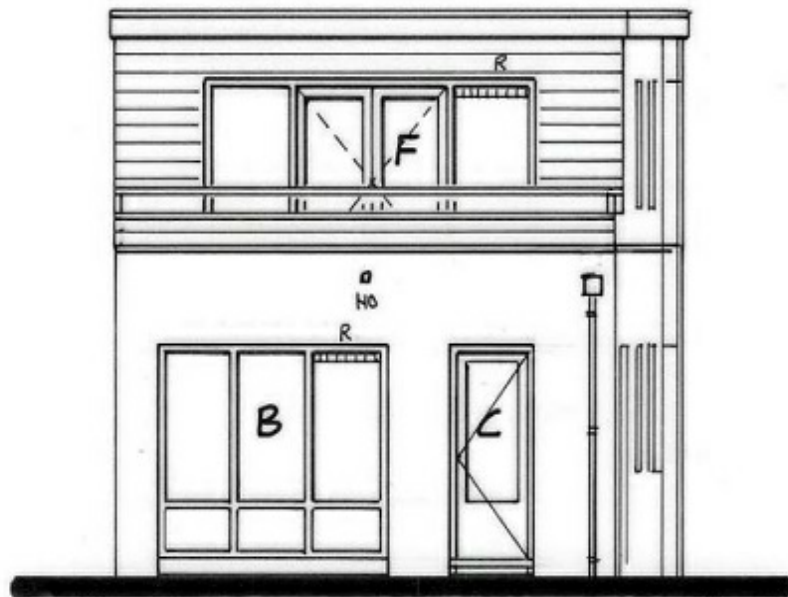


Omgevingsvergunning

BEATRIXGANTEL 3, PAPENDRECHT

Gemeente Papendrecht



STATUS:

ONTWERP

DATUM:

1 mei 2025

IMRO IDN:

NL.IMRO.0590.OVbeatrixgantel3-2001

OPDRACHTNEMER

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER**STATUS**

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

16 juni 2023

1 mei 2025

VERSIE

1e versie

5e versie

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing	9
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Nieuwe situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Water	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Beleidskader rijk en provincie	27
4.3 Beleid waterschap Rivierenland	27
4.4 Waterhuishouding	28
Hoofdstuk 5 Milieu en omgevingsaspecten	31
5.1 Milieu	31
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	39
5.3 Flora en fauna	41
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	43
6.1 Economische uitvoerbaarheid	43
6.2 Overleg met overheidsinstanties	43

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2019 is een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten/samenvoegen van een restaurant op de begane grond van de panden Oude Veer 7 en 9. De achter de Oude Veer 5 en 7 gelegen garage/berging, met een uitrit op de Beatrixgantel, zou in gebruik worden genomen voor opslagruimte ten behoeve van het restaurant. Als gevolg van de Corona-pandemie is het oprichten van een restaurant uitgesteld. De huidige economische toestand is dusdanig veranderd dat de behoefte aan een nieuw restaurant niet langer aanwezig is. In verband hiermede heeft de eigenaar zich beraden over een passende vervolgfunctie van het restaurant en de opslagruimte achter de Oude Veer 5 en 7.

Na overleg met de gemeente heeft de eigenaar een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van drie wooneenheden in de panden aan de Oude Veer 7 en 9, welke vergunning kan worden verleend via een reguliere buitenplanse afwijkingsprocedure (zogenaamde kruimelprocedure).

Nu de opslagruimte ook niet langer nodig is voor het restaurant is eveneens voor een vervolgfunctie naar wonen gekozen aan de rand van het centrumgebied, omdat er een groot tekort is aan betaalbare starterswoningen voor eenpersoonshuishoudens. Tevens draagt deze functie bij aan het verhogen van de sociale veiligheid vanaf de Beatrixgantel. De vervolgfunctie is in strijd met het bestemmingsplan 'Dijklint', omdat het perceel, waarop een garage/berging staat, is bestemd voor 'Bedrijf'.

Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning, waarin wordt aangetoond dat de twee wooneenheden (studio's) vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar zijn.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt aan de zuidkant van het centrumgebied van Papendrecht aan de Beatrixgantel 3. Aan de noordzijde is aan de Oude Veer 5 een café aanwezig met bovenwoning. De panden aan de Oude Veer 7 en 9 worden verbouwd tot drie wooneenheden. Aan de Oude Veer 3 staat een woning. In zuidelijke richting van het plangebied ligt de Beatrixgantel/Pontoniersweg, één van de ontsluitingswegen naar de woonwijken. Aan de overzijde van de Beatrixgantel staan voornamelijk woningen. Aan de Kazernestaat 1-9 is een restaurant (steakhouse) gevestigd. Een situatietekening is opgenomen in figuur 1.



Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving. Plangebied rood gestippeld omlijnd.

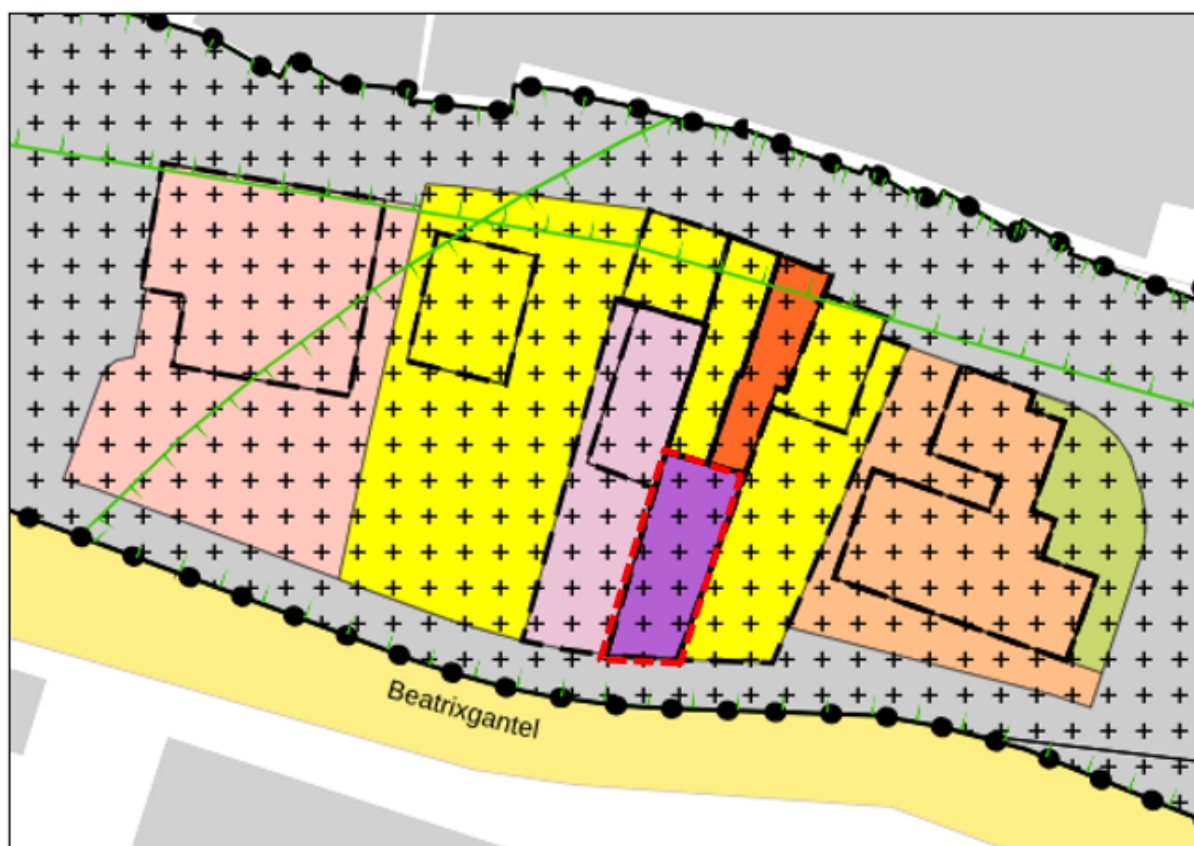
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak ABRvS
"Dijklint"	12 december 2024	

Het perceel aan de Beatrixgangel 3 (achter Oude Veer 5 en 7) is bestemd voor 'Bedrijf'. Het plangebied mag volledig worden bebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Voorts zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - zeer hoge verwachting' en 'Waarde - Cultuurhistorie' van toepassing. Voorts ligt het plangebied in de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2'. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2.

De functiewijziging is in strijd met het bestemmingsplan, omdat binnen deze bestemming geen wooneenheden (studio's) zijn toegestaan.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Dijk lint' (plangebied rood omkaderd).

1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing

Om medewerking te kunnen verlenen aan het oprichten van twee wooneenheden moet een planologische procedure worden doorlopen. Met ingang van 1 oktober 2010 geldt hiervoor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo). Deze wet geeft de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van een bestemmingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als genoemd in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan een aantal eisen, zoals deze zijn beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de voorliggende notitie wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op haar omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor de realisatie van het bouwplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. De Waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 omvat de milieuaspecten. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt gekenmerkt door de oorspronkelijke lintbebouwing aan de Oude Veer. Anderzijds bepalen de Veerpromenade en de Veerweg de ruimtelijke hoofdstructuur met het nieuwe winkelcentrum voor een groot gedeelte.

Het plangebied ligt aan de achterzijde van de schil van het centrumgebied met gemengde functies, zoals detailhandel, horeca, dienstverlening en wonen. Noordelijk hiervan ligt winkelcentrum De Meent. Het aan de Oude Veer 7 gevestigde café is gesloten. Het kantoor op nummer 9 staat al enige jaren leeg. In 2019 is een omgevingsvergunning verleend om in de panden aan de Oude Veer 7 en 9 een restaurant te vestigen. De achter de Oude Veer 5 en 7 gelegen garage/berging zou in gebruik worden genomen voor opslagruimte ten behoeve van het restaurant. Als gevolg van de Corona-pandemie en het gewijzigde economische omstandigheden is het restaurant nooit geopend. Ook de opslagruimte is nooit in gebruik genomen.

De garage/berging aan de Beatrixgangel 3 (achter de Oude Veer 5 en 7 staat al geruime tijd leeg.



Links Oude Veer 5 en rechts nummer 7.



