

Ruimtelijke onderbouwing – Appartementen Westeind 39, Papendrecht

Gemeente Papendrecht



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

Ruimtelijke onderbouwing – Appartementen Westeind 39, Papendrecht Gemeente Papendrecht

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481



Bron: Van Es Architecten

Kenmerk: R202274/2301j
Status: definitief
Datum: 20-2-2025
IDN: NL.IMRO.0590.pb15Westeind39-2001

Opdrachtgever: Van Es Architecten

Auteur: S.P. van Werven
Geaccordeerd: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en doel	4
1.2.	Locatie projectgebied	4
1.3.	Geldende bestemmingsregeling	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	8
2.1.	Bestaande situatie	8
2.2.	Beoogde situatie	9
3.	Beleidskaders	14
3.1.	Rijksbeleid	14
3.2.	Provinciaal beleid: Zuid-Holland.....	15
3.3.	Regionaal beleid.....	20
3.4.	Gemeentelijk beleid	22
4.	Sectorale aspecten.....	26
4.1.	Water	26
4.2.	Ecologie.....	28
4.3.	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.4.	Verkeer en parkeren	31
4.5.	Bezonning	36
5.	Milieu	37
5.1.	Mer-beoordeling.....	37
5.2.	Bedrijven en milieuzonering	38
5.3.	Geluid.....	40
5.4.	Luchtkwaliteit	41
5.5.	Geur	43
5.6.	Bodem.....	44
5.7.	Externe veiligheid	45
5.8.	Afval	49
5.9.	Algehele conclusie milieu.....	49
6.	Uitvoerbaarheid	50
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	50
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
6.3.	Procedure	51
6.4.	Wettelijk vooroverleg	51
6.5.	Besluitvorming.....	52
	Bijlagen:	53

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een planologische afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning voor het pand aan het Westeind 39 in Papendrecht binnen de gelijknamige gemeente.

Aan het Westeind 39 bevindt zich een bedrijfsloods met aan de voorzijde een bedrijfswoning. Een gedeelte van de voorzijde van het gebouw is als karakteristiek aangemerkt. Het pand werd voorheen gebruikt voor meerdere functies, waaronder de reparatie en verkoop van motoren, tattoo-shop en voor een deel als amfibieënwinkel. Op de omliggende gronden werd geparkeerd.

Het is de bedoeling ter plaatse een nieuw appartementencomplex op te richten. Er is voorzien in een deels ondergrondse stallingsgarage onder de nieuwbouw. Het karakteristieke gedeelte aan de voorzijde zal evenwel behouden blijven en worden hersteld.

Momenteel rust er ter plaatse van de projectlocatie de bestemming 'Bedrijf' met (voor een deel van het gebouw) de aanvullende functieaanduiding 'bedrijfswoning' en (voor een ander deel van het gebouw) de al beschreven bouwaanduiding 'karakteristiek'.

Aangezien het wenselijk is om ter plaatse een appartementencomplex te realiseren, dient er middels een omgevingsvergunning buitenplans af te worden geweken van de geldende beheersverordening. Hiervoor is de uitgebreide procedure uit de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om aan te tonen dat sprake zal zijn van goede ruimtelijke ordening, waaronder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen. Onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning waarbij zal worden afgeweken van de geldende bestemming.

1.2. Locatie projectgebied

Het projectgebied, kadastraal bekend als Papendrecht, sectie A, nummers 7953, 7954, 8034, 8035 en 8181 is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern van Papendrecht. Het perceel strekt zich uit tussen het Westeind in het noorden en de Papendrechtse Geul in het zuiden.

Het perceel is gelegen in de kern van Papendrecht. In de omgeving is voornamelijk sprake van woonfuncties en wijkvoorzieningen. Ten zuiden, aan de overzijde van de Papendrechtse Geul, bevindt zich het bedrijventerrein 'Slobbengors', waarop onder meer het bedrijf Fokker Aerostructures gevestigd is.

Onderstaande afbeelding 1 geeft een impressie van de omgeving van het projectgebied.



Afbeelding 1: Projectgebied indicatief weergegeven met rode omlijning (Bron: Ruimtelijkeplannen)

1.3. Geldende bestemmingsregeling

Voor het projectgebied geldt de regeling van het bestemmingsplan "Dijklint" van 12 december 2024. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de dijk langs de Beneden Merwede en de Noord en langs deze dijk gelegen bebouwing.

Het projectgebied is in dit bestemmingsplan aangeduid voor 'gemengd', met aanduiding voor 'maximale bouwhoogte 9,5 meter'. De gronden zijn bestemd voor wonen, bedrijvigheid uit milieucategorie 1 en 2, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen, kantoren en horeca categorie 1a en 1b.

Aan de noordzijde grenst het projectgebied aan de woning Westeind 35 en de tattooshop Westeind 39, waarvoor deze gemengde bestemming ook geldt (zie verder paragraaf 2.1).

De gronden zijn verder deels voorzien van een aanduiding voor een bouwvlak en daarnaast is sprake van aanduidingen voor ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Waarde – Cultuurhistorie’.

Voor de gronden aan weerszijden alsook voor de overzijde van het Westeind gelden woonbestemmingen.

Op afbeelding 2 is een uitsnede van de verbeelding van dit plan weergegeven.



Afbeelding 2: Locatie projectgebied indicatief rood omlijnd (Bron: website www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

In dit hoofdstuk is kort ingegaan op de aanleiding van deze omgevingsvergunning en de bestemming van het projectgebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de mogelijkheden van milieuhinder. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planopzet. De onderbouwing wordt

afgesloten met de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het plan, als uiteengezet in hoofdstuk 7.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Het perceel heeft een totale oppervlakte van 1.505 m². De bestaande bebouwing omvat circa 700 m² en dateert uit 1930. De bebouwing is op dit moment in gebruik bij diverse bedrijven. Het omliggende terrein is voorzien van verharding.

In de bebouwing aan het Westeind 39 bevindt zich een bedrijfsloods met aan de voorzijde een bedrijfswoning. Een gedeelte van de voorzijde van het gebouw is als karakteristiek aangemerkt. Het pand werd voorheen gebruikt voor meerdere functies. Het pand aan het Westeind 37 werd gebruikt voor de reparatie en verkoop van motoren. Op de omliggende onbebouwde gronden werden de motoren geparkeerd. Het pand aan het Westeind 35 is in gebruik als woning.

Op het noordelijke deel van het perceel vindt ontsluiting plaats naar het Westeind. Op het perceel is in de huidige situatie enige ruimte om te parkeren rondom het pand.



Afbeelding 3: Bestaande situatie, projectlocatie gezien vanaf noordoostelijke richting (Bron: opdrachtgever)

De directe omgeving van het projectgebied wordt gedomineerd door woningen aan de west, noord en oostzijde. Even ten zuidwesten van het perceel bevindt zich het bedrijventerrein de 'Slobbengors'.



Afbeelding 4: Projectgebied indicatief voorzien van rode marker (Bron: Ruimtelijkeplannen)

2.2. Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden 16 appartementen vergund ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing. Hiervan worden 6 appartementen binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd, en 10 appartementen in een nieuw te realiseren gedeelte aan de oostzijde van het bestaande pand. De appartementen hebben een oppervlakte tussen 43 m² en 65 m². Het gaat om koopappartementen in de categorie midden en goedkoop. De appartementen worden leeftijdsbestendig vormgegeven. In die zin zijn de appartementen zowel geschikt voor senioren als voor starters.

