

beheersverordening
Centrumgebied
gemeente Papendrecht

status: vastgesteld
datum: 25 april 2013
projectnummer: 404541R.2004
adviseurs: Asn/Wle/Rvw



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



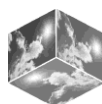
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Besluitgebied: ligging en omgeving	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	De beheersverordening	4
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	GIS inventarisatie	8
2.3	Ruimtelijke structuur	10
2.4	Functionele structuur	11
2.5	Juridisch-planologische situatie	12
3	Beleidskader	16
3.1	Bovengemeentelijk beleid	16
3.2	Regionaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Sectorale Aspecten	21
4.1	Milieuhygiëne	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3	Waterparagraaf	22
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Flora en fauna	26
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	26
5	Juridische Beschrijving	28
5.1	Gehanteerde systematiek	28
5.2	Toelichting op de bestemmingen	30
5.3	Overige bepalingen	33
6	Maatschappelijke En Economische Uitvoerbaarheid	34
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2	Economische uitvoerbaarheid	34
7	Procedure	35
7.1	Te volgen procedure	35



Bijlagen

Bijlage 1 - Analysekaart

Bijlage 2 - Discrepanties

Bijlage 3 - Inventarisatiekaart

Bijlage 4 - Goot- en bouwhoogtekaart





1 Inleiding

1.1 Algemeen

In de gemeente Papendrecht is de vraag opgekomen naar een nieuwe planologische regeling voor het besluitgebied Centrumgebied. Dit onder meer vanwege het feit dat het voor het centrum geldende bestemmingsplan binnenkort (in 2013) ouder is dan tien jaar. Dit heeft tot gevolg dat, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt. Op basis van artikel 3.38 Wro kan de gemeente bepalen om, in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening op te stellen. Deze mogelijkheid kan alleen worden gebruikt als in het gebied weinig tot geen planologische veranderingen plaatsvinden dan wel in de toekomst zullen plaatsvinden. Het instrument beheersverordening is dan ook bedoeld om voor planologisch laagdynamische gebieden het bestaande gebruik en de bouwmogelijkheden vast te leggen. Het Centrumgebied voldoet aan dit vereiste, aangezien de vigerende mogelijkheden die binnen het centrum worden geboden, opnieuw worden vastgelegd. Hierbij wordt het aanwezige winkelcentrum als één geheel beschouwd en niet als een verzameling losse winkels en andere voorzieningen. Ruimtelijke ontwikkelingen, anders dan die vigerend mogelijk zijn, worden niet mogelijk gemaakt. Hiervan uitgaand is besloten voor het centrumgebied een beheersverordening op te stellen.





Het doel van het opstellen van een beheersverordening is, buiten de snelle en kostenefficiënte procedure, tevens de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren naar de huidige (planologische) situatie alsmede de huidige regelgeving en inzichten. De beheersverordening zal tevens worden gedigitaliseerd om te voldoen aan de Wro en te komen tot een betere interne en externe informatievoorziening binnen de gemeente Papendrecht.

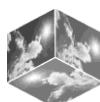
1.2 Besluitgebied: ligging en omgeving

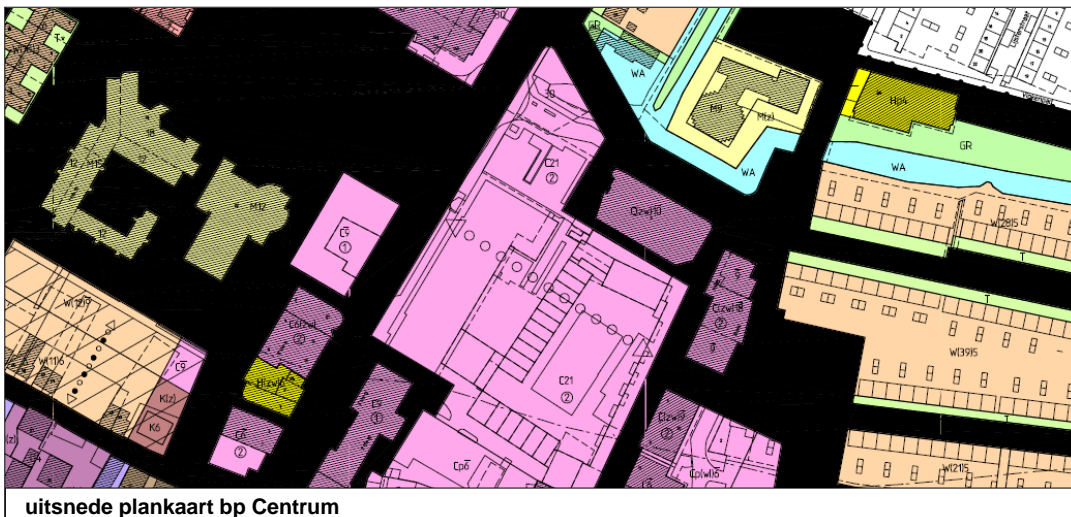
De gemeente Papendrecht ligt in het noordelijke deel van de Alblasserwaard en maakt deel uit van de regio Drechtsteden. Het besluitgebied is het gebied waarop de beheersverordening van toepassing is. Het besluitgebied van beheersverordening Centrumgebied wordt gevormd door het centrumgebied van Papendrecht, inclusief enkele delen van daaraan grenzende woongebieden. Dit betreft hetzelfde gebied als het plangebied van het vigerende bestemmingsplan voor het centrum. In het centrumgebied bevindt zich het marktplein, waaraan ondermeer het gemeentehuis is gelegen. Ook een gedeelte van het oude dijklint maakt onderdeel uit van het besluitgebied. De oppervlakte van het besluitgebied bedraagt circa 30 hectare.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het besluitgebied van de voorliggende beheersverordening vigeren momenteel de volgende (herzieningen van) bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan 'City': vastgesteld d.d. 25 april 1968 en goedgekeurd d.d. 23 april 1969;

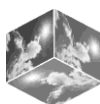




- bestemmingsplan 'Westpolder (1977)': vastgesteld d.d. 31 juni 1977 en goedgekeurd d.d. 19 september 1978, koninklijk besluit d.d. 30 juli 1980;
- bestemmingsplan 'Centrum': vastgesteld d.d. 20 februari 2003 en goedgekeurd d.d. 7 oktober 2003;
- bestemmingsplan 'Centrum, 1^e wijziging': door b&w besloten d.d. 4 mei 2004 en goedgekeurd d.d. 28 juli 2004;
- bestemmingsplan 'Centrum, 1^e herziening': vastgesteld d.d. 4 april 2005 en goedgekeurd d.d. 29 november 2005.

Er is sprake van verschillende bestemmingsplannen met gedeeltelijk verouderde regelingen. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt met vrijstelling, ontheffing of afwijking. De beheersverordening Centrumgebied vervangt alle vigerende bestemmingsplannen, vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen binnen het besluitgebied, met uitzondering van een gedeelte aan het Bosch in het zuiden van het besluitgebied, dat niet wordt meegenomen.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan voor het centrum de termijn van tien jaar in 2013 zal overschrijden. In het kader van de Wro is het wettelijk verplicht om dit bestemmingsplan te actualiseren, dan wel het planologisch regime vast te leggen door middel van een beheersverordening. De herzieningen en vrijstellingen van het moederplan 'Centrum' zijn weliswaar minder oud, echter wel overwegend gebaseerd op de oude regeling en/of niet digitaal raadpleegbaar. De gebieden waar de herzieningen, vrijstellingen en afwijkingen betrekking op hebben worden daarom ook meegenomen in de beheersverordening.



1.4 De beheersverordening

1.4.1 *Verschil bestemmingsplan-beheersverordening*

Gemeenten hebben sinds de introductie van de Wro in beginsel de keuze tussen het vaststellen van een bestemmingsplan of een beheersverordening. De keuze voor een beheersverordening is afhankelijk van het karakter van het besluitgebied. De beheersverordening is namelijk geïntroduceerd voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien (art. 3.38 Wro). De Wro geeft niet aan wat moet worden verstaan onder een 'ruimtelijke ontwikkeling'. Dit begrip is van wezenlijk belang voor de toepassing van de beheersverordening. In de wetsgeschiedenis is hierover onder meer te vinden 'dat van een ruimtelijke ontwikkeling sprake is als het gaat om ruimtelijk relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden en opstallen alsmede om bouwkundige wijzigingen van bouwwerken, waarvoor een bouwvergunning (nu: omgevingsvergunning, red.) nodig is'.

Bij de beheersverordening gaat het meestal om gebieden die 'af' of 'uitontwikkeld' zijn. Om te bepalen of zich ruimtelijke ontwikkelingen voordoen moet naar verleden en toekomst worden gekeken. Indien in het verleden veel ontwikkelingen hebben gespeeld, kan dat een indicatie zijn dat het om een dynamisch gebied gaat. Anderzijds heeft het begrip ruimtelijke ontwikkeling betrekking op de fase na het vaststellen van de beheersverordening. Er mogen geen toekomstige ontwikkelingen zijn voorzien. Zo kan voor een gebied nieuw beleid zijn ontwikkeld of een structuurvisie zijn vastgesteld waaruit nieuwe ontwikkelingen blijken. In een dergelijke situatie wordt de beheersverordening niet als het geëigende instrument gezien.

Bij planologisch laagdynamische gebieden moet gedacht worden aan natuurgebieden, maar ook volledig ontwikkelde (nieuwbouw)wijken of andere stadsdelen. Voor dergelijke gebieden werden de kosten voor het maken van een bestemmingsplan door de wetgever te hoog geacht. Het instrument beheersverordening is dan ook ontwikkeld om voor planologisch laagdynamische gebieden op een snelle en effectieve wijze het bestaande gebruik vast te leggen.

In de 'Handreiking beheersverordening' van de Vereniging Nederlandse gemeenten is onder meer aangegeven dat het begrip 'bestaand' op twee manieren kan worden gedefinieerd. Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van vaststellen van de beheersverordening. Gebruik in ruime zin gaat uit van het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerende bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. De toenmalige verantwoordelijke minister heeft destijds aangegeven uit te gaan van de ruime uitleg, waarbij dus het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt wordt genomen voor de regeling in de beheersverordening.



