



**Papendrecht**  
Markt van Matena

Ruimtelijke onderbouwing



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# Ruimtelijke onderbouwing Markt van Matena

Papendrecht

identificatie

planstatus

projectnummer:

datum:

status:

400988.20151591

15-02-2017

definitief

projectleider:

mr. S. Lamkadmi



**Rho**

ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

aangesloten bij:



**BNSP**

Delftseplein 27b  
postbus 150  
3000 AD Rotterdam  
T: 010-20 18 555  
E-mail: info@rho.nl



## Inhoudsopgave

|                    |                                                                      |           |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                                                     | <b>5</b>  |
| 1.1.               | Aanleiding realisatie voorzieningencentrum en appartementen          |           |
| 1.2.               | Beschrijving initiatief                                              |           |
| 1.3.               | Waarom een ruimtelijke onderbouwing                                  |           |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Toetsing aan de beleidskaders</b>                                 | <b>9</b>  |
| 2.1.               | Nationaal beleid                                                     |           |
| 2.2.               | Provinciaal beleid                                                   |           |
| 2.3.               | Nadere onderbouwing behoefte detailhandel, horeca en dienstverlening |           |
| 2.4.               | Nadere onderbouwing behoefte wonen                                   |           |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Toetsing aan de milieu- en overige aspecten</b>                   | <b>17</b> |
| 3.1.               | Parkeren                                                             |           |
| 3.2.               | Externe veiligheid                                                   |           |
| 3.3.               | Flora en fauna                                                       |           |
| 3.4.               | Bedrijven en milieuzonering                                          |           |
| 3.5.               | Water                                                                |           |
| 3.6.               | Bezonnig en windhinder                                               |           |
| 3.7.               | Geluid                                                               |           |
| 3.8.               | Luchtkwaliteit                                                       |           |
| 3.9.               | Bodem                                                                |           |
| 3.10.              | Archeologie                                                          |           |
| 3.11.              | Vormvrije mer-beoordeling                                            |           |
| 3.12.              | Overige aspecten                                                     |           |
| 3.13.              | Uitvoerbaarheid                                                      |           |

## Bijlagen (separaat)

|                   |                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Bijlage 1</b>  | <b>Situatieschets met ontwerp buitenruimte</b>          |
| <b>Bijlage 2</b>  | <b>Ruimtelijk-economische effectenanalyse</b>           |
| <b>Bijlage 3</b>  | <b>Accordering regionale woonvisie</b>                  |
| <b>Bijlage 4</b>  | <b>Onderzoek externe veiligheid</b>                     |
| <b>Bijlage 5</b>  | <b>Magneetveldenonderzoek, berekeningen en controle</b> |
| <b>Bijlage 6</b>  | <b>Eco effectscan</b>                                   |
| <b>Bijlage 7</b>  | <b>Onderzoek stikstofdepositie</b>                      |
| <b>Bijlage 8</b>  | <b>Verleende ontheffing Flora- en faunawet</b>          |
| <b>Bijlage 9</b>  | <b>Compensatieplan heikikker</b>                        |
| <b>Bijlage 10</b> | <b>Aanvullend compensatieplan heikikker</b>             |
| <b>Bijlage 11</b> | <b>Waterstudie</b>                                      |
| <b>Bijlage 12</b> | <b>Akoestisch onderzoek</b>                             |
| <b>Bijlage 13</b> | <b>Actualisatie akoestisch onderzoek</b>                |
| <b>Bijlage 14</b> | <b>Akoestisch advies gevelschermen</b>                  |
| <b>Bijlage 15</b> | <b>Onderbouwing hogere grenswaarden</b>                 |
| <b>Bijlage 16</b> | <b>Luchtkwaliteitsonderzoek</b>                         |
| <b>Bijlage 17</b> | <b>Verkennend bodemonderzoek</b>                        |
| <b>Bijlage 18</b> | <b>Verificatieonderzoek bodem</b>                       |
| <b>Bijlage 19</b> | <b>Aanvullende Archeologische Inventarisatie</b>        |
| <b>Bijlage 20</b> | <b>Archeologisch advies</b>                             |

# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1.      Aanleiding realisatie voorzieningencentrum en appartementen

Op de grens tussen Papendrecht en Sliedrecht zijn twee woonwijken in ontwikkeling: 'Land van Matena' en 'Baanhoek-West'. Deze nieuwe woongebieden vormen samen met de wijk 'Oostpolder' in Papendrecht, een woongebied met ruim 2000 woningen. Het gebied wordt ruimtelijk begrensd door de N3 aan de westzijde, de A15 aan de noordzijde, de spoorlijn aan de oostzijde en de Merwede aan de zuidzijde. Binnen deze (harde) begrenzingen is behoefte aan een voorzieningencentrum die het gehele woongebied bedient. Daarnaast is er in de regio behoefte aan appartementen. Daarom heeft de gemeente een aantal jaren geleden al gekozen voor een locatie met een centrale ligging, waar een voorzieningencentrum en appartementen gerealiseerd kunnen worden. Dit is in 2009 in bestemmingsplan 'Land van Matena' vastgelegd.

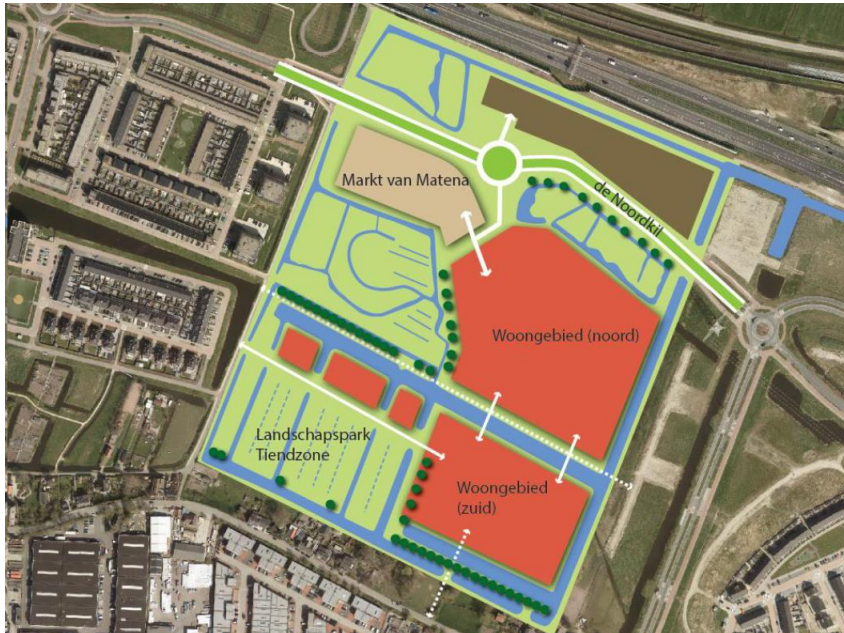
Het projectgebied is gesitueerd in de oostelijke hoek van de Noordkil en Matenasche Scheidkade in Papendrecht (zie figuur 1.1). Het projectgebied heeft een oppervlakte van ca. 11.600 m<sup>2</sup>. Momenteel is het plangebied onbebouwd en braakliggend (zie figuur 1.2). Het gebied maakt onderdeel uit van een nieuwe woonwijk Land van Matena (zie stedenbouwkundige opzet in figuur 1.3.).



Figuur 1.1 Globale ligging van het projectgebied in de regio



Figuur 1.2 Ligging projectgebied



Figuur 1.2 Stedenbouwkundige opzet Land van Matena

## 1.2. Beschrijving initiatief

In het projectgebied wordt een voorzieningencentrum met appartementen en bijbehorende buitenruimte (parkeren en groen) beoogd.

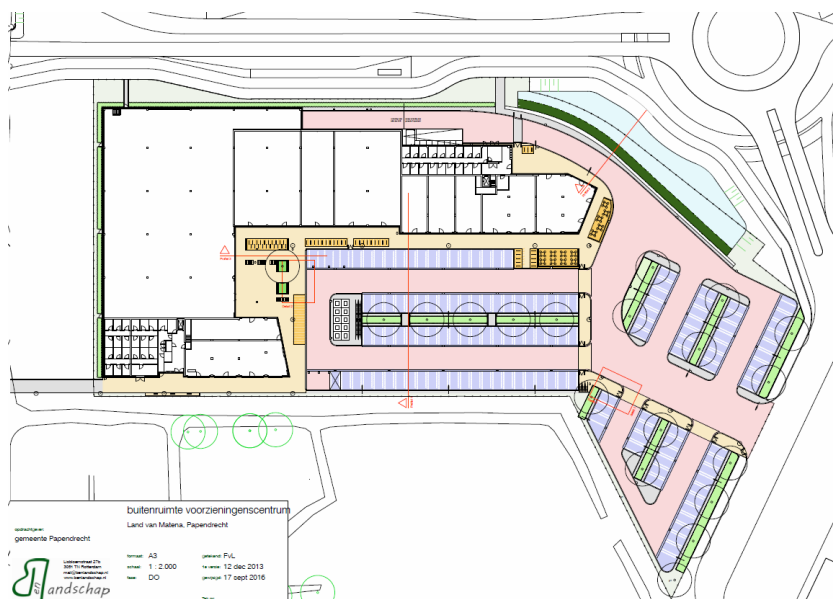


Figuur 1.4 Impressie te realiseren voorzieningencentrum en appartementen

Het plan bestaat uit:

- 40 appartementen in de vrije sector inclusief algemene (verkeers)ruimten en bergingen en een parkeerdek met 40 parkeerplaatsen;
- 1.976 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak detailhandel. Het detailhandelsprogramma bestaat voornamelijk uit een supermarktoniteit van 1.340 m<sup>2</sup> wvo. De supermarkt die zich hier zal vestigen, betreft de nu in Oostpolder gevestigde noodsupermarkt MCD (677 m<sup>2</sup> wvo). De huidige noodsupermarkt wordt na verplaatsing opgeheven. Aanvullend wordt 230 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak detailhandel gerealiseerd. Omgerekend is dit ca. 184 m<sup>2</sup> wvo. Er komt een lectuur- en tabakszaak (Primera) en een bloemist. Zodoende wordt per saldo 1.340 m<sup>2</sup> wvo in de dagelijkse sector toegevoegd en 230 m<sup>2</sup> wvo in de niet-dagelijkse sector.
- 164 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak horeca en 1.378 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak dienstverlening.
- 136 parkeerplaatsen op maaiveld, verkeersruimte, groen en water.

