dit artikel bedoelde gronden vallen samen met de bestemming "primair waterkering" en zijn daarom primair bestemd voor waterkering. Het bepaalde in artikel 14 (primair waterkering) is op deze gronden van toepassing.

3. Bebouwingsvoorschriften

a. Voor het bouwen van het gebouw gelden de volgende bepalingen:

- 1^e het gebouw mag uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
- 2^e voor de maximum goot- en bouwhoogten van het gebouw gelden de maten als aangegeven op de kaart.

b. Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 1^e aanbouwen en bijgebouwen dienen gebouwd te worden tot op een afstand van minimaal 3.00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;

- 2^e de totale oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 62 m²;
- 3^e de diepte van aanbouwen mag niet meer bedragen dan 3.00 m;
- 4^e de goothoogte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3.00 m bedragen dan wel de hoogte van de begane grondlaag.

c. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- 1^e de hoogte van erfscheidingen mag maximaal 2.00 m bedragen, met dien verstande dat van erfafscheidingen welke voor de voorgevel worden geplaatst de hoogte niet meer dan 1.00 m mag bedragen;
- 2^e de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3.00 m bedragen.

4. Boomgeleidingsconstructies

a. Boomgeleidingsconstructies tot een maximale hoogte van 4 meter zijn toegestaan met in achtneming van een minimale afstand van 0,5 meter uit de erfgrans zoals deze bepaald is voor de plaatsing van een houtopstand in de gemeentelijke Bomenverordening.

b. Toegestaan is maximaal een aantal staanders gelijk aan het aantal stammen van de bomen, die geleid worden door de constructie plus één.

Artikel 10. Begraafplaats

1. Doeleinden

De op de plankaart voor begraafplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor begraafplaats, met bij deze bestemming behorende gebouwen, zoals een aula en gebouw voor de onderhoudsdienst, andere bouwwerken, groenvoorzieningen, voetpaden en waterpartijen

2. Bebouwingsvoorschriften

- a. Voor het bouwen van de gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- 1^e de gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
 - 2^e voor de maximum bouwhoogten van de gebouwen gelden de maten als aangegeven op de kaart;
 - 3^e voor het bebouwingspercentage geldt het percentage als aangegeven op de kaart.
- b. Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt een hoogte van maximaal 3.00 m; de hoogte van de klokkentoren mag maximaal 10.00 m bedragen.

3. Boomgeleidingsconstructies

- a. Boomgeleidingsconstructies tot een maximale hoogte van 4 meter zijn toegestaan met in achtneming van een minimale afstand van 0,5 meter uit de erfgrans zoals deze bepaald is voor de plaatsing van een houtopstand in de gemeentelijke Bomenverordening.
- b. Toegestaan is maximaal een aantal standers gelijk

aan het aantal stammen van de bomen, die geleid worden door de constructie plus één.

Artikel 11. Groenvoorzieningen

1. Doeleinden

De op de kaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, toegangen tot de aanliggende percelen, voet- en fietspaden en water, met bij deze bestemming behorende andere bouwwerken, alsmede voor archeologisch monument ter plaatse van de aanduiding "archeologisch monument" op de kaart.

Waar op de kaart de aanduiding "monument" is aangegeven komt ter plaatse een (huis)terp voor.

Waar op de kaart de aanduiding "zw" is aangegeven zijn de betreffende gronden als zoekgebied voor waterberging aangewezen.

Waar op de kaart de aanduiding "doorgang langzaam verkeer" is aangegeven is een doorgang ten behoeve van fiets- en/of voetgangers gelegen.

Waar op de kaart de aanduiding "r" is aangegeven is recreatief medegebruik van de gronden, zoals speelvoorzieningen en zitgelegenheden, toegestaan.

2. Primaire bestemmingen

Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "primair waterkering" zijn deze gronden primair bestemd voor waterkering en is het bepaalde in artikel 14 (primair waterkering) van toepassing.

Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "effluentleiding" zijn deze gronden primair bestemd voor een effluentleiding en is het bepaalde in artikel 15 (effluentleiding) van toepassing.

3. Bebouwingsvoorschriften

Andere bouwwerken mogen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 3.00 m; waar op de kaart de aanduiding "recreatief medegebruik toegestaan" is aangegeven mogen speelvoorzieningen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 6.00 m.

4. Boomgeleidingsconstructies

a. Boomgeleidingsconstructies tot een maximale hoogte van 4 meter zijn toegestaan met in achtneming van een minimale afstand van 0,5 meter uit de bestemmingsgrens.

b. Toegestaan is maximaal een aantal staanders gelijk aan het aantal stammen van de bomen, die geleid worden door de constructie plus één.

Artikel 12. Water

1. Doeleinden

- a. De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishoudkundige doeleinden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging en voor kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken.
- b. Secundair zijn deze gronden, voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming bedrijfsdoeleinden, bestemd voor een bunkerstation als omschreven in artikel 6 (bedrijfsdoeleinden).

2. Primaire bestemmingen

Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "primair waterkering" zijn deze gronden primair bestemd voor waterkering en is het bepaalde in artikel 14 (primair waterkering) van toepassing.

Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "effluentleiding" zijn deze gronden primair bestemd voor een effluentleiding en is het bepaalde in artikel 15 (effluentleiding) van toepassing.

3. Bebouwingsvoorschriften

Er mogen uitsluitend andere bouwwerken gebouwd, zulks ter beoordeling door de waterbeheerder.