Cruciaal verschil met een bestemmingsplan is dat in een beheersverordening het bestaan- de feitelijke gebruik of de bestaande planologische situatie en dus geen planologisch rele- vante ontwikkelingen worden vastgelegd. Het vastleggen van deze situatie betekent niet dat een beheersverordening geen enkele ontwikkeling toestaat.

Voor gebieden waar weinig tot geen planologische ontwikkeling plaatsvindt, kan ook een conserverend bestemmingsplan worden opgesteld. Vergeleken met een conserverend be- stemmingsplan biedt een beheersverordening echter enkele voordelen, zowel financieel als procedureel. Het instrument is desondanks nog niet breed toegepast.

1.4.2 Casus centrum Papendrecht

De reden waarom in onderhavig geval voor het instrument van de beheersverordening is gekozen, is het feit dat in het besluitgebied met de beheersverordening geen nieuwe ruim- telijke ontwikkelingen zijn voorzien in de komende tien jaar. Het betreft een centrumgebied dat in de afgelopen jaren tot ontwikkeling is gekomen en wat nu min of meer als voltooid kan worden beschouwd. Gedurende de looptijd van de beheersverordening is daarom de verwachting dat nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen zich niet zullen voordoen.

Er zijn geen nieuwe bouwprojecten voorzien en andere functies dan nu al aanwezig in het centrum, worden niet ingepast. Dat er bepaalde mate van flexibiliteit is (uitwisselbaarheid functies), gebaseerd op de flexibiliteit die ook al rechtstreeks in het vigerende bestem- mingsplan zit, is inherent aan een centrumgebied. Het gebied als geheel zal geen ontwik- keling doormaken, wel kunnen op perceelsniveau veranderingen optreden, hetgeen echter niet als ruimtelijke ontwikkeling van het gebied dient te worden beschouwd.

Uit het gemeentelijk en provinciaal/regionaal beleid blijkt daarnaast dat ook voor de toe- komst weinig tot geen planologische veranderingen zullen worden doorgevoerd in het be- sluitgebied (op het beleid wordt nader ingegaan in hoofdstuk 3.) Er zijn met andere woor- den geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. De keuze voor een beheersverordening voor het centrumgebied is daarnaast gebaseerd op het feit dat procedureel gezien tijdwinst wordt geboekt ten opzichte van een bestemmingsplan. Gestreefd wordt namelijk om voor 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen actueel te hebben. Dit mede in verband met de sanctie, zoals opgenomen in de Wro dat op basis van niet actuele plannen legesinning niet moge- lijk is. Door gebruik te maken van het instrument beheersverordening voor ondermeer het centrumgebied is deze streefdatum haalbaar.

Aangezien het centrumgebied een gebied is waar gedurende de looptijd van deze be- heersverordening op planologisch vlak weinig veranderingen zullen plaatsvinden, zou voor dit gebied ook een conserverend bestemmingsplan kunnen worden opgesteld. De keuze van de gemeente Papendrecht is om bovengenoemde redenen echter gevallen op een beheersverordening.



1.4.3 Juridische status

De beheersverordening hoort wettelijk gezien tot de categorie verordeningen. Verordeningen zijn wetgeving in materiële zin, maar niet afkomstig van de formele wetgever. De beheersverordening wordt dan ook niet opgesteld door de formele wetgever, maar door de gemeenteraad. De bevoegdheid hiertoe wordt gegeven in artikel 3.38, eerste lid Wro. De gemeenteraad heeft (veel, maar) geen volledige vrijheid over hoe de beheersverordening er uitziet. Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) schrijft in artikel 1.2.3 voor dat de beheersverordening langs elektronische weg wordt vastgelegd en vastgesteld. De verplichting hiertoe geldt vanaf 1 januari 2010. Ook moet een volledige verbeelding op papier zijn, zij het dat de elektronische versie juridisch gezien beslissend is. Voor de digitalisering bepaalt artikel 1.2.1, tweede lid Bro ook dat een beheersverordening digitaal beschikbaar moet worden gesteld en volledig, toegankelijk en begrijpelijk moet worden verbeeld. Deze vereisten komen overeen met de vereisten die gelden voor een bestemmingsplan. Afgezien van deze wettelijke vereisten heeft de gemeenteraad de vrijheid om de inhoud van de beheersverordening naar eigen inzicht vast te stellen.

1.4.4 Procedure

In de Wro is geen bijzondere voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening opgenomen. De procedure tot vaststelling van een beheersverordening is hierdoor eenvoudiger en korter dan de vaststelling van een bestemmingsplan. Het bieden van de mogelijkheid tot inspraak voor belanghebbenden is daardoor niet wettelijk verplicht. Desalniettemin wil de gemeente Papendrecht de mening van de inwoners en bedrijven ter harte nemen en daarom zal de mogelijkheid tot inspraak worden geboden.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de beschrijving van het plan, waarbij, mede aan de hand van de uitgevoerde GIS inventarisatie, de ruimtelijke en functionele structuur van het besluitgebied wordt toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 in het kort het relevante (boven) gemeentelijke beleid behandeld. Hoofdstuk 4 gaat daarna in op de diverse sectorale aspecten zoals externe veiligheid, water en flora en fauna. In hoofdstuk 5 komt de juridische beschrijving van de beheersverordening aan bod, waarbij de gehanteerde systematiek wordt toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan, waarna in hoofdstuk 7 tenslotte de procedure wordt belicht.





impressie besluitgebied



impressie besluitgebied

2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Papendrecht is ontstaan als een typisch dijkdorp aan de Merwede, waarschijnlijk rond het jaar 1000. Papendrecht wordt voor het eerst officieel genoemd in een document uit 1105. Na 1277, toen een dijk werd aangelegd rondom de waard, ontstond een echt dorp. Tot 1816 was Papendrecht een heerlijkheid en in het bezit van adellijke families. Pas daarna kreeg het dorp een eigen gemeentebestuur. Behalve Papendrecht zijn binnen de gemeente geen andere kernen gelegen.

Aan het dorpse karakter van Papendrecht kwam in de tweede helft van de 20^e eeuw ruimtelijk gezieneen einde, toen begonnen werd met de aanleg van grootschalige nieuwbouwwijken. Hierbij hoorde ook de realisatie van een duidelijk centrumgebied, met voldoende ruimte voor voorzieningen voor het snel groeiende inwonertal. Na verloop van tijd raakte het centrum echter verouderd, waarna in de afgelopen jaren een aanzienlijke revitalisering heeft plaatsgevonden. In 2007 is het geheel vernieuwde winkelcentrum 'De Meent' geopend nadat het oude is gesloopt. Het nieuwe winkelcentrum heeft een winkeloppervlak van circa 20.000 m², beschikt over twee parkeergarages en heeft een regionale functie. Ook het omliggende gebied is de afgelopen jaren grondig aangepakt. Zo zijn er zijn nieuwe woningen, horeca en winkels gebouwd. Op dit moment is het overgrote deel van de ontwikkelingen afgerond en is het centrum klaar voor de toekomst.

De bestaande situatie van het centrumgebied dient derhalve als basis voor de onderhavige beheersverordening.



2.2 GIS inventarisatie

2.2.1 Inleiding

Zoals eerder is vermeld, kan een beheersverordening zowel het bestaande feitelijke gebruik vastleggen als het vigerende planologische gebruik. In de casus Centrumgebied gaat de voorkeur uit naar het vastleggen van het bestaande feitelijke gebruik, waarbij de bestaande planologische mogelijkheden niet worden uitgesloten. Voor het overgrote deel zal dit echter identiek zijn aan het vigerende planologische gebruik. Per geval zijn nadere keuzes gemaakt. Hiervoor is het noodzakelijk om een goed beeld te hebben van de huidige situatie in het besluitgebied; een goede inventarisatie is dan ook het vertrekpunt.

Inventarisaties zijn niet nieuw en worden ook gebruikt bij bestemmingsplannen. Inventariseren gebeurt vaak door middel van veldinventarisaties, maar bij deze beheersverordening is mede gebruik gemaakt van GIS-inventarisatie. Met deze wijze van inventariseren wordt samen met een gedegen beleidsanalyse een goede afweging van het vigerende planologische gebruik mogelijk. Dit komt de kwaliteit van de regeling in de beheersverordening ten goede. Deze werkwijze wordt hierna nader uiteengezet.

2.2.2 Werkwijze

In eerste instantie zijn de gegevens van de gemeentelijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) digitaal vergeleken met de bestemmingen van de moederplannen. De vigerende enkelbestemmingen zijn daarvoor digitaal aangeleverd door de gemeente. Ook is een vergelijking gemaakt met de gegevens van de Kamer van Koophandel (bedrijvenlijst) en met een lijst van verleende horecavergunningen. Vervolgens zijn door middel van een GIS analyse de afwijkingen inzichtelijk gemaakt. Blijkt uit de gegevens van de BAG bijvoorbeeld dat het een woonlocatie betreft, maar bepaalt het vigerende bestemmingsplan dat de locatie een bedrijfsbestemming heeft, dan is sprake van een afwijking. Voor deze discrepanties is nagekeken of in het verleden voor deze locatie een vrijstelling, ontheffing of herziening is geweest. Is dit niet het geval geweest dan is deze locatie in het veld nader geïnventariseerd. Ook voor nog bestaande discrepanties biedt een veldinventarisatie uitkomst.

Behalve de aanwezige functies, zijn ook de bestaande bouw- en goothoogtes van de aanwezige gebouwen geïnventariseerd. Aan de BAG panden zijn daartoe zowel de hoogtes als de kapvorm meegegeven. Dit resulteert in een kaart per item. Deze gegevens zijn zoveel als mogelijk via Cyclomedia en veldinventarisatie verkregen en hebben een nauwkeurigheid van 0,5 m. Deze nauwkeurigheid is vaak genoeg om voor het planologisch proces de juiste afwegingen te kunnen maken.





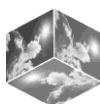
Doordat deze gegevens gekarteerd worden, valt meteen op waar clusters met bepaalde eigenschappen zich bevinden. Deze constatering is handig voor de bepaling van de plansystematiek en de maatvoeringsmatrixen. Tevens zorgt het voor een gedegen toetsingskader van de bestaande situatie en dat is van belang voor de houdbaarheid van de beheersverordening.