Verblijfsgebied Oude Veer.

2.2 Nieuwe situatie

In het centrumgebied komen meerdere functies zoals winkels, wonen en horeca. De doorgaande verkeersfunctie ligt aan de randen hiervan zoals de Pontonniersweg. In de nieuwe situatie worden twee studio's mogelijk gemaakt in een bestaand bijgebouw aan de Beatrixgangel 3, waarbij het gebouw wordt opgetopt met een verdieping, omdat er geen behoefte meer is aan de eerder vergunde vestiging van het restaurant met opslagruimte aan de Oude Veer 7 en 9.

Het verbouwen van de garage/berging naar twee starterswoningen in de goedkope koopsector, biedt een waardevolle oplossing voor de toenemende vraag naar betaalbare woningen. Het creëren van studio's maakt het mogelijk om snel en efficiënt in deze behoefte te voorzien, zonder de noodzaak voor grootschalige nieuwbouw. Dit draagt bij aan het verlichten van de druk op de woningmarkt voor starters in Papendrecht. Daarnaast zorgt het voor een evenwichtige bevolkingsmix in het centrumgebied, waarbij jongeren een positieve bijdrage leveren aan de wijk. De aanwezigheid van jongere bewoners bevordert niet alleen de dynamiek van de buurt, maar versterkt ook de sociale cohesie door een gezonde balans tussen jong en oud. Vanuit ruimtelijke overwegingen draagt de herbestemming van de bestaande garage/berging aan de Beatrixgangel 3 bij aan het behoud van de esthetiek van de wijk. Tegelijkertijd verbetert het de leefbaarheid en uitstraling van de straat.

Kortom, de verbouwing van de garage/berging naar twee starterswoningen in de goedkope koopsector is een kansrijke en maatschappelijk verantwoorde oplossing die zowel het woningtekort aanpakt als bijdraagt aan de leefbaarheid, de sociale samenhang en de duurzame ontwikkeling van het gebied. Een situatietekening van de nieuwe toestand is opgenomen in figuur 3.

Twee wooneenheden aan Beatrixgangel 3 (achter Oude Veer 5 en 7)

In de nieuwe situatie worden in het bijgebouw twee studio's gerealiseerd. De oppervlakte van studio op de begane grond heeft gebruiks vloeroppervlakte van 44,9 m²; de studio op de verdieping 49,0 m². Om dit mogelijk te maken wordt het bijgebouw opgetopt tot 6,15 meter. (Het bestaande gebouw is afgerond 3,4

meter hoog). Aan de zuidzijde worden op de begane grond de bergingen gerealiseerd. Een aanzichttekening is weergegeven in figuur 4. Een inrichtingstekening van de begane grond en verdieping is opgenomen in figuur 5.

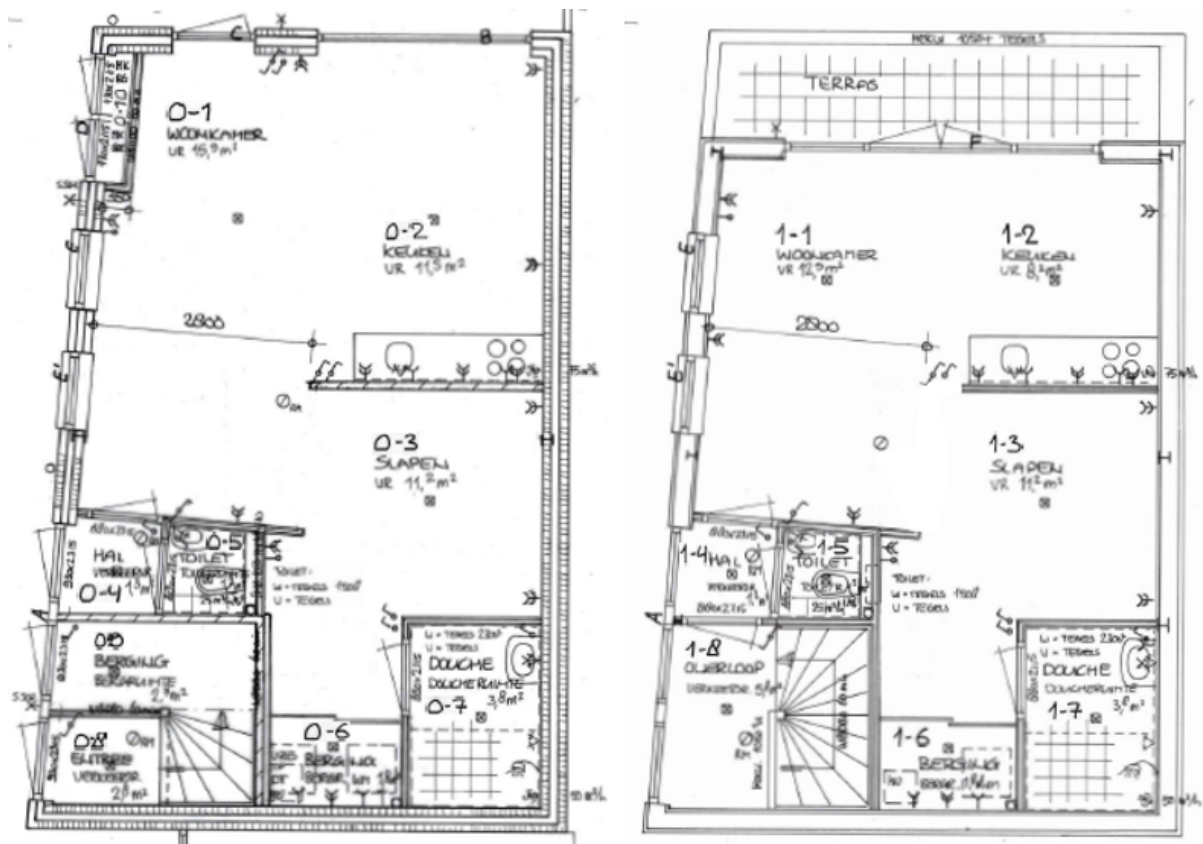
Voor meer informatie wordt verwezen naar de bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende bouwtekeningen.



Figuur 3: Situatietekening plangebied (rood gestippeld omkaderd).



Figuur 4: Aanzichttekeningen nieuwe situatie twee studio's aan Beatrixgangel 3.



Figuur 5: Inrichtingstekening twee studio's; begane grond (links) en verdieping rechts.

2.2.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het perceel ligt aan de Beatrixgangel. De maximum snelheid is hier 30 km/uur. Deze weg gaat in oostelijke richting over op de Pontonniersweg richting de doorgaande wegen. Op circa 100 meter afstand van het plangebied is de maximum snelheid op de Pontonniersweg 50 km/uur.



Inrit van Beatrixgangel.



Beatrixgangel die overgaat in Pontonniersweg.

Parkeren

Elke initiatiefnemer van een bouwplan is verantwoordelijk voor het realiseren van een parkeeroplossing overeenkomstig de door burgemeester en wethouders op 6 februari 2018 vastgestelde Parkeernormennota. Voor het bepalen van de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt in gebiedstypen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'centrum'.

Het parkeren van de auto is niet altijd mogelijk in de directe omgeving van de bestemming. Mensen zijn in een bepaalde mate bereid om te lopen voor een parkeerplaats. De lengte van de loopafstand die als acceptabel wordt beschouwd, is afhankelijk van de functie. De loopafstand voor wonen is bepaald op 100 meter. De loopafstand van een functie wordt gemeten vanaf de voor de parkerende gebruiker dichtstbijzijnde toegangsmogelijkheid tot het perceel.

In de nieuwe situatie is er sprake van een verbouwing van een garage/berging naar twee studio's voor starters. Voor woningen (appartementen) gelden de volgende parkeernormen:

- koop, etage, goedkoop: 0,8 - 1,6 pp per woning.

De twee studio's met een gebruiks vloeroppervlak van 44,9 m² en 49,0 m² zijn bedoeld voor de doelgroep starters (eenpersoonshuishoudens). In deze situatie kan daarom worden uitgegaan van de minimum parkeernorm van 1,0 pp per studio. In de nieuwe situatie worden twee parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein met een uitrit op de Beatrixgangel zoals aangeduid in figuur 3. Dit betekent dat aan de parkeereis van de Parkeernormennota wordt voldaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld. De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie tot het bouwplan

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stads- en dorpsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een bestaand bijgebouw naar twee wooneenheden in bestaand stedelijk gebied.

3.1.2 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Door de (thans 14) nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. De in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening genoemde rijksbelangen zijn niet in het geding.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

Dit bouwplan maakt twee woningen mogelijk. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op grond van jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit wordt toegelicht in paragraaf 3.2.2.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen tegen deze planontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2023 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevenschiktelijke ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn

de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het Omgevingsprogramma Zuid-Holland zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

Kwaliteitskaart

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming.

De *ondergrond* (eerste laag) van het plangebied wordt gevormd door rivierklei en veen in een rivierdeltacomplex. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. als richtpunt geldt dat ontwikkelingen in het rivierengebied het verschil herkenbaar houden tussen komgronden en oeverwallen.