4. Boomgeleidingsconstructies

- a. Boomgeleidingsconstructies tot een maximale hoogte van 4 meter zijn toegestaan met inachtneming van een minimale afstand van 0,5 meter uit de erfgrens zoals deze bepaald is voor de plaatsing van een houtopstand in de gemeentelijke Bomenverordening.
- b. Toegestaan is maximaal een aantal staanders gelijk aan het aantal stammen van de bomen, die geleid worden door de constructie plus één

Artikel 13. Verkeersdoeleinden

1. Doeleinden

De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, fietspaden, voetpaden, parkeerplaatsen, water en groenvoorzieningen, met bij deze bestemming behorende andere bouwwerken.

Waar op de kaart de aanduiding "viaduct" is aangegeven is de bestemming verkeersdoeleinden gelegen op aanbruggen en verkeersbrug.

Waar op de kaart de aanduiding "dijk" is aangegeven is de bestemming verkeersdoeleinden gelegen op de dijk.

2. Primaire bestemmingen

Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "primair waterkering" zijn deze gronden primair bestemd voor waterkering en is het bepaalde in artikel 14 (primair waterkering) van toepassing.

Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "effluentleiding" zijn deze gronden primair bestemd voor een effluentleiding en is het bepaalde in artikel 15 (effluentleiding) van toepassing.

3. Bebouwingsvoorschriften

Andere bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van het wegverkeer, het wegonderhoud en wegbeheer met een hoogte van maximaal 8.00 m.

4. Boomgeleidingsconstructies

- a. Boomgeleidingsconstructies tot een maximale hoogte van 4 meter zijn toegestaan met in achtneming van een minimale afstand van 0,5 meter uit de bestemmingsgrens.
- b. Toegestaan is maximaal een aantal staanders gelijk aan het aantal stammen van de bomen, die geleid worden door de constructie plus één

Artikel 14. Primair waterkering

1. Doeleinden

- a. De op de kaart voor primair waterkering aangewezen gronden zijn primair bestemd voor waterstaatkundige doeleinden, in het bijzonder de bescherming, het instandhouden en het onderhoud van de waterkering, voorzieningen ten behoeve van de waterkering en kunstwerken en andere waterstaatswerken.
- b. Secundair zijn deze gronden, voor zover deze gronden samenvallen met andere bestemmingen, bestemd voor doeleinden als omschreven in de artikelen:
 - 5 (woondoeleinden)
 - 6 (bedrijfsdoeleinden)
 - 8 (maatschappelijke doeleinden)
 - 9 (commerciële dienstverlening)
 - 11 (groenvoorzieningen)
 - 12 (water)
 - 13 (verkeersdoeleinden)
 - 15 (effluentleiding)
 - 16 (gebied met (redelijk) hoge archeologische verwachtingswaarde),

binnen het gebied met de bestemming waterkering zijn secundaire bestemmingen ondergeschikt aan primaire bestemmingen. Voor zover de bestemming "primair waterkering" samenvalt met de bestemming "effluentleiding" is de waterkering primair, de effluentleiding secundair en zijn de overige bestemmingen tertiair.

2. Bebouwingsvoorschriften

- a. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen alleen andere bouwwerken ten behoeve van de onder a bedoelde primaire bestemming waterkering worden gebouwd.
- b. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten behoeve van de onder b bedoelde secundaire bestemmingen worden gebouwd, indien het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Burgemeester en wethouders winnen 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.

Artikel 15. Effluentleiding

1. Doeleinden

- a. De op de kaart voor effluentleiding aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een effluentleiding (Ø 680 mm) met een strook met een breedte van 5.00 m ter weerszijden van de leiding.
- b. Waar de onder a bedoelde gronden samenvallen met de bestemming primair waterkering (artikel 14) is de waterkering primair, de effluentleiding secundair en zijn de overige samenvallende bestemmingen tertiair.
- c. Secundair zijn deze gronden, voor zover deze gronden samenvallen met andere bestemmingen, bestemd voor doeleinden als omschreven in de artikelen:
 - woondoeleinden (artikel 5)
 - bedrijfsdoeleinden (artikel 6)
 - groenvoorzieningen (artikel 11)
 - water (artikel 12)
 - verkeersdoeleinden (artikel 13)
 - gebied met (redelijk) hoge archeologische verwachtingswaarde (artikel 16)

2. Bebouwing

Bebouwing als bedoeld in lid 1 onder c is alleen toegestaan indien de belangen van de effluentleiding zulks gedogen en nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij de leidingbeheerder.

3. Werken en werkzaamheden

Voor zover van toepassing is het ten aanzien van de gronden met de bestemming effluentleiding verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning):

- a. het uitvoeren van ontgroningen;
- b. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk; tot normaal spit- en ploegwerk wordt niet gerekend diepploegen en aanleg van drainageleidingen;
- e. het verrichten van grondophogingen;
- f. het indrijven van voorwerpen.

Alvorens burgemeester en wethouders vergunning verlenen zal advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 16. Gebied met (redelijk) hoge archeologische verwachtingswaarde

1. Doeleinden

De gronden op de kaart voor gebied met (redelijk) hoge archeologische verwachtingswaarde aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

2. Primaire bestemmingen

Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "primair waterkering" zijn deze gronden primair bestemd voor waterkering en is het bepaalde in artikel 14 (primair waterkering) van toepassing.

Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "effluentleiding" zijn deze gronden primair bestemd voor een effluentleiding en is het bepaalde in artikel 15 (effluentleiding) van toepassing.