2.2.3 Inventarisatiekaarten

De resultaten en conclusies van deze GIS inventarisatie zijn verbeeld in drie afzonderlijke kaarten. Het betreft:

- een analysekaart met vigerende bestemmingen, BAG gegevens en opmerkingen uit de inventarisatie (vergezeld van een lijst met discrepanties);
- een inventarisatiekaart met toegedachte toekomstige bestemmingen. Deze kaart vormt uiteindelijk de aanzet tot de bij de verordening behorende verbeelding;
- een kaart met de goot- en bouwhoogtes van de momenteel aanwezige bebouwing.

Deze kaarten vormen de basis en het uitgangspunt voor de beheersverordening. De analysekaart met vigerende bestemmingen en BAG gegevens is als bijlage 1 opgenomen. De lijst met BAG-discrepanties is als bijlage 2 bijgevoegd. De inventarisatiekaart is bijlage 3 opgenomen bij de toelichting van deze beheersverordening en de kaart met vigerende goot- en bouwhoogtes tenslotte als bijlage 4.





impressie besluitgebied

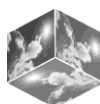
Naast de inventarisatie van de feitelijke situatie zoals hiervoor beschreven, zijn de vigerende bestemmingsplannen inhoudelijk nader bezien op gebruiks- en bouw mogelijkheden en beschreven. Op basis van de ruimtelijke en functionele situatie alsmede (deels) het planologische regime is de bestaande situatie vastgelegd in onderhavige beheersverordening.

2.3 Ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur van het besluitgebied wordt enerzijds gekenmerkt door de oorspronkelijke (historische) lintbebouwing aan de wegen Westeind, Oude Veer en Bosch. Anderzijds bepalen de Veerpromenade en de Veerweg met de daaraan gekoppelde naoorlogse, overwegend rationeel verkavelde gebieden de ruimtelijke hoofdstructuur voor een groot gedeelte.

Tegenover de kleinschaligheid van de lintbebouwing staat de in ruimtelijke opzicht veel massievere bebouwing ter hoogte van de Markt. Het nieuwe winkelcentrum De Meent vormt samen met de andere hoogbouw rondom de Markt het duidelijke hart van het gebied. De bebouwing (winkels met daarboven appartementen) is hier 20 tot 30 meter hoog. Ook de oude flats gelegen tussen de Veerweg en de Constantijn Huygenslaan zijn bijna 30 meter hoog.

In de schil rondom de hoge bebouwing in het centrum liggen gebieden met een overwegend woonkarakter. Het betreft veelal rijwoningen of geschakelde woningen gelegen aan (rustige) woonstraten. In de uiterste noordpunt van het besluitgebied zijn enkele bedrijfs- hallen en kantoren aanwezig. Het meeste oostelijke deel van het besluitgebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van enkele grotere gebouwen, bestaande uit appartementencomplexen en een verzorgingstehuis.





wonen gecombineerd met andere functies kenmerken het centrum

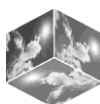
Behalve door bebouwing en wegen wordt de ruimtelijke structuur van het centrumgebied tevens bepaald door het aanwezige water en groen. Door het besluitgebied loopt in oost-westrichting een watergang, hier is de aanwezige groenstructuur grotendeels aan opgehangen.

2.4 Functionele structuur

Het centrumgebied is logischerwijs een deel van Papendrecht waar verschillende functies door elkaar heen voorkomen. Vooral aan het Westeind en in mindere mate aan de overige wegen van het historische dijklint is dit goed zichtbaar. Hier liggen afwisselend woningen, winkels, bedrijven en andere functies zoals horecagelegenheden. In de rest van het centrumgebied is een duidelijkere scheiding van deze functies merkbaar. Wel zijn op de bovenverdieping van de winkels in het winkelcentrum meestal woningen in de vorm van appartementen aanwezig.

Behalve in combinatie met andere functies is de woonfunctie ook in grote delen van het besluitgebied als enige functie aanwijsbaar. Hetzelfde geldt voor de bedrijfsfunctie en de maatschappelijke functie. Opvallend aan de woonfunctie is dat de grondgebonden woningen direct grenzend aan het centrum zijn gelegen. De dynamiek van het winkelcentrum contrasteert hierdoor sterk met de relatief rustige woonstraten. De bedrijvigheid is geconcentreerd in de noordzijde van het besluitgebied en komt daarnaast verspreid voor in het oude dijklint. De maatschappelijke functie komt verspreid over het besluitgebied voor. Het betreft onder meer het gemeentehuis aan de Markt, een aantal kerken en diverse zorg- en onderwijsinstellingen.

Een belangrijke functie betreft ook de verkeersfunctie. Gelet op het karakter van het centrumgebied heeft deze functie overwegend het karakter van een verblijfsfunctie. De doorgaande verkeersfunctie is alleen aan de randen van het besluitgebied aanwijsbaar.



Een aandachtspunt voor het centrumgebied in relatie tot het karakter van een beheersverordening is dat dergelijke gebieden met een grote diversiteit aan functies vaak dynamisch zijn en veel functiewisselingen kennen. Omdat het winkelcentrum recent volledig is herontwikkeld, zal het aantal (grootschalige) functiewisselingen de komende jaren beperkt blijven. Er is een solide basis gelegd voor de toekomst. Dit maakt het gebied geschikt voor het toepassen van de beheersverordening.

2.5 Juridisch-planologische situatie

2.5.1 Inleiding

Het begrip 'bestaand gebruik' kan op twee manieren worden gedefinieerd. Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van vaststellen van de beheersverordening. Gebruik in ruime zin gaat uit van het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerende bestemmingsplan rechtstreeks toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Naast de functionele en ruimtelijke situatie kan dus ook de planologisch c.q. juridische situatie op basis van vigerende bestemmingsplannen als bestaand worden aangemerkt.

Eerder is al aangegeven dat gekozen is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bestaande feitelijke gebruik. Voor het grootste deel van het besluitgebied zal dit tevens neerkomen op het vastleggen van het vigerende planologische gebruik. In het winkelcentrum en de omliggende woongebieden verandert zagezegd naar verwachting immers niet veel in pakweg tien jaar tijd. Dit laatste zal evenzo gelden voor de meer gemengde gebieden ter plaatse van het oude dijklint.

Voor sommige locaties wijkt het bestaande feitelijke gebruik (aanzienlijk) af van het gebruik zoals dat in het vigerende bestemmingsplan is geregeld. Hierop wordt in paragraaf 2.5.2 nader ingegaan. Ook kan sprake zijn van leegstand, waardoor in het geheel geen bestaand feitelijke gebruik aanwijsbaar is. In dergelijke gevallen staat men voor de keuze de gronden in de beheersverordening te bestemmen conform het laatst voorkomende feitelijke gebruik dan wel het vigerende planologische gebruik. Indien een andere bestemming gewenst is, zal dit via een separate procedure (bestemmingsplan of omgevingsvergunning) dienen te gebeuren en is het opnemen van de betreffende locatie in deze beheersverordening niet mogelijk.

2.5.2 Afwijkende bestemmingen en leegstand

Met betrekking tot de locaties waarbij uit de inventarisatie is gebleken dat het vastleggen van het bestaande feitelijke gebruik niet mogelijk of wenselijk is, is per geval een keuze gemaakt. Voor elk van deze locaties is vastgelegd wat het (laatste) feitelijke gebruik en het vigerende planologische gebruik is. Vervolgens is per geval een keuze gemaakt voor de bestemming die zal worden toegekend in het kader van deze beheersverordening.



In al deze gevallen geldt dat steeds nadrukkelijk een afweging is gemaakt tussen het vastleggen van het gebruik in ruime dan wel in enge zin. Het toekennen van een ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan afwijkende bestemming wordt gedaan in de volgende situaties:

1. er is een vrijstelling, ontheffing, projectbesluit of omgevingsvergunning verleend: de feitelijk aanwezige functie wijkt legaal af van de vigerende bestemming. In de beheersverordening wordt derhalve het feitelijke gebruik (c.q. het gebruik overeenkomstig het voorafgaande planologische regime) overgenomen en wordt aan het betreffende gebied de daarbij meest toepasselijke bestemming gegeven;
2. fouten in het vigerende bestemmingsplan: enkele binnen het besluitgebied aanwezige percelen hebben in het vigerende bestemmingsplan abusievelijk een verkeerde bestemming gekregen. In deze beheersverordening worden deze situaties gecorrigeerd. Daarbij wordt in het overzicht bewijs aangevoerd waaruit blijkt dat inderdaad sprake is van een onjuiste vigerende bestemming en dat de nu toe te kennen bestemming legaal en conform het feitelijke bestaande gebruik is;
3. overig niet corresponderend gebruik: op een aantal locaties in de beheersverordening wordt een van het vigerende bestemmingsplan afwijkende bestemming toegekend, zonder dat sprake is van een verleende vrijstelling/ontheffing of van fouten in het vigerende plan. De reden dat dit gedaan wordt verschilt per geval, maar overwegend is sprake van reeds lang bestaand feitelijk gebruik, dat weliswaar afwijkt van het planologisch toegestane gebruik, maar wel beter aansluit bij de omgeving. Concreet wordt elk van deze situaties beoordeeld aan de hand van de onderstaande 4 punten. Wanneer daaraan wordt voldaan, wordt het toekennen van een afwijkende bestemming aanvaardbaar of zelfs wenselijk geacht:
 - a. het feitelijke bestaande gebruik moet mogelijk zijn op basis van de toe te kennen bestemming;
 - b. het feitelijke bestaande gebruik dient al geruime tijd aanwezig te zijn;
 - c. de nieuwe bestemming dient planologisch aanvaardbaar te zijn op de betreffende locatie;
 - d. er is gedurende de periode van het afwijkende gebruik geen klacht of verzoek tot handhaving ingediend met betrekking tot de betreffende locatie en handhavend optreden is ook niet wenselijk;
4. leegstand: in het geval van leegstand wordt consequent het vigerende planologische gebruik overgenomen. Dit kan afwijken van het laatste bekende gebruik, maar zal in de meeste gevallen daaraan gelijk zijn. Een verdere argumentatie is daarbij niet vereist, aangezien het bestaande planologische gebruik opnieuw wordt vastgelegd.