In de *laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van dijklint. De bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing. Richtpunten zijn:

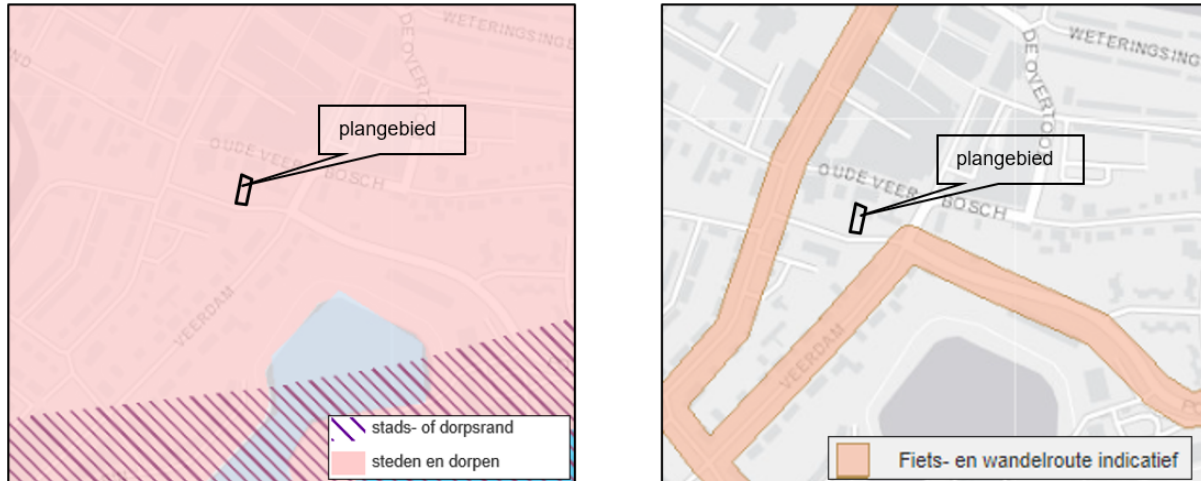
- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Op de *laag van de stedelijke occupatie* ligt het plangebied in 'steden en dorpen' (figuur 6). De historische centra en kernen met hun compacte bebouwingsstructuur zijn waardevolle woon- en vestigingsmilieus in Zuid-Holland en dragen bij aan de toeristische kwaliteit. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de nabijheid van het historisch centrum dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld.

Relevante richtpunten zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied.

In de *Laag van de beleving* ligt aan weerszijden van het plangebied fiets- en wandelroutes (figuur 6). Het netwerk van fiets- en wandelpaden (indicatief op kaart weergegeven) verbindt een verscheidenheid van o.a. stedelijke gebieden. Dit netwerk is bedoeld als ontsluiting, maar ook als middel om stad en landschap van Zuid-Holland te ervaren. Richtpunt is onder andere het voorkomen van (nieuwe) obstakels en omwegen in het recreatief netwerk.



Figuur 6: Kwaliteitskaart met links uitsnede 'Laag van de stedelijke occupatie' en rechts uitsnede 'Laag van de beleving'. Het plangebied is met zwarte omlijning aangeduid.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. De herontwikkeling van het perceel met twee wooneenheden is in overeenstemming met de opgaven wonen, ruimte en verstedelijking, omdat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt. De richtpunten zijn niet in het geding.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De geconsolideerde versie is op 1 april 2023 in werking getreden. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II.

In lid 3 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bouwplan maakt de ontwikkeling mogelijk van twee studio's voor starters in het bestaand stedelijk

gebied, zoals dat hiervoor is omschreven in de begripsbepaling voor bestaand stads- en dorpsgebied. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Twee woningen die rechtstreeks mogelijk worden gemaakt zijn niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Voldaan wordt aan de Ladder zoals beschreven in paragraaf 3.3.1 en 3.4.3. Toetsing aan de Ladder is derhalve niet nodig.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9, lid 5 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Als richtpunt wordt onder andere het volgende aangehouden dat ontwikkelingen bijdragen bij de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd. Deze planontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en qua aard en schaal bij wat er al in de omgeving van het plangebied. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan.

Risico's van klimaatverandering

In paragraaf 6.2.8a (Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen) zijn in artikel 6.27a regels opgenomen over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte, alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 3.4.5 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

Conclusie

Deze planontwikkeling maakt een vervolgfunctie naar wonen mogelijk in bestaand stedelijk gebied. De provinciale belangen zoals verwoord in de Omgevingsverordening zijn niet in het geding. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 6.10 van de Omgevingsverordening (ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.9 lid 5 sub a (inpassen) van de Omgevingsverordening

(ruimtelijke kwaliteit).

Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonbeleid Drechtsteden

Woonvisie 2017 - 2031 'Goed wonen in de Drechtsteden'

In de Woonvisie 2017 - 2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' wordt voor de periode 2017-2031 aangegeven hoe de zeven gemeenten in de regio Drechtsteden, Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giesendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zijndrecht, het wonen vorm willen geven. In de regionale woonvisie wordt als centrale ambitie een regio met meer kwaliteit genoemd. De Woonvisie (inclusief de lokale uitwerking) vormt het kader voor de plannen van ontwikkelaars en investeerders en voor de regionale en lokale afspraken met de woningcorporaties.

Volgens RIGO/Primos neemt het aantal huishoudens in de Drechtsteden in de periode 2016-2031 met 8% toe. Het gaat dan om 9.560 huishoudens. Naast nieuwbouwplannen houdt deze prognose ook rekening met natuurlijke aanwas (demografische ontwikkelingen) en de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren. Deze toename wordt de autonome groei genoemd. Om deze huishoudens in de regio een plek te kunnen geven, moeten dus even zoveel woningen worden toegevoegd aan de voorraad. De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031. Om het gewenste aantal in 2030 te kunnen realiseren moet de plancapaciteit minstens 20% meer zijn dan het aantal werkelijk te bouwen woningen. Die 20% is misschien nog wel aan de lage kant. Een eenvoudige rekensom wijst uit dat de plancapaciteit moet worden opgehoogd tot $9.560 + 2.000$ (compensatie sloop) $+ 20\% = 13.800$. Door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten. In de koopsector is er vooral behoefte aan meer eengezinswoningen. Voor Papendrecht is de groei berekend op 460 woningen.

Wonen in de Drechtsteden 2017

De Drechtsteden functioneren in grote mate als één woningmarkt. Regionale afstemming over woningbouwprogramma's is een belangrijk uitgangspunt voor het woonbeleid. Daarom wordt het beleid voor wat betreft wonen nauw op elkaar afgestemd om richting te geven aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. In juni 2017 is de rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2017' vastgesteld, waarmee wordt voldaan aan het streven om de monitoring van de woningmarkt te verbeteren. Deze rapportage is gebaseerd op onder andere de woonmonitor van het Onderzoekcentrum Drechtsteden, de resultaten van het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 en de jaarlijkse planmonitor. In de conclusies van de rapportage worden de uitgangspunten voor de toekomstige woningbouwontwikkeling in de regio toegelicht:

- *Toename aantal huishoudens*

De komende vijftien jaar groeit het aantal huishoudens van ruim 125.000 op dit moment naar ruim 134.500 in 2030.

- *Huishoudens samenstelling*

De groei van het aantal huishoudens wordt grotendeels veroorzaakt door de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Deze bevolkingsgroep groeit met ruim 8.000 huishoudens tot 2030. Als gevolg van deze gezinsverdunding stijgt het aantal huishoudens in alle Drechtsteden-gemeenten.

- *Inkomensgroepen*

In de Drechtsteden heeft 38% van de huishoudens een inkomen onder de € 30.050 per jaar. Het aandeel huishoudens met een inkomen van € 45.000 of meer is 42%. Huishoudens met een lager inkomen zijn vaak oudere (65 jaar en ouder) huishoudens en alleenstaande huishoudens. Huishoudens met een hoger inkomen zijn vaker van middelbare leeftijd en bestaan relatief vaak uit twee- of meerpersoonshuishoudens.

- *Woningvoorraad*

De huidige woningvoorraad in de Drechtsteden bestaat voor 56% uit koopwoningen. Circa 33% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen van woningcorporaties, terwijl dit landelijk 29% en provinciaal 33% is. Het blijkt dat er in de Drechtsteden gemiddeld (veel) minder koopwoningen met een waarde

vanaf € 250.000 zijn in vergelijking met Nederland en de provincie Zuid-Holland. De nadruk ligt dan ook op het toevoegen van koopwoningen vanaf € 300.000.

- *Plancapaciteit versus behoefte*

De plancapaciteit sluit niet geheel aan bij de woningbehoefteramingen. Er is een kwantitatief tekort van ongeveer 2.000 woningen. Ook naar eigendom en type zijn er de nodige discrepanties. In de huursector is er behoefte aan extra appartementen, terwijl er juist eengezinswoningen gepland staan. In de koopsector is er een grote behoefte aan duurdere koopwoningen. Deels wordt hier in de plancapaciteit al in voorzien, maar niet volledig. Een versnelling is nodig om aan deze behoefte te kunnen voldoen. Daarnaast zijn relatief weinig goedkopere woningen gepland in vergelijking met hoeveel er volgens de behoefte gewenst zouden zijn. Op basis van deze conclusies en de groeiambities zal het woningbouwprogramma in de woonvisie worden aangepast.

Conclusie

Met de voorgestane ontwikkeling worden twee studio's in het betaalbare koopsegment (circa € 200.000 v.o.n.) toegevoegd voor de doelgroep eenpersoonshuishoudens/starters die zowel het woningtekort aanpakt als bijdraagt aan de leefbaarheid, de sociale samenhang en de duurzame ontwikkeling van het gebied. De twee studio's maken onderdeel uit van de berekende groei van 460 woningen die voor Papendrecht is opgenomen. De ontwikkeling is in overeenstemming met de regionale woonvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Papendrecht

De gemeenteraad van Papendrecht heeft op 21 januari 2021 de Omgevingsvisie Papendrecht 'Een duurzame toekomst met een krachtige gemeenschap' vastgesteld. Deze visie beschrijft strategische ambities en doelen voor de leefomgeving voor de lange termijn en dient daarmee als kapstok voor beleidsdocumenten, programma's en projecten in de fysieke leefomgeving.

In Hoofdstuk 2 Identiteit van Papendrecht wordt de ligging aan de rivier als kernkwaliteit benoemd. Papendrecht is van oorsprong ontstaan als dijkdorp met bebouwing langs het water. Vandaag de dag is het historische dijklint nog steeds zichtbaar. Het functioneert als cultuurhistorische ruggengraat en is een belangrijk beeldbepalend element voor Papendrecht.

In hoofdstuk 3 kiest de gemeente voor een duurzame koers, een gemeente die investeert in een gezonde en veilige leefomgeving met oog voor de benodigde klimaatadaptatie en energietransitie. Klimaatadaptatie biedt kansen om de leefomgeving te verbeteren, de betrokkenheid van de Papendrechtse bij hun leefomgeving te vergroten, de biodiversiteit en ecologie te versterken en de waterbeleving te vergroten. De gemeente wil daarin het voorbeeld geven en inwoners en bedrijven ertoe aanzetten om aanwezige verharding in tuinen en op dakvlakken zo veel mogelijk om te zetten naar groen en water, het liefst in combinatie met zonnepanelen en zonnecollectoren. Dat zorgt voor een hoger waterbergend vermogen, het draagt bij aan de hittevermindering bij extreem warm weer en biedt kansen voor het vergroten van de biodiversiteit. Hemelwater moet bij voorkeur worden verwerkt op de plek waar het valt. Ook is een kwalitatief en duurzaam afvalwatersysteem van belang. Bij renovatie en nieuwbouw wil de gemeente meer rekening houden met het vergroten van de natuurwaarden in woon- en werkgebieden. Denk hierbij aan neststenen en -kasten voor vogels en vleermuizen, insectenhôtels, groene daken en gevels, bloemrijke boomspiegels, ecologische oevers en groene kademuren.