3. Bebouwing

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid, of;
- een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste

100 m², of;

- een bouwwerk dat zonder graaf- of heilwerkzaamheden kan worden verplaatst

4. Vrijstellingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 voor een bodemverstoring dieper dan 30 cm beneden maaiveld, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften.
- b. Vrijstelling, zoals bepaald in lid 4a, wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.
- c. Vrijstelling, zoals bepaald in lid 4a, wordt voorts verleend, indien:
 - de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en
 - de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder 4c bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vrijstelling voorschriften te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

5. Aanlegvoorschriften

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, of werkzaamheden uit te voeren op of in de gronden met de bestemming Gebied met (redelijk) hoge archeologische verwachtingswaarde:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6. Het verbod, zoals in lid 5 bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van

kracht worden van het plan;

- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- c. onderdeel uitmaken van een verleende bouwvergunning;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7. Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.

8. Aanlegvergunning wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overleg waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de activiteiten door de

goede kennis ophouden
voor zover van toepassing
op korteland aan kerkbuurt
56

archeologische deskundige.

9. Adviesprocedure
Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling of aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de provinciale archeoloog omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwwerken, werken of werkzaamheden de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
10. Wijzigingsbevoegdheden
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door een of meer bestemmingsvlakken met de medebestemming Gebied met (redelijk) hoge archeologische verwachtingswaarde geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, indien:
 - a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

PAR. III. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 17. Gebruik van gronden en bebouwing

1. Het is verboden, onverminderd het bepaalde in artikel 23, lid 2 van deze voorschriften, de gronden en bouwwerken binnen het plangebied te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de op de kaart aangewezen bestemmingen en deze voorschriften.
2. Onder strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval verstaan het gebruik van:
 - a. gronden als uitstalling-, opslag-, lig- of staanplaats voor kampeer- en/of verblijfsmiddelen;
 - b. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten, tenzij dit gebruik volgens dit plan is toegestaan;
 - c. gronden voor het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
 - d. gronden voor het opstellen, opslaan, lozen/storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel kennelijk aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines, tenzij dit gebruik volgens dit plan is toegestaan;
 - d. gronden en bouwwerken als seksinrichting en/of escortbedrijf;
 - e. gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, tenzij dit gebruik volgens dit plan is toegestaan;
- f. gronden en bouwwerken voor speelautomatenhallen en inrichtingen ten behoeve van het verstrekken van verdovende middelen vallende onder de Opiumwet.
3. Onder strijdig gebruik van gronden als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden, gelegen voor de voorgevel van bebouwing met de aanduiding "detailhandel toegestaan" en "hoveniersbedrijf toegestaan", ten behoeve van opslag van producten en materialen.
4. Onder strijdig gebruik van gronden als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval verstaan het bouwen van bouwwerken op gronden in de bestemming woondoeleinden nader aangeduid met Wz.
5. De in lid 2 genoemde verboden gelden niet indien en voor zover de in dit lid genoemde vorm van gebruik noodzakelijk is in verband met het normale gebruik, beheer en onderhoud van de gronden en bebouwing.
6. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 van dit artikel indien strikte toepassing van die voorschriften leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 18. Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan in die zin:
 - a. dat in geringe mate wordt afgeweken van de in dit plan aangegeven bebouwingsgrenzen en begrenzingen van wegen en andere terreinen voor zover zulks bij de definitieve uitmeting in het terrein noodzakelijk blijkt voor een goede uitvoering van het plan;
 - b. dat van de afmetingen van de bebouwing wordt afgeweken, mits deze afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan gegeven maten.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor het bouwen van kleine andere bouwwerken die om waterstaatkundige redenen of verkeersredenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren.

Artikel 19. Wijzigingsbevoegheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en gehoord de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu, de in de bijlage bij deze voorschriften opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen indien vernieuwde inzichten en/of technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.
2. Het bepaalde in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op de in lid 1 genoemde wijzigingsbevoegheid van toepassing.

Artikel 20. Afstand tot waterlopen

1. In verband met het toezicht en onderhoud van (hoofd)watergangen mag er binnen de beschermingszone geen bebouwing worden geprojecteerd. Tot de beschermingszone voor hoofdwatgangen, als bedoeld in de Keur Waterbeheer van het hoogheemraadschap Alblasserwaard en Vijfheerenlanden, worden gerekend de stroken grond ter breedte van vijf meter landwaarts gemeten vanaf de bovenkant van de taluds. Voor alle andere watergangen geldt een breedte van twee meter.
2. Voor bouwwerken binnen de beschermingszone dient vergunning bij het hoogheemraadschap te worden aangevraagd.

Artikel 21. Bescherming van het plan

Gronden die in aanmerking zijn en moeten worden genomen bij een te verlenen bouwvergunning mogen niet nog eens bij een nieuwe aanvraag voor het verkrijgen van een bouwvergunning in aanmerking worden genomen.

Artikel 22. Overgangsbepalingen

1. Gebouwen of andere bouwwerken, welke ten tijde van de terzieslegging van het ontwerp van dit plan bestaan, in uitvoering zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende bouwvergunning, c.q. krachtens een reeds ingediende bouw aanvraag te verlenen bouwvergunning en die afwijken van het plan, mogen mits de bestaande afwijking daarbij naar de aard niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden herbouwd indien het gebouw of ander bouwwerk is teniet gegaan door een calamiteit, behoudens onteigening overeenkomstig de wet; bouwvergunning dient te worden aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.
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. Het ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande gebruik van gronden en bouwwerken, dat plaatsvindt in strijd met de bestemmingen van dit plan en daarbij behorende voorschriften, mag worden voortgezet; een wijziging van dit bestaande gebruik is uitsluitend toegestaan indien dit gebruik daardoor meer in overeenstemming komt met de desbetreffende bestemming of desbetreffende voorschriften.
4. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 23. Strafbepaling

Overtreding van het in artikel 15, lid 3, artikel 16, lid 5 en artikel 17, lid 1 van deze voorschriften bepaalde is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2, van de Wet op de economische delicten (Wed).