2.5.3 Aansluiting bij SVBP2008

De gemeente Papendrecht heeft voor de woongebieden op 20 september 2012 een Nota van uitgangspunten in vastgesteld. Deze is opgesteld om als bestaand beleid te gelden en dient als basis voor de regeling voor de woonbestemming in deze beheersverordening. De gemeente beschikt niet over een handboek met standaard regels voor ruimtelijke plannen. Daarom is gekozen om de inhoud van de regels aan te laten sluiten bij de vigerende bestemmingsplannen (en de Nota van uitgangspunten woongebieden) en bij de SVBP2008. Er is bewust gekozen voor een gedetailleerde beheersverordening. Alhoewel voor het instrument beheersverordening feitelijk geen strikt voorgeschreven richtlijnen gelden zoals dat bij bestemmingsplannen wel het geval is, zal met het oog op eenduidigheid en herkenbaarheid toch bij de systematiek van de SVBP2008 worden aangesloten.

Aangezien het vigerende bestemmingsplan Centrum en de herziening en wijziging daarvan (logischerwijs) niet aan de hand van de SVBP2008 is opgesteld, komt de naamgeving van de bestemmingen zoals gebruikt in het vigerende bestemmingsplan niet in alle gevallen overeen met de naamgeving van de bestemmingen in deze beheersverordening.

In geval van het bestemmingsplan Centrum komt alleen de naamgeving van de bestemming 'Water' overeen met de naamgeving zoals gehanteerd conform de SVBP2008. De naamgeving van de bestemmingen 'Centrumdoeleinden', 'Woondoeleinden', 'Maatschappelijke doeleinden', 'Bedrijfsdoeleinden', 'Detailhandelsdoeleinden', 'Horecadoeleinden', 'Kantoordoeleinden', 'Groenvoorzieningen', 'Verkeersdoeleinden' en 'Verblijfsgebied' worden in de beheersverordening respectievelijk 'Centrum', 'Wonen', 'Maatschappelijk', 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Horeca', 'Kantoor', 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Inhoudelijk worden de betreffende bestemmingen alleen voor zover noodzakelijk in lijn gebracht met de SVBP2008, verder betreft het puur een naamsverandering. Wat betreft de woonbestemming wordt deze bovendien afgestemd op de Nota van uitgangspunten woongebieden.

In de vigerende bestemmingsplannen komen ook enkele bestemmingen voor waarbij twee doeleinden worden genoemd. Het betreft de bestemmingen 'Woondoeleinden en detailhandelsdoeleinden', 'Woondoeleinden en kantoordoeleinden', 'Woondoeleinden en maatschappelijke doeleinden' en 'Maatschappelijke doeleinden en horecadoeleinden'. In de beheersverordening wordt slechts één hoofdbestemming per locatie toegekend, ondergeschikt gebruik wordt zo mogelijk door middel van een aanduiding geregeld. Per locatie is een afweging gemaakt welke van de twee oorspronkelijke bestemmingen feitelijk de hoofdbestemming vormt en of het nodig is een aanduiding op te nemen voor de overige ter plaatse aanwezige (ondergeschikte) functies.



2.5.4 Samenvoegen van bestemmingen

Voor een drietal bestemmingen die in het vigerende bestemmingsplan Centrum zijn opgenomen, geldt dat deze in de beheersverordening worden ondergebracht onder de bestemming 'Wonen'. Het betreft de bestemmingen 'Garages en bergplaatsen', 'Tuinen' en 'Uit te werken gebied voor wonen'. Ten aanzien van de eerste twee genoemde bestemmingen geldt dat deze in de woonbestemming zijn geïntegreerd om aansluiting te vinden bij de Nota van uitgangspunten woongebieden. Bijgebouwen zoals garages en bergplaatsen worden door middel van een aanduiding binnen de woonbestemming geregeld. Het gebied aan De Schans, waarvoor de bestemming 'Uit te werken gebied voor wonen' van toepassing is, is inmiddels volledig ontwikkeld. Om die reden wordt hier de reguliere woonbestemming opgenomen.

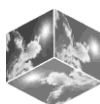
2.5.5 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

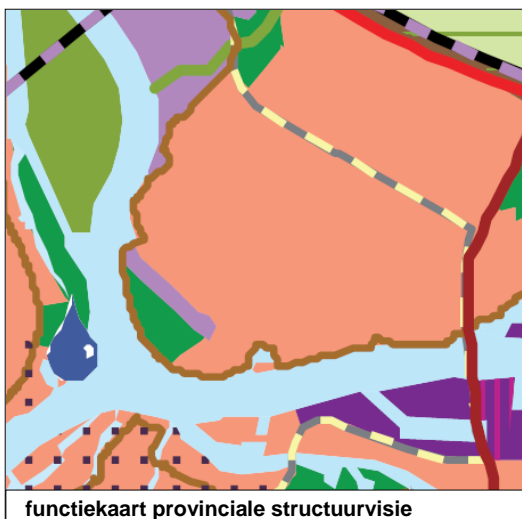
In de vigerende bestemmingsplannen zijn aanduidingen aanwezig voor archeologische waarden. De regeling voor archeologische waarden wordt als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen in de beheersverordening. De keuze voor een dubbelbestemming in plaats van een aanduiding hangt samen met de te gebruiken systematiek conform de SVBP2008.

Ook wat betreft de overige aanduidingen die in de beheersverordening worden opgenomen (functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen), geldt dat daarbij wordt aangesloten bij de systematiek van de SVBP2008 en het gestelde in de Nota van uitgangspunten woongebieden. Hierdoor ontstaan verschillen in de benamingen van de aanduidingen in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan. Inhoudelijk treden echter weinig tot geen wijzigingen op in de vigerende regeling. De bestaande bouwhoogtes en bebouwingstypen worden opnieuw vastgelegd, evenals het bestaande gebruik. Waar nodig, worden in de afgelopen jaren ontstane nieuwe functies voorzien van een nieuwe aanduiding, om zo de bestaande situatie nader vast te leggen.

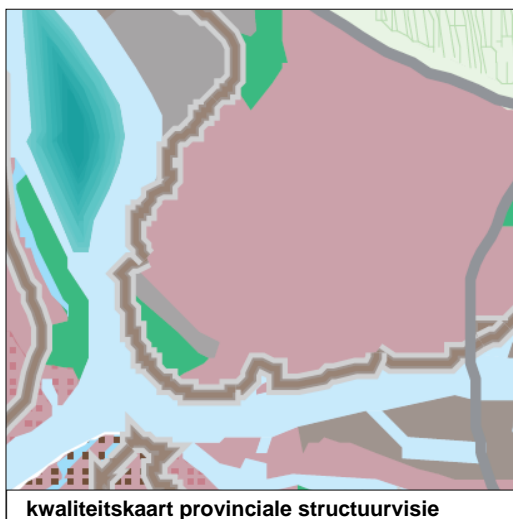
2.5.6 Tot slot

Ondanks dat de planologische regeling zoals opgenomen in de beheersverordening op een aantal punten afwijkt van de regeling uit het vigerende bestemmingsplan voor het centrum, is sprake van een conserverende regeling. De punten waarop de nieuwe regeling afwijkt van de oude, zijn in de voorgaande paragrafen beargumenteerd. De beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waarmee kan worden geconcludeerd dat de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd, met in achtneming van een afstemming van de regeling op actuele wetgeving en inzichten en op de gemeentelijke voorkeuren.





functiekaart provinciale structuurvisie



kwaliteitskaart provinciale structuurvisie

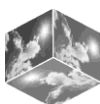
3 Beleidskader

3.1 Bovengemeentelijk beleid

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Deze beheersverordening richt zich primair op het vastleggen van de bestaande situatie. Het nationale ruimtelijke beleid is met name verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de juridische vertaling daarvan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit beleid is overwegend van toepassing op nieuwe ontwikkelingen en daardoor slechts zeer beperkt dan wel niet relevant in de onderhavige situatie.

Het ruimtelijke beleid van de provincie Zuid-Holland is vervat in de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte en verbeeld op de functiekaart en de kwaliteitskaart. De functiekaart geeft de gewenste verdeling van ruimtelijke functies weer. Het gaat hierbij om functies die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. De kwaliteitskaart geeft weer waar welke kwaliteit wenselijk is. Op de kaart zijn bestaande en gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. Op beide kaarten is ten aanzien van het besluitgebied feitelijk de bestaande situatie bestendigd. Ook de beheersverordening gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie in het besluitgebied en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel is binnen de regeling van de beheersverordening ruimte aanwezig voor het verder doorvertalen van de in de provinciale doelstellingen opgenomen kwaliteitsverbetering voor het stads- en dorpsgebied.

Gelet op het voorgaande wordt op het Rijks- en provinciale beleid in het kader van deze beheersverordening niet nader ingegaan. Het gemeentelijke beleid en in mindere mate het regionale beleid (Drechtsteden) zijn richtinggevend.



3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie detailhandel en horeca Drechtsteden

In deze gezamenlijke visie van de gemeentes Dordrecht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht uit 2002 is (feitelijk tot 2010) een ontwikkelingsrichting gegeven voor het horecabeleid in deze Drechtsteden. Het centrale uitgangspunt voor de regionale visie voor de detailhandel en horeca is:

Het aan de inwoners van de regio Drechtsteden bieden van een zo uitgebreid en gevarieerd mogelijk pakket aan voorzieningen, op het gebied van detailhandel en horeca, op de daarvoor meest geschikte locaties, binnen de ruimtelijke en functionele aanbodstructuur.

Het doel van de Structuurvisie detailhandel en horeca Drechtsteden is:

Het bieden van een kader voor de ontwikkelingsmogelijkheden op het gebied van detailhandel en horeca in Drechtsteden en het handvat om daaraan sturing te geven.