Hoofdstuk 4 'Prettig wonen' beschrijft de ontwikkeling van de woningvoorraad: 'In de nabije toekomst (2030) wordt er voor Papendrecht een bevolkingskrimp verwacht. Tegelijkertijd daalt de gemiddelde woningbezetting, waardoor er ondanks de krimp woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Naar verwachting zullen er voor 2030 minimaal 460 woningen moeten worden gebouwd. Daarbovenop wil de gemeente in het kader van de regionale Groeiagenda voor 2030 200 extra woningen bouwen om bij te dragen aan de versterking van sociaaleconomische positie van de Drechtsteden. Deze bijdrage kan ook de omvang van de verwachte bevolkingskrimp dempen. Nieuwbouwlocaties zoekt de gemeente binnen de bestaande grenzen van Papendrecht.

In paragraaf 5.2 van de Omgevingsvisie komt het centrumgebied aan bod. De gemeente ambieert een levendig centrumgebied, waarbij wordt ingespeeld op de belevingseconomie. In dit kader is verdere versterking van de verblijfs- en belevingskwaliteit van het centrum belangrijk. Aanvullend is het belangrijk om de structurele ontmoetingsfunctie van het centrum te versterken door uitbreiding van horeca- en

vrijetijds mogelijkheden. In de Omgevingsvisie Papendrecht is tevens benoemd dat in en langs de centrumranden wordt gestreefd naar extra woningen, gericht op jonge gezinnen en tweeverdieners, alsmede starters en eenpersoonshuishoudens. Op die manier stimuleert de gemeente een sterk en aantrekkelijk centrum.

De Omgevingsvisie krijgt een vertaling naar het omgevingsplan. Hiertoe bevat hoofdstuk 8.2 'Activiteitenoverzicht' concrete activiteiten met het oog op de verblijfskwaliteit, economische vitaliteit, infrastructuur, milieubelastende activiteiten en bouwen, slopen en aanleg in en van de fysieke leefomgeving. Elke activiteit bevat een korte toelichting en een richtinggevende uitspraak voor het omgevingsplan.

Toetsing planinitiatief aan Omgevingsvisie

Het bouwplan betreft het oprichten van twee studio's voor de doelgroep eenpersoonshuishoudens/ starters in de centrumrand waaraan grote behoefte is. Het planinitiatief draagt bij aan vernieuwing van de ruimtelijke kwaliteit, omdat een achterkant een voorzijde krijgt vanaf de Beatrixgantel. Hij dijklint wordt vanaf de Beatrixgantel beter beleefbaar, herkenbaar en bereikbaar. De ruimte wordt doelmatig en efficiënt ingevuld. Hiermee sluit het plan aan op de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Papendrecht.

Conclusie

De Omgevingsvisie heeft een hoog abstractieniveau, waarin geen uitspraken worden gedaan op perceelsniveau. Met deze ontwikkeling worden twee studio's voor de doelgroep eenpersoonshuishoudens/ starters toegevoegd waaraan een tekort is. Het plan levert een bijdrage aan het bevorderen van de afstemming van de verschillende functies (wonen, werken, onderwijs, voorzieningen, recreatie, etc.) op elkaar. Gesteld kan worden dat de aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging naar wonen in de betaalbare koopsector voor de doelgroep eenpersoonshuishoudens in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Papendrecht.

3.4.2 Dijkvisie

De gemeenteraad van Papendrecht heeft op 12 december 2013 de 'Dijkvisie Papendrecht' vastgesteld. In de Dijkvisie worden onder andere principes beschreven voor inrichting van de openbare ruimte van de dijk en voor bebouwing aan het dijklint. De principes voor bebouwing zijn uitgewerkt in tien karakteristieken die als leidraad dienen bij verbouw en nieuwbouw aan de dijk. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om karakteristieken als reageren op het hoogteverschil van de dijk, het in stand houden van het dijkprofiel, gevelindeling, korrelgrootte, verspringing van de rooilijn, behoud van doorkijkjes, menging van functies. Het dijklint is een landschappelijk element in stedelijk gebied. Om de dijkarakteristiek te bewaren is de Dijkvisie opgesteld om de waarde van het Papendrechtse dijklint koesteren en versterken.

Toetsing planinitiatief aan Dijkvisie

Het dijklint van de Oude Veer loopt niet langs maar door het centrum. Hierdoor wordt het winkelrondje (vierkantje Veerpromenade, Oude Veer, Brederodelaan en Meentpassage) logischer. De nieuwe verblijfsgebieden in het centrum en aan de rivier worden via een beter herkenbare historische structuur met elkaar verbonden.

Dit stuk van de dijk maakt dan ook onderdeel uit van het centrumgebied, waarin ook centrumfuncties passen. Daarnaast wordt er aan de dijk gewoond en gewerkt. Het bestaande bijgebouw wordt intern verbouwd en opgetopt. Aan de buitenzijde zullen raampartijen worden gewijzigd. De achterkant maakt plaats voor een voorkant, gericht op de Beatrixgantel, wat een kwaliteitsverbetering met zich meebrengt voor de achterzijde van het dijklint temeer daar de functie 'Bedrijf' minder passend is in het centrumgebied.

3.4.3 Papendrechts Woonplan 2020-2030

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

- voldoende woningen realiseren om de autonome huishoudensgroei op te kunnen vangen
- woningen realiseren om een bijdrage te leveren aan de regionale groeiagenda
- toevoeging van de woningvoorraad vindt vooral plaats in het duurdere segment
- het nieuwbouwprogramma stimuleert doorstroming, zodat in de bestaande woningvoorraad woningen vrijkomen voor starters, huishoudens met een laag inkomen en beginnende doorstromers
- de gemeente staat open voor experimentele bouwinitiatieven voor starters en bijzondere woonvragen
- initiatieven die leiden tot verbetering en grotere diversiteit van de sociale huurwoningvoorraad worden ondersteund
- nieuwe woningen zijn duurzaam en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving
- de gemeente streeft naar duurzame huisvesting van kwetsbare groepen
- de gemeente houdt de leefbaarheid in de Papendrechtse wijken op peil en zal deze waar mogelijk verbeteren.

De 'Groeagenda 2030 – goed leven in de Drechtsteden', de 'Regionale woonvisie 2017-2031 – goed wonen in de Drechtsteden' en het 'Papendrechts woonplan 2020-2030' vormen de basis voor het woonbeleid. In het Papendrechts Woonplan 2020-2030 is een behoefte voorzien van tenminste 460 woningen in de komende 10 jaar, om te voorzien in de autonome bevolkingsontwikkeling en het draagvlak voor voorziening op voldoende peil te houden. Bij gebrek aan (grote) uitleglocaties is de gemeente nadrukkelijk op zoek naar hiervoor geschikte inbreidingslocaties.

Toetsing planinitiatief

Het gemeentelijk woningbouwbeleid is primair ontwikkeld om richting te geven aan de woningbouwopgave op gemeentebreed niveau. Dit beleid is daarmee vooral bedoeld om de lange termijn ambities, zoals vastgelegd in onder meer in het woonplan en het woningbouwprogramma, te realiseren. Het betreft strategische keuzes over doelgroepen, woningtypologieën, spreiding over de kernen en kwantitatieve productie om de lokale en regionale woningvraag adequaat te bedienen.

Het is echter van belang te onderkennen dat dit beleid niet specifiek is geschreven voor zogeheten 'kruimelgevallen' of kleinschalige ontwikkelingen zoals deze. Kleinschalige initiatieven dragen doorgaans in beperkte mate bij aan het halen van de gemeentelijke doelstellingen, zowel in aantallen als in de differentiatie van het woningaanbod. De impact op de algehele woningbouwopgave is in deze gevallen marginaal. Een zekere mate van beleidsruimte is noodzakelijk om lokaal maatwerk te kunnen leveren en om initiatieven die bijdragen aan leefbaarheid of versterking van de bestaande woonomgeving, niet onnodig te blokkeren. Op landelijk en regionaal niveau sluit deze ontwikkeling heel goed aan bij het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, omdat er een groot tekort is aan één persoonshuishoudens.

In het plangebied worden twee studio's toegevoegd voor de doelgroep eenpersoonshuishoudens/ starters. Deze ontwikkeling sluit aan op opgaven uit het Woonplan 2020-2030, omdat hiermee twee starterswoningen worden gerealiseerd in de goedkope koopsector met als doel jongeren/studenten in de stad te behouden. Daarnaast wordt met het bouwplan gepoogd een bijdrage te doen aan het behouden van de ruimtelijke kwaliteit van bestaande bebouwing. Hiermee voldoet het plan aan het beleidskader zoals vastgesteld in het Woonplan 2020-2030.

Conclusie

Deze ontwikkeling levert een bijdrage aan het meerjarenprogramma woningbouw om voldoende woningen te realiseren voor de doelgroep eenpersoonshuishoudens/ starters in de betaalbare koopsector (circa € 200.000 v.o.n.). Het woonprogramma van twee studio's is in overeenstemming met de uitgangspunten in het Papendrechts Woonplan 2020-2030.

3.4.4 Welstandsbeleid Papendrecht 2012

In de door de gemeenteraad op 25 oktober 2012 vastgestelde Welstandsnota is onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes. De welstandsnota Papendrecht 2012 omschrijft het toe te passen kader voor de welstandstoets bij bouwplannen. Volgens de Woningwet moet een plan voldoen aan redelijke eisen van welstand, aan algemene welstandscriteria. Deze eisen gelden voor het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. Zo zijn bouwdelen in het zicht belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn. De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog.