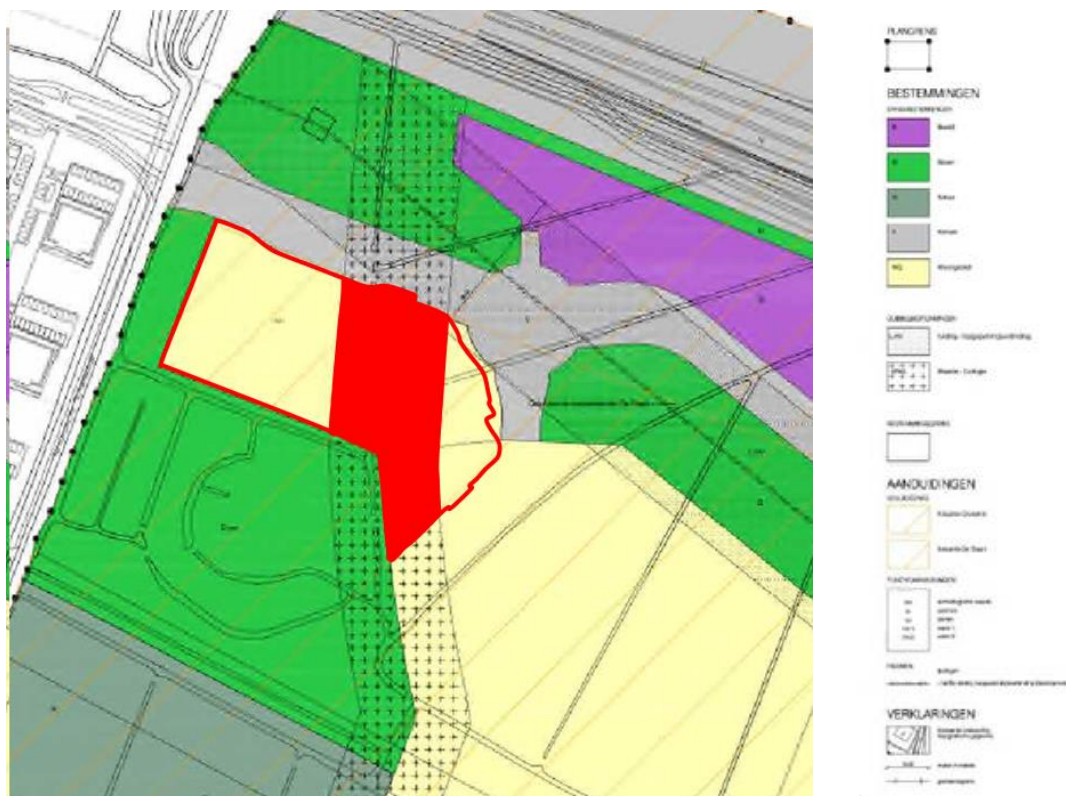
In figuur 1.5 is de inrichtingsschets van de openbare ruimte weergegeven.



Figuur 1.5 Situatietekening met ontwerp buitenruimte (zie bijlage 1)

### 1.3. Waarom een ruimtelijke onderbouwing

De ontwikkeling met appartementen, detailhandel, horeca en dienstverlening is al in 2009 mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Land van Matena'. Echter, gezien het feit dat een deel van de beoogde bebouwing gesitueerd is over de onderliggende bestemming 'Waarde Ecologie', is deze strijdig met artikel 9.2.1. van het bestemmingsplan.



Figuur 1.6 Uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan (projectgebied globaal met rood omlijnd en strijdigheid rood gemarkeerd)

De omvang van de geplande horeca is in strijd met artikel 7.1.3b. Het bestemmingsplan maakt rechtstreeks 100 m<sup>2</sup> horeca mogelijk en met ontheffing 120 m<sup>2</sup>. De beoogde ontwikkeling gaat uit van 164 m<sup>2</sup> horeca. In de buitenruimte bestaat de mogelijkheid voor twee horecaterrassen met maximaal twee parasols met een maximale hoogte van 3 meter per terras. Dit is ook een afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Om het project mogelijk te maken is een buitenplanse afwijking noodzakelijk, op grond van artikel 2.12.1.a onder.3 Wabo. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de bijbehorende motivering.

#### **Motivering afwijking ten opzichte van bestemmingsplan**

Het vigerende bestemmingsplan maakt de beoogde ontwikkeling op twee punten niet mogelijk.

- Het voorliggende plan houdt geen rekening met de in het bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming voor een ecologische verbinding. De provinciale wens voor deze verbinding is echter vervallen. Het bestemmingsplan is hierop echter nog niet aangepast.
- Het vigerende bestemmingsplan maakt met afwijking 120 m<sup>2</sup> horeca mogelijk. Het bouwplan gaat uit van 164 m<sup>2</sup>. Voor het Land van Matena wordt geconcludeerd dat, gelet op de woningbouwplannen, de relatief grote afstand tot het gevestigd aanbod en de trends en ontwikkelingen er in beginsel voldoende marktruimte is voor enig aanvullend horeca-aanbod (1 à 2 zaken). Deze ondersteunende horeca verlevendigt het centrum en vergroot de waarde. Het verzorgt vooral de eigen wijk. Mede gelet op de beperkte omvang van het programma worden geen nadelige effecten verwacht op de retailstructuur en de leegstand. Dit is nader gemotiveerd in het onderzoek 'Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Markt van Matena Papendrecht (2016/2017) (Bro, december 2016). Zie bijlage 2.

#### **Goede ruimtelijke ordening**

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Dat wordt in deze motivering onderbouwd.

## Hoofdstuk 2 Toetsing aan de beleidskaders

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de ontwikkeling getoetst aan het direct doorwerkende relevante rijks- en provinciaal beleid.

### 2.1. Nationaal beleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De ruimtelijke belangen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met dit project zijn geen rijksbelangen in het geding.

#### AMvB Ruimte (2011)

De AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)) omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij de AMvB Ruimte kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het projectgebied zijn geen nationale belangen in het geding.

#### Besluit ruimtelijke ordening, Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro).

De ladder bestaat uit de volgende drie treden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in

hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In Artikel 1.1.1 van de algemene bepalingen is aangegeven wat wordt verstaan onder:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De relevante regio voor detailhandel is in dit geval Oostpolder, Land van Matena en Baanhoek-West, gelet op de harde barrières van de N3, rijksweg A15, spoorlijn en de rivier de Merwede. De relevante woonregio is de Drechtsteden.

#### Toetsing

##### *Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?*

Er is sprake van een actuele regionale behoefte aan een wijkwinkelcentrum en woningen en de ontwikkeling zal niet leiden tot onaanvaardbare leegstand. De regionale behoefte aan 40 appartementen is nader onderbouwd in de notitie '(Spetterend) Wonen in de Drechtsteden' (2015). Deze notitie is geaccordeerd door de Provincie Zuid-Holland (zie bijlage 3).

De regionale behoefte aan detailhandel, horeca en dienstverlening en de leegstandseffecten zijn nader onderbouwd in het onderzoek 'Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Markt van Matena Papendrecht (2016/2017) (Bro, december 2016). Zie bijlage 2.

Op de behoefte aan voorzieningen en wonen is nader ingegaan in paragraaf 2.3 en 2.4.

##### *Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?*

Het plangebied is op dit moment nog geen bestaand stedelijk gebied volgens de definitie van het Bro. Het gebied is wel bouwrijp en ligt in de stedelijke zone die van Alblasterdam tot Hardinxveld-Giessendam loopt. (Zie ook paragraaf 2.2). De ontwikkeling is onderdeel van het Land van Matena, een woonwijk in ontwikkeling. De woningbehoefte en de behoefte aan een wijkwinkelcentrum kan niet binnenstedelijk opgevangen worden.

##### *Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?*

De locatie is passend multimodaal ontsloten per auto, met openbaar vervoer en voor langzaam verkeer. Naast het plangebied ligt een bushalte aan de Noordkil. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierop is nader ingegaan in paragraaf 3.1.

#### Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking

De geplande ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ontwikkeling leidt niet tot onaanvaardbare leegstand. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

## **2.2. Provinciaal beleid**

### **Verordening ruimte (actualisering december 2016)**

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de Verordening Ruimte van de provincie. Hierna is de ontwikkeling getoetst aan de relevante artikelen uit de actuele Verordening, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit onderstaande toetsing blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden.

### **Artikel 2.1.1. Ladder voor duurzame verstedelijking**

#### *Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking*

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

1. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
2. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
  - a. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
  - b. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, en
  - c. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

#### *Lid 2 Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau*

Nvt

#### Toetsing

1. Zie toetsing in paragraaf 2.1.
2. Zie toetsing in paragraaf 2.1.
3. Zie toetsing in paragraaf 2.1. Op de kwaliteitskaart is ingegaan bij de toetsing aan artikel 2.2.1. De locatie is kleiner dan 3 hectare.

### **Artikel 2.1.4 Detailhandel**

#### *Lid 1 Detailhandel binnen de centra*

Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:

- a. binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

#### *Lid 2 Omvang van ontwikkelingen binnen de centra*

De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra en de overige centra;
- b. aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;
- c. voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, is mede met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland

#### *Lid 3 Uitzonderingen buiten de centra, Lid 4 Voorwaarden ontwikkelingen buiten de centra, Lid 5 Nevenassortimenten*

Nvt

### **Programma Ruimte (actualisering 2016)**

In het Programma Ruimte is nader ingegaan op detailhandel:

### 2.3.4 Detailhandel bundelen binnen de provinciale structuur detailhandel

De provinciale detailhandelsstructuur bestaat uit drie categorieën: 'te ontwikkelen centra', 'te optimaliseren centra' en de 'overige centra'. De eerste twee categorieën zijn centra met een bovenlokale functie. De overige centra vervullen een lokale functie. Het projectgebied is niet aangemerkt als 'te ontwikkelen centra' of 'te optimaliseren centra' en valt daarmee automatisch in de categorie 'overige centra'.