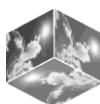
Ruimte voor nieuwe winkelontwikkelingen is slechts aanwezig voor de plannen die reeds in voorbereiding zijn. Voor Papendrecht wordt in dat verband winkelcentrum De Meent genoemd. Dit is ondertussen afgerond, waarmee kan worden geconcludeerd dat de winkelstructuur van het centrum van Papendrecht momenteel vastligt. Aan de gestelde doelen uit de structuurvisie is daarbij voldaan.

3.2.2 Op één kompas varen - Regionaal Mobiliteitsplan 2011-2016

De Drechtsteden willen met dit gezamenlijke plan aankoersen op een bereikbare en leefbare regio voor de periode 2011-2016. De regio is het schaalniveau waarop veel mobiliteitsvraagstukken zich manifesteren. Daarbij is beleid geformuleerd voor het gemotoriseerde verkeer, het langzaam verkeer (met name de fiets) en het openbaar vervoer. Dit zijn de thema's waar het in de regio om draait.

Het centrale doel is *'het realiseren van een goede balans tussen bereikbaarheid en leefbaarheid.'* Dit doel wordt vertaald naar thematische doelstellingen op het gebied van de fiets, het openbaar vervoer, het hoofdwegennet auto, de verkeersveiligheid en mobiliteitsmanagement.

Voor Papendrecht geldt dat ten aanzien van het fietsbeleid een fietssnelweg tussen Sliedrecht en Papendrecht, waaronder het centrumgebied, wordt nagestreefd. Voor wat betreft het openbaar vervoer is de MerwedeLingelijn is voor inwoners van Sliedrecht en Papendrecht een goed vervoersalternatief over het spoor. Het zwaartepunt van het waterbusstelsel ligt in de driehoek Zwijndrecht - Dordrecht - Papendrecht. Ten aanzien van het gemotoriseerd verkeer wordt een betere aansluiting van de N3 op de A15 nagestreefd. Hiervoor is inmiddels vergaande planvorming in voorbereiding.





Voor de beheersverordening zijn ten aanzien van het beleid uit het mobiliteitsplan met name de plannen voor het fietsverkeer relevant. De regeling in de beheersverordening verzet zich hier niet tegen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Papendrecht 2020

In de gemeentelijke Structuurvisie Papendrecht 2020, Een venster naar de toekomst staat de doelstelling de kwaliteit van leven behouden en versterken centraal. Om goed te kunnen wonen, leven, werken en recreëren in Papendrecht is een optimaal en efficiënt ruimtegebruik van alle gebieden en onderdelen van de gemeente noodzakelijk. Behoud en versterking van de eigenheid van de gemeente is daarbij het vertrekpunt.

Op de bij de gemeentelijke structuurvisie horende structuurvisiekaart is het besluitgebied deels aangeduid als Centrum, deels als Woonmilieus en deels als Dijklint. De Veerweg is als Hoofdwegenontsluiting aangeduid. Ten aanzien van het centrum stuurt de gemeente Papendrecht aan op versterking daarvan. Nieuwe niet-wijkgebonden voorzieningen zullen waar mogelijk in het centrum worden gerealiseerd. Langs de centrale as jachthaven-Veerweg zal de het toeristisch recreatief profiel van de gemeente worden versterkt door in de centrale as jachthaven - Veerweg de ontwikkeling van cultuur, horeca en leisure te bevorderen. Het historische karakter van het dijklint dient te worden behouden en zo mogelijk worden versterkt.



De regeling in de beheersverordening legt primair de bestaande situatie vast. Binnen de kaders van de verordening zijn ruimtelijke ontwikkelingen niet toegestaan. Dit betekent echter niet dat de doelstellingen uit de structuurvisie niet kunnen worden verwezenlijkt. De beheersverordening biedt voldoende ruimte om het beleid binnen de gestelde kaders grotendeels te kunnen doorvertalen naar de praktijk. Alleen indien sprake zal zijn van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zal dit via separate planvorming dienen te geschieden.

3.3.2 Horecanota

Met de gemeentelijke Horecanota wordt beoogd inzicht te geven in het gemeentelijk beleid en de diverse regelingen ten aanzien van de horeca, een juridisch toetsingskader te vormen voor de beoordeling van aanvragen voor verschillende vergunningen voor horecabedrijven en inzicht te geven in verschillende overlegstructuren en de rolverdeling binnen het ambtelijk apparaat.

De horecanota speelt in op de herstructurering van het centrum in de vorm van het nieuwe winkelcentrum De Meent. Verder wordt in het horecabeleid de categorisering van horecabedrijven vanwege goede ervaringen uit het verleden voortgezet. Er wordt een onderscheid gemaakt naar typen horecabedrijven in drie categorieën en drie subcategorieën, te weten categorie:

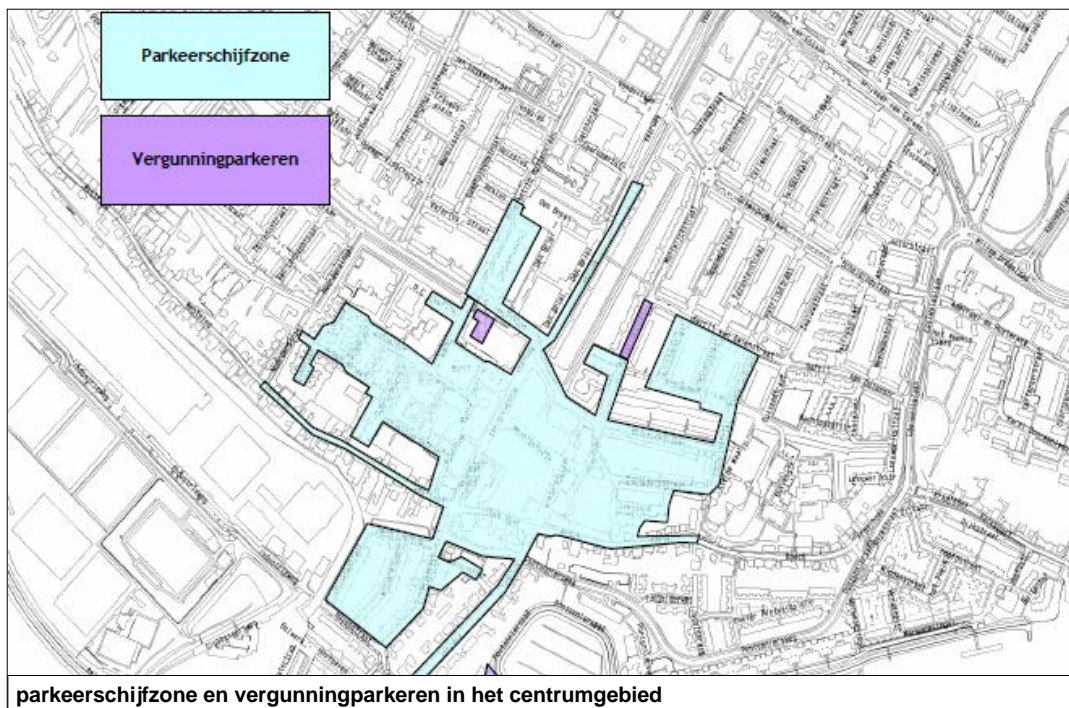
- 1a (aan detailhandel verwante horeca, zoals ijssalon, cafetaria);
- 1b (overige lichte horeca, zoals restaurant, kleinschalig buurtcafé);
- 1c (horeca met relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals restaurant met oppervlak van meer dan 250 m²);
- 2 (middelzware horeca, normaliter geopend tot 01.00 uur, zoals café, biljartcentrum);
- 3 (zware horeca, 's nachts geopend, grote aantallen bezoekers, zoals discotheek).

Terzake van de vestiging van horeca worden de navolgende conclusies getrokken:

1. toevoeging van horeca (categorie 1 en 2) dient primair als een vorm van clustering in het centrum gerealiseerd te worden;
2. horeca (categorie 1a en 1b) in buurtcentra en overige locaties dient buurtverzorgend te blijven;
3. bestaande horeca (categorie 1 en 2) in de overige gebieden blijft gehandhaafd;
4. nieuwe locaties buiten het centrum zijn aangewezen;
5. onderzoek dient te worden of horeca categorie 3 mogelijk is.

De bouw van het nieuwe winkelcentrum De Meent is voltooid. Voor de hier aanwezige horecabedrijven geldt dat ruimte is voor onderlinge uitwisseling binnen dezelfde (of een lagere) horecacategorie. Voor de overige in het besluitgebied aanwezige horecavestigingen geldt dat hiervoor strikt de feitelijk aanwezige horecavoorziening met de daarbij behorende categorie wordt vastgelegd. Indien noodzakelijk worden daarbij ook maximale oppervlaktes aangegeven. Categorie 3 horeca is momenteel op slechts één locatie aanwezig.





3.3.3 Parkeerregulering Papendrecht-centrum

In dit beleidsdocument uit 2007 wordt stilgestaan bij de behoefte aan parkeren die zal ontstaan door de bouw van het nieuwe winkelcentrum De Meent. Om deze toenemende vraag naar parkeerplaatsen te kunnen faciliteren, is besloten twee parkeergarages aan te leggen. Bij een tekort aan parkeerplaatsen zouden bezoekers kunnen besluiten om niet langer in het centrum van Papendrecht boodschappen te doen. Het economisch functioneren van de winkels in het centrum loopt dan gevaar. Het was derhalve van belang dat de parkeergarages er kwamen.

De hoofddoelstellingen van het parkeerbeleidskader zijn verder:

1. optimaal gebruik maken van de schaarse (parkeer)ruimte;
2. de parkeerplaatsen in het centrumgebied voldoende vrijhouden voor (winkel) bezoekers en bewoners, zowel voor automobilisten als fietsers. De beschikbaarheid van parkeerplaatsen voor deze groepen staat centraal. Voor winkelbezoekers wordt daarvoor uitgegaan van de parkeerbalans op zaterdag en koopavond;
3. parkeeroverlast (hoge parkeerdruk en zoekverkeer) vermijden voor bewoners van het centrumgebied als gevolg van winkelbezoekers en medewerkers.