Het bebouwd oppervlak blijft nagenoeg gelijk aan de huidige situatie (circa 700 m²).

Daarnaast zullen 19 parkeerplaatsen worden gemaakt ten behoeve van het invullen van de parkeerbehoefte. Hiervan zullen 12 parkeerplaatsen in gebouwde vorm in een bouwlaag onder de appartementen worden gemaakt (stallingsgarage) en 7 op het buitenterrein. De nieuwe appartementen zullen beschikken over eigen fietsbergingen en daarnaast is op het buitenterrein ook voorzien in fietsparkeerruimte.

De ontsluiting zal evenals in de huidige situatie plaatsvinden aan de noordzijde van het perceel via het Westeind. De aanwezige watergang (Papendrechtse Geul) maakt aan de zuidwestelijke rand blijft onaangetast. Verwezen wordt naar de afbeeldingen 5 tot en met 9.

Tot slot wordt aan de achterzijde (waterzijde) voorzien in een gemeenschappelijke tuin, zie afbeelding 10.



Afbeelding 5: Impressie beoogde situatie, gezien vanuit zuidoostelijk oogpunt (Bron: Van Es Architecten).



Afbeelding 6: Impressie beoogde situatie, gezien vanuit zuidwestelijk oogpunt (Bron: Van Es Architecten).

Stedenbouw

Het ontwerp van de nieuwe woningen is gebaseerd op een zorgvuldige inpassing in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Door het behoud van de karakteristieke bebouwing aan de voorzijde wordt het historische dijklint zo veel mogelijk recht gedaan.

Met het project wordt een kwaliteitsslag gemaakt. Een ruimtelijk weinig aantrekkelijk bedrijfsgebouw gaat verdwijnen en maakt plaats voor het appartementencomplex, dat qua architectonische vormgeving een positieve bijdrage levert aan de opwaardering van het dijklint.

Het gebouw heeft een rechthoekige afdruk, wat aansluit bij de huidige structuur. Aan het water wordt zoals aangegeven een gemeenschappelijke tuin gerealiseerd.

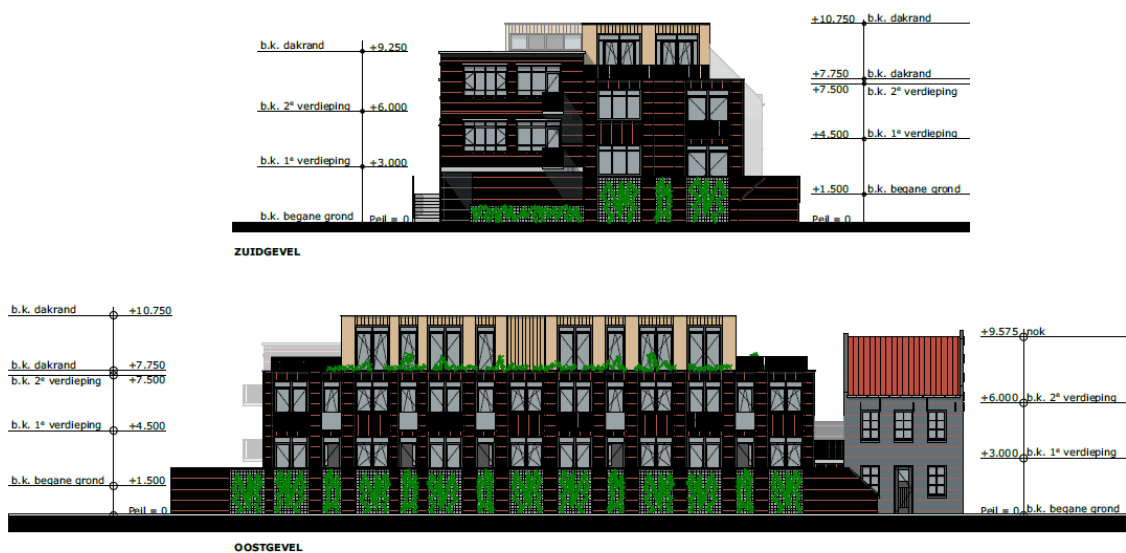
Onderhavig project handhaaft en borgt de aanwezigheid van het karakteristieke gedeelte van het pand, door deze mee te nemen in de realisatie van het appartementencomplex.



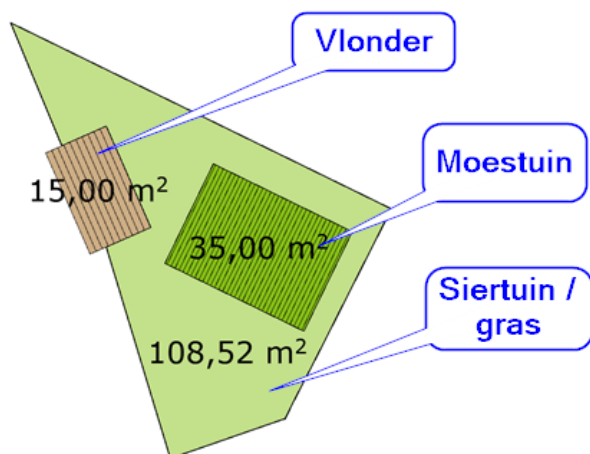
Afbeelding 7: Beoogde situatie kelder en 1e verdieping



Afbeelding 8: Beoogde situatie 1^e en 2^e verdieping



Afbeelding 9: Beoogde situatie zuid- en oostgevel



Afbeelding 10: beoogde inrichting van de tuin

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

De NOVI is bedoeld voor een aantal maatschappelijke opgaven waar Nederland zich voor gesteld ziet. Dit betreft de gevolgen van de klimaatverandering (wateroverlast/droogte, opwarming en zeespiegelstijging), de energietransitie naar duurzame opslag en opwekking, de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, het bereikbaar houden van stedelijk gebied en de inpassing van nieuwe distributiecentra. Verder betreft dit de gelijktijdige versterking van de natuur en de biodiversiteit en het behoud van landbouw en agrarisch landschap.

Deze opgaven moeten volgens de NOVI in samenhang bekeken worden, waarbij de versterking van de omgevingskwaliteit centraal staat. In de NOVI worden daarvoor drie afwegingsprincipes geformuleerd:

- 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- 3) Afwenteling op toekomstige generaties of op andere gebieden wordt voorkomen.

Beoordeling

De voor deze ontwikkeling relevante beleidsaspecten uit de Novi zijn in ieder geval:

- Het realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
Hieraan beoogt onderhavige ontwikkeling invulling te geven, mede door vernieuwing van gedateerde bebouwing en functies, waarbij karakteristieke bebouwing behouden wordt.
- Het waarborgen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
Hieraan kan op de betrokken locatie worden voldaan.
- Het realiseren van een circulaire economie;
Er wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen waarbij waar mogelijk gekozen wordt voor eenvoudig te scheiden / herbruikbaar te maken bouwmaterialen.
- Het waarborgen van waterveiligheid en klimaatbestendigheid.
Het bouwplan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterveiligheid en sluit qua overstromingsrisico aan bij de directe omgeving. Door toepassing van isolatie zal de nieuwbouw bestand zijn tegen hittestress.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijksvaarwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;

- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j) Natuurnetwerk Nederland;
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling

Het plan heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in het Barro zijn benoemd.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ geïntroduceerd. Doelstelling is een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden en ondersteuning van gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering.