#### *Overige centra*

De overige centra vervullen een lokale functie en hebben een meerwaarde voor de leefbaarheid van de kleine kernen, wijken en buurten. Het toekomstperspectief is divers: sommige centra functioneren goed, andere centra komen in aanmerking voor een facelift, herprofilering, (gedeeltelijke) transformatie of samenvoeging. Voor deze categorie centra kan eventuele beperkte groei van het winkelloppervlak aan de orde zijn om de dynamiek in de dagelijkse sector te faciliteren. Beperkte groei van het aanbod in de overige centra is ook mogelijk indien dit aanbod geen gelijke tred houdt met een sterke bevolkingsgroei die recent heeft plaatsgevonden, of aanstaande is, bij achterstand in het voorzieningenniveau of bij feitelijke en planologische saldering van aanwezige detailhandel uit hetzelfde verzorgingsgebied.

In de toelichting op het bestemmingsplan dient ingegaan te worden op eventuele toename van de leegstand en de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied alsmede mogelijkheden voor saldering. Indien een ontwikkeling bovengemeentelijke effecten met zich meebrengt, is regionale afstemming nodig. De provincie beoordeelt de toelichting op het bestemmingsplan waarin de uitkomsten van deze regionale afstemming zijn opgenomen.

#### Toetsing en conclusie

In dit geval is sprake van een nieuw wijkgebonden winkelcentrum in de nieuwe woonwijk Land van Matena/Baanhoek-West. Het centrum is na realisatie aan te merken als 'overige centra'. Dit centrum vervult een lokale functie en is hiermee in overeenstemming met het ontwikkelperspectief in het Programma ruimte. Groei van het winkelloppervlak is na realisatie van het winkelcentrum niet aan de orde. De ontwikkelende partij gaat, na realisatie van dit bouwplan geen gebruik maken van de resterende beschikbare ruimte in het bestemmingsplan Land van Matena.

Het betreft een ontwikkeling met minder dan 2.000 m<sup>2</sup> detailhandel.

Om te bepalen of het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en de ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare leegstand is onderzoek uitgevoerd (Ruimtelijk-functionele effectenanalyse 2016/2017, Bro, december 2016), zie bijlage 2. Hierop is nader ingegaan in paragraaf 2.3.

Gelet op het bovenstaande is de ontwikkeling in overeenstemming met artikel 2.1.4 van de Verordening Ruimte.

### **Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit**

#### *Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen*

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

1. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
2. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door;
3. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
4. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
5. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

- a. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
- b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

#### Toetsing

Het gebied is op de kwaliteitskaart aangemerkt als 'Kwaliteit in stads- en dorpsgebied'. In dit geval wordt geconcludeerd dat sprake is van 'inpassen'.

### **2.3. Nadere onderbouwing behoefte detailhandel, horeca en dienstverlening**

Voor de regionale behoefte aan voorzieningen zijn de onderstaande documenten relevant.

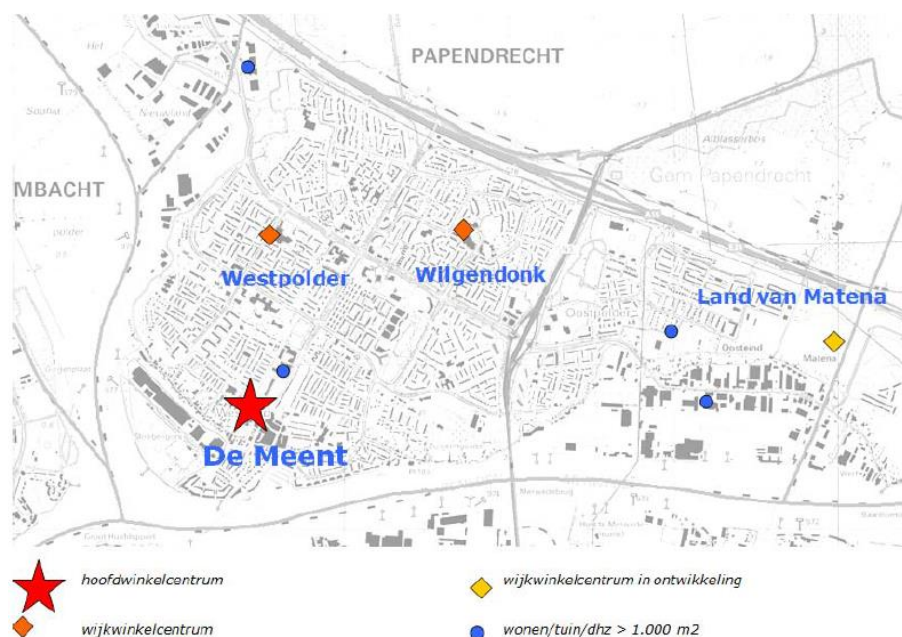
#### **Regionale detailhandelsvisie Drechtsteden (Bro, 2013)**

Centraal uitgangspunt van de regiovisie is dat de (groeierende) regiobevolking voorzien wordt van een zo compleet en gevarieerd mogelijk pakket aan winkels en aanverwante publieksgerichte voorzieningen passend bij het beoogde verzorgingsniveau, zo veel mogelijk geclusterd op goed bereikbare locaties en in voor de consument herkenbare centra, die ieder een eigen taak en functie hebben binnen de gehele detailhandelsstructuur.

In de Regionale detailhandelsvisie Drechtsteden is de ontwikkeling van het voorzieningencentrum Land van Matena opgenomen met een omvang van 3.500m<sup>2</sup>, inclusief een supermarkt van 1.750m<sup>2</sup>. De plannen passen hier ruimschoots binnen.

#### **Koersnotitie detailhandel Papendrecht (gemeente Papendrecht, 2014)**

De gemeente onderschrijft het belang van goed functionerende wijkwinkelcentra. Immers, wijkwinkelcentra hebben een centrale functie in de wijk en spelen een belangrijke rol ten aanzien van de leefbaarheid in de wijken. Verder wordt aangegeven dat de wijkwinkelcentra op dit moment goed functioneren en bijdragen aan de sterke detailhandelsstructuur in Papendrecht. Wel dienen zij grotendeels een aanvulling te zijn op het hoofdwinkelcentrum.



Figuur 2.1 Detailhandelsstructuur Papendrecht

In het beleid wordt verder aangegeven dat op basis van een kwantitatieve analyse kan worden gesteld dat er nog voldoende marktruimte bestaat voor de geplande modernisering van winkelcentrum Wilgendonk en de realisatie van het Land van Matena. De gemeente staat verder geen uitbreidingen toe buiten het hoofdwinkelcentrum of de wijkwinkelcentra. Het beoogd effect is dat de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het hoofdwinkelcentrum en de wijkwinkelcentra optimaal blijft.

#### **Papendrecht, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Markt van Matena 2016/2017 (Bro, december 2016)**

Het programma bestaat uit 1.976 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak detailhandel, 164 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak horeca en 1.378 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak dienstverlening. Het detailhandelsprogramma bestaat voornamelijk uit een supermarkteenheden van 1.340 m<sup>2</sup> wvo. De supermarkt die zich hier zal vestigen, betreft de nu in Oostpolder gevestigde noodsupermarkt MCD (677 m<sup>2</sup> wvo). De verplaatsing van deze supermarkt naar Markt van Matena gaat gepaard met een schaalvergroting die noodzakelijk is voor het duurzaam functioneren van de supermarkt. De huidige noodsupermarkt wordt na verplaatsing opgeheven.

Aanvullend wordt 230 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak detailhandel gerealiseerd. Omgerekend is dit ca. 184 m<sup>2</sup> wvo. De twee units zijn al verhuurd. Er komt een lectuur- en tabakszaak (Primera) en een bloemist. Zodoende wordt per saldo 1.340 m<sup>2</sup> wvo in de dagelijkse sector toegevoegd en 230 m<sup>2</sup> wvo in de niet-dagelijkse sector.

De planlocatie maakt onderdeel uit van een deels gepland en deels al bebouwd woongebied dat bestaat uit de Oostpolder, Land van Matena en Baanhoek West (Sliedrecht) en zal dan ook primair een verzorgingsfunctie hebben voor dit woongebied.

In het rapport is geconcludeerd dat er in het primaire verzorgingsgebied (Oostpolder, Land van Matena, Baanhoek-West) in principe distributieve mogelijkheden zijn voor de realisatie van wijkverzorgende voorzieningen. Er zullen in beginsel niet of nauwelijks effecten op het bestaande aanbod in Papendrecht en Sliedrecht zijn en deze zijn zeker niet van dien aard dat een aantasting van de verzorgingsstructuur te verwachten is. Het realiseren van voorzieningencentrum Markt van Matena met een moderne supermarkt en aanvullend winkel-, horeca- en dienstverlenend aanbod speelt in kwantitatieve en kwalitatieve zin in op de behoefte van de (toekomstige) inwoners van Oostpolder, Land van Matena, Baanhoek-West en omgeving.

## **2.4. Nadere onderbouwing behoefte wonen**

De behoefte aan 40 woningen in het Land van Matena is regionaal afgestemd in de Woonvisie 2010-2020, Spetterend wonen in de Drechtsteden 2 (2009) en de actualisatienotitie '(Spetterend) Wonen in de Drechtsteden' (2015). Deze is geaccordeerd door de provincie (zie bijlage 3).

Oostpolder is in de woonvisie aangemerkt als suburbaan woonmilieu. Markt van Matena maakt onderdeel uit van Oostpolder.



Figuur 2.2 Uitsnede Woonvisie

In de woonvisie is het onderstaande bouw- en sloopprogramma per woonmilieu en per gemeente afgesproken.