Artikel 24. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:
"Voorschriften bestemmingsplan Dijkstrook-Middenpolder".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van
de gemeente Papendrecht, gehouden op 15 november 2007.

De griffier,

De voorzitter,

BIJLAGE

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

ALGEMENE TOELICHTING OP DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

1 Algemeen

De Staat van Bedrijfsactiviteiten omvat twee staten, namelijk de staat "bedrijfstypen: bedrijven" en de staat "bedrijfstypen: opslagen en installaties".

Bij de indeling van de bedrijfstypen is de *Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 1993* van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevolgd. Dit is een nieuwe bedrijfsindeling, die de vorige *SBI 1974* heeft vervangen.

Voor een nadere uiteenzetting – o.m. ten aanzien van de betekenis van de afstanden in de tabellen – zij verwezen naar de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2001).

2 Indeling

De staat "bedrijfstypen: bedrijven" omvat de bedrijfstypen met de desbetreffende SBI-codes. Voor elk bedrijfstype zijn kenmerken zoals afstanden tot een rustige woonwijk weergegeven. De weergegeven kenmerken zijn van toepassing op 'gemiddelde', moderne bedrijven binnen een bedrijfstype. Hierbij is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. Het komt echter ook voor dat bedrijven opslagen of installaties hebben, die anders dan 'normaal' zijn voor die bedrijven. Voor die gevallen is de staat "bedrijfstypen: opslagen en installaties" opgesteld.

De staat "bedrijfstypen: opslagen en installaties" omvat algemene opslagen en installaties, ook met kenmerken zoals afstanden tot een rustige woonwijk. Deze informatie kan zinvol

zijn als bedrijven sterk afwijken van een 'gemiddelde', bijvoorbeeld door nevenactiviteiten, bijzondere opslagen of bijzondere installaties. Vaak is het zinvol om de planologische consequenties hiervan apart zichtbaar te maken. De systematiek van deze staat is gelijk aan die van de eerste staat, behalve dat er geen SBI-codes en geen categorie zijn ingevuld. Bovendien zijn de kenmerken alleen ingevuld voorzover ze in directe relatie tot alleen die opslagen of installaties staan.

3 Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaarde normen houden.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gekozen:

- Het betreft 'gemiddelde' nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype.
- Het betreft woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer.
- De afstand geldt in principe tussen de perceelgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De volgende afstanden worden gehanteerd: 10, 30, 50, 100, 200, 300, 500, 700, 1000, 1500 m.

Achter de afstand voor geluid is -waar van toepassing- de letter C van continu opgenomen. Hiermee is dan aangegeven dat de

meeste bedrijven binnen het desbetreffende bedrijfstype continu dag en nacht in bedrijf zijn met die activiteiten die (mede) bepalend zijn voor het geluidniveau.

Achter de afstand voor geluid is -waar van toepassing- de letter Z van zonering opgenomen. Dit betreft bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit (IVB) bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen.

De afstand voor het gevaar houdt verband met de mogelijke gevolgen van brand, explosies en de verspreiding van schadelijke stoffen voor mensen in de omgeving van bedrijven. Dit gevaar staat gelijk aan het begrip 'externe veiligheid'.

4 Grootste afstand

In een aparte kolom is de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar in de staat opgenomen. Van deze grootste afstand is de zogenaamde categorie afgeleid.

5 Indices voor verkeer en visuele hinder

De aspecten verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn kwalitatief beoordeeld en weergegeven met een index. De index loopt uiteen van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geen of geringe emissie of hinder;
- 2: potentieel aanzienlijke emissie of hinder;
- 3: potentieel zeer ernstige emissie of hinder.

6 Categorie

De zogenaamde categorie loopt uiteen van 1 tot en met 6 en is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 0 of 10 m;
- categorie 2: grootste afstand 30 m;
- categorie 3: grootste afstand 50 of 100 m;
- categorie 4: grootste afstand 200 of 300 m;
- categorie 5: grootste afstand 500, 700 of 1000 m;
- categorie 6: grootste afstand 1500 m.

Opgemerkt wordt dat categorie 6 uitdrukkelijk betekent: nader te onderzoeken. De noodzakelijke afstand zou ook groter kunnen zijn dan de hieraan gerelateerde 1500 m. Dit sluit overigens niet uit dat in bepaalde gevallen de afstand ook kleiner kan zijn.

7 Overige aspecten

Ook komen in beide staten de letters B, D en L voor.

B: bodemverontreiniging

De letter B is opgenomen indien een gemiddeld bedrijf binnen het genoemde bedrijfstype een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft.

D: divers

Bij de bepaling van de afstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is telkens uitgegaan van een 'gemiddeld' modern, nieuw bedrijf met gebruikelijke voorzieningen. Er zijn echter ook bedrijfstypen, waar binnen individuele bedrijven een grote diversiteit bestaat. Dit dient tot uitdrukking in de afstanden te

komen. In die gevallen is in de staat de letter D van 'divers' opgenomen.