Dat wil zeggen dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren aan de hand van behoefte in de regio, beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting. Deze vraaggerichte programmering heeft als doel de nodige groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en regio's waar sprake is van krimp leefbaar te houden. Ruimte dient zorgvuldig te worden benut en over programmering moet worden voorkomen.

Beoordeling

De ontwikkeling waar deze omgevingsvergunning in voorziet heeft betrekking op de transformatie van bestaand bebouwd stedelijk gebied. Om die reden is *geen* sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling *als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking*. De omgevingsvergunning is dan ook niet in strijd met deze uitgangspunten.

3.2. Provinciaal beleid: Zuid-Holland

Het provinciale ruimtelijke beleid is vervat in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening. Dit beleid is vastgesteld op 20 februari 2019 en nadien meermaals geactualiseerd. De actuele visie is geconsolideerd in de versie van 1 februari 2023.

3.2.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland

Met de Omgevingsvisie anticipeert de provincie op het in werking treden van de Omgevingswet. In de nieuwe Omgevingsvisie is het volledige omgevingsbeleid van de provincie vervat, zoals de Omgevingswet ook zal voorschrijven. In de Omgevingsvisie worden de huidige beleidsplannen in één document verenigd:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;

- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De provincie Zuid-Holland kiest hierbij voor een opgavegerichte aanpak, waarbij steeds samenhangende beleidsonderdelen worden vernieuwd waar dat nodig is. Het provinciale omgevingsbeleid is dus geen statisch (eind)document, maar een document waarmee voortdurend de dialoog wordt gezocht met de diverse ruimtelijke actoren: altijd klaar, maar nooit af.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit, waarbij Zuid-Holland slimmer, groener en sterker dient te worden.

De visie geeft aan dat de economie van Zuid-Holland is gebaseerd op fossiele brandstoffen. De provincie zet in op verduurzaming van energieopwekking uit hernieuwbare bronnen. De visie geeft daarnaast aan dat de provincie moet inspelen op de gevolgen van de klimaatverandering, niet in de laatste plaats de te verwachten stijging van de zeespiegel. Daarnaast staat de provincie de komende decennia ook voor de vergrijzing als (tijdelijke) demografische verandering.

De provincie wil daarbij ontwikkelingen samen met andere partijen oppakken, waarbij de volgende sturingsprincipes worden gehanteerd:

Gebiedsgericht: De provincie komt met elk gebied tot een aanpak op maat. Zuid-Holland bestaat uit verschillende gebieden met elk hun eigen opgaven. Specifieke opgaven ontstaan in interactie met de omgeving. Die specifieke opgaven vragen elk om hun eigen vorm van sturing.

Uitgaan van passend schaalniveau: De provincie vormt allianties op het schaalniveau van de specifieke opgave. Allianties op verschillende niveaus zijn nodig. De provincie werkt met partners op lokaal, regionaal, provinciaal en landsdeelniveau en kijkt waar nodig ook over landsgrenzen heen.

Ruimte voor differentiatie: Waar mogelijk gaan integrale maatwerkoplossingen boven generieke regels. Dat gebeurt alleen als per saldo sprake is van voldoende positieve ontwikkeling. De provincie wil ruimte laten voor verschil, experimenten toelaten, maatwerkoplossingen zoeken en omgaan met onzekerheid.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities geformuleerd in de fysieke leefomgeving. Door in te zetten op de zes ambities wordt bijgedragen aan het sterker maken van Zuid-Holland.

Deze ambities zijn:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Deze ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling waarborgt de gezonde en aantrekkelijke leefomgeving, daar verdere achteruitgang van de omgeving wordt tegengegaan door een nieuwe passende functie op het perceel toe te laten en de karakteristieke bebouwing te behouden. Gelet op de situering in de kom bevinden alle voorzieningen zich op korte afstand. Met de nieuwe woningen wordt bijgedragen aan een passend woningbouwaanbod in de gemeente, wat geschikt is voor senioren, maar bijvoorbeeld ook voor starters.

De bebouwing wordt klimaatadaptief vormgegeven. Door toepassing van isolatie wordt hittestress voorkomen. Verder kan later worden besloten om markiezen toe te voegen aan het gebouw. Op die wijze wordt rondom het gebouw schaduw gecreëerd en zal het gebouw zelf minder snel opwarmen via de raampartijen. De warmtepompinstallatie die is bedoeld voor de warmtevraag van het gebouw kan daarbij ook worden ingezet om te koelen.

De nieuwbouw zal binnendijs worden opgericht, waardoor sprake is van primaire bescherming tegen overstromingen door hoogwater. Verder zal er meer groen op het perceel terugkomen, terwijl het perceel in de huidige situatie vrijwel volledig is bebouwd, dan wel verhard. Meer groen zal bijdragen aan schaduw en koeling door verdamping via het gebladerte. Op deze wijze wordt bijgedragen aan het voorkomen van overstroming door hevige regenval. In het kader van klimaatadaptatie zal worden onderzocht om parkeerplaatsen en/of toeritten in halfverharding uit te voeren.

Overeenkomstig het Bouwbesluit zal gasloos worden voorzien in de warmtevraag van de nieuwe woningen door toepassing van een warmtepompinstallatie.

De bouw van nieuwe woningen is een kans om meer ruimte voor de natuur te creëren en de biodiversiteit te vergroten. In het kader van de uitdetaillering van het ontwerp zal hierbij waar mogelijk invulling aan worden gegeven door:

- a. Verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen in de nieuwbouw door gebruik van inbouwstenen, het toegankelijk maken van de ruimte op het dak of onder dakpannen en/of in de spouwmuur. Op deze wijze wordt gestimuleerd dat dieren zich op specifieke locaties vestigen. Immers anderzijds zullen waar nodig vanuit het voorzorgbeginsel maatregelen worden genomen om te voorkomen dat vleermuizen zich vestigen in/aan het gebouw op locaties waar sprake zal zijn van een verhoogd contactrisico met uitwerpselen en/of dode vleermuizen. Dit is overeenkomstig de richtlijnen van de WHO¹. Verder zal vestiging van beschermde soorten tegen worden gegaan op plekken aan het gebouw waar dit zou leiden tot procedurele vertragingen voor het uitvoeren van regulier onderhoud;
- b. Aanplant van inheemse vegetatie op het groen op het perceel, waarbij aansluiting wordt gezocht met het groen aan de overzijde van de Papendrechtse Geul.

3.2.2. Omgevingsverordening

In artikel 6.9, lid 1 van de provinciale Omgevingsverordening is vastgelegd dat bij een ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit minstens gelijk dient te blijven. De Omgevingsverordening stelt

¹ PREDICT, *Living safely with bats*, juli 2018, Africa version

daarbij nadere eisen, afhankelijk van de aard van de ontwikkeling en de verschillende gebiedstypen die in de verordening worden onderscheiden.

Artikel 6.9, lid 5

In de Verordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen:

- *Inpassen*: 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;
- *Aanpassen*: 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;
- *Transformeren*: 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.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft een inpassing. De nieuwbouw past qua schaal, omvang en functie in de bestaande ruimtelijke structuur, er is geen wijziging op structuurniveau.

De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. In dit geval is daar geen sprake van.

Artikel 6.10

In de provinciale verordening is ook de ladder van duurzame verstedelijking verder uitgewerkt en geconcretiseerd.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening of de provinciale Omgevingsverordening. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1.3.