Als onderdeel van de actualisatie (Spetterend) Wonen in de Drechtsteden' (2015) zijn de programma's per gemeente en per woonmilieu als volgt aangepast.

| Gewenst programma per gemeente 2015-2020 |               |            |            |              |            |              | Drechtsteden |            |  |  |
|------------------------------------------|---------------|------------|------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|--|--|
|                                          | Slopen        | Bouwen     |            |              |            |              | Aandeel      |            |  |  |
|                                          | sociaal       | EGW        | MGW        | EGW          | App.       | Totaal       | aandeel      | aandeel    |  |  |
|                                          | onttr.        | sociaal    | sociaal    | markt        | markt      |              | sociaal      | app.       |  |  |
| Dordrecht                                | -900          | 200        | 250        | 540          | 300        | 1.290        | 35%          | 43%        |  |  |
| Hendrik Ido Ambacht                      |               | 50         | 50         | 590          | 110        | 800          | 13%          | 20%        |  |  |
| Zwijndrecht                              | -200          | 50         | 50         | 110          | 140        | 350          | 29%          | 54%        |  |  |
| Alblasserdam                             | -30           | 50         | 50         | 160          | 60         | 320          | 31%          | 34%        |  |  |
| Papendrecht                              |               | 50         | 50         | 180          | 100        | 380          | 26%          | 39%        |  |  |
| Sliedrecht                               | -100          | 50         | 100        | 330          | 110        | 590          | 25%          | 36%        |  |  |
| <b>totaal</b>                            | <b>-1.230</b> | <b>450</b> | <b>550</b> | <b>1.910</b> | <b>820</b> | <b>3.730</b> | <b>27%</b>   | <b>37%</b> |  |  |

| Gewenst programma naar woonmilieu 2015-2020 |               |            |            |              |            |              | Drechtsteden |            |  |  |
|---------------------------------------------|---------------|------------|------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|--|--|
|                                             | Slopen        | Bouwen     |            |              |            |              | Aandeel      |            |  |  |
|                                             | sociaal       | EGW        | MGW        | EGW          | App.       | Totaal       | aandeel      | aandeel    |  |  |
|                                             | onttr.        | sociaal    | sociaal    | markt        | markt      |              | sociaal      | app.       |  |  |
| Centrum                                     |               |            |            | 30           | 100        | 130          |              | 77%        |  |  |
| Levendig sted.                              |               |            | 100        | 180          | 340        | 620          | 16%          | 71%        |  |  |
| Rustig sted.                                | -500          | 150        | 200        | 130          | 130        | 610          | 57%          | 54%        |  |  |
| Stadswijk                                   | -350          | 100        |            | 70           |            | 170          | 59%          |            |  |  |
| Suburbaan                                   | -380          | 200        | 250        | 720          | 250        | 1.420        | 32%          | 35%        |  |  |
| Rustig groen                                |               |            |            | 780          |            | 780          |              |            |  |  |
| <b>totaal</b>                               | <b>-1.230</b> | <b>450</b> | <b>550</b> | <b>1.910</b> | <b>820</b> | <b>3.730</b> | <b>27%</b>   | <b>37%</b> |  |  |

Het huidige planaanbod in Papendrecht tot 2025 is 466 woningen. In Oostpolder is tot 2025 capaciteit voor 244 woningen.

| nieuwbouw               |                          |          | totaal       | totaal             |              |            |
|-------------------------|--------------------------|----------|--------------|--------------------|--------------|------------|
| PLANAANBOD PER GEMEENTE |                          |          | sectore      | NAAR PERIODE       |              |            |
| milieu                  | gemeente                 | gemeente | tot.         | totaal per periode |              |            |
|                         |                          |          | won.         | 15/19              | 20/24        | >2024      |
|                         | Dordrecht                |          | 4.298        | 1.921              | 1.681        | 696        |
|                         | Hendrik Ido Ambacht      |          | 1.574        | 824                | 670          | 80         |
|                         | Zwijndrecht              |          | 692          | 486                | 206          |            |
|                         | Alblasserdam             |          | 584          | 384                | 200          |            |
|                         | Papendrecht              |          | 466          | 406                | 60           |            |
|                         | Sliedrecht               |          | 1.382        | 775                | 607          |            |
|                         | <b>totaal planaanbod</b> |          | <b>8.996</b> | <b>4.796</b>       | <b>3.424</b> | <b>776</b> |

| TOTAAL PER PROJECT |             |                    | totaal       |                    |       |       |
|--------------------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|-------|-------|
|                    |             |                    | NAAR PERIODE |                    |       |       |
| milieu             | gemeente    | project            | tot.         | totaal per periode |       |       |
|                    |             |                    | won.         | 15/19              | 20/24 | >2024 |
| ls                 | Papendrecht | Centrum            | 34           | 34                 |       |       |
| ls                 | Papendrecht | Merwehoofd         | 61           | 61                 |       |       |
| su                 | Papendrecht | Oostpolders        | 244          | 184                | 60    |       |
| su                 | Papendrecht | overig Papendrecht | 127          | 127                |       |       |

### Afstemming vraag-aanbod appartementen

De afgelopen jaren is de verkoop van appartementen steeds verder omlaag gegaan. Waar de verkoop van eengezinswoningen wel toenam, bleef de verkoop van appartementen duidelijk achter. Ook voor appartementen verwachten we nu, dat de verkoop van appartementen met het aantrekken van de woningmarkt wel toe zal nemen, maar toch in lagere aantallen dan eerder werd voorzien. Voor de wat langere termijn gaan we er van uit, dat de vraag langzaam verder zal stijgen. Met de toenemende vergrijzing zal een deel van de ouderen in de toekomst naar een comfortabel appartement willen verhuizen.

Op de korte termijn, tot 2020 is sprake van een veel te groot planaanbod. Vooral in Dordrecht zijn de verwachtingen te hoog gespannen. Op de langere termijn ontstaat er mogelijk een tekort, in te vullen met de plannen uit de voorliggende periode. In Papendrecht is het aanbod lager dan de vraag.

| gewenst programma<br>per gemeente |              | MGW markt<br>NAAR PERIODE |              |       |
|-----------------------------------|--------------|---------------------------|--------------|-------|
| woonmilieu                        | tot.<br>won. | totaal per periode        |              |       |
|                                   |              | 15/19                     | 20/24        | >2024 |
| Dordrecht                         | 725          | 275                       | 450          |       |
| Hendrik Ido Ambacht               | 275          | 125                       | 150          |       |
| Zwijndrecht                       | 400          | 150                       | 250          |       |
| Alblasserdam                      | 100          | 50                        | 50           |       |
| Papendrecht                       | 275          | 75                        | 200          |       |
| Slidrecht                         | 275          | 125                       | 150          |       |
| <b>totaal</b>                     | <b>2.050</b> | <b>800</b>                | <b>1.250</b> |       |

| planaanbod<br>per gemeente |              | MGW markt<br>NAAR PERIODE |              |            |
|----------------------------|--------------|---------------------------|--------------|------------|
| gemeente                   | tot.<br>won. | totaal per periode        |              |            |
|                            |              | 15/19                     | 20/24        | >2024      |
| Dordrecht                  | 1.643        | 614                       | 804          | 225        |
| Hendrik Ido Ambacht        | 102          | 59                        | 43           |            |
| Zwijndrecht                | 230          | 120                       | 110          |            |
| Alblasserdam               | 133          | 83                        | 50           |            |
| Papendrecht                | 115          | 115                       |              |            |
| Slidrecht                  | 449          | 258                       | 191          |            |
| <b>totaal</b>              | <b>2.672</b> | <b>1.249</b>              | <b>1.198</b> | <b>225</b> |

Het project Land van Matena is met 40 meergezinswoningen opgenomen in de regionaal afgestemde woningbouwplanning (onder 'Oostpolders'). Deze appartementen geven invulling aan de behoefte aan appartementen in de regio en specifiek in Papendrecht.

| TOTAAL PER PROJECT |             |                    |              | MGW markt<br>NAAR PERIODE |       |       |
|--------------------|-------------|--------------------|--------------|---------------------------|-------|-------|
| milieu             | gemeente    | project            | tot.<br>won. | totaal per periode        |       |       |
|                    |             |                    |              | 15/19                     | 20/24 | >2024 |
| ls                 | Papendrecht | Centrum            |              |                           |       |       |
| ls                 | Papendrecht | Merwehoofd         | 43           | 43                        |       |       |
| su                 | Papendrecht | Oostpolders        | 40           | 40                        |       |       |
| su                 | Papendrecht | overig Papendrecht | 32           | 32                        |       |       |

### Woningbehoefteraming 2016 (Provincie Zuid-Holland)

De meest recente woningbehoefteprognose van de Provincie Zuid-Holland ligt hoger dan de vorige uit 2013. Hieruit blijkt dat er in Papendrecht tot 2030 behoefte is aan ongeveer 1.200 woningen. Het project geeft hier mede invulling aan.

| WBR2016             | 2015           | 2020           | 2025           | 2030           | toename       |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Alblasserdam        | 8.343          | 8.814          | 9.202          | 9.503          | 1.160         |
| Dordrecht           | 55.880         | 58.920         | 60.762         | 61.803         | 5.923         |
| Hendrik-Ido-Ambacht | 11.950         | 12.829         | 13.211         | 13.603         | 1.653         |
| Papendrecht         | 14.379         | 15.065         | 15.337         | 15.583         | 1.204         |
| Slidrecht           | 10.753         | 11.332         | 11.493         | 11.555         | 802           |
| Zwijndrecht         | 20.611         | 21.323         | 21.290         | 21.096         | 485           |
| <b>DRECHTSTEDEN</b> | <b>121.916</b> | <b>128.283</b> | <b>131.295</b> | <b>133.143</b> | <b>11.227</b> |

## Hoofdstuk 3 Toetsing aan de milieu- en overige aspecten

### 3.1. Parkeren

Rondom het winkelcentrum zijn 136 parkeerplaatsen voorzien. Op het winkeldek zijn, ten behoeve van de bewoners, 40 parkeerplaatsen gepland. Dit geeft een totaal van 176 te realiseren parkeerplaatsen (zie bijlage 1). Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Bij het plan voor de parkeervoorzieningen in het centrum dient rekening te worden gehouden met de ruimte die nodig is voor de bevoorrading van de winkels. De laad- en losvoorzieningen voor de supermarkt zijn geprojecteerd in een afgeschermd ruimte (inpandig). In het ontwerp wordt rekening gehouden met de goede bereikbaarheid, verkeersveiligheid en de ruimtelijke kwaliteit.