De gemeente hanteert beoordelingskaders, waarin deze aspecten zijn verwerkt. Daarbij wordt onder meer de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente worden er meer aspecten betrokken bij de beoordeling en wordt er zorgvuldiger gewogen.

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Voor het centraal dijklint aan de Oude Veer geldt een bijzonder niveau. In de bijzondere gebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Daarnaast is voor stedelijke inbreidingslocaties de inzet bijzonder.

Voor het centraal dijklint gelden verder specifieke objectgerichte en gebiedsgerichte criteria. Het beleid is gericht op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het lint en het bewaren van de eenvoud in de kleinschalige hoofdmassa's en het kleurgebruik. Bouwplannen binnen de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende panden respecteren de historische waarden van het object en de omgeving. Ook voor nieuwe gebouwen worden specifieke oplossingen gevraagd, in lijn met de historische context van het dijklint.

Conclusie

Er is sprake van aanpassing van het bijgebouw, waaronder het optoppen, om een twee studio's mogelijk te maken. Het bouwplan wordt om advies voorgelegd aan de welstandscommissie. Met de opmerkingen wordt rekening gehouden bij uitwerking van het bouwplan.

3.4.5 Duurzaamheid

Omgevingsvisie Papendrecht

In de Omgevingsvisie Papendrecht kiest de gemeente voor een duurzame koers, een gemeente die investeert in een gezonde en veilige leefomgeving met oog voor de benodigde klimaatadaptatie en energietransitie. Klimaatadaptatie biedt kansen om de leefomgeving te verbeteren, de biodiversiteit en ecologie te versterken en de waterbeleving te vergroten. Bij renovatie en nieuwbouw wil de gemeente meer rekening houden met het vergroten van de natuurwaarden in woongebieden. Denk hierbij aan neststenen en -kasten voor vogels en vleermuizen, insectenhôtels, groene daken en gevels, bloemrijke boomspiegels, ecologische oevers en groene kademuren.

Duurzaamheidsagenda Papendrecht

De gemeente Papendrecht wil de komende jaren uitgroeien tot een duurzame samenleving. Een samenleving waarin inwoners, gemeente, bedrijven en organisaties (zoals onderwijs en maatschappelijke instellingen) meer aandacht hebben voor elkaar en voor hun omgeving. De gemeente draagt haar steentje bij om de doelstellingen van het Klimaatakkoord te behalen. Dat doet zij op verschillende gebieden. Zo maakt de gemeente zich sterk voor het verbeteren van de biodiversiteit. Want door klimaatverandering krijgen we vaker te maken met hevige buien of langere periodes van droogte. De gemeente vindt het belangrijk dat zij goed bestand blijft tegen deze gevolgen van klimaatverandering. Ook krijgen alle inwoners (op termijn) te maken met het inwisselen van gas en fossiele brandstoffen voor duurzame energiebronnen. Verder zet de gemeente zich in voor minder afval en meer hergebruik. De hierboven genoemde ontwikkelingen kan de gemeente niet alleen vormgeven. Het klimaat is van ons allemaal en zij kan pas echt resultaten boeken als inwoners, bedrijven en organisaties meedoen.

Strategie Klimaatadaptatie Papendrecht

Eind 2017 heeft de gemeente Papendrecht de Strategie Klimaatadaptatie Papendrecht vastgesteld, die aangeeft hoe de gemeente Papendrecht klimaatadaptatief maakt. De strategie onderscheidt vijf richtingwijzers om tot een klimaatbestendig Papendrecht te komen. Eén daarvan is het benutten van ontwikkelingen in de stad: bij renovatie en nieuwbouw van de gebouwde omgeving wordt klimaatadaptatie onderdeel van het programma van eisen.

Bij herinrichting, renovaties en nieuwbouw wordt lokale verwerking van hemelwater gestimuleerd. Door deze ambitie in een vroegtijdig stadium mee te geven, zijn extra investeringen minimaal. Een combinatie van 'vertellen, verleiden en verplichten' is hierbij nodig.

Conclusie

De uitvoering van de interne verbouwing zal plaatsvinden overeenkomstig de eisen die zijn gesteld in het Bouwbesluit. Bij uitwerking van het plan wordt zoveel rekening gehouden met de door de gemeente

gehanteerde beleidsuitgangspunten op het gebied van Duurzaam Bouwen en Klimaatadaptatie zoals beschreven in de Omgevingsvisie Papendrecht, Duurzaamheidsagenda en Strategie Klimaatadaptatie.

Hoofdstuk 4 Water

4.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de Watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

4.2 Beleidskader rijk en provincie

4.2.1 Rijk

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt.

4.2.2 Provincie

Regionaal waterprogramma Zuid Holland 2022-2027

Provinciale Staten hebben op 9 maart 2022 het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. In dit programma staat wat de provincie doet om uitvoering te geven aan de Europese richtlijnen die betrekking hebben op water (verplichte onderdelen). Het gaat om de volgende richtlijnen:

- Kaderrichtlijn Water;
- - Grondwaterrichtlijn;
- - Drinkwaterrichtlijn;
- - Richtlijn Overstromingsrisico's;
- - Zwemwaterrichtlijn.

Naast deze verplichte onderdelen bevat het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 ook niet-verplichte onderwerpen, zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, vaarwegbeheer en waterrecreatie. Hiermee laat provincie Zuid-Holland zien hoe ze samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

Het regionaal waterprogramma is zelfbindend. Dat betekent dat alleen Gedeputeerde Staten eraan gebonden zijn. Toch heeft het regionaal waterprogramma ook gevolgen voor andere overheden. Die zijn wettelijk verplicht rekening te houden met de verplichte onderdelen van het regionaal waterprogramma. De binding van andere overheden aan de niet-verplichte onderdelen is waar nodig geregeld via de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

4.3 Beleid waterschap Rivierenland

De locatie ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het schap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk specifiek bouwproject wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bebouwing op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit.

De waterbeheerder is het Waterschap Rivierenland. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (hierna:

WBP) is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Waterschap Rivierenland in de vergadering van 26 november 2021. Waterschap Rivierenland zorgt voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem. Deze missie is het vertrekpunt voor alle activiteiten en projecten van Waterschap Rivierenland. De langetermijnvisie staat in de Watervisie 2050. Deze visie is in het WBP uitgewerkt met oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn; een planperiode van zes jaar. Voor dit WBP is dat 2022-2027. De maatregelen realiseren we vervolgens in projecten en in het reguliere beheer en onderhoud. De principes van de uit te werken Watervisie 2050 zijn als volgt:

1. De natuurlijke kenmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt voor ons werk.
2. Water is bepalend voor de inrichting van het gebied.
3. We zijn zuinig op water en grondstoffen.
4. Bescherming van het gebied tegen overstromingen is onze focus.
5. We pakken uitdagingen op binnen deze generatie en wentelen niet af.
6. Waterbeheer van de toekomst: we maken maatschappelijk verantwoorde keuzes.
7. Met elkaar zorgen we voor een toekomstbestendig rivierengebied.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het Waterschap Rivierenland het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Voor Rivierenland wordt voornamelijk ingezet op “vasthouden – bergen – afvoeren” van water. De digitale watertoets is een instrument om het planvoornemen vroegtijdig aan te geven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

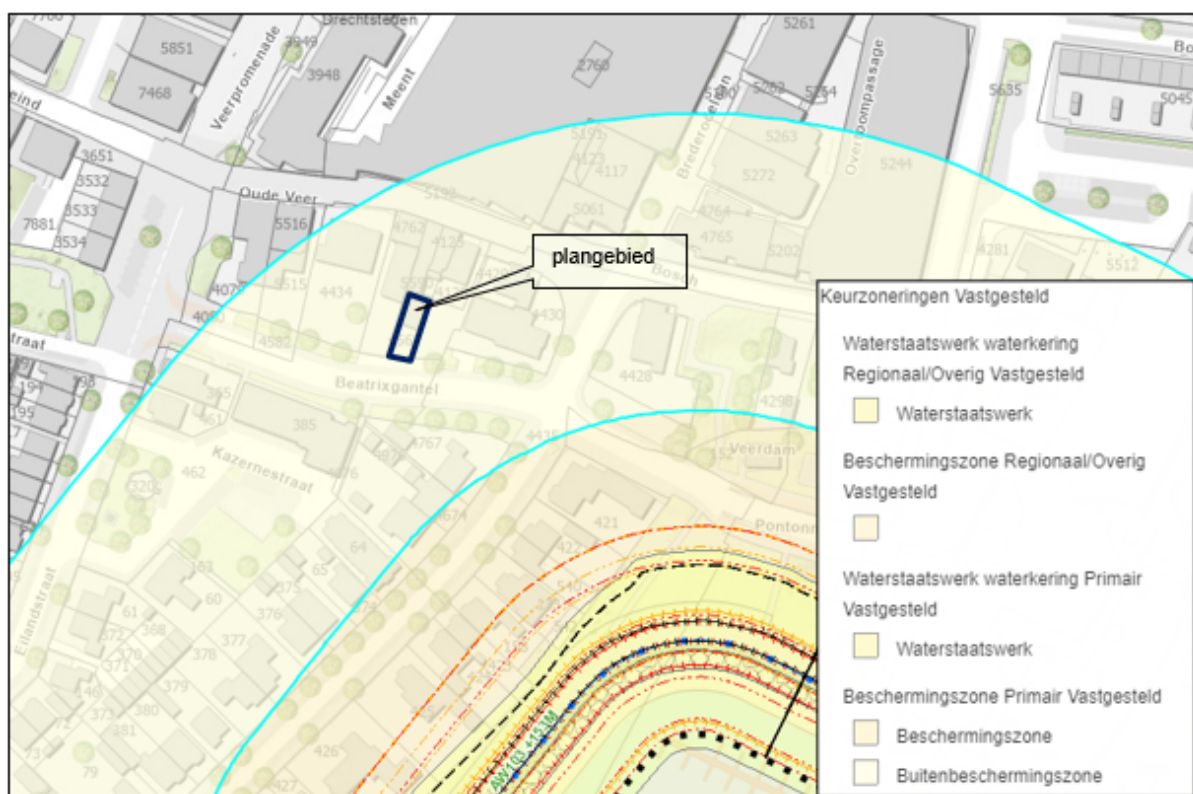
In de Beleidsregels van het waterschap is een vuistregel opgenomen voor de compensatie van toename aan verhard oppervlak. In het stedelijk gebied is de toename voor de eerste 500 m² verhard oppervlak vrijgesteld van watercompensatie en voor het landelijk gebied is dit 1.500 m². Voor een toename > 5.000 m² in stedelijk en/of landelijk gebied is een maatwerkberekening nodig via een model (in overleg met waterschap).