Inmiddels zijn de beide parkeergarages (De Meent en Overtoom) voltooid en is een systeem van parkeerschijfzones en vergunningparkeren ingevoerd. Hiermee is de nagestreefde situatie in het parkeerbeleid de feitelijke situatie geworden. Deze feitelijke situatie vormt het uitgangspunt voor de beheersverordening.



4 Sectorale Aspecten

4.1 Milieuhygiëne

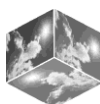
Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op een aantal van deze beleidsterreinen. Gelet op het beheersmatige karakter van deze beheersverordening wordt niet bij alle aspecten even uitgebreid stilgestaan. Aspecten zoals bodemkwaliteit, geluidhinder, luchtkwaliteit en geurhinder worden niet behandeld. Dit betreft aspecten die alleen relevant zijn in het kader van nieuwe ontwikkelingen. In onderhavig geval is daarvan geen sprake.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Binnen het besluitgebied zijn diverse bedrijven en instellingen aanwezig welke een zonering conform de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering kennen. In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening houden.

De binnen het besluitgebied bestaande en mogelijk toelaatbare (vergelijkbare) bedrijven en instellingen zijn in een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in een bijlage bij de regels, waarbij per inrichting de bijbehorende milieucategorie is aangegeven. Het betreft met name inrichtingen in de categorie 1 en 2, welke goed inpasbaar zijn in een woonomgeving en zeker in een gemengd gebied zoals het centrum. Binnen het besluitgebied zijn ook enkele inrichtingen uit categorie 3.2 gelegen. Categorie 3.2 zijn in een dorps- of stadskern normaal gesproken ongewenst, gelet op de aard van de activiteiten en de daaraan gekoppelde richtafstanden. Dergelijke inrichtingen horen thuis op bedrijventerreinen. Feit blijft dat zich momenteel enkele bedrijven en instellingen van categorie 3.2 in het besluitgebied bevinden. Voor zover deze bestaande inrichtingen vanuit het verleden op een legale wijze tot stand gekomen, blijven de aanwezige rechten gehandhaafd en worden de bestaande functies gerespecteerd en in deze beheersverordening vastgelegd in hun huidige omvang en aard.



Van het inpassen van nieuwe inrichtingen in categorie 3.2 is gezien het beheersaspect van deze beheersverordening geen sprake. Nieuwe categorie 1 en 2 inrichtingen zijn mogelijk mits de vigerende bestemming daarvoor de ruimte biedt.

Met betrekking tot de aanwezige bedrijven en instellingen wordt in de huidige situatie geen (grootschalige) overlast ervaren. Gelet op de aard en omvang van de functies zal dit ook in de toekomst niet het geval zijn.

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de voor de waterhuishouding van belang zijnde invloeden van de herontwikkeling van het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

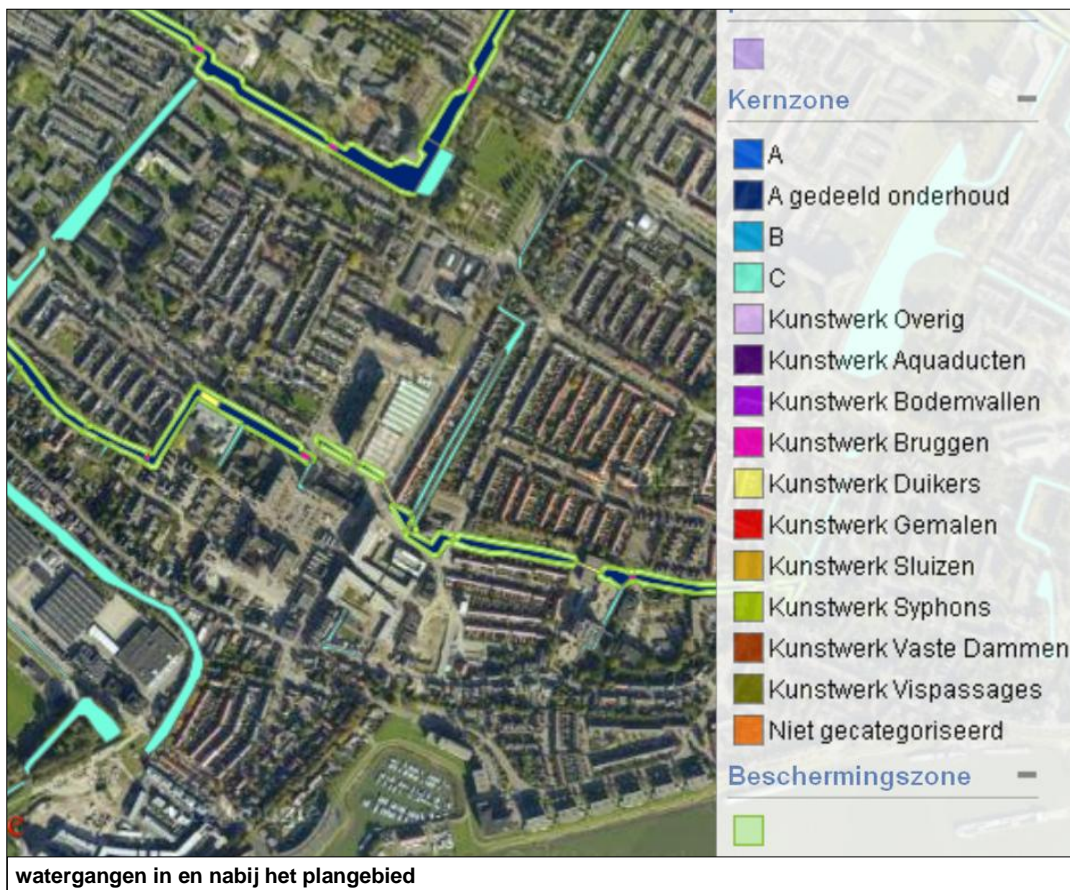
4.3.2 Waterschapsbeleid

Het besluitgebied valt onder het beheer van waterschap Rivierenland. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap, te weten waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft een integraal en strategisch karakter. Het waterschapsbeleid is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Waterbeheerplan bevat het pakket aan maatregelen dat nodig is om de doelen van de KRW te halen en voldoet aan de landelijk gemaakte afspraken.

Papendrecht is gelegen in het deelgebied Alblasserwaard. Dit gebied vormt de zuidelijke uitloper van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied. De bodem bestaat uit klei op veen. Het gebied is gevoelig voor bodemdaling waardoor het maaiveld relatief laag ligt. Dit kan op de langere termijn gevolgen hebben voor de huidige gebruiksfuncties in het gebied, waaronder de woonwijken. Typerend voor het gebied zijn de boezemsystemen waarvan het waterpeil hoger ligt dan in de polders.

De basis voor het peilbeheer wordt gelegd in peilbesluiten. Nieuwe peilen worden met behulp van het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR) bepaald. Ook voor de Alblasserwaard is een GGOR opgesteld. In het peilbesluit dat nu wordt opgesteld voor de Alblasserwaard zullen de huidige gebruiksfuncties zoveel mogelijk worden gefaciliteerd. Wat verder voorop staat is het waarborgen van de veiligheid van het binnen de dijkkring gelegen besluitgebied. Het voorkomen van overstromingen is daarbij de belangrijkste taak.



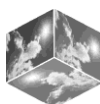


In het Waterbeheerplan is op de leggerkaart te zien dat binnen het besluitgebied een aantal watergangen aanwezig is. Daarvan is er slechts één aangeduid als A-watergang. Deze A-watergang wordt in de beheersverordening opgenomen onder de bestemming Water en voorzien van een beschermende regeling.

4.3.3 Waterplan Papendrecht

In samenwerking met het waterschap Rivierenland heeft de gemeente Papendrecht in 2006 het Waterplan Papendrecht - Papendrecht met recht waterrecht opgesteld. Het hierin geformuleerde beleid is specifiek toegespitst op Papendrecht, dit in tegenstelling tot het Waterbeheerplan van het waterschap zelf. Het doel van het waterplan Papendrecht is het ontwikkelen van een visie op het stedelijk water en het realiseren van een gezond en veilig functionerend watersysteem, waardoor duurzaam en evenwichtig gebruik mogelijk is. Het stedelijk waterplan heeft betrekking op het oppervlaktewater en grondwater in het stedelijke gebied van de gemeente Papendrecht.

Het maatregelenpakket van het waterplan omvat in totaal 53 maatregelen die in de planperiode 2007-2015 worden uitgevoerd. Het nemen van maatregelen hoeft echter niet altijd te betekenen dat er gegraven of gebouwd wordt. Soms ligt de oplossing van een knelpunt in aanpassing van het beheer, onderhoud of de organisatie. Gelet hierop is het binnen de kaders van de beheersverordening mogelijk bepaalde maatregelen door te voeren, zolang het geen ruimtelijke ontwikkelingen met zich meebrengt.



4.3.4 Waterhuishoudkundige situatie

Naast de genoemde watergangen, welke dienen voor afwatering van de binnen het besluitgebied aanwezige gronden, zijn geen andere grotere wateroppervlakten binnen het besluitgebied aanwezig. De Merwede, de bij deze rivier behorende waterkering en de daaraan verbonden beschermingszone reiken niet tot binnen het besluitgebied.

Bij de omgang met het afstromende hemelwater wordt gestreefd naar het scheiden van het hemelwater en het vuile rioolwater. Binnen de diverse in deze beheersverordening onderscheiden bestemmingen zijn waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Daarmee biedt de beheersverordening voldoende mogelijkheden om het waterschapsbeleid in de praktijk tot uitvoering te kunnen brengen binnen de geschapte planologische kaders. Aangezien de beheersverordening niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is geen sprake van mogelijke negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie binnen het besluitgebied.

4.3.4 Wateradvies

Deze beheersverordening wordt voorgelegd aan het waterschap Rivierenland, waarna eventuele reacties van het waterschap in de beheersverordening worden verwerkt.

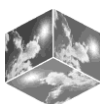
4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen en om natuurrampen.