Naast de parkeervoorzieningen (voor auto's) dient er rekening te worden gehouden met fietsparkeren. Nabij verkeersaantrekkende voorzieningen moeten voldoende kwalitatieve fietsenstallingen aanwezig zijn. Deze voorzieningen dienen te worden gerealiseerd in de buurt van de opstelplaatsen van de winkelwagentjes. De gemeente draagt de zorg voor de inrichting van de buitenruimte rondom het complex (zie bijlage 1). Vanwege eisen uit het Bouwbesluit worden 112 fietsparkeerplaatsen aangelegd. Deze ruimte is in overleg met de gemeente in het openbare gebied gereserveerd.

### 3.2. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op de beheersing van risico's voor de omgeving van:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet zelf bij de risicovolle activiteit zijn betrokken, maar als gevolg van de activiteit wel risico kunnen lopen.

Ten behoeve van het voorliggend plan heeft Aqua-Terra Nova een onderzoek gedaan naar de risico's wat betreft externe veiligheid (213130 304c/ EVJH van Aqua-TerraNova d.d. 13.08.2014, zie bijlage 4). In deze paragraaf zijn de resultaten van dit onderzoek samengevat.

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)*

Geconcludeerd wordt dat het projectgebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour ligt van een Bevi inrichting en ook niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi inrichting.

#### *Transportroute (wegverkeer en spoor)*

Geconcludeerd wordt dat het projectgebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour ligt van een route die is aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over een (spoor)weg. Het project bevindt zich wel binnen het invloedsgebied van de A15 en de Betuweroute.

Het groepsrisico is onderzocht in 2008 voor het bestemmingsplan Land van Matena uit 2009. In dit

onderzoek is gerekend met:

- 488 personen/ha in de dagperiode en 238 personen/ha in de nachtperiode voor detailhandel. Hier is uitgegaan van 3.500 m<sup>2</sup> bvo vloeroppervlak en 40 appartementen. In dit onderzoek zijn de appartementen tot 10 lagen meegenomen;
- 80 personen/ha voor de woongebieden (A);
- 48 personen/ha voor de woongebieden (B).

Uit de rapportage van Aqua-Terra Nova (bijlage 6), komt naar voren dat de gehanteerde personendichtheid overeen komt met het project zoals die mogelijk gemaakt wordt in de ruimtelijke onderbouwing. Daar het geen woontoren van 10 verdiepingen maar 2 woontorens van 5 à 6 verdiepingen betreft, kunnen de personendichtheden als vergelijkbaar worden beschouwd. In de destijds opgestelde rapportage is de volgende conclusie getrokken:

*"Ten opzichte van de bestaande nulsituatie is er als gevolg van de bestemmingsplannen (Land van Matena en Baanhoek West) voor de A15 logischerwijs sprake van een toename van het groepsrisico. Dat wekt geen verbazing omdat het plangebied nu is onbebouwd. Het groepsrisico blijft echter onder de oriëntatiewaarde. Ook voor de Betuweroute blijft het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde."* (Aqua-Terra Nova, 2014)

Uit het onderzoek voor bestemmingsplan Land van Matena (2009) kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico toeneemt als gevolg van de beoogde ontwikkeling, maar dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Het groepsrisico is tevens verantwoord bij het bestemmingsplan 'Land van Matena'. Bij de uitvoering van het project is al rekening gehouden met de elementen uit de opgestelde verantwoording voor het groepsrisico. Zo is de ontsluiting van het plangebied gesitueerd aan de oostzijde van het gebied, en is er sprake van een noodontsluiting in westelijke richting zodat bij een eventuele calamiteit van de transportroutes afgeweken kan worden.

Ook voorziet de ontwikkeling niet in functies met voor het overgrote deel niet zelfredzame personen zoals scholen of ouderenwoningen. Functies met een enige vorm van niet zelfredzame personen worden wel gerealiseerd zoals appartementen. Deze functie is wel gelegen binnen de 200 meterzone van de genoemde infrastructuur. Een locatie op meer dan 200 meter afstand van de infrastructuur is niet gelegen binnen het plangebied. De gesitueerde appartementencomplexen zijn zo gesitueerd dat de zijde naar de risicobron toe zo min mogelijk glas bevat, en dat aan deze zijde zomin mogelijk verblijfruimten zijn gelegen. De balkons en grote glaspartijen zijn van de risicobron af gesitueerd. Daarnaast zijn de appartementen loodrecht op zowel het spoor als de rijksweg A15 gerealiseerd.

#### *Transportroute (ondergrondse buisleidingen)*

Geconcludeerd wordt dat het projectgebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour ligt van een ondergrondse buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het projectgebied ligt wel binnen het invloedsgebied van een aardgastransportleiding. Deze situatie bestond ten tijde van het uitwerken van het bestemmingsplan nog niet en is ook niet opgenomen in de berekeningen en verantwoording. Het groepsrisico, zowel als de bijdrage van het project aan het groepsrisico, zijn zodanig laag dat geen verdere verantwoording nodig is. Het maatgevende scenario van de gasleiding heeft voldoende overeenkomsten van aard met scenario's van de A15 en de Betuweroute, dat geen verdere anticipatie en preparatie nodig is.

#### *Hoogspanningsleidingen*

Op basis van prognoses voor 2025 komt naar alle waarschijnlijkheid woontoren 1 van Markt van Matena binnen de 0,4 microteslazone te liggen

Langs het plangebied Land van Matena loopt de 380 kV hoogspanningslijn Krimpen-Crayestein. Gevoelige bestemmingen dienen binnen de magneetveldzone van 0,4 microtesla te worden vermeden. Uit het meetrapport van 2003 dat in het bestemmingsplan Land van Matena is opgenomen, blijkt dat de zakelijk rechtstrook is gelegen op 38 meter en de berekende microteslazone op 32 meter uit het hart van de hoogspanningslijn ligt. Het projectgebied Markt van Matena is gelegen op circa 52 meter uit het

hart van de hoogspanningslijn. De contouren van het projectgebied liggen dan ook buiten de zakelijk rechtstrook en buiten de in 2003 berekende 0,4 microteslazone.

Uit de rapporten die in 2016 zijn opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan "32 woningen Aalscholver" blijkt dat de 0,4 microteslazone op maximaal 40 meter afstand uit het hart van de hoogspanningslijn ligt, op basis van het huidige gebruik van de hoogspanningslijnen. Uit de onderzoeken blijkt ook dat de 0,4 microteslazone in de toekomstige situatie op basis van de prognose voor 2025 op 59 meter afstand ligt ter hoogte van het projectgebied. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat de contour vooralsnog buiten het projectgebied ligt maar dat ingevolge de prognose voor 2025 de contour zodanig verschuift dat woontoren 1 van het projectgebied naar alle waarschijnlijkheid binnen de zone komt te liggen. De bij het bestemmingsplan 32 woningen Aalscholver gevoegde rapporten zijn naar aanleiding van nieuwe cijfers van Tennet herzien. De conclusies uit de eerdere rapporten wijzigen niet. De rapporten zijn door het RIVM gevalideerd. De gereviseerde versies van de rapporten (3.0) zijn bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd (zie bijlage 5).

De toekomstige situatie wordt aanvaardbaar geacht en ter zekering daarvan wordt een kettingbeding in de grondverkoop opgenomen.

In het vigerende bestemmingsplan uit 2009 is reeds voorzien in de realisatie van 40 appartementen voor het projectgebied. De situatie is daarmee lange tijd voorzien. Door toekomstige kopers/huurders van de appartementen te informeren over de situatie van de hoogspanningslijn en het verblijf van kinderen tussen 0 en 15 jaar kunnen zij zelf een afweging maken. Om te zekeren dat de informatie niet alleen nu maar ook in de toekomst wordt overgedragen, is een kettingbeding in de notariële akte bij grondverkoop nodig.

Of er werkelijk nadelige gezondheidsconsequenties zijn verbonden aan het wonen in de buurt van hoogspanningslijnen, is hoogst onzeker. Er is, ondanks veel onderzoek in de afgelopen decennia, geen biologisch mechanisme bekend dat zou kunnen verklaren of en zo ja, hoe enigerlei ziekte zou kunnen optreden als gevolg van blootstelling aan de magneetvelden van hoogspanningskabels.

De Europese Unie en de Gezondheidsraad hanteren 100µT als veilige grenswaarde van dergelijke magneetvelden voor bestaande woningen. Daartegen afgezet zou het afzien van het bouwplan vanwege de nu gemeten waarden en de berekende prognose aan bewoners van de bestaande woningen aan de Aalscholver en de Noordkil (op een gelijkwaardige afstand van de hoogspanningslijn) een tegenstrijdige boodschap afgeven over de veiligheid van hun woonsituatie. Onder het geldende beleid is er immers geen enkele reden (laat staan juridische grondslag) om voor hen iets te doen (bijvoorbeeld uitkopen).

#### *Overige*

Het projectgebied is direct bereikbaar voor brandweer en hulpdiensten. Aan de westzijde van het projectgebied wordt een zogenaamde calamiteitenroute gerealiseerd. De veiligheidsregio heeft bepaald dat een breedte van 3,25 m voor deze calamiteitenroute volstaat.

#### **Conclusie**

De herinrichting van het terrein kan plaatsvinden zonder dat er een aanvullende berekening of verantwoording noodzakelijk is. Wel wordt geadviseerd de veiligheidsregio intensief te betrekken bij de uitvoering van het project.

De leefruimten en de grote gevelopeningen van de woningen zijn gesitueerd aan de zuidzijde, mede in verband met de geluidsproblematiek en bezonning. Hiermee is invulling gegeven aan de uitgebrachte adviezen van de veiligheidsregio.