4.4 Waterhuishouding

Het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het binnendijkse gedeelte wordt gevoerd door Waterschap Rivierenland. Waterschap Rivierenland beheert de waterkeringen en in het Zuid-Hollandse deel van haar beheergebied, de wegen, niet zijnde rijks- of provinciale wegen buiten de bebouwde kom. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Papendrecht. In het kader van de watertoets wordt deze waterparagraaf overlegd met het waterschap, waarna de opmerkingen worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied liggen geen (regionale) waterkeringen op grond van de Legger primaire waterkeringen. Deze legger is vastgesteld op 1 juli 2022. Wel ligt het plangebied in een buitenbeschermingszone van de waterkering (figuur 7). In het plangebied vindt alleen een interne verbouwing plaats om twee studio's mogelijk te maken in een garage/berging aan de Beatrixgantel 3 (achter de panden aan de Oude Veer 5 en 7) in Papendrecht. Voor vergunningplichtige werkzaamheden wordt tijdig een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit bij het Waterschap aangevraagd. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 7: Uitsnede Legger Waterkeringen. Plangebied blauw omkaderd.

Oppervlaktewater

In de Legger Wateren (vastgesteld in oktober 2020) liggen geen watergangen. Evenmin ligt het plangebied in een beschermingszone hiervan. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Ruimtelijke ontwikkeling/ waterkwantiteit

Het plangebied bestaat uit een bebouwd gebied met garage/berging. Er vindt alleen een interne verbouwing plaats om twee studio's mogelijk te maken. De oppervlakte van het verhard oppervlak blijft gelijk, zodat watercompensatie niet is vereist.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de verbouwing zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het overtollig hemelwater van het dak van het gebouw wordt afgevoerd via straatkolken.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bouwplan.

Hoofdstuk 5 Milieu en omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij deze ruimtelijke ontwikkeling binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

5.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

5.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van deze ruimtelijke onderbouwing.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Onderzoek/ beoordeling

Plan/besluit

Dit plan voorziet in een verbouwing van een garage/berging naar twee wooneenheden. Er is geen m.e.r.-beoordeling nodig, omdat de vervolgfunctie in een bestaand bijgebouw volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r. kan een m.e.r.-beoordeling achterwege worden gelaten. Niettegenstaande dat is de planontwikkeling getoetst aan de kenmerken, zoals genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieuboordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een zeer geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van milieubelastende activiteiten (in paragraaf 5.1.2 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij het voorgestelde bouwplan.

- *Plaats van het project*

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van verderop gelegen Natura 2000-gebieden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn verder geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming, zodat uit dien hoofde geen beperkingen zijn. Het plangebied is voorts niet van cultureel of archeologisch belang. Dit laatste aspect is beschreven in paragraaf 5.2.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

De aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van twee wooneenheden is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft dit bouwplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

5.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 5.1 vermeld.

Tabel 5.1: Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig woongebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Onderzoek/ beoordeling

De Oude Veer en Beatrixgantel kunnen worden beschouwd als een gemengd gebied aan de rand van het centrum van Papendrecht. Sprake is van een gebied met een functiemenging. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd (tabel 5.1). Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid.

Uit inventarisatie is gebleken er op de begane grond van het hiervoor gelegen perceel aan de Oude Veer 5 een café staat. Het pand aan de Oude Veer (achter nummer 9) heeft de functieaanduiding 'kantoor'. Het feitelijke gebruik van dit pand is opslagruimte van een winkel aan de Oude Veer. Een gebruik van dit pand voor kleinschalige opslag met een beperkt aantal transportbewegingen is geen belemmering voor de realisatie van de gewenste wooneenheden op Beatrixgantel 3. Aan de overzijde van de Beatrixgantel is op circa 30 meter afstand een restaurant (steakhouse) gevestigd aan de Kazernestaat 1-9.

Voornoemde activiteiten vallen onder milieucategorie 1. Voor gemengd gebied kan op grond van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) een richtafstand van 0 meter worden aangehouden.

Deze milieubelastende activiteiten worden niet beperkt door deze planontwikkeling, omdat de afstand ten opzichte van het café aan de Oude Veer 5 minimaal 5 meter is. Overige milieubelastende activiteiten zijn op meer dan 10 meter afstand gesitueerd van de twee studio's. Een nadere bespreking kan daarom achterwege worden gelaten.

Conclusie

Uit inventarisatie is gebleken er geen relevante milieubelastende functies in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen dit bouwplan.

5.1.3 Geluid

Wettelijk kader

Wettelijk kader wegverkeerslawaaai

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Wettelijk kader spoorweglawaaai

Op 1 juli 2012 zijn de “spelregels” voor hoofdspoorwegen gewijzigd. Middels de vaststelling van geluidproductieplafonds (gpp's) is een grens voor de maximale optredende geluidniveaus voor langs Rijksinfrastructuur vastgelegd. De bij vaststelling gehanteerde gegevens zijn vastgelegd in het bronregister. Voor de beoordeling van een plan blijft de Wgh van toepassing maar dient gebruik te worden gemaakt van de brongegevens uit het register.

Wettelijk kader industrielawaaai

Industrielawaaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform artikel 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (artikel 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Verkeerslawaaai

De relevante wegen in de omgeving van het plangebied zijn de Pontonniersweg, P.C. Hooftlaan en een deel van de Eilandstraat ten noorden van de Beatrixstraat. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. De wegen zijn binnenstedelijk en hebben een zonebreedte van 200 meter. De overige wegen zijn 30 km/uur gebieden. Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wgh. In deze situatie worden twee nieuwe geluidgevoelige functies toegevoegd. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd door Valersi geluidbureau te Doorn. Het rapport van 8 november 2023 is opgenomen in bijlage 1. Uit de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder vanwege het wegverkeer niet wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting bevindt zich op de eerste verdieping ter hoogte van de Beatrixgantel en bedraagt ten hoogste 34 dB incl. 5 dB aftrek. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 57 dB. Het binnenniveau van de wooneenheden is berekend met behulp van programma 'Geluidwering gevels'. Het binnenniveau voldoet aan de eis uit de Wet geluidhinder na toepassing van maatregelen.

In het kader van het Bouwbesluit zal nog een onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Bij dit onderzoek wordt uitgegaan van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit rapport zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Bij realisatie van het bouwplan wordt hiermee rekening gehouden.

Railverkeerslawaaai

Bij de vaststelling van een ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (Bgh) iedere spoorlijn in beschouwing te worden genomen ter bepaling van de geluidsbelasting. Deze spoorwegen hebben een door de Minister vastgestelde zone, volgens artikel 1 van de Wet geluidhinder. Binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. In de nabijheid van het plangebied liggen geen spoorwegen. Een akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder is niet nodig. Vanuit railverkeerslawaaai bestaan er geen belemmeringen tegen deze planontwikkeling.

Industrielawaai

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies, waaronder wonen, in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 5.1.2). In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezondeerde bedrijventerreinen. Het restaurant zelf zal kunnen voldoen aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit betekent dat er voor de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

5.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Onderzoek/ beoordeling

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (afgekort OZHZ) heeft de milieuhygiënische kwaliteit van grond en grondwater opgenomen in het historisch bodemonderzoek. Daarnaast zijn gegevens over bedrijven met een milieuvergunning opgenomen in dit rapport. Dit rapport is een samenvatting van gegevens afkomstig uit het bodem- en bedrijfsinformatiesysteem van OZHZ. Het informatiesysteem bevat gegevens met betrekking tot uitgevoerde bodemonderzoeken, aanwezige, gesaneerde en buiten gebruik gestelde ondergrondse brandstoftanks, historische bodembedreigende activiteiten en actuele bodembedreigende activiteiten.

In verband met deze planontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Inventerra, rapport van 9 augustus 2024, bijlage 2. Uit de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor een diffuse bodemverontreiniging met zware metalen en PAK. Vanwege het aantreffen van puin diende de locatie tevens als verdacht te worden beschouwd voor asbest. Uit de resultaten van het bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Bij het verkennend asbestonderzoek is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.
- Het zintuiglijk onverdachte zand op de locatie (MM03) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- De zandige bovengrond met bijmengingen van bodemvreemde materialen bij boring 01 (monster 01-1) is sterk verontreinigd met koper en licht verontreinigd met diverse overige zware metalen en PCB.
- De kleiige grond met bijmengingen van bodemvreemde materialen bij boring 02 (MM03) is matig verontreinigd met lood en licht verontreinigd met zink, kwik en PAK.
- De zandige bodemlaag met bijmengingen van bodemvreemde materialen van 0,5 tot 1,0 m-mv bij boring 04 (monster 04-2) is sterk verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met overige zware metalen, PAK, minerale olie en PCB.
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 03) wordt voor geen van de onderzochte stoffen de signaleringsparameter grondwater overschreden.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'verdacht voor een verontreiniging met asbest' verworpen te worden, aangezien geen asbest is aangetoond. De hypothese 'verdacht voor een diffuse verontreiniging met zware metalen en PAK' is bevestigd, vanwege de aangetoonde licht tot sterke verontreinigingen in de grond.

De overwegend matige tot sterke verontreiniging met zware metalen en de lichte verontreiniging met PAK in de grond zijn ons inziens verklaarbaar vanuit de bodemkwaliteitskaart, vanwege de ligging in een zone met een sterke heterogeniteit qua bodemkwaliteit. Omdat sterke verontreinigingen in de beide

monsters veroorzaakt worden door verschillende stoffen, de sterke verontreinigingen alleen in het zand met bijmengingen van bodemvreemde materialen is waargenomen en omdat de mate van verontreiniging in de diverse onderzochte monsters sterk varieert (heterogeniteit) wordt er vanuit gegaan dat geen sprake is van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit. Daarvan is namelijk sprake als de gemiddelde gemeten concentratie voor tenminste één stof hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit in tenminste 25 m³.