L	luchtverontreiniging
Z	zonering

L: luchtverontreiniging

Uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht kan in planologisch opzicht relevant zijn. Indien dit aspect relevant kan zijn in relatie tot de in de staat genoemde grootste afstand, is de letter L vermeld. Er kunnen dan overwegingen zijn om de genoemde afstand te verhogen.

8 Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de staat gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
≥	groter dan of gelijk aan
cat	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o	productieoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers

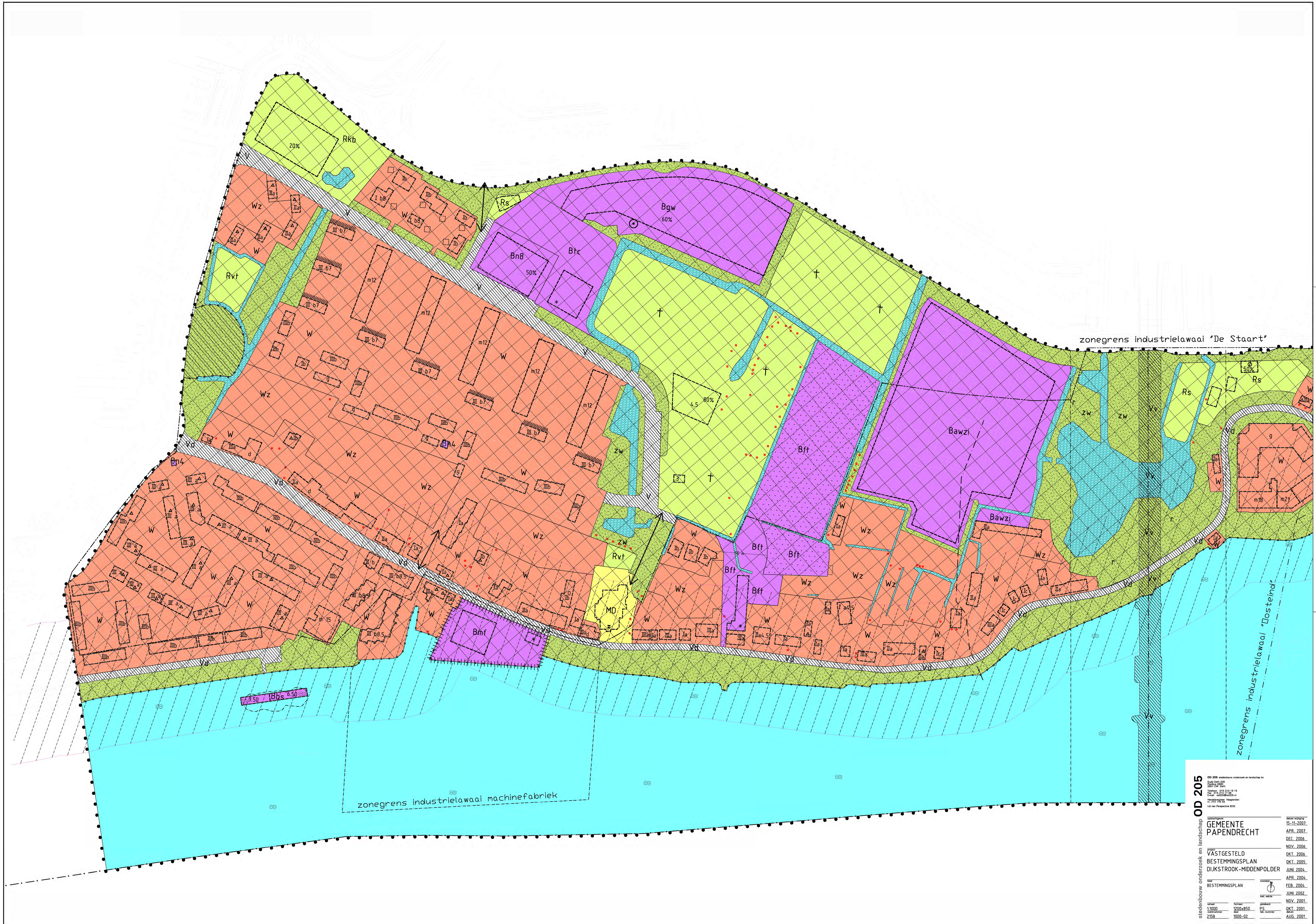
SBI	OMSCHRIJVING	geur	stof	geluid	C	Z	gevaar	verkeer	visueel	afstand	cat	B	D	L
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW													
0111, 0113	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	30	30	C		10	1	1	30	2	B		L
0112	Tuinbouw:													
0112	- bedrijfsgebouwen	10	30	30	C		10	1	1	30	2	B		L
0112	- kassen zonder verwarming	10	10	30	C		10	1	1	30	2	B		L
0112	- kassen met gasverwarming	10	10	30	C		10	1	1	30	2	B		L
0112	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		30	1	1	30	2	B		
0112	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	30	30	C		10	1	1	30	2	B		
0125	Fokken en houden van overige dieren:													
0125	- bijen	10	0	30	C		10	1	1	30	2			
0125	- overige dieren	30	10	30	C		0	1	1	30	2		D	
0141.1	Hoveniersbedrijven	10	10	10			10	1	1	10	1			
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN													
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	C		10	1	1	30	2			
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0	1	1	30	2			
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			30	2	2	30	2			
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.													
2010.2	Houtconserveringsbedrijven:													
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfbedrijven	10	30	30			0	1	1	30	2			
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1			
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	1	1	30	2	B		
2223	Grafische afwerking	10	0	10			0	1	1	10	1			
2223	Binderijen	30	0	30			0	2	1	30	2			
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10	2	1	30	2	B		
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	2	1	30	2	B	D	
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	1	1	10	1			
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2442	Farmaceutische productenfabrieken:													
2442	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	2	1	30	2			
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)													
2851	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:													
2851	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50	2	2	30	2	B		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30			0	1	1	30	2			
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	1	1	30	2	B		