### 3.3. Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient te worden nagegaan of er planten en dieren voorkomen of worden verwacht, die bedreigd zijn dan wel beschermd zijn in het kader van de Flora- en Faunawet. Daarnaast moet, in het kader van de Natuurbeschermingswet, worden onderzocht of het projectgebied is gelegen in of in de directe omgeving van beschermde natuurgebieden.

In een eerder stadium zijn voor het bestemmingsplan ontheffingen verleend op de Flora- en faunawet.

Aqua-Terra Nova heeft voor het project een Eco-effectscan uitgevoerd (213130 301b FF/TG, d.d. 14.08.2014). De Eco-effectscan heeft als doel te inventariseren of het project in strijd zou kunnen zijn met de natuurwetgeving. Deze rapportage is opgenomen in bijlage 6. In deze paragraaf zijn de resultaten van dit onderzoek samengevat.

#### *Beschermde gebieden*

In de ruime omgeving van het plangebied zijn meerdere Natura 2000-gebieden gelegen waaronder: Boezems Kinderdijk, Donkse Laagten, Oude Maas, Oudeland van Strijen en de Biesbosch.

Het bestemmingsplan Land van Matena voorziet in de realisatie van een woonwijk, een centrumgebied bestaande uit winkels en appartementen en een bedrijvenstrook. Een dergelijke ontwikkeling kan leiden tot toename in stikstofdepositie ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden. Daarom is onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (zie bijlage 7).

Uit de berekening blijkt dat de hoogste depositie als gevolg van het totale bestemmingsplan 0,02 mol N/ha/jr. bedraagt. Er is daarom geen sprake van rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jr. uit het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Voor dergelijke projecten met zeer kleine deposities is met het PAS voldoende ontwikkelingsruimte gecreëerd door het treffen van maatregelen in de Natura 2000-gebieden. Voor projecten die een bijdrage hebben van minder dan 0,05 mol N/ha/jr. geldt een vrijstelling van de Natuurbeschermingswet vergunningplicht. Er is sprake van een uitvoerbaar initiatief in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Er is geen sprake van een vergunning- of meldingsplicht. De uitkomsten van de AERIUS-berekening dienen wel vijf jaar te worden bewaard zodat bij controle kan worden aangetoond dat dit aspect is onderzocht.

Overigens is de berekening voor het totale bestemmingsplan Land van Matena uitgevoerd. Dat betekent dat de stikstofdepositietoename van losse ontwikkelingen, waaronder Markt van Matena nog lager is. Voor deze projecten zijn in het geheel geen problemen te verwachten.

#### *Beschermde soorten*

Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het projectgebied aanwezig kunnen zijn. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of het project in strijd is met de Flora- en faunawet. De conclusie van de toetsing wordt hieronder weergegeven.

De onderstaande tabel geeft een beknopte weergave van de effecten van het project op beschermde soorten volgens de Flora- en faunawet of Habitatrichtlijn.

Tabel Resultaten beschermde soorten

| Soort                             | Wet*        | Aanwezigheid | Effecten op functionaliteit                                  |
|-----------------------------------|-------------|--------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Wilde planten</b>              |             |              |                                                              |
| niet aanwezig                     | n.v.t.      | n.v.t.       | -                                                            |
| <b>Vogels</b>                     |             |              |                                                              |
| algemene inheemse vogels          | FF (cat. 5) | aanwezig     | mogelijk verlies en verstoring broedlocaties                 |
| <b>Zoogdieren</b>                 |             |              |                                                              |
| algemene grondgebonden zoogdieren | FF1         | Potentieel   | mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen              |
| vleermuizen                       | FF3, HRIV   | Potentieel   | geen effect op functioneel leefgebied                        |
| <b>Amfibieën</b>                  |             |              |                                                              |
| Algemene amfibieën                | FF1         | Potentieel   | mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen              |
| Heikikker                         | FF3, HRIV   | Potentieel   | mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen              |
| <b>Vissen</b>                     |             |              |                                                              |
| Kleine modderkruiper              | FF2         | Potentieel   | verstoring individuen; geen effect op functioneel leefgebied |
| <b>Overige soorten</b>            |             |              |                                                              |
| Niet aanwezig                     | n.v.t.      | n.v.t.       | -                                                            |

\* FF = Flora- en faunawet, tabel 1 t/m 3, categorie 1 t/m 5, HRIV = Habitatrichtlijn, Bijlage IV

### Verleende ontheffingen

In het bestemmingsplan zijn ontheffingen opgenomen voor het bouwen in de ecologische zone zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan van het Land van Matena en voor de flora- en faunawet is een ontheffing verleend op artikel 75 lid 4 en 5 (zie bijlage 8). De verleende ontheffing heeft betrekking op twee strikt beschermde diersoorten waarvoor de betreffende veenweidegebieden van groot belang zijn. Het gaat om de Heikikker en de Kleine modderkruiper. Voor de Heikikker is tevens een compensatieplan (zie bijlage 9) en een aanvullend compensatieplan (zie bijlage 10) opgesteld.

In de ontheffing is een groot aantal voorwaarden gesteld. Een van deze voorwaarden is dat een deel van het bestaande leefgebied in stand gehouden moet worden en een kwaliteitsimpuls moet krijgen. Een andere eis is dat, als mitigerende maatregel, de aanwezige individuen van de Heikikker en de Kleine modderkruiper voorafgaand aan de werkzaamheden, weggevangen en binnen het gebied verplaatst moeten worden (hetzij in te behouden watergangen en graspercelen, hetzij in nieuw te realiseren wateren en percelen).

Met het bouwrijp maken van het terrein voor het winkelgebied en buitenruimte zijn bovengenoemde activiteiten uitgevoerd. Het terrein is bouwrijp gemaakt door de gemeente. De gemeente heeft de werkzaamheden uitgevoerd conform de flora- en faunawet. Het terrein ligt al geruime tijd braak. Zodra de bouwer haar activiteiten in dit gebied gaat starten zal de bouwer ook met haar werkzaamheden moeten voldoen aan de flora- en faunawet. Het is daarom van belang dat de bouwer direct voorafgaand aan de werkzaamheden een laatste scan uit laat voeren in kader van de Flora- en Faunawet.

Er moet worden voorkomen dat heikikkers als gevolg van de bouwwerkzaamheden in Land van Matena worden verwond of gedood. Hiertoe dienen ze voor aanvang van de bouwwerkzaamheden volgens een ecologisch werkprotocol en onder ecologische begeleiding te worden weggevangen en verplaatst te worden naar de geschikt gemaakte delen van het plangebied die niet zullen worden aangetast. De afgelopen jaren zijn dergelijke mitigerende maatregelen met regelmaat uitgevoerd. De grootste hoeveelheid dieren is daarbij al verplaatst. Gezien de lange doorlooptijd van het project en het feit dat het gebied in die periode niet volledig afgesloten is geweest, zijn er verspreid over het gebied nog individuen van de Heikikker aanwezig in delen waar de aankomende periode werkzaamheden gepland zijn. Om te voorkomen dat hierbij verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet overtreden worden en bovendien dieren verstoord danwel aangetast worden, zullen de werkgebieden voorafgaand aan het voortplantingsseizoen afgezet worden waarna de nog aanwezige dieren gevangen en verplaatst zullen

worden naar de zogenaamde heikikkerreservaten.

Om bovengenoemde redenen worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd (mede bepaald in de verkregen ontheffing Flora- en faunawet);

1. het opstellen van een ecologisch werkprotocol;
2. het wegvangen en verplaatsen van (beschermde) amfibieën naar geschikt gemaakte delen van het plangebied;
3. het uitbreiden van de geleidende structuren rondom de faunapassages;
4. het uitvoeren van werkzaamheden aan enkele greppels in het archeologische gebied.

Er zullen op korte termijn werkzaamheden in het kader van de groenstructuur plaatsvinden in het zuidelijk deel van Land van Matena en plaatselijk in het noordelijk deel. Weilandten worden opgehoogd, een deel voorbelasting wordt aangebracht, watergangen worden vergroot, aanleg van natuurvriendelijke oevers, aanleg van bruggetjes en duikers en de aanplant van de groenvoorziening. Met deze werkzaamheden wordt ook het nog te dempen slootje meegenomen. Voor het dempen van deze watergang is ontheffing verleend door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op 7 mei 2007, nummer FF-75C-2007-0005A. Deze ontheffing is verlengd door middel het besluit van 9 augustus 2011, nummer FF/75C/2011/0068 (zie bijlage 8).

### **Conclusie**

Mogelijk knelpunt was de doodlopende watergang in het zuidelijke deel van het projectgebied dat verbinding had met de overige watergangen. Inmiddels is de watergang gedempt. Voor het dempen van deze watergang is ontheffing van de flora- en faunawet verleend.

Voor het overige projectgebied is er geen strijdigheid met de flora- en faunawet. Met inachtneming van de maatregelen uit de Eco-Effectscan, paragraaf 5.3, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen, is de voorgenomen ontwikkeling niet strijdig met de Flora- en faunawet en is het plan haalbaar.

### **3.4. Bedrijven en milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van gevoelige functies (woningen) een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven in de omgeving.

Voor de afstemming tussen milieugevoelig en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' kan met 1 afstandsstap worden afgeweken van de richtafstanden van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

### **Onderzoek en conclusie**

Het plan bestaat uit de ontwikkeling van 40 appartementen en een voorzieningencentrum met een supermarkt en winkel- en horecavoorzieningen. Ten westen van het projectgebied is een bestaande woonwijk aanwezig en ten oosten zijn de nieuwe woonwijk 'Baanhoek-West' en 'Land van Matena' in ontwikkeling. Het projectgebied is direct ten zuiden van een doorgaande weg gelegen. Daarnaast is op

circa 100 m afstand de Rijksweg A15 gelegen en liggen de bedrijventerreinen 'Land van Matena' en 'Baanhoek-West' in de directe omgeving.

Vanwege de diverse functies in de omgeving (woningen, bedrijventerreinen en een Rijksweg) en de functiemenging die binnen het projectgebied wordt nagestreefd, kan het gebied getypeerd worden als 'gemengd gebied'.