Het Besluit activiteiten leefomgeving maakt onderscheid tussen historische gevallen van verontreiniging die vóór 1 januari 1987 ontstaan zijn en nieuwe gevallen van verontreiniging die ná 1 januari 1987 (voor asbest geldt 1 januari 1993) ontstaan zijn. Bij historische gevallen van verontreiniging mag bij de sanering rekening gehouden worden met de functie die de bodem ter plaatse heeft (functiegericht saneren). Voor nieuwe gevallen van verontreiniging (dus ontstaan ná 1 januari 1987/1993) geldt dit niet; voor deze gevallen is het zorgplichtartikel 13 Wbb van toepassing, mits ontstaan voor 1 januari 2024. Dit houdt in dat ongeacht de mate van bodemverontreiniging maatregelen moeten worden getroffen om de verontreiniging en de gevolgen daarvan te beperken en zoveel als mogelijk ongedaan te maken. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat het een historische verontreiniging betreft.

Dit onderzoek is uitgevoerd onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit), maar betreft géén partijkeuring. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van beperkingen in de hergebruiksmogelijkheden en/of van verwerkingskosten. Ook kan door derden, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden en/of een onderzoek naar PFAS. Bij graafwerkzaamheden in de grond dient rekening gehouden te worden met eventueel te treffen veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 400.

Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen functiewijziging naar wonen in het onderhavige plangebied.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid van het bevoegd gezag.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 5.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 5.2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uurgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ en PM_{2,5} in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3%

van de grenswaarde verstaan;

- d. het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een “goede ruimtelijke ordening”. Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

Onderzoek/ beoordeling

Voor de toetsing of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit is van belang met welke functies het plangebied wordt uitgebreid. In het gebied al aanwezige functies worden niet meegerekend bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van het plan. Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van het oprichten twee wooneenheden waar nu een opslagruimte voor een restaurant is toegestaan. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, (NIBM). Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden

In verband met deze ontwikkeling is nog de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2021 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs de Veerweg. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie op de rekenpunten ruim onder de grenswaarden. Langs de Oude Veer en Beatrixgangel liggen geen rekenpunten in de NSL Monitoringtool. De concentraties langs deze weg zullen naar verwachting evenwel lager zijn dan de concentraties langs de Veerweg. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Voor de planontwikkeling is de NSL monitoringtool geraadpleegd. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} op de rekenpunten onder de grenswaarden, zodat er geen negatieve gevolgen zijn voor deze vervolgfunctie.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van twee studio's valt onder de noemer “kleine projecten”, zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

5.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt indien er (beperkt) kwetsbare objecten in een

invloedsgebied worden toegelaten, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Onderzoek/ beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van dit Besluit beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

Het plangebied ligt in de nabijheid van de hoofdvaarwegen De Noord en de Beneden Merwede. Beide vaarwegen zijn in het Basisnet water aangewezen als transportroutes van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt buiten de 200 meterzone van beide vaarwegen, maar wel in het invloedsgebied van deze rivieren (800 meter vanuit het midden van de vaarweg, toxische wolk ten gevolge van een ongeval met een ammoniaktanker). Het groepsrisico van beide vaarwegen zal ten gevolge van het plangebied niet merkbaar toenemen.

Omdat het plangebied in het invloedsgebied ligt van deze vaarwegen, is artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing. Dit artikel stelt dat indien een plangebied is gelegen in het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen, er in elk geval moet worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op het binnenwater, en, voor zover het plan of de vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op dat binnenwater een ramp voordoet.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden twee wooneenheden mogelijk gemaakt waar nu een bedrijf in milieucategorie 1 en 2 is toegestaan. Er is nagenoeg geen sprake van toename van het groepsrisico. Een berekening van het groepsrisico is hierdoor niet noodzakelijk. Wel is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van het groepsrisico een beknopte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Deze verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in paragraaf 5.1.7.

Transport over spoor

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen provinciale- of rijksweg. Er is geen beperking voor het plangebied.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in het Besluit. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleidingen van de Gasunie waarvan de PR en/of GR reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

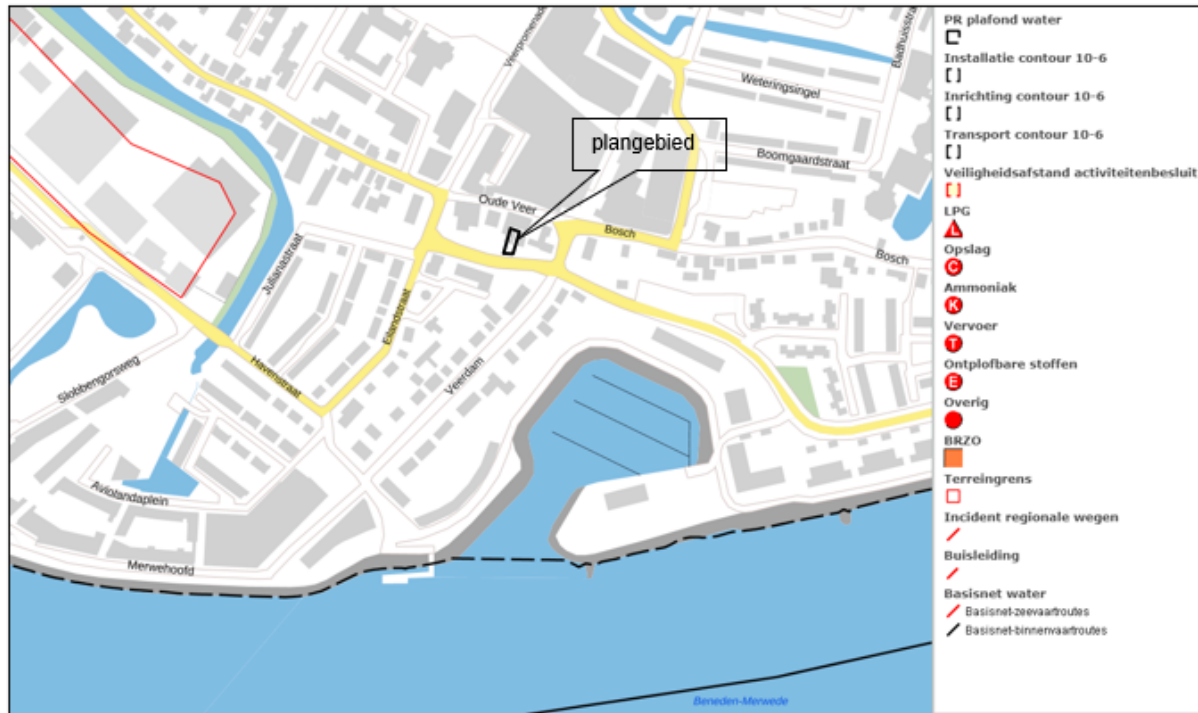
Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Ten westen van het plangebied is Stork Fokker AESP B.V. gevestigd. 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 550 meter van de risicobron is gelegen. Het plangebied ligt evenmin binnen het invloedsgebied (1% letaliteitscontour) van het maatgevend scenario van Fokker (520 meter, Toxische wolk ten gevolge van brand in gebouw 94), zodat een verantwoording van het groepsrisico hiervoor niet nodig is. In de nabijheid van het

plangebied zijn verder geen EV-relevante inrichtingen aanwezig.

Risicokaart

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart (figuur 8) zijn er in de directe omgeving van de planlocatie geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld. De risicocontouren liggen niet binnen het plangebied van de twee wooneenheden, zodat er uit dien hoofde geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.



Figuur 8: Uitsnede Risicokaart (plangebied zwart omlijnd).

5.1.7 Verantwoording groepsrisico

Er dient een verantwoording te worden opgesteld, omdat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van De Noord en de Beneden Merwede. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde, omdat het groepsrisico als gevolg van de functiewijziging nagenoeg niet wijzigt.

De hoogte van het groepsrisico moet worden onderzocht en bestuurlijk worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zijn betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid in het plangebied en de omgeving voldoende is gewaarborgd. In het kader van het wettelijk vooroverleg zal voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd worden aan de veiligheidsregio.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. Hierbij moet worden gedacht aan de volgende maatregelen:

- Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten vanaf de Oude Veer, Beatrixgantel en Pontonniersweg. Via het bestaande wegennetwerk kan ook van de bron af gevlucht worden.
- De twee wooneenheden zijn zodanig ingericht dat bewoners vanaf risicobronnen kunnen vluchten.
- In de omgevingsvergunning wordt een voorwaarde opgenomen dat een nieuwe woning pas mag worden gebruikt indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten door bewoners.

Zelfredzaamheid

De personen binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk zelfredzaam. Het bouwplan voorziet niet in functies die specifiek bedoeld zijn voor verminderd zelfredzame personen. Eventueel aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen bij calamiteiten kunnen begeleiden.

Verantwoording

Het college van burgemeester en wethouders van Papendrecht kennis genomen van de inhoud van de rapportage en de gegeven adviezen en acht het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van De Noord en de Beneden Merwede. Met de voorgenomen ontwikkeling kunnen twee wooneenheden worden opgericht. Dit leidt niet tot een toename van het aantal personen waardoor de toename van het groepsrisico verwaarloosbaar is. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van dit bouwplan dan ook niet in de weg.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. 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 plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

Onderzoek/ beoordeling

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. Het gebied ligt in een komafzetting van de Formatie van Echteld. De plankaart laat zien dat de Oude Veer een hoge trefkans heeft op archeologische sporen (0 tot 3 meter onder maaiveld). Het gebied ten zuiden van de weg, waarin de panden liggen heeft geen trefkans.