Artikel 6.12 Bedrijventerrein

In artikel 6.12 van de provinciale verordening is onder meer bepaald dat compensatie plaats dient te vinden in geval watergebonden bedrijfsterrein of bedrijvigheid uit de hogere milieucategorieën.

Beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een woningbouwontwikkeling van een bedrijfslocatie welke niet watergebonden is noch bedoeld is voor zware bedrijvigheid. De Papendrechtse Geul is niet bereikbaar voor de beroepsvaart. Er is sprake van een transformatie naar

wonen in een gebied dat al een overwegende woonfunctie heeft. Gelet op de omstandigheid dat het perceel de laatste tijd in overwegende mate in gebruik is geweest voor detailhandelsfuncties en dienstverlening duidt er ook op dat er geen behoefte meer is aan een bedrijfsbestemming op deze locatie. Hierbij is ook van belang dat de locatie is ingeklemd tussen woningen en daardoor aanzienlijk is beperkt in de beschikbare milieuruimte.

Artikel 6.50

In artikel 6.50 van de provinciale Verordening Ruimte is voorgeschreven dat aandacht moet worden besteed aan de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. Hierbij worden specifiek de aspecten wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte benoemd.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling is gelegen in bestaand bebouwd gebied. Voor hevige neerslag is ruim ontvangend oppervlaktewater voorhanden in de vorm van de Papendrechtse Geul. Het risico van hittestress is beperkt nu de bebouwing optimaal zal worden geïsoleerd, waarbij ook enige koelende werking kan worden verwacht van te realiseren vegetatie en het aanwezige oppervlaktewater. Woongebruik ter plaatse wordt in principe niet negatief beïnvloed door eventuele droogte.

Het grootste risico ter plaatse en het risico met de grootste gevolgschade is het risico op overstroming. De aanwezige bedijking biedt primaire bescherming tegen dit risico. Doordat het risico op overstroming in principe redelijk goed te voorspellen valt door meteorologen, kan de gemeente in geval van dreigende overstroming preventief worden ontruimd. De capaciteit van de aanwezige wegen kan hierbij worden verdubbeld door deze één richting, van de overstromingsbron af, te maken. Het gebied blijft dan voor hulpdiensten ontsloten via fietspaden en secundaire wegen. Op deze wijze wordt verlies van levens in geval van overstroming voorkomen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het ongewenst om de bebouwing op een hoger peilniveau te plaatsen. Echter nu sprake is van meerlagige bouw, kan in geval van onvoorziene overstroming worden gevluht naar de hogere bouwlagen.

Bij hoogwater zal in principe schade kunnen ontstaan aan het gebouw. Daarbij is evenwel relevant dat sprake is van een halfondergrondse garage onder het nieuwbouwgedeelte. In geval van dreigende overstroming kunnen de auto's in veiligheid worden gebracht, waarbij de schadegevoeliger woningen zich iets verhoogd ten opzichte van het maaiveld bevinden. Hierdoor wordt het risico op zaakschade verminderd.

Gelet op het feit dat transformatorstations in de buurt op maaiveldhoogte zijn gerealiseerd, zal bij enige overstroming van betekenis de elektriciteit in principe moeten worden uitgeschakeld, dan wel uitvallen. In die zin heeft het dus ook geen meerwaarde om elektrische hoofdaansluitingen in de nieuwbouw verhoogd aan te leggen waardoor de storingsvrije werking van deze voorziening op hogere bouwlagen in stand kan blijven in geval van hoogwater.

Alle daarop gebaseerde voorzieningen, zoals communicatievoorzieningen en verwarming zullen op die wijze ook niet operationeel kunnen blijven in geval van een overstroming. Apparatuur voor mobiele

communicatie is voorzien van noodstroomvoorziening in de vorm van batterijen die gedurende 4 uur stroom kunnen leveren. Dergelijke batterijen bevinden zich echter in de regel niet boven overstromingshoogte, zodat mobiele communicatie in geval van overstroming ook snel zal uitvallen. Gelet op de omstandigheid dat veel huishoudens niet meer beschikken over een radio en ook mobiele telefoons niet langer standaard zijn uitgerust met een radio-ontvanger, zal na uitval van de elektriciteit communicatie met de bevolking misschien nog enige tijd via autoradio's kunnen plaatsvinden, waarna verdere communicatie na circa 36 uur enkel nog fysiek kan plaatsvinden. Op dit vlak zal de nieuwbouw onderworpen zijn aan dezelfde risico's als het bestaande stedelijke gebied van Papendrecht en overstijgt deze problematiek die van een individueel bouwplan.

Gelet op deze omstandigheden is voldoende invulling gegeven aan het vereiste van artikel 6.50 van de provinciale verordening.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Woonvisie Drechtsteden 2017-2030

Op regionaal niveau is wat betreft woonbeleid de regionale woonvisie Drechtsteden 2017-2030 (Goed wonen in de Drechtsteden, 25 oktober 2017). Uitwerking van de woonvisie vindt plaats door de afzonderlijke gemeenten, waaronder ook Papendrecht. De woonvisie staat niet op zichzelf, ze maakt deel uit van een bredere en integrale aanpak 'Groeiaagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden' met aandacht voor wonen, bereikbaarheid en verbetering van de sociaaleconomische positie van de Drechtsteden.

De woonvisie en de Groeiaagenda beogen een schaal- en kwaliteitssprong van het wonen in de Drechtsteden. Goed wonen, goed werken en goed bereikbaar zijn de thema's waar het om draait. Met goed wonen wordt bedoeld: hoogwaardig wonen, met een stevige aantrekkingskracht om te werken en te verblijven. De nog onvoldoende benutte kwaliteiten van de regio spelen daarbij een belangrijke rol. Omdat het huidige woningaanbod te eenzijdig en van veel middelmaat is, wordt ingezet op woningaanbod voor het midden en hoger segment. De Drechtsteden hebben de ambitie om tot 2031 zo'n 25.000 woningen toe te voegen; 15.000 boven de autonome behoefte (van 10.000 woningen).

In de woonvisie is een indicatieve woningbouwopgave opgenomen die tegemoetkomt aan de autonome woonvraag in de regio. De woonvraag is met name gericht op de realisatie van kwalitatief hoogwaardige woningen in alle sectoren en keuzevrijheid. De opgave voor Papendrecht komt neer op 500 woningen. De te bouwen 19 wooneenheden vallen hier binnen.

Beoordeling

Het plan voorziet in de bouw van 16 wooneenheden in verschillende prijsklassen. Het onderhavige plan voldoet aan de regionale beleidsuitgangspunten voor wonen.

3.3.2. Planmonitor wonen Drechtsteden

Voor dit plan zijn 16 woningen opgenomen in de Planmonitor Wonen en in de rapportage Wonen in de Drechtsteden. De woningaantallen zijn hiermee regionaal afgestemd; de rapportage is aangeboden aan de Provincie Zuid-Holland Zuid ter goedkeuring.

De nieuwe appartementen worden leeftijdsbestendig ontworpen en deze zijn daarmee zowel bedoeld voor senioren als voor starters.