Ten noorden van het projectgebied is op circa 80 m afstand het bedrijventerrein 'Land van Matena' gelegen. Ten noordoosten is het bedrijventerrein 'Baanhoek-West' gelegen op ruim 200 m afstand. Voor beide bedrijventerreinen geldt dat hier bedrijven uit maximaal categorie 3.2 mogelijk zijn. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor deze bedrijven een richtafstand van 50 m ten opzichte van een gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

De overige bedrijventerreinen in de omgeving liggen op voldoende afstand van het projectgebied en vormen dan ook geen belemmering.

Binnen het projectgebied worden, zoals aangegeven, naast woningen een supermarkt, overige winkels en horecavoorzieningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling van diverse functies op korte afstand van elkaar is op deze locatie gewenst. Het zijn grotendeels functies waar de toekomstige bewoners gebruik van maken. De menging van functies in het projectgebied vergroot de aantrekkelijkheid van het gebied voor de bewoners. Op de beoogde ontwikkeling zijn daarom geen richtafstanden van toepassing. De beoogde niet-woonfuncties zijn gelet op de systematiek van milieuzonering voor gemengde gebieden, direct onder of naast woningen toelaatbaar. De bebouwing wordt zodanig ontworpen dat de kans op milieuhinder wordt beperkt. Zo worden tussen de woonlagen en de overige functies bouwkundige afscheidingen gerealiseerd waarmee in de woningen een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven in de omgeving niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

### 3.5. Water

Ruimtelijke ingrepen mogen geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding en kansen om dit de waterhuishouding te verbeteren moeten worden benut. Voor de realisatie van het initiatief dient een watertoets te worden uitgevoerd. Aqua-Terra Nova heeft voor het project een Waterstudie uitgevoerd. Het resultaat van dit onderzoek is vastgelegd in rapportage 213130/Aqua-Terra Nova 305d/WTAW d.d. 23.09.2014 (zie bijlage 11).

Het plangebied Land van Matena maakt deel uit van het deelstroomgebied Alblasserwaard, Nederwaard, gebiedsonderdeel NDW021 en is gelegen ten oosten van de kern van Papendrecht. Voor dit project dient een grote buitenplanse afwijkingsprocedure te worden doorlopen. Hiertoe is de voorliggende watertoets opgesteld. In het projectgebied van ca. 11.600 m<sup>2</sup> wordt de ontwikkeling van woningen en een voorzieningencentrum met parkeervoorzieningen beoogd.

Het projectgebied valt buiten de kern- en beschermzone van waterkeringen. Voor het gehele gebied is op basis van de aanduidingsregels in het bestemmingsplan bij ruimtelijke ingrepen een ontheffing van de Keur vereist.

#### *Waterkwantiteit*

Het projectgebied blijft deel uitmaken van peilgebied Sliedrecht Noord dat in de nabije toekomst één oppervlaktewaterpeil: 2.03 m - NAP dient te krijgen. De aanvoer van water vindt voornamelijk plaats via neerslag en kwel.

De 'Waterhuishoudkundige analyse Land van Matena' uit 2007 die is opgenomen als uitgangspunt van het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan 'Land van Matena' geeft aan dat er in het totale plan minimaal 10% nieuw wateroppervlakte dient te worden gerealiseerd. Dit komt voor het gehele gebied Matena neer op 22.000 m<sup>2</sup> en zal met name worden gerealiseerd door verbreding van de bestaande hoofdwatgangen. Voor het specifieke plangebied zijn voor het te graven oppervlaktewater afspraken gemaakt tussen de gemeente Papendrecht en waterschap Rivierenland. De Waterhuishoudkundige Analyse geeft aan dat er op basis van de ruimtelijke indeling van het totale plan "Land van Matena" voldoende water is opgenomen en wordt voldaan aan de gestelde eisen.

In het projectgebied wordt langs de rotonde een waterpartij van 300 m<sup>2</sup> gegraven. Over het gebruik maken van het watersysteem voor de benodigde waterberging van het plangebied dient nog nadere afstemming tussen gemeente en waterschap plaats te vinden.

De afwatering van het hemelwater van de nieuwbouw en de parkeerplaatsen (categorie 'Nauwelijks verontreiniging') vindt plaats door middel van een gescheiden stelsel.

Door de kweldruk van het 1e aquifer zal er altijd een geringe toestroom van grondwater in het gebied zijn. Gezien de afstand van de rivier wordt geen grondwateroverlast verwacht.

#### *Waterkwaliteit en ecologie*

In het projectgebied is een waterpartij van 300 m<sup>2</sup> met plasberm en verschillende soorten waterplanten geprojecteerd. Het is van belang dat er vanuit het projectgebied door afstroming geen verslechtering van de waterkwaliteit plaats vindt aangezien het zuidelijk deel van het gebied aan een ecologische zone grenst.

#### *Onderhoud en bagger*

Onderhoud van de aanliggende watgangen wordt momenteel gedaan door de gemeente Papendrecht. In de nieuwe situatie worden de watgangen aangepast naar A, B of C watgangen. Het onderhoud van de watgangen zal dan plaatsvinden volgens de gebruikelijk afspraken met het waterschap Rivierenland.

#### *Procedure*

Deze watertoets is voorgelegd aan zowel het waterschap Rivierenland als de gemeente Papendrecht. De opmerkingen en aanvullingen van beide partijen zijn verwerkt in deze rapportage.

#### *Afvalwater en riolering*

Ten behoeve van het plan zal een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd worden. Het van het verhard oppervlakte afstromende regenwater mag niet worden afgevoerd naar de watgangen van het beschermde gebied (ecologische zone) ten zuiden van het plangebied.

#### *Conclusie*

Het aspect waterhuishouding staat de uitvoering van de beoogde ontwikkelingen niet in de weg. De gemaakte afspraken vanuit het geldende bestemmingsplan voor het Land van Matena moeten nog wel in overleg tussen gemeente en waterschap worden bevestigd.

### **3.6. Bezonnig en windhinder**

#### **Bezonnig**

De nieuwe ontwikkeling valt binnen het toegestane bouwvolume en maximale hoogte. Het effect van het plan op de omliggende bebouwing is vanwege de ligging nihil (er is een (platte) bezonningsstudie uitgevoerd). Gezien de stedenbouwkundige ligging van het gebouw zal beschaduwning door andere gebouwen of het eigen gebouw niet tot zeer beperkt optreden op de gevels van de woningen.

Er zijn geen wettelijke normen voor de bezonning van woningen. Uit de bezonningsstudie (separaat) die de slagschaduw van het plan op 1 januari inzichtelijk maakt, blijkt dat de woongebouwen aan de oostzijde van het plan slechts zeer beperkt hinder hebben van een slagschaduw. Op 1 januari is de zonnestand zeer laag en de woongebouwen aan de oostzijde van de nieuwe ontwikkeling zijn vanaf 10.52 uur volledig onbeschaduwd door de beoogde ontwikkeling. Op minder kritische dagen van het jaar is de beschaduwing, uitgezonderd de vroege ochtenduren, nihil.

#### **Windhinder**

Het gebouw heeft ten hoogste zeven bouwlagen en heeft een hoogte van circa 20 meter. De geografische situatie is zodanig dat binnen een straal van 300 meter rondom het gebouw circa 15% van het oppervlak is of wordt bebouwd. Langs de noordkant staat een geluidscherm langs de rijksweg. Grote of hoge bomen komen niet in de directe omgeving voor. De bebouwde omgeving heeft twee tot vijf bouwlagen.

Tussen de rijksweg en het plangebied is een strook relatief open terrein (er voert een weg overheen met groene bermen aan beide zijden) aanwezig. Dit is geen leidende windrichting in Nederland.

Aan de west- en zuidzijde is een groter gebied (open terrein) gelegen in verband met een groenzone waarin tevens een archeologisch monument in is gelegen.

De geometrie van het gebouw geeft in de ruimte tussen de hoogbouw een risico op windhinder, met name aan de westzijde (overheersende windrichting). Hier is echter een parkeerdek voorzien en geen recreatieve ruimten.

De hoofdentrees van de woningen bevinden zich aan de noord- en zuidzijde. De winkels worden tevens via de zuidgevel ontsloten, de grote commerciële ruimte in de oostgevel. Door de ligging van de bebouwing op het perceel, zijn effectieve maatregelen binnen het plangebied niet mogelijk.

Verwacht wordt dat de overschrijdingskans van het aantal uren overmatige windhinder rondom dit plan beperkt blijft zonder aanvullende voorzieningen.

### **3.7. Geluid**

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan ten behoeve van geluidgevoelige objecten, een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd binnen zones van wegen.

De Wet geluidhinder stelt regels ten aanzien van de maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, ziekenhuizen, bejaardenhuizen en scholen. Doel van het onderzoek is het bepalen van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus ter hoogte van de gevels van de dichtstbijzijnde woningen van derden.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer VL.108.adh.R01) door HK Consultants BV d.d. 29.04.2008. Zie voor deze rapportage bijlage 12. Op basis hiervan zijn hogere grenswaarden verleend door de gemeente Papendrecht.

De gemeente Papendrecht heeft voor het project een actualisatie van het akoestisch onderzoek laten uitvoeren. De resultaten hiervan zijn per mail verstrekt d.d. 25.07.2013 en zijn in bijlage 13 opgenomen. Een volledig nieuw geluidonderzoek is niet strikt noodzakelijk, omdat qua geluid niet van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

Voor deze aanvullende berekeningen is gebruik gemaakt van het akoestisch rekenmodel dat in 2008 door HK-consultants is gemaakt. In dit model is de vorm en positie van enkele rekenmodel objecten en de ligging van toetspunten aangepast aan de door de gemeente toegezonden VO-tekeningen d.d. 07.05.2013. Bronnen, bodemgebieden en andere modelparameters zijn niet aangepast.

Het projectgebied is tevens gelegen binnen de geluidzone van het geluidgezoneerde industrieterrein 'De Staart' en 'Oosteind', ten zuiden van het projectgebied. In de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan 'Land van Matena' zijn, voor zover nodig, hogere grenswaarden procedures gevolgd.