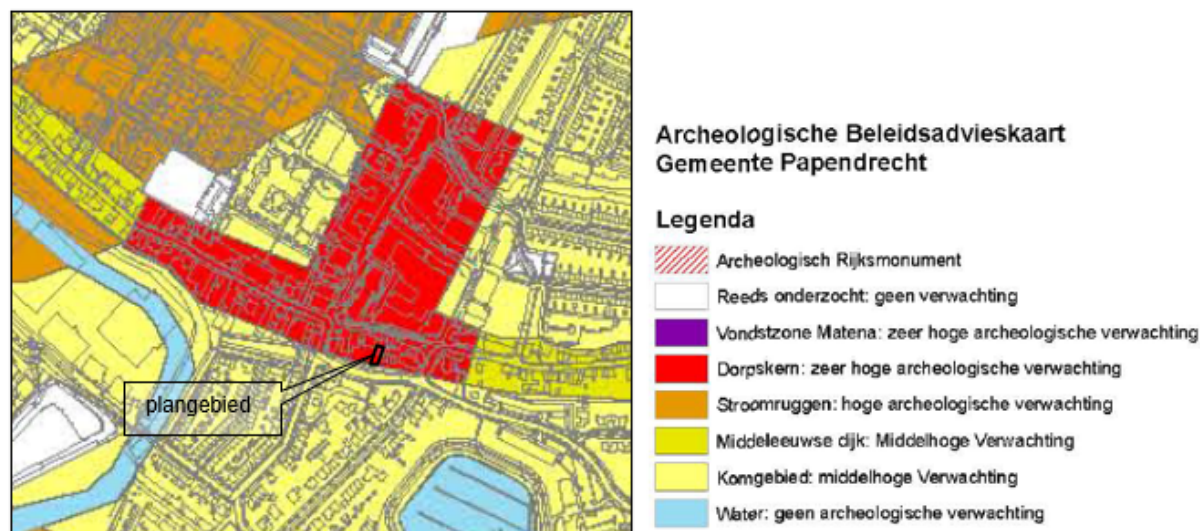
Archeologiebeleid gemeente Papendrecht (2012)

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. Het plangebied ligt in de Dorpskern, waarvoor een zeer hoge verwachting bestaat (figuur 9). Conform de Beleidsadvieskaart is hier archeologisch onderzoek noodzakelijk in geval van bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld bij plangebieden groter dan 30 m².

In onderhavige situatie is alleen sprake van een interne verbouwing om twee wooneenheden te realiseren, zodat een onderzoek naar archeologie achterwege kan blijven. Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.



Figuur 9: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart.

5.2.1 Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van een ruimtelijke planontwikkeling.

De Oude Veer maakt onderdeel uit van het centrale dijklint dat verhoogd ligt aan de zuidrand van Papendrecht. Het heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een kleinstedelijk karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit lintbebouwing.

Het gehele dijklint maakt onderdeel uit van cultuurhistorisch waardevol erfgoed. De historische gaafheid van het dijklint wordt gerespecteerd, omdat de bestaande bebouwing in stand wordt gehouden. Met deze herontwikkeling wordt het historische dijklint achter de Oude Veer opgewaardeerd, omdat het bestaande bijgebouw wordt verbouwd tot twee wooneenheden, zodat er vanaf de Beatrixgantel een nieuwe voorkantsituatie ontstaat. De ruimtelijke kwaliteit wordt hierdoor verbeterd.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

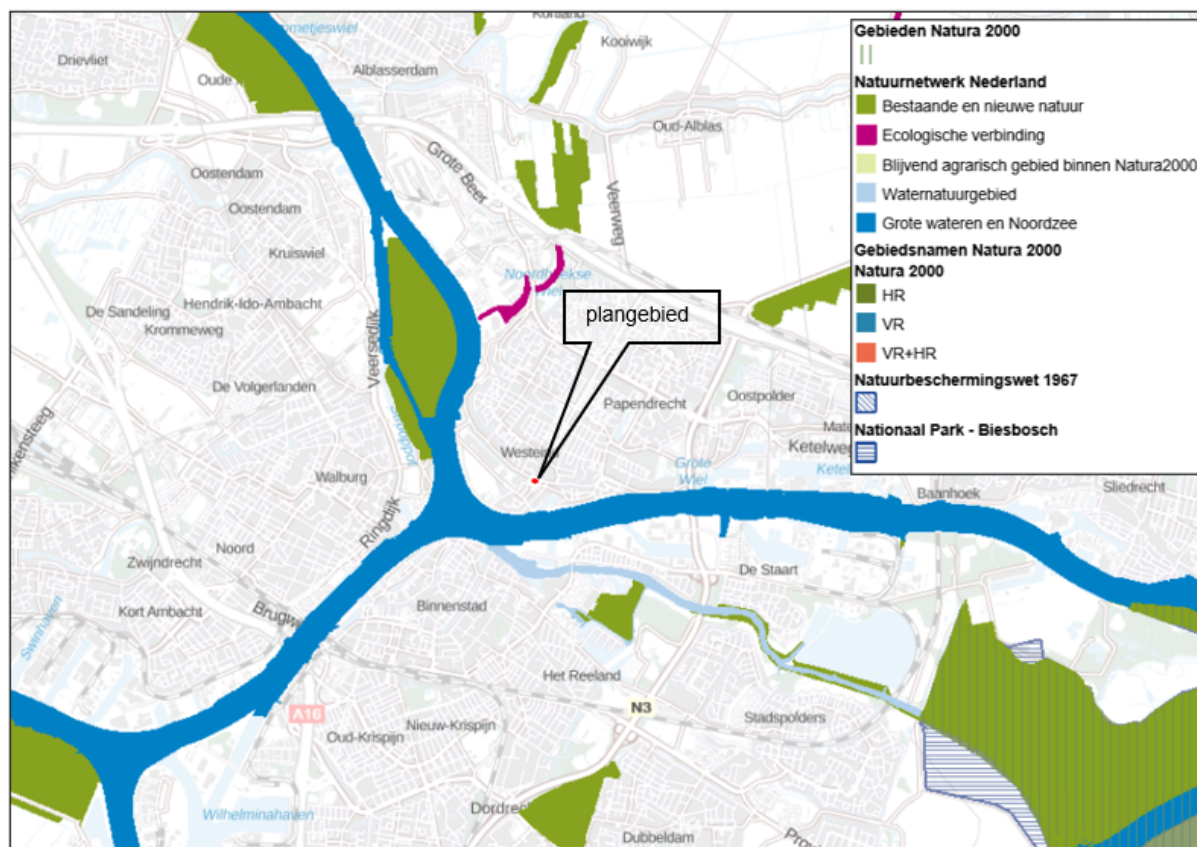
5.3 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'De Biesbosch', bevindt zich op een afstand van ruim 6 km ten zuidoosten van het plangebied (figuur 10). In onderhavige situatie is alleen sprake van een vervolgfunctie in een bestaand gebouw, zodat dit Natura2000-gebied niet wordt beïnvloed. Evenmin worden significante externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht. Ook heeft de verbouwing geen nadelige gevolgen voor het verderop gelegen Natuurnetwerk Nederland.



Figuur 10: NNN in de omgeving van het plangebied (plangebied met rode stip aangegeven.)

5.3.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het op ruim 6 km zuidoostelijk gelegen Natura2000-gebied 'De Biesbosch' is een stikstofrelevant habitatrichtlijngebied.

Op basis van proefberekeningen door de toezichthouder Wet natuurbescherming in Zuid-Holland

(Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 7 november 2023) is gebleken dat er bij de bouw tot twee woningen geen effect op Natura2000 gebieden op meer dan 2.200 meter in het geval dat het tussenliggende gebied uit grasland en water bestaat. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is meer dan 6 km. Voor deze effectbeschrijving is daarom geen berekening nodig. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bouwplan geen belemmering. Kort samengevat:

- In het plangebied is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

5.3.2 Effect vergunnen activiteiten

Onderhavig initiatief voorziet in een vervolgfunctie van een bestaand bijgebouw. De verbouwing vindt nagenoeg alleen inpandig plaats met een kleine optopping op het bestaande bijgebouw. Er vinden geen kap- of snoeiwerkzaamheden plaats van groen. De kans is dan ook nihil dat de voorgenomen activiteit een schadelijk effect heeft op beschermde soorten. Dit in combinatie met het gebruik voor woondoeleinden maakt dat hier geen te beschermen ecologische waarden verwacht worden.

Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen zal een terzake kundige een inspectie uitvoeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

Mogelijke verblijfplaatsen vleermuizen

Op voorhand zijn verblijfplaatsen van vleermuizen niet uit te sluiten in het bestaande bijgebouw, omdat het bijgebouw open stootvoegen heeft. Mogelijk zijn deze geschikt voor vleermuizen om te gebruiken als in- en uitvliegopening naar de luchtpouw. In verband hiermede heeft Buro Maerlant Ecologie en Landschap op 10 maart 2025 een veldbezoek gebracht. De resultaten zijn verwoord in bijgevoegde memo (bijlage 3). Uit de resultaten hiervan kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Het gebouw is door de aangebrachte voorzieningen op dit moment ontoegankelijk voor vleermuizen. De aangebrachte kasten kunnen in principe door vleermuizen worden gebruikt. Er is niet bekend of vleermuizen van het pand gebruik hebben gemaakt en om welke soort het gaat. Doordat in de omgeving een overmaat aan geschikte bebouwing aanwezig is, is de kans groot dat eventueel aanwezige dieren in de buurt een alternatief hebben kunnen vinden. Onbedoeld is hier mogelijk sprake van een verstoring van vleermuizen, wat een verboden handeling is. Er wordt geadviseerd de situatie na realisatie op zo kort mogelijke termijn te herstellen en ondertussen de tijdelijke kasten in de nabije omgeving (binnen een straal van 50 meter) aan te bieden op een meer geschikte plek. Daarnaast mag worden verwacht dat ook in de nieuwbouw extra voorzieningen worden getroffen, dit in de vorm van inbouw vleermuiskasten in de nieuwe gevels. De locatie en het aantal wordt in overleg met een terzake deskundige bepaald. Uitgegaan wordt van minimaal 4 inbouwkasten. Met inachtneming hiervan is de kans klein dat er een negatief effect optreedt op aanwezige flora en fauna. Het bouwplan is uitvoerbaar ten aanzien van ecologie.

Algemene zorgplicht

De Wet natuurbescherming bepaalt dat eenieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Wanneer er toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling wanneer de in de beoordeling genoemde aanbevelingen worden overgenomen. Met inachtneming hiervan is de kans klein dat er een negatief effect optreedt op aanwezige flora en fauna.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten planschadeovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Overleg met overheidsinstanties

Het ontwerpbesluit wordt door middel van een E-formulier bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld. Voorts wordt het Waterschap Rivierenland en overige van belang zijnde instanties om advies gevraagd.

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