3.3.3. Groeiagenda 2030

In de Groeiagenda 2030 hebben de Drechtsteden doelen en ambities vastgelegd waaraan tussen nu en 2030 wordt gewerkt die invloed hebben op de Omgevingsvisie van Papendrecht. Het doel is helder: uitgroeien tot een regio met meer dan 300.000 inwoners die goed leven in een compleet, dynamisch, meerkernig gebied met unieke woon- en werkmilieus. Bovendien een maritieme topregio met een omvangrijk en divers aanbod aan bedrijvigheid. Een plek waar creativiteit bloeit en het onderwijs en de cultuur floreren, in een historische setting gelegen tussen de rivieren in een uniek Hollands landschap. Samen werken de Drechtsteden aan vier pijlers: goed wonen, goed werken, goede bereikbaarheid en de energietransitie.

Met de Groeiagenda 2030 streeft de regio Drechtsteden naar een betere samenwerking tussen regio en gemeenten, gemeenten onderling, overheid en bedrijfsleven, onderwijs, zorg, het maatschappelijk middenveld én de regio en haar omgeving. De aandachtspunten variëren lokaal. De Groeiagenda vormt een venster naar de toekomst en dient als leidraad voor gemeenten om zelf hun route te bepalen om het gezamenlijke doel te bereiken.

Concreet richt de gemeente haar beleid op:

- Een krachtige gemeenschap met een beweegvriendelijke inrichting van de leefomgeving die beweging, ontmoeting en ontplooiing stimuleert;
- Kleinschalige en laagdrempelige voorzieningen met een volwaardig activiteitenaanbod lokaal en dichtbij mensen;
- Multifunctioneler en efficiënter gebruik van bestaande accommodaties;
- Gezonde en veilige leefomgeving waarbij de gezondheidsrisico's van de aanwezige industrie en de ligging in het wegennetwerk zoveel mogelijk worden beperkt;
- Handhaving van de huidige omvang van het risicoprofiel en waar mogelijk verlaging. Geen extra bedrijven die het risicoprofiel vergroten;
- Het zoveel mogelijk voorkomen van bodemverontreiniging door te streven naar een evenwicht tussen gebruik en bescherming van de bodem;
- Duurzame inrichting van de leefomgeving met aandacht voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Energieneutraal in 2050 en in de bebouwde omgeving zelfs in 2035 al;
- Vermindering CO₂-uitstoot met 49% in 2030 ten opzichte van 1990;
- Isolatie van woningen, bedrijven en openbare gebouwen in heel Papendrecht;
- Vervangen van fossiele energie door hernieuwbare energiebronnen;
- Aanwezige verharding in tuinen en dak - oppervlakken zoveel mogelijk omzetten naar groen en water;
- Robuust en duurzaam (afval)watersysteem waarbij hemelwater bij voorkeur wordt verwerkt op de plek waar het valt;
- Vergroten van natuurwaarden bij renovatie en nieuwbouw.

Beoordeling

De groeiagenda gaat uit een groei van de Drechtsteden op alle fronten. Wonen is hierbij de hefboom voor de beoogde ontwikkeling. Binnen de mogelijkheden van de gemeente wordt gezocht naar locaties waar woningbouw kan bijdragen aan de groei. Onderhavige ontwikkeling geeft hier invulling aan. Door een hoogwaardig appartementencomplex te realiseren, welke deels in bestaande bouw wordt ondergebracht en deels als nieuwbouw wordt gerealiseerd, wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte, wordt een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving gerealiseerd en wordt invulling gegeven aan de duurzaamheids- en energieambities van de regio. Voor het aspect duurzaamheid wordt ook terugverwezen naar paragraaf 3.2.2. Voor de bewoners wordt aan het water een gemeenschappelijke tuin gerealiseerd. Hier kan naar eigen inzicht van de bewoners groen worden aangeplant en is ook ruimte voor bijvoorbeeld een zitplek aan het water. Hiernaast wordt de overgang van de oever naar het projectgebied natuurvriendelijk, dit is een verbetering van de huidige verharde situatie.

3.3.4. Energiestrategie

De ambitie van de Drechtsteden is verwoord in de Energiestrategie. De regio is in 2050 energieneutraal. Dit betekent dat alle energie die wordt verbruikt duurzaam wordt opgewekt. Nieuwbouwwoningen worden vanaf 1 juli 2018 niet meer op gas aangesloten. Om dit te bereiken moeten ruimtelijke keuzes worden gemaakt om het energiegebruik te reduceren en op zoek gegaan worden naar ruimte en manieren om energie duurzaam op te wekken.

Beoordeling

Door onderhavige appartementen gasloos te laten voorzien in de warmtevraag, wordt voorgesorteerd op de groene opwek van elektriciteit die hiervoor nodig is. Verder wordt voorzien in het (vergunningvrij) aanbrengen van zonnepanelen op het dak van de nieuwbouw.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Papendrecht – Een duurzame toekomst met een krachtige gemeenschap

Op 21 januari 2021 heeft de gemeente Papendrecht de Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin heeft zij beschreven wat de doelstellingen en ambities zijn voor de komende jaren.

Papendrecht als onderdeel van de Drechtsteden

Papendrecht is onderdeel van de Drechtsteden, bestaande uit de zeven samenwerkende Drechtsteden; Alblasterdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht. Met in totaal bijna 300.000 inwoners is het de vijfde 'stad' van Nederland. De Drechtsteden hebben veel unieke kwaliteiten. Bij het drierivierenpunt bij Dordrecht komen vier rivieren samen: Oude Maas, Noord, Beneden Merwede en de kleinere rivier Wantij. Met 150.000 passerende schepen per jaar vormen de rivieren het drukst bevaren knooppunt van Europa. Het is een topregio voor innovatie, de maakindustrie en de logistieke en maritieme sector. Het is verbonden met Rotterdam, Breda en Antwerpen als achterland.

In deze Omgevingsvisie leggen we de visie van de lokale situatie in Papendrecht vast. Dit gaat niet zonder oog te hebben voor de regionale opgaven waar alle gemeenten in de Drechtsteden voor staan.

Goed wonen

Wonen is de hefboom voor de beoogde stedelijke ontwikkeling in de Drechtsteden. De groeiagenda gaat uit van een groei van de Drechtsteden op alle fronten. Alle gemeenten houden rekening met een bijdrage aan deze groei. Dit betekent dat binnen de mogelijkheden van de gemeenten gezocht wordt naar locaties waar woningbouw kan bijdragen aan de groei. Een evenwichtige verdeling van woonsegmenten is hierin essentieel. Nieuwe woonwijken zijn duurzaam en gezond en zijn aantrekkelijk voor een volgende generatie. De unieke gebiedskwaliteiten worden volop benut. Zo ontstaan onderscheidende woonmilieus: in de historische binnenstad, langs de rivieroeveren of ontspannen wonen in het groen.

Over onderhavig bouwplan en het hiermee te realiseren woningbouwprogramma zijn afspraken gemaakt met de gemeente Papendrecht.

Goed werken

Doel is het versterken van de economische positie van de regio en de inwoners door nieuwe, hoogwaardige bedrijvigheid en ondernemers aan te trekken en de groei en het innovatief vermogen van bestaande bedrijvigheid te stimuleren. Dit moet leiden tot 30.000 extra arbeidsplaatsen. Deze groei zal vooral plaatsvinden in de groothandel/logistiek, ICT, financiële en zakelijke dienstverlening en zorg en welzijn. En uiteraard ook meer banen in de maritieme sector.