SBI	OMSCHRIJVING	geur	stof	geluid	C	Z	gevaar	verkeer	visueel	afstand	cat	B	D	L
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	2	2	30	2			
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER													
40	Elektriciteitsproduktiebedrijven (vermogen ≥ 50 MW)													
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:													
40	- < 10 MVA	0	0	30	C		10	1	1	30	2	B		
40	Gasdistributiebedrijven:													
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C		10	1	1	30	2			
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:													
40	- blokverwarming	10	0	30	C		30	1	1	30	2			
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS													
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2	B		
5020.4	Autobekleiderijen	10	10	10			10	1	1	10	1			
5020.5	Autowasserijen	10	0	30			0	2	1	30	2			
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10	1	1	30	2			
505	Benzineservisestations:													
505	- zonder LPG	30	0	30			30	3	1	30	2	B		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING													
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1			
5121	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	30			30	2	2	30	2			
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30			0	2	1	30	2			
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30			30	2	1	30	2			
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			30	2	1	30	2			
5134	Grth in dranken	0	0	30			0	2	1	30	2			
5135	Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0	2	1	30	2			
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	2	1	30	2			
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	2	1	30	2			
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			30	2	1	30	2			
514	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10	2	1	30	2			
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	2	2	30	2			
5162	Grth in machines en apparaten	0	0	30			0	2	2	30	2		D	
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30			0	2	2	30	2			
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN													
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10			0	1	1	10	1			
5211/2, 5246/9	Supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra	0	0	10			30	3	1	30	2			
5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	30	0	10			10	1	1	30	2			
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	30	10	10	C		10	1	1	30	2			
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	0	0	0			10	1	1	10	1			
5249	Detailhandel in vuurwerk	0	0	10			10	1	1	10	1			
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10			10	1	1	10	1			

SBI	OMSCHRIJVING	geur	stof	geluid	C	Z	gevaar	verkeer	visueel	afstand	cat	B	D	L
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING													
5511, 5512	Hotels en pensions met keukens	30	0	10			10	2	1	30	2			
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	30	0	10	C		10	2	1	30	2			
5551	Kantines	10	0	30	C		10	1	1	30	2		D	
5552	Cateringbedrijven	30	0	10	C		10	1	1	30	2			
60	VERVOER OVER LAND													
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT													
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10			0	2	1	10	1			
63	DIENTVERLENING T.B.V. HET VERVOER													
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C		0	3	1	30	2			L
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10			0	2	1	10	1			
633	Reisorganisaties	0	0	10			0	1	1	10	1			
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1		D	
64	POST EN TELECOMMUNICATIE													
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0	1	1	10	1			
642	TV- en radiozenders (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C		30	1	3	30	2		D	
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN													
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	30	C		0	1	1	30	2			
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED													
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0	1	1	10	1			
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN													
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2			
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10	2	2	30	2		D	
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE													
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0	1	1	10	1			
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK													
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	1	1	30	2			
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0	1	1	10	1			
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING													
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0	1	1	10	1		D	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10	2	1	30	2	B		
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0	2	1	10	1			
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN													
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	30			0	2	1	30	2			
80	ONDERWIJS													
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30			0	1	1	30	2			
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30			10	1	1	30	2		D	

SBI	OMSCHRIJVING	geur	stof	geluid	C	Z	gevaar	verkeer	visueel	afstand	cat	B	D	L
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG													
8511	Ziekenhuizen	10	0	30	C		10	3	2	30	2			
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10			0	2	1	10	1			
8514, 8515	Consultatiebureaus	0	0	10			0	1	1	10	1			
853	Verpleeghuizen	10	0	30	C		0	1	1	30	2			
90	MILIEUDIENSTVERLENING													
9000.3	Afvalverwerkingsbedrijven:													
9000.3	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			10	1	1	30	2	B		L
91	DIVERSE ORGANISATIES													
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	30			0	1	1	30	2			
9131	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30			0	2	1	30	2			
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE													
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C		30	2	1	30	2			
9213	Bioscopen	0	0	30	C		0	3	1	30	2			
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30	C		0	3	1	30	2			
9234	Muziek- en balletscholen	0	0	30			0	2	1	30	2			
9234.1	Dansscholen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10			0	2	1	10	1			
9261.2	Bowlingcentra	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
9261.2	Golfbanen	0	0	10			0	2	1	10	1			
9261.2	Kunstsibanen	0	0	30	C		0	2	2	30	2			
9262	Schietinrichtingen:													
9262	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10	C		10	1	1	10	1			
9262	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30			30	1	1	30	2			
9262	Sportscholen, gymnastiekhallen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
9271	Casino's	30	0	10	C		0	3	1	30	2			
9272.1	Amusementshallen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
93	OVERIGE DIENSTVERLENING													
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	2	1	30	2	B		L
9301.3	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0	1	1	30	2			
9301.3	Wasserettes, wassalons	10	0	10			0	1	1	10	1			
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10			0	1	1	10	1			
9303	Begraafondernemingen:													
9303	- uitvaartcentra	0	0	10			0	2	1	10	1			
9303	- begraafplaatsen	0	0	10			0	2	1	10	1			
9304	Badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C		0	1	1	30	2			
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C		0	1	1	10	1	D		