4.4.2 Risicovolle inrichtingen

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet als gevolg van de beheersverordening, aangezien geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. In en rond het besluitgebied zijn wel enkele risicovolle inrichtingen aanwezig, de Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. Te zien is dat ten zuidwesten van het besluitgebied zich het terrein van Stork Fokker AESP B.V. bevindt. Dit betreft een bedrijf dat opgenomen is in de lijst Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). Hier is een zwavelzuurbad/chroomzuurbad aanwezig. De hieraan verbonden risicoafstand voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) bedraagt 71 meter. Deze contour reikt niet tot binnen het besluitgebied, dat op meer dan 300 meter van de risicobron is gelegen.





Bevi-inrichtingen, zoals LPG-tankstations zijn in en direct rond het plangebied niet aanwezig. Bij de tankstations aan De Overtoom en aan de Veerweg vindt geen verkoop van LPG plaats. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

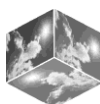
Binnen het besluitgebied bevindt zich wel een aantal niet risicovolle bedrijven. In de huidige situatie is geen sprake van buiten de wettelijke grenzen vallende overlast van deze bedrijven. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieuregelgeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd op de milieugevoelige functies in de omgeving. Daar het plan niet rechtstreeks voorziet in nieuwe ontwikkelingen is onderzoek naar hinder door de aanwezige bedrijvigheid niet uitgevoerd.

4.4.3 Buisleidingen

Door het besluitgebied lopen geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd en die planologische bescherming behoeven. Ook in de directe omgeving zijn geen buisleidingen aanwezig.

4.4.4 Transport gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In (de nabijheid van) het besluitgebied komen geen rail-, weg- en vaartransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). In deze situatie zijn evenmin veranderingen voorzien. Er zijn dan ook geen knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden en het groepsrisico ten aanzien van deze wegen.



4.5 Flora en fauna

4.5.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

In de wijdere omgeving van het besluitgebied liggen diverse Natura 2000-gebieden. Op iets meer dan drie en een halve kilometer in zuidoostelijke richting ligt het Natura 2000-gebied 'Biesbosch', op circa zes en een halve kilometer in noordelijke richting 'Donkse Laagten' en op ongeveer viert en een halve kilometer richting het noordwesten 'Boezems Kinderdijk'. In het besluitgebied komen geen gebieden voor die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Wel maakt de ten zuiden en westen van het besluitgebied gelegen Merwede deel uit van de EHS. Aangezien in de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen, oefent deze geen nadelige invloed uit op deze gebieden.

4.5.2 Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het besluitgebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

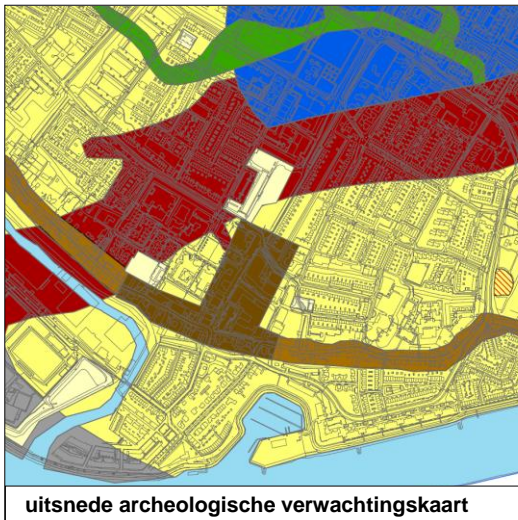
De beheersverordening is een ruimtelijk plan met een uitermate beheersmatig karakter. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden hierdoor niet mogelijk gemaakt, zodat beschermde flora en fauna niet in het geding komen.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

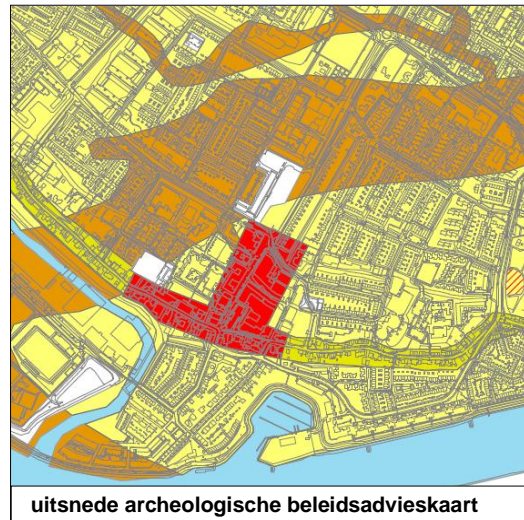
4.7.1 Archeologische waarden

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De gemeente Papendrecht beschikt over een eigen Archeologische Verwachtingskaart en een Archeologische Beleidsadvieskaart. Op de Verwachtingskaart staat aangegeven wat de archeologische verwachting is voor de in geologisch opzicht verschillende gebieden in het besluitgebied. Een groot gedeelte van het besluitgebied bestaat uit komgebieden, waarvoor een middelhoge verwachting bestaat. Conform de Beleidsadvieskaart is hier archeologisch onderzoek noodzakelijk in geval van bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld bij plangebieden groter dan 500 m². Dit geldt tevens voor de gebieden ter plaatse van de Middeleeuwse dijk.





uitsnede archeologische verwachtingskaart



uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Daarnaast bestaat een groot gedeelte uit stroomruggen, waar een hoge archeologische verwachting geldt. Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in geval van bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld bij plangebieden groter dan 250 m². De oude dorpskern heeft tenslotte een zeer hoge archeologische verwachting. Hier geldt dat archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld bij plangebieden groter dan 30 m².

In de beheersverordening wordt de bestaande situatie vastgelegd en zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die tot bodemingrepen leiden. De eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het besluitgebied komen dan ook niet in het geding.

4.7.2 *Cultuurhistorische waarden*

Binnen het besluitgebied zijn verschillende in cultuurhistorisch opzicht waardevolle gebouwen aanwezig, met name ter hoogte van de oude dijklinten. Rijksmonumenten zijn echter niet aanwezig binnen het besluitgebied. Wel bevindt zich ter plaatse van het oude dijklint een aantal beeldbepalende panden. Deze worden van een beschermende regeling voorzien.

Het oude dijklint (Bosch - Oude Veer - Westeind) is verder op de provinciale Cultuur historische atlas aangeduid als een historisch landschappelijke lijn met een hoge waarde. Afgezien van het dijkwiel nabij de Kleine Waal zijn verder binnen en in de directe omgeving van het besluitgebied geen relevante cultuurhistorische waarden aanwijsbaar.

Aangezien de beheersverordening nieuwe ontwikkeling, waaronder mede begrepen het oprichten van gebouwen, niet mogelijk maakt, komen de aanwezige cultuurhistorische waarden niet in het geding.





Detailinformatie locatie

-  Besluit-subvlak twee-aaneen
[art18](#)
-  Besluit-subvlak bouwvlak
[art18](#)
-  Besluit-subvlak maximale goothoogte 6m en maximale bouwhoogte 11m
[art18](#)
-  Besluit-vlak Wonen
[art18](#)

detailvenster

5 Juridische Beschrijving

5.1 Gehanteerde systematiek

5.1.1 Inleiding

Voor de opzet en inrichting van de regels en de verbeelding van de beheersverordening 'Centrumgebied' is aangesloten bij:

- De Wet ruimtelijke ordening (Wro) d.d. 1 juli 2008, Besluit ruimtelijke ordening (Bro) d.d. 1 juli 2008 en de RO-standaarden 2008 verplicht vanaf 1 januari 2010;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) d.d. 1 oktober 2010;
- De Woningwet d.d. 1 januari 2003;
- De kadastrale ondergrond en de Grootchalige Basiskaart (GBK);
- Luchtfoto's, de feitelijke situatie (GIS-inventarisatie).

Daarnaast wordt inhoudelijk aangesloten bij de regelingen uit de vigerende bestemmingsplannen en de Nota van uitgangspunten woongebieden in geval van de woonbestemming.

De structuur van de beheersverordening is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Bij het raadplegen van de beheersverordening dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van de regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de bepalingen voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende regels en algemene regels nodig. Tot slot wordt dit aangevuld met het overgangsrecht en de slotregel.



5.1.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het besluitgebied;
- besluitvlakken;
- bouwvlakken;
- besluitsubvlakken.

De bestemming en het beheer van de gronden gelegen binnen de grens van het besluitgebied is geregeld binnen de beheersverordening. Het besluitgebied is dan ook niets anders dan het plangebied bij een bestemmingsplan. Het besluitvlak is de in een beheersverordening gebezigde term voor een bestemming. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen de voornaamste gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden en mogen tevens bijbehorende bouwwerken gebouwd worden. De kleur op de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat.

Binnen de bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken bij de bestemmingen wordt met een aanduiding bepaald wat de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte is. Wat in een bestemmingsplan wordt opgenomen met een aanduiding, wordt in een beheersverordening opgenomen met een besluitsubvlak.

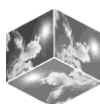
De bestaande situatie is de situatie ten tijde van inwerkingtreding van de beheersverordening. Specifieke bouwregels zijn verbaal in de regels opgenomen.

5.1.3 Opbouw van de regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Eerst zijn de inleidende bepalingen opgenomen: een omschrijving van de in de regels gebruikte begrippen die om een nadere omschrijving vragen en de bepalingen over de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke voorschriften voor de betreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal regels met een algemeen karakter, welke onontbeerlijk zijn voor een beheersverordening. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiks- en aanduidingsregels en een algemene bevoegdheid tot afwijken. In het laatste hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotbepaling opgenomen.



Bij de aanwijzing van de afzonderlijke (dubbel)bestemmingen geldt dezelfde structuur, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving: nadere regels over het gebruik van de gronden;
- bouwregels: regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak en overige regels;
- afwijken van de bouwregels: de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de gronden en de bebouwing;
- afwijken van de gebruiksregels: de mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Algemeen

Bij het opnemen van de bestemmingen is (zoveel mogelijk) aangesloten bij de feitelijke bestaande situatie. Deze komt zagezegd voor het grootste deel overeen met de vigerende planlogische situatie. Voor enkele specifieke situaties zijn afwijkende keuzes gemaakt, welke in paragraaf 2.5 zijn onderbouwd.