Goede bereikbaarheid

De regio kan zich alleen ontwikkelen indien de verbindingen voor woon-werkverkeer en goederenvervoer goed functioneren. Het bedrijfsleven maakt op de A15 en A16 momenteel veel verliesuren. De bereikbaarheid moet beter per weg, over het spoor en over het water. Hotspots worden met elkaar en centraal stations verbonden en het autogebruik wordt teruggedrongen ten faveure van het openbaar vervoer en fiets. De nieuwe woon- en werklocaties die de komende jaren worden ontwikkeld vereisen een goede koppeling aan een hoogwaardig openbaar vervoersysteem. Dit is essentieel voor de toekomstige bereikbaarheid van de Drechtsteden.

Op dit vlak kan ook worden verwezen naar paragraaf 4.4.

Transformatie oevers

De rivieren zijn het unieke kenmerk van de Drechtsteden. De locaties waar de verbinding met het water gemaakt kan worden, zijn belangrijk voor de ontwikkeling van de Drechtsteden. Oeverlocaties worden met een hoge kwaliteit ontwikkeld. De locaties worden integraal versterkt, zodat er naast ruimte om te wonen ook ruimte is om te werken en te recreëren. De locaties worden onderdeel van het bestaande stedelijk netwerk en worden verbonden met de omringende wijken.

Beoordeling

Met onderhavig plan wordt de bestaande karakteristieke bouw aan de voorzijde behouden en voorzien van een passende opvolgfunctie. Verder is sprake van een locatie die vanwege de ligging in bestaand stedelijk gebied optimaal gebruik kan maken van reeds voorhanden infrastructuur en voorzieningen. Invulling van de behoefte aan nieuwe woningen op deze locatie is met andere

woorden meer duurzaam dan dat dit gebeurt op locaties waar nieuwe ontsluitingen en voorzieningen moeten worden gerealiseerd. Verder zal de nieuwbouw plaatsvinden met zo duurzaam mogelijke bouwmaterialen die waar mogelijk herbruikbaar en/of eenvoudig te recyclen zijn.

Al met al vormt onderhavige ontwikkeling een goede invulling van het gemeentelijke beleid.

3.4.2. Dijkvisie Papendrecht

Op 12 december 2013 is de ‘Dijkvisie Papendrecht’ vastgesteld. De visie is bedoeld voor het behoud en de versterking van het dijklint waar Papendrecht zich van oudsher langs heeft ontwikkeld. De kwaliteiten van het dijklint worden in de visie benoemd:

- De dijk is uniek door het dijkprofiel en de individuele oplossingen die bewoners en ondernemers hebben bedacht voor het opnemen van het hoogteverschil in woning, erf of bedrijf. De rest van Papendrecht is grotendeels gebouwd op opgehoogd weiland;
- De dijk is uniek door de geleidelijk ontwikkeling van de bebouwing in tegenstelling tot de rest van Papendrecht;

De dijk is uniek door functiemenging. De ligging van de dijk tussen rivier en achterland bood mogelijkheden voor werven, boerderijen en woningen. (bedrijvigheid buitendijks, wonen op de dijk en agrarisch land binnendijks), in tegenstelling met de rest van Papendrecht waar wonen en werken veel meer gescheiden is.

Beoordeling

Het ontwerp van de nieuwe woningen is gebaseerd op een zorgvuldige inpassing in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Door het behoud van de karakteristieke bebouwing aan de voorzijde wordt het historische dijklint zo veel mogelijk recht gedaan.

3.4.3. Papendrechts woonplan 2020-2030

Papendrecht wordt gewaardeerd vanwege het dorpse karakter, het relatief hoge voorzieningenniveau, de ligging tussen majestueuze Merwede en de natuur van de Alblasserwaard, de nabijheid van voorzieningencentra en de aanwezigheid van sterke bedrijven. Papendrecht is als dijkdorp aan de rivier ontstaan.

Met het Papendrechts woonplan geeft de gemeente aan hoe het goed wonen in Papendrecht ook in de toekomst geborgd wordt voor de (toekomstige) inwoners.

De gemeente is tot de volgende strategische uitgangspunten gekomen:

- wij realiseren voldoende woningen om de autonome huishoudensgroei op te kunnen vangen;
- wij realiseren woningen 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;
- wij staan open voor experimentele bouwinitiatieven voor starters en bijzondere woonvragen. De experimenten zijn beperkt in opzet en ruimtebeslag;
- initiatieven die leiden tot verbetering en grotere diversiteit van de sociale huurwoningvoorraad ondersteunen wij actief;

- nieuwe woningen zijn duurzaam en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving;
- wij streven naar duurzame huisvesting van kwetsbare groepen;
- wij houden de leefbaarheid in de Papendrechtse wijken op peil en zullen deze waar mogelijk verbeteren.

Beoordeling

De ontwikkeling zorgt voor de realisatie van koopappartementen in het goedkope en middensegment². De appartementen zijn zowel geschikt voor senioren als voor starters. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij het uitgangspunt voor het leveren van een bijdrage aan de regionale groeiagenda. Hiernaast draagt de ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit door het realiseren van een hoogwaardig appartementencomplex. Het Papendrecht woonplan vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

² Prijsklasse goedkoop vanaf ca. € 182.500 tot en met € 250.000,- en prijsklasse middenduur vanaf ca. € 250.000 tot en met € 375.000,-, prijspeil 2023

4. Sectorale aspecten

4.1. Water

Normstelling

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is daarom noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc. te voorkomen. In het kader van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Het projectgebied ligt in het beheergebied van het waterschap Rivierenland. Het doel van de watertoets is in een vroeg stadium waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Aspecten waaraan plannen worden getoetst zijn:

- inzameling en afvoer van afvalwater;
- verwerking en/of afvoer van overtollige neerslag;
- relatie met grondwater en bodemeigenschappen;
- relatie met de waterhuishouding;
- risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater;
- beschrijving van de maatregelen die worden getroffen.

Plannen worden getoetst aan het beleid van het waterschap Rivierenland. In verband met de ontwikkeling van onderhavig bouwplan is een watertoets uitgevoerd. Hierna wordt op verschillende aspecten in verband met deze watertoets ingegaan.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen'

Het waterbeheerprogramma beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven ende opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Legger waterkeringen

De locatie is gelegen in de nabijheid van een secundaire waterloop (de Papendrechtse Geul), welke is gelegen aan de zuidwestelijke rand van het perceel. Hiervoor geldt conform de legger dat deze van secundair belang is voor het waterbeheer en dat deze door aangrenzende eigenaren dient te worden onderhouden. Verwezen wordt naar afbeelding 11.



Afbeelding 11: uitsnede legger waterkeringen Waterschap Rivierenland (projectgebied indicatief rood omlijnd).

Beoordeling

Voor de locatie is een watertoets uitgevoerd³. De nieuwbouw zal worden aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool. De capaciteit van de ontvangende afvalwaterzuivering is in principe voldoende, mede gelet op het feit dat vanuit de huidige functie ook al het nodige afvalwater wordt aangeboden. Ook de capaciteit van het ontvangende gemeentelijke riool is voldoende, dit is afgestemd met de daarvoor verantwoordelijke dienst. Hemelwater afkomstig van daken en verharde terreinen zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Als onderdeel van de nieuwbouw wordt

³ Watertoets (www.dewatertoets.nl), bijlage 7

voorzien in buffering / vertraagde afvoer van dit water. Ook dat betreft en verbetering van de bestaande afwateringssituatie welke niet voorziet in vertraagde afvoer.