De geluidsbelasting als gevolg van de industrieterreinen is niet opnieuw berekend. Deze waarden zijn overgenomen uit de rekenresultaten van het onderzoek uit 2008. Door de relatief grote afstand van deze industrieterreinen tot aan het projectgebied zullen deze waarden niet of nauwelijks anders zijn.

Met deze aanvullende berekening is aangetoond dat de geluidsbelasting (met aftrek conform artikel 110g Wgh) op de zuidgevels, als gevolg van het verkeer over de Rijksweg en de Noordkil niet boven de voorkeurswaarde uitkomt.

De geluidbelasting op de noordgevels ten gevolge van het wegverkeer op de rijksweg A15 overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde. Daarom moeten het grootste deel van de noordgevel en delen van de oost- en westgevels ter plaatse van de verblijfsruimten van woningen doof worden uitgevoerd. In de uitwerking van het plan is hier rekening mee gehouden.

Er wordt een gelijkwaardige oplossing aangeboden voor de dove gevels. Op grond van te onderbouwen berekeningsmethodieken (niet genormeerd) en een lijst van vergelijkbare eerder gerealiseerde projecten wordt deze oplossing gelijkwaardig geacht aan een dove gevel. Deze gelijkwaardigheid is onderbouwd in rapport "Akoestisch advies gevelschermen" R811172aaA5 d.d. 23.03.2015 van Wolf Dikken adviseurs. Dit rapport is opgenomen in bijlage 14. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat met de toepassing van glazen schermen voor de te openen ramen op deze locaties de geluidbelasting ten gevolge van de A15 op het raam tot onder de hoogst toelaatbare grenswaarde kan worden teruggebracht. Het bouwplan kan dan worden gerealiseerd binnen de afgegeven hogere grenswaarden.

Er is voor dit plan een hogere grenswaarde verleend voor de geluidbelastingen ten gevolge van de rijksweg A15 tot 53 dB, ten gevolge van de Noordkil tot 54 dB voor 40 woningen en voor de geluidbelastingen ten gevolge van industrielawaai van industrieterrein de Staart voor 20 woningen tot 52 dB. Op basis van de nieuw bepaalde geluidbelastingen wordt geconcludeerd dat ten gevolge van de rijksweg A15 ten hoogste 20 en ten gevolge van de Noordkil maximaal 9 woningen geluidbelast zijn. Er wordt geconcludeerd dat in het plan ten hoogste 10 woningen worden blootgesteld aan een geluidbelasting ten gevolge van industrieterrein de Staart die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde (te weten 51 dB(A)). Het plan voldoet aan de vastgestelde hogere waarden. Dit blijkt ook uit de notitie "Onderbouwing hogere grenswaarden" N81172aaA7 d.d. 31.03.2015, opgenomen in bijlage 15.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelastingen bij de nieuwe ontwikkeling niet significant afwijken van de eerder vastgestelde geluidbelastingen in het bestemmingsplan. De nieuwe locatie van het bouwvolume heeft een zeer geringe invloed op de optredende geluidniveaus ter plaatse van de gevels. Deze invloed heeft echter geen gevolgen voor de verleende grenswaarden. Aanvullende hogere waarde besluiten zijn dan ook niet noodzakelijk.

### 3.8. Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de wet Luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig alternatief gezocht waarmee wordt voldaan aan de norm.

Het plan blijft voor dit aspect voldoen aan het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een Luchtkwaliteitsonderzoek Land van Matena uitgevoerd (kenmerk rapport 2008021298) door de Milieudienst Zuid-Holland Zuid d.d. 15.08.2008. In dit rapport wordt mede advies gegeven ten aanzien van de mobiliteit in en om het gebied door de gemeente Papendrecht. In dit rapport wordt geconcludeerd dat de jaargemiddelde concentraties vallen binnen het kader van de AMvB gevoelige bestemmingen (zie bijlage 16).

### 3.9. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Voor het bestemmingsplan is door UDM adviesbureau b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het Land van Matena, d.d. 31.10.2002. Dit rapport is in bijlage 17 opgenomen. In dit rapport worden samengevat de volgende conclusies gedaan:

- aan de noordzijde van het plangebied en in het westelijke deel wordt de streefwaarde voor nikkel in de bovengrond licht overschreden;
- in enkele peilfilters van het freatische grondwater worden de streefwaarden voor arseen en chroom minimaal overschreden;
- de waterbodem van het plangebied wordt ingedeeld in klasse 0 voor het noordelijke deel, voor het middendeel in klasse 1 en het zuidelijke gedeelte in klasse 2 (overschrijding nikkel en PAK's).

Omdat het onderzoek verouderd is, is een verificatieonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen in bijlage 18. In dit onderzoek zijn ook de gedempte watergangen beschouwd. Tijdens het onderzoek zijn sporen van puinhoudende grond aangetroffen in de bovengrond en in de boven- en ondergrond van de gedempte watergangen.

De aangetroffen (licht) verhoogde gehalten haltes zijn dermate laag dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. De resultaten van het onderzoek leveren geen beperkingen op ten aanzien van het gebruik van de locatie. Eventueel afgegraven grond mag niet elders worden toegepast.

### 3.10. Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg 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 project een rol spelen.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot archeologie is vastgelegd in de Nota Archeologie (2008). In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is het cultureel erfgoed van de provincie in kaart gebracht. Voor gebieden met (mogelijke) verwachtingswaarden geldt de wettelijke eis dat archeologisch bodemonderzoek vereist is alvorens vergunning voor de voorgenomen activiteit verleend wordt.

Door SOB Research is een aanvullende archeologische inventarisatie uitgevoerd (oktober 2002). Deze is in bijlage 19 opgenomen.

In opdracht van Aqua Terra Nova heeft ArcheoWest een onderzoek uitgevoerd (rapportage "advies Archeo 20132021", d.d. 20.11.2013) met als doel te onderzoeken of aanvullend onderzoek noodzakelijk is. De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in bijlage 20.

Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat het plangebied "Land van Matena" voldoende diepgaand is onderzocht en dat er geen aanwijzingen zijn voor een archeologische vindplaats binnen het gebied waarop de wijziging in het bestemmingsplan van toepassing is. In het kader van de omgevingsvergunning ten behoeve van de activiteit bouwen is verder onderzoek niet nodig.

### 3.11. Vormvrije mer-beoordeling

#### Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

#### Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2).

De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële

effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen. Een mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure is dan ook niet noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

### 3.12. Overige aspecten

#### Afvalbeheer

Afval wordt in pandig opgeslagen. Het afval van de winkels wordt opgelost door in pandige voorzieningen binnen het winkelvolumen. Het afval van de woningen wordt geregeld door middel van in pandige containerruimten binnen de woongebouwen.

#### Reclamevoering

Op het dak van de woningen mag geen reclame worden gerealiseerd. Reclamevoering voor de winkels wordt binnen de winkelplint opgelost.

#### Installaties

Op het dak van de winkels zullen installaties worden geplaatst. De gegevens hiervan zijn nog niet alle bekend. De huurder dient hierbij zorg te dragen voor alle van overheidswege vereiste vergunningen en/of ontheffingen.

Voor de supermarkt is ruimte op het platte dak van de begane grond gereserveerd nabij de opbouw in de noordwesthoek van het winkelcentrum. Deze gereserveerde installatieruimte wordt visueel afgeschermd tot een hoogte van 6,4 m boven maaiveld.

De geluidproducerende installaties van de horeca zal op het dak van de bovengelige woningen worden geplaatst. De huurders van de kleinere commerciële ruimten plaatsen voor zover mogelijk de installaties op het dak van de gehuurde ruimte (niveau eerste verdieping).

Alle in het plan gevestigde bedrijven zullen aan de akoestische eisen volgens het Activiteitenbesluit moeten voldoen. Dit betekent dat het geluidniveau ten gevolge van activiteiten en werkzaamheden in de inrichting tezamen met het geluid van installaties en toestellen, en laad- en loswerkzaamheden niet hoger mag zijn dan in onderstaande tabel is aangegeven.

| TABEL – TOEGESTANE GELUIDNIVEAUS                                         |                       |                         |                         |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| beoordelingsgrootheid [dB(A)]                                            | periode               |                         |                         |
|                                                                          | dag (07:00-19:00 uur) | avond (19:00-23:00 uur) | nacht (23:00-07:00 uur) |
| L <sub>Ar</sub> , L <sub>T</sub> op de gevel van gevoelige gebouwen      | 50                    | 45                      | 40                      |
| L <sub>Ar</sub> , L <sub>T</sub> in in- en aanpandige gevoelige gebouwen | 35                    | 30                      | 25                      |
| L <sub>Amax</sub> op de gevel van gevoelige gebouwen                     | 70                    | 65                      | 60                      |
| L <sub>Amax</sub> in in- en aanpandige gevoelige gebouwen                | 55                    | 50                      | 45                      |

### 3.13. Uitvoerbaarheid

#### Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

De afspraken met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van wijkwinkelcentrum Land van Matena zijn vastgelegd in de samenwerkings- en grondtransactieovereenkomst tussen MKB Vastgoed Plan B.V. en de gemeente Papendrecht, d.d. 29.03.2012.

De kosten worden via een privaatrechtelijke overeenkomst door de gemeente verhaald, zodat geconcludeerd wordt dat de economische uitvoerbaarheid geen belemmering vormt voor het uitvoeren van de plannen op de locatie.

#### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken, is het noodzakelijk om een buitenplanse afwijking ex artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te verlenen.

Burgemeester en wethouders van Papendrecht bieden op grond van de inspraakverordening de mogelijkheid om in te spreken op het voornemen tot het opstarten van een formele procedure voor een buitenplanse afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

De planologisch relevante onderdelen van de aanvraag omgevingsvergunning en overige voor de planologische procedure relevante stukken liggen gedurende vier weken voor een ieder ter inzage.

Tijdens de termijn van ter inzage legging bestaat de mogelijkheid schriftelijk op de stukken te reageren.

Na afloop van de inspraaktermijn worden de ingekomen reacties betrokken bij de besluitvorming tot het opstarten van de formele procedure. Na behandeling van het eindverslag door het college van burgemeester en wethouders zal de procedure volgens de bepalingen van de Wabo worden gestart.