OMSCHRIJVING	geur	stof	geluid	C	Z	gevaar	verkeer	visueel	aïstand	B	D	L
OPSLAGEN GEVAARLIJKE STOFFEN												
butaan, propaan, LPG:												
- bovengronds, < 2 m ³	-	-	-			30	-	-	30			
gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):												
- < 10.000 l	-	-	-			30	-	-	30	D		
brandbare vloeistoffen:												
- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	-	-			10	-	-	10	B		
- bovengronds, K3-klasse: < 10 m ³	10	-	-			30	-	-	30	B		
munitie:												
- < 275.000 patronen en < 1 kg buskruit	-	-	-			10	-	-	10			
- >= 275.000 patronen en < 3 kg buskruit	-	-	-			30	-	-	30			
vuurwerk < 1000 kg	-	-	-			10	-	-	10			
bestrijdingsmiddelen:												
- < 10.000 kg	-	-	-			10	-	-	10	B		
- >= 10.000 kg	-	-	-			30	-	-	30	B		
INSTALLATIES												
laadschoppen, shovels, bulldozers	30	30	100			10	1	1	30			
laboratoria:												
- medisch en hoger onderwijs	10	0	30			30	1	1	30			
- lager en middelbaar onderwijs	10	0	10			10	1	1	10			
luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	10	0	10	C		0	1	1	10			
keukeninrichtingen	30	0	10	C		0	1	1	30			
rioolgemalen	30	0	10	C		0	1	1	30			
noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	10	0	30			10	1	1	30	D		
vorkheftrucks, elektrisch	0	10	30			0	1	1	30			
gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. categorie A	0	0	10	C		10	1	1	10			
transformatoren < 1 MVA	0	0	10	C		10	1	1	10			
hydrofoorinstallaties	0	0	30	C		0	1	1	30			
stookinstallaties:												
- gas, < 2,5 MW	10	0	30	C		10	1	1	30			
- olie, < 2,5 MW	30	0	30	C		10	1	1	30			
luchtcompressoren	10	10	30			10	1	1	30	D		
liftinstallaties	0	0	10	C		10	1	1	10			
motorbrandstofpompen zonder LPG	30	0	30			30	2	1	30	B		
zendinstallaties:												
-FM en TV, hoogte > 100m	0	0	0	C		10	1	3	10			
-GSM-steunzenders	0	0	0	C		10	0	1	10			