Bij de bouw van de appartementen geen uitloogbare materialen worden toegepast welke in direct contact kunnen komen met hemelwater of grondwater. Op deze wijze zal geen verontreiniging plaatsvinden van oppervlaktewater of grondwater.

In het kader van klimaatadaptatie zal worden onderzocht om parkeerplaatsen en/of toeritten in halfverharding uit te voeren.

De opvang van hemelwater op eigen terrein zal overeenkomstig het Gemeentelijk Rioleringsplan voorzien in een buffer van 20 mm op eigen terrein. Deze voorziening zal worden gecreëerd op het dak van de nieuwe appartementen en/of via de inrichting van het onbebouwde gebied.

In de huidige situatie is het perceel vrijwel volledig verhard en bebouwd, slechts 125 m² betreft niet afwaterend oppervlak⁴. In de beoogde situatie is voorzien in de aanleg van groen, waardoor het perceel over een oppervlak van 271 m² niet afwaterend zal worden uitgevoerd. Hiervan betreft 159 m² de gemeenschappelijke tuin. Het gedeelte van het perceel dat oppervlaktewater betreft (98 m²) blijft ongewijzigd.

Om die reden zal het afwaterende oppervlak afnemen ten opzichte van de huidige situatie, en wordt het klimaatbestendige karakter van het perceel verbeterd. Het groen zal worden onderhouden door de toekomstige eigenaren. Er worden verder geen veranderingen beoogd v.w.b. de onderhoudsplichten ten aanzien van de oever en de watergang.

Al met al worden verzet het aspect water zich niet tegen onderhavige ontwikkeling.

4.2. Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Beoordeling

Het projectgebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een gebied wat is aangemerkt als Natura 2000- of NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Biesbosch ten zuidoosten van het projectgebied, gelegen op een afstand van circa 4,6 kilometer van de projectlocatie.

⁴ Van Es Architecten, *Overzicht afwaterend oppervlak bestaand en beoogd*, Bijlage 8

In de parkeerparagraaf (paragraaf 4.4.1) is naar voren gekomen dat op basis van de cijfers van het CROW blijkt dat de verkeersgeneratie min of meer gelijk blijft ten opzichte van de huidige bestemming. Daarnaast worden de te realiseren appartementen gasloos aangelegd.

Zekerheidshalve is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd om na te gaan of onderhavige ontwikkeling voor enige stikstofdepositie zorgt⁵. Uit dit onderzoek blijkt dat geen relevante negatieve invloed van met de ontwikkeling samenhangende stikstofdepositie te verwachten valt.

Om negatieve effecten op eventueel aanwezige beschermde dier- en/of plantensoorten uit te kunnen sluiten is door Blom ecologie een quickscan uitgevoerd⁶. Hieruit blijkt dat geen rekening behoeft te worden gehouden met mogelijke invloed op beschermde soorten door uitvoering van het bouwplan.

De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen op het vlak van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de wet natuurbescherming.

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1. Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet. In een bestemmingsplan dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Beoordeling

In de vigerende beheersverordening is de archeologische waarde vastgelegd voor het projectgebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Hierbij wordt verwezen naar de bij de beheersverordening als bijlage gevoegde 'beleidskaart archeologie'. Een uitsnede van de beleidskaart wordt weergegeven in afbeelding 12. Hieruit komt naar voren dat onderhavige projectlocatie is gelegen in een gebied dat is getypeerd als 'Dorpskern: zeer hoge archeologische verwachting'. Ter plaatse geldt dat bij bodemversturende ingrepen dieper van 0,3 meter beneden het maaiveld in plangebieden met een oppervlakte groter dan 30 vierkante meter archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De omvang/locatie van de nieuwe bebouwing wijzigt nauwelijks t.o.v. de bestaande te slopen bebouwing. Archeologische waarden vanaf 30 cm -mv worden daardoor maar over een zeer beperkt oppervlak mogelijk verstoord. De huidige bebouwing heeft de bodem al zeker verstoord tot ca 80 cm -mv/- peil (vorstvrije fundering).

De nieuwe onderkeldering gaat tot een diepte van 0,9 m +NAP. De kans dat hierbij archeologische waarden verstoord worden is aanwezig, maar in de kelderzone wordt – op basis van het kadastrale minuutplan 1811-1832 – geen bebouwing van de 19^e-eeuwse scheepswerf verwacht.

⁵ Adromi B.V., *Notitie stikstofdepositie*, 1 november 2023, bijlage 2

⁶ Quickscan Wet natuurbescherming Westeind 35-41 te Papendrecht (Blom Ecologie; 3-11-2022), bijlage 1

Het zuidelijkste deel van het perceel is niet onderzoekplichtig volgens de beheersverordening. Hier zou theoretisch een 19e -eeuwse scheepshelling kunnen liggen, maar daarover is niets bekend. Bovendien is juist op dit deel van het perceel geen bebouwing gepland (met uitzondering van een kleine steiger).

Daar de archeologische grenswaardes worden overschreden, is door Rubicon erfgoed een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd⁷. Uit het bureauonderzoek blijkt dat voor het aantreffen van archeologische resten in het plangebied binnen de geplande verstoringsdiepte (naar verwachting circa 150-230 cm -Mv) een lage archeologische verwachting geldt voor de periode Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen en een hoge verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. Hoewel er altijd een kans bestaat dat relevante archeologische lagen (ten dele) niet meer aanwezig zijn, of (ten dele) niet worden bedreigd door de geplande ontgravingen, is de bodemopbouw op basis van bureauonderzoek alleen niet vast te stellen. Hetzelfde geldt voor de aard en mate van eventuele bodemverstoringen.

in afwijking van het advies van Rubicon voor een archeologische begeleiding is besloten tot vrijstelling van het gehele plangebied voor de nu voorgenomen ontwikkeling. De kans dat er bij de sloop en nieuwbouw behoudenswaardige archeologische waarden verstoord worden, wordt als laag ingeschat.

De onderbouwing voor deze afwijking is als volgt:

- De omvang/locatie van de nieuwe bebouwing wijzigt nauwelijks t.o.v. de bestaande te slopen bebouwing. Archeologische waarden vanaf 30 cm -mv worden daardoor maar over een zeer beperkt oppervlak mogelijk verstoord. De huidige bebouwing heeft de bodem al zeker verstoord tot ca 80 cm -mv/- peil (vorstvrije fundering).
- De nieuwe onderkeldering gaat tot een diepte van 0,9 m +NAP. De kans dat hierbij archeologische waarden verstoord worden is aanwezig, maar in de kelderzone wordt – op basis van het kadastrale minuutplan 1811-1832 – geen bebouwing van de 19e eeuwse scheepswerf verwacht.
- Een groot deel van het plangebied (met name het midden- en zuiddeel van het perceel) bestaat uit de - zeker deels - kunstmatig opgehoogde oever van de Gantel. Deels vinden de bodemingrepen plaats in deze ophoging en deels gaan ze dieper. Maar in het middendeel van het plangebied wordt geen oude(re) bebouwing verwacht.
- Het zuidelijkste deel van het perceel is niet onderzoekplichtig volgens de beheersverordening. Hier zou theoretisch een 19e eeuwse scheepshelling kunnen liggen, maar daarover is niets bekend. Bovendien is juist op dit deel van het perceel geen bebouwing gepland (met uitzondering van een kleine steiger).