5.2.2 Bedrijf

Dit betreft een bedrijfsbestemming gericht op individuele bedrijven in het stedelijke gebied. Daarom is in de regels opgenomen dat er uitsluitend bedrijven gevestigd mogen worden in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. De vestiging van bedrijven uit categorie 3.2 is met een aanduiding vastgelegd. Dit betreft uitsluitend bestaande bedrijven in deze categorie, die vanwege bestaande rechten gehandhaafd kunnen blijven. Deze bedrijven zijn specifiek aangeduid met de aanwezige bedrijfsactiviteit.

Over verkooppunten voor motorbrandstoffen kan worden opgemerkt dat het niet wenselijk is dat elk bedrijf een verkooppunt voor motorbrandstoffen kan worden. Daarom is aangegeven dat verkooppunten voor motorbrandstoffen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Alleen verkooppunten voor motorbrandstoffen zonder lpg zijn toegestaan in het besluitgebied.

In de regeling voor deze bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bedrijven toe te staan die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, maar die wel toelaatbaar zijn indien ze eenzelfde ruimtelijke uitstraling hebben en ook de milieueffecten vergelijkbaar zijn.

5.2.3 Bedrijf - Nutsvoorziening

Kleinschalige nutsvoorzieningen zijn toegestaan binnen diverse bestemmingen zoals 'Verkeer'. Voor de aanwezige twee grotere nutsvoorzieningen is deze bestemming opgenomen.



5.2.4 Centrum

De centrumbestemming is conform de vigerende planologische situatie toegekend aan winkelcentrum De Meent en een aantal centrumvoorzieningen daar omheen. Binnen deze bestemming is een onderlinge uitwisseling van diverse functies, zoals detailhandel, dienstverlening en horeca mogelijk. Deze onderlinge uitwisselbaarheid betreft nadrukkelijk geen ruimtelijke ontwikkelingen, omdat het centrumgebied geen ontwikkellocatie is. De opgenomen functies waren ook al mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan Centrum.

Er zijn geen nieuwe bouwprojecten voorzien en andere functies dan nu al aanwezig in het centrum, worden niet ingepast. Dat er bepaalde mate van flexibiliteit is (uitwisselbaarheid functies), gebaseerd op de flexibiliteit die ook al rechtstreeks in het vigerende bestemmingsplan zit, is inherent aan een centrumgebied. Het gebied als geheel zal geen ontwikkeling doormaken, wel kunnen op perceelsniveau veranderingen optreden, hetgeen echter niet als ruimtelijke ontwikkeling van het gebied dient te worden beschouwd.

Binnen de centrumbestemming vormt ook wonen een belangrijke functie. Het wonen komt voor als appartementen op de verdiepingen boven de centrumvoorzieningen, welke overwegend op de begane grond zijn gesitueerd.

5.2.5 Detailhandel

Deze bestemming is opgenomen voor de individuele winkels in het besluitgebied, welke (conform de vigerende situatie) niet bij de centrumbestemming horen. Specifieke functies zoals horeca zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aan deze functies gekoppelde aanduidingen.

5.2.6 Dienstverlening

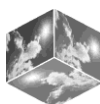
Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de in het noordelijke deel van het besluitgebied aanwezige apotheek. Dit valt onder dienstverlening door commerciële instellingen met een baliefunctie.

5.2.7 Groen

De groenvoorzieningen betreffen het structurele groen en bermgroen in het besluitgebied. Binnen deze bestemming zijn tevens wateroppervlakten en de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk.

5.2.8 Horeca

De aanwezige horecabedrijven welke niet binnen de centrumbestemming liggen, zijn onder deze bestemming gebracht en per vestiging voorzien van een specifieke aanduiding die de maximaal toegestane horecacategorie aangeeft.



5.2.9 *Kantoor*

Dit betreft de commerciële dienstverlenende instellingen zonder baliefunctie, voor zover deze niet binnen de centrumbestemming zijn gelegen. Het gaat om zelfstandige kantoren waar het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

5.2.10 *Maatschappelijk*

Publieke (niet commerciële) dienstverlening wordt binnen deze bestemming geregeld. Daarbij gaat het om functies als scholen en bibliotheken, maar ook om bijvoorbeeld het gemeentehuis, dat binnen het besluitgebied ligt. Ondergeschikte functies zijn specifiek aangeduid.

5.2.11 *Tuin*

Deze bestemming is merendeels toegekend aan de tuinen behorende bij de woningen binnen de bestemming 'Wonen - 2', maar komt ook op een enkele andere locatie in het besluitgebied voor. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

5.2.12 *Verkeer - Verblijfsgebied*

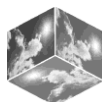
Alle wegen binnen het besluitgebied betreffen gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Deze wegen en het openbare gebied krijgen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is ook ruimte voor nuts-, speel-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. De reden daartoe is dat de exacte ligging van deze voorzieningen in dit kader niet relevant is. Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat het bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept. Ook terrassen en standplaatsen voor de ambulante handel zijn binnen deze bestemming mogelijk, op basis van het gemeentelijke beleid voor deze functies.

5.2.13 *Water*

Deze bestemming is toegekend aan de binnen het besluitgebied gelegen watergangen. Het water is als zodanig bestemd en betreft overwegend de legger waterlopen van het waterschap.

5.2.14 *Wonen - 1*

Deze gronden zijn enerzijds bestemd voor wonen in de vorm van eengezinsrijen- twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen en anderzijds voor patio- en kwadrantwoningen. Bij de eerste categorie zijn hoofd- en bijgebouwen toegestaan binnen het bouwvlak en bijgebouwen tevens buiten het bouwvlak, mits minimaal één meter uit (het verlengde van) de voorgevel. Bij de tweede categorie zijn bijbehorende bouwwerken uitsluitend vóór de voorgevel toegestaan, dit wordt specifiek aangeduid. Onder voorwaarden is bij deze bestemming de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, bedrijfsmatige activiteiten en webshops toegestaan. Voor de uitoefening van een bed & breakfast is een afwijkingmogelijkheid opgenomen.



5.2.15 *Wonen - 2*

Deze bestemming is toegekend aan een aantal van de woningen die grotendeels deel uitmaken van de (historische) bebouwing in de dijklinten, met de daarbij behorende bebouwing. Dit zijn overwegend grotere percelen met relatief veel bijgebouwen. De delen van de percelen waar in principe geen (nieuwe) bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, krijgen de bestemming 'Tuin'. Dit is gedaan voor het behoud van het open karakter voor deze gebieden. Ook bij deze woonbestemming geldt dat onder voorwaarden de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, bedrijfsmatige activiteiten en webshops is toegestaan. Voor de uitoefening van een bed & breakfast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Binnen de Wonen - 2 bestemming is een regeling opgenomen ter bescherming van de aan de dijklinten aanwezige cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bebouwing (beeldbepalende panden). Het slopen van een karakteristiek bouwwerk is alleen mogelijk indien daarvoor een omgevingsvergunning voor het slopen is gegeven.

5.2.16 *Wonen - 3*

Appartementengebouwen (geen duplexwoningen) krijgen deze bestemming. Buiten het bouwvlak gelegen bebouwing, bestaande uit parkeerboxen en/of bergingen behorende bij de appartementen, krijgt een specifieke aanduiding. Verder zijn geen bijgebouwen toegestaan binnen deze bestemming.

5.2.17 *Waarde - Archeologie*

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het besluitgebied. In de regels wordt verwezen naar de gemeentelijke archeologische beleidskaart om zo te kunnen bepalen welke verwachtingswaarde op welke locatie van toepassing is.

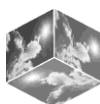
5.3 **Overige bepalingen**

5.3.1 *Algemene regels*

De algemene regels van de beheersverordening gelden voor het gehele besluitgebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

5.3.2 *Overgangs- en slotregels*

De overgangsbepalingen hebben als doel tijdens de overgang naar een nieuwe beheersverordening de rechtstoestand vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden. Tevens is geregeld hoe moet worden omgegaan met afwijkend gebruik ten tijde van inwerkingtreding van de beheersverordening. De slotbepaling geeft aan onder welke naam de regels van de beheersverordening moeten worden aangehaald: Regels van de beheersverordening Centrumgebied.



6 Maatschappelijke En Economische Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Het voeren van vooroverleg is ten behoeve van het opstellen van een beheersverordening niet wettelijk verplicht. Desalniettemin wil de gemeente Papendrecht de beheersverordening ter beoordeling voorleggen aan de volgende instanties:

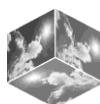
- provincie Zuid-Holland;
- waterschap Rivierenland;
- Tennet;
- Veiligheidsregio Drechtsteden;
- Gasunie;
- Kamer van Koophandel;
- Stedin;
- Oasen;
- Ondernemingsvereniging De Meent.

6.1.2 Inspraak

Het bieden van de mogelijkheid tot inspraak voor de inwoners van Papendrecht is evenmin wettelijk verplicht. De beheersverordening voorziet, gelet op het karakter van dit instrument, ook niet in grote of ingrijpende veranderingen, waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. Desalniettemin wil de gemeente Papendrecht de mening van belanghebbenden ter harte nemen en zal de mogelijkheid tot inspraak worden geboden.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening voorziet in een actuele regeling voor de bestaande situatie in het besluitgebied Centrumgebied. De beheersverordening voorziet niet in de realisering van nieuwe zaken van gemeentewege. Voor de gemeente Papendrecht zijn aan het planvoornemen dan ook geen noemenswaardige kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.



7 Procedure

7.1 Te volgen procedure

De beheersverordening doorloopt de volgende procedure:

- a. voorbereiding:
 - GIS-inventarisatie van de bestaande situatie;
 - inspraak.
- b. vaststelling:
 - vaststelling door de gemeenteraad.

De uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is niet van toepassing. Ten aanzien van de ontwerp-verordening kunnen geen zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Ook staat na vaststelling door de gemeenteraad geen beroep open tegen dat besluit bij de rechtbank of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wel wordt zoals hiervoor aangegeven inspraak geboden.

Terzake een omgevingsvergunning die wordt verleend (of geweigerd) op grond van het bepaalde in de beheersverordening -zoals een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, aanleggen of 'binnenplans' afwijken- staat wel bezwaar en beroep open.