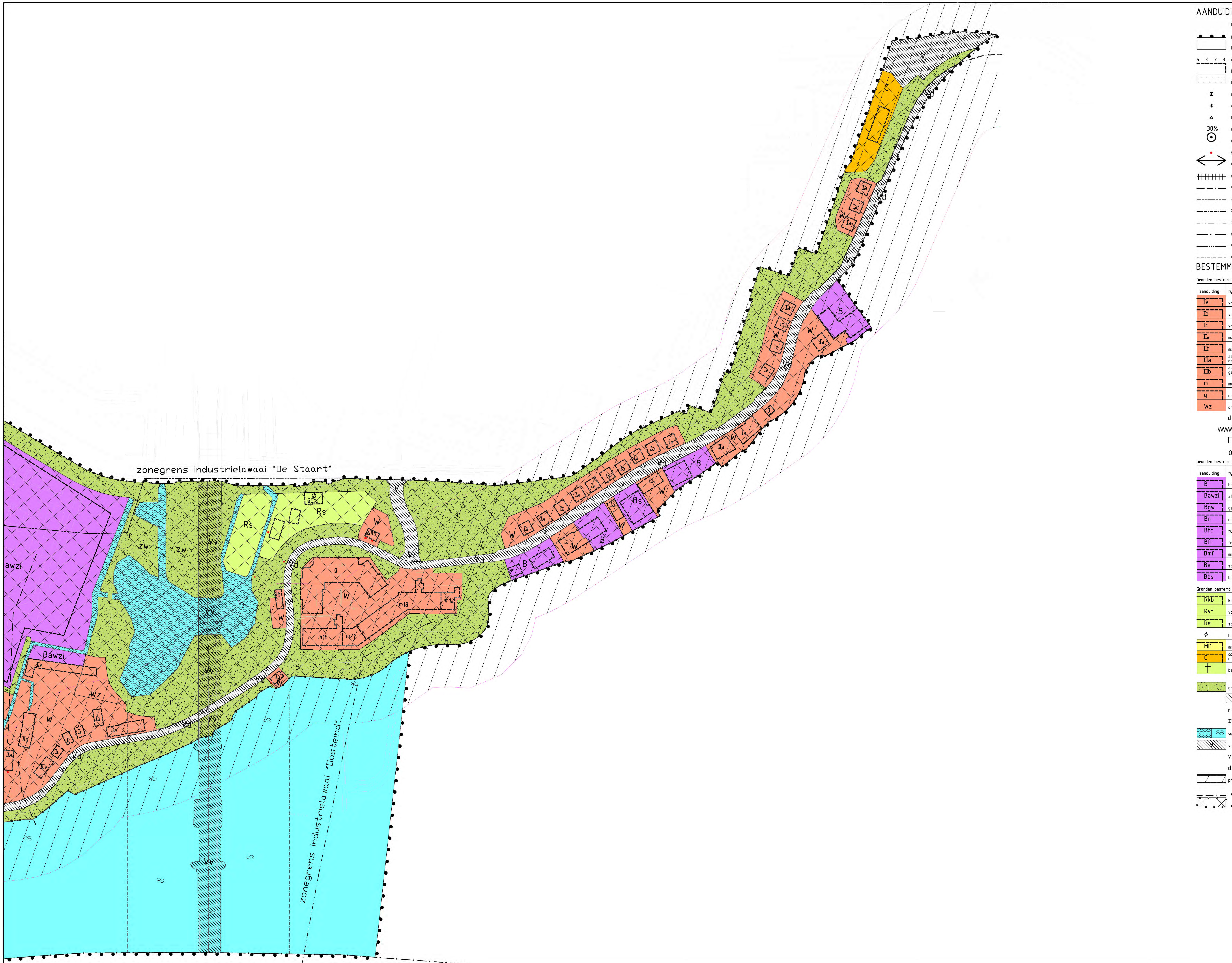


OD 205

OD 205: stedenbouw onderzoek en landschap
Gemeente Papendrecht
Vastgesteld Bestemmingsplan
Dijkstrook-Middenpolder

1:1000	1:2000	1:5000	1:10000
1:1000	1:2000	1:5000	1:10000
1:1000	1:2000	1:5000	1:10000
1:1000	1:2000	1:5000	1:10000

15-11-2007	APR. 2007	DEC. 2006	NOV. 2006	OCT. 2006	OCT. 2005	JUNI. 2004	APR. 2004	FEB. 2004	JUNI. 2003	NOV. 2001	OCT. 2001	AUG. 2001
------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	-----------



AANDUIDINGEN

- bestaande bebouwing en kadastrale indeling
- plangrens
- bestemmingsgrens
- maten aangeduid in meters
- bebouwingsgrens
- boomgaard toegestaan
- monument
- dienswoning toegestaan
- MIP-pand
- maximaal bebouwingspercentage
- mast alarminstallatie, maximale bouwhoogte 12 m
- groeiplaats houtopstand
- doorgang langzaamverkeer
- grens industrieterrein machinefabriek
- grens industrieterrein oosteind
- zonegrens industrielawaal de staart
- zonegrens industrielawaal machinefabriek
- zonegrens industrielawaal oosteind
- gemeentegrens
- overgang kaartblad
- contour plaatsgebonden risico 10⁻⁶

BESTEMMINGEN

Gronden bestemd voor woondoeleinden (W)

aanduiding	type	max. goothoogte	max. bouwhoogte
Ia	vrijstaand	3.00 m	8.00 m
Ib	vrijstaand	6.00 m	10.00 m
Ic	vrijstaand	3.00 m	7.00 m
IIa	max. 2	3.00 m	8.00 m
IIb	max. 2	6.00 m	10.00 m
IIIa	aaneengesloten	3.00 m	8.00 m
IIIb	aaneengesloten	6.00 m	10.00 m
m	meergezinshuizen	-	zie kaart
g	garageboxen	3.00 m	3.00 m
Wz	onbebouwd erf		
d	detailhandel toegestaan		
	aan- en bijgebouwen toegestaan		
□	aan- en bijgebouwen toegestaan op gehele perceel (maximaal 50 %)		
0	ondergeschikte houtopslag voor restauratie van panden		

Gronden bestemd voor bedrijfsdoeleinden:

aanduiding	type	max. goothoogte	max. bouwhoogte
B	bedrijfsdoeleinden	4.50 m	8.00 m
Bawzi	afvalwaterzuiveringsinstall.	-	6.00 m
Bgw	gemeentewerf	-	6.00 m
Bn	hulpvoorzieningen	-	4.00/8.00 m
Btc	tuincentrum	3.50 m	8.00 m
Bff	fruitteeltbedrijf	3.00 m/6.50 m	-
Bmf	machinefabriek (art. 2.4. IVB)	-	8.50 m
Bs	scheepsinstallatiebedrijf	4.50 m	8.00 m
Bbs	bunkerstation	-	3.50/6.50 m

Gronden bestemd voor recreatieve doeleinden:

aanduiding	type	max. goothoogte	max. bouwhoogte
Rkb	kinderboerderij	-	5.00 m
Rvt	volkstuinten	-	-
Rs	sportvereniging	3.00 m	5.00 m

φ berging en opslag

aanduiding	type	max. goothoogte	max. bouwhoogte
MD	maatschappelijke doeleinden	10.00 m	15.00 m
C	commerciële dienstverlening en woondoeleinden	6.00 m	10.00 m
†	begraafplaats	-	3.00/4.50 m

- groenvoorzieningen
- archeologische monument
- r recreatief medegebruik toegestaan
- ZW zoekgebied waterberging
- water
- verkeersdoeleinden
- v viaduct
- d dijk
- primaire waterkering
- effluentleiding
- gebied met (redelijk) hoge archeologische verwachtingswaarde

OD 205

stedenbouw onderzoek en landschap

GEMEENTE PAPENDRECHT

FASTGESTELD BESTEMMINGSPLAN DIJKSTROOK-MIDDENPOLDER

1:1000
2158

1200x850
1000-01

PS
WZ

15-11-2007
APR. 2007
DEC. 2006
NOV. 2006
OCT. 2006
OCT. 2005
JUNI 2004
APR. 2004
FEB. 2004
JUNI 2001
NOV. 2001
OCT. 2001
AUG. 2001