⁷ Archeologisch bureauonderzoek – Westeind 39 Papendrecht (Rubicon Erfgoed; 27-10-2022), bijlage 3



Afbeelding 12: Uitsnede beleidskaart archeologie – gemeente Papendrecht (Projectlocatie indicatief voorzien van groene stip (Bron: Ruimtelijkeplannen -bewerkt).

4.3.2. Cultuurhistorie

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

Beoordeling

Het projectgebied omvat voor een deel van het gebouw de aanduiding ‘karakteristiek’ binnen de vigerende beheersverordening. Voor beeldbepalende panden met de aanduiding ‘karakteristiek’ is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de op de gronden aanwezige cultuurhistorische waardevolle en/of karakteristieke bebouwing (beeldbepalende panden) geheel of gedeeltelijk te slopen.

Onderhavig project handhaaft en borgt de aanwezigheid van het karakteristieke gedeelte van het pand, door deze mee te nemen in de realisatie van het appartementencomplex.

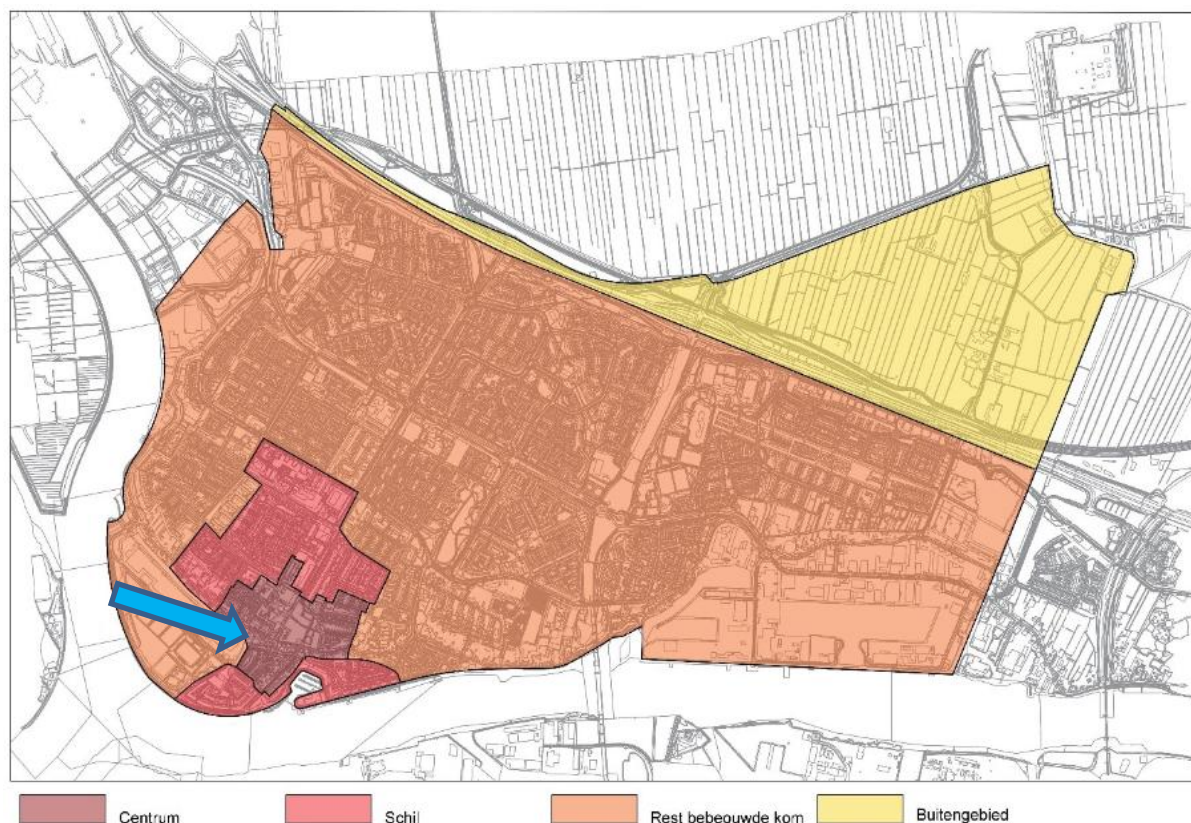
Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er geen aspecten die zich verzetten tegen totstandkoming van deze functiewijziging.

4.4. Verkeer en parkeren

Het plan voorziet in het planologisch omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming opdat het mogelijk wordt om een appartementencomplex met daarin 16 appartementen te realiseren.

4.4.1. Parkeren

Op 19 maart 2018 heeft de gemeente Papendrecht de 'Parkeernormennota Papendrecht 2018' vastgesteld, waarbij de parkeerkencijfers afkomstig uit de CROW publicatie als richtlijn worden genomen. Uit de gegevens van het CBS komt daarnaast naar voren dat de gemeente Papendrecht wordt getypeerd als een 'sterk stedelijke' gemeente. Onderhavig projectgebied is daarnaast gelegen in een gebied dat wordt getypeerd als 'Centrum'. Verwezen wordt naar afbeelding 13.



Afbeelding 13: Gebiedstyperingen Papendrecht, projectgebied indicatief aangewezen met blauwe pijl (Bron: Parkeernormennota 2018 Papendrecht)

Huidige situatie - parkeerbehoefte

In de huidige situatie is de bestemming gestoeld op de aanwezigheid van een detailhandel in de vorm van een amfibieënwinkel en de motorshop en persoonlijke dienstverlening in de vorm van een tattooosshop. De tattooosshop is een vorm van persoonlijke dienstverlening waarvan de parkeerbehoefte vergelijkbaar is met bijvoorbeeld een fysiotherapiepraktijk. Voor detailhandel kan in lijn met de Parkeernormennota (binnen de gebiedstypering 'centrum') een parkeerbehoefte van minimaal 1,3 en maximaal 1,9 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. worden aangehouden voor persoonlijke dienstverlening 1,0 tot 1,5 parkeerplaatsen per behandelkamer. Voor de bedrijfswoning kan rekening worden gehouden met 1,0 tot 1,8 parkeerplaats.

Verwezen wordt naar tabel 1. Het huidige pand betreft 1.183 m² b.v.o., waarvan 165 m² b.v.o. ten behoeve van de tattooosshop, 368 m² b.v.o. ten behoeve van de amfibieënwinkel, en 650 m² b.v.o. ten behoeve van de motorshop. Vanuit de aard der functie zal deze parkeerbehoefte vooral gedurende werktijden aan de orde zijn gedurende de werkweek, met een piek op de koopavond. Op overige

avonden en in de nacht zal alleen de bedrijfswoning een parkeerbehoefte genereren. Op eigen terrein is in de huidige situatie onvoldoende ruimte om te voorzien in deze behoefte.

Beoogde situatie – parkeerbehoefte auto's

In de beoogde situatie worden 16 appartementen in een appartementencomplex. Deze categorie woningen wordt in het gemeentelijke parkeerbeleid getypeerd als 'koop, etage, middenduur'. In combinatie met de gebiedstyperingen 'centrum', komt de parkeerbehoefte neer op minimaal 0,6 en maximaal 1,4 per appartement, waarvan steeds 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoek.

Het zwaartepunt van de parkeerbehoefte verplaatst zich uit de aard der zaak naar de nacht. In de huidige situatie piekt de parkeerbehoefte op de koopavond, terwijl enkel de bedrijfswoning een parkeerbehoefte genereert in de nacht. In de nieuwe situatie wordt in de nacht rekening gehouden met een behoefte van minimaal 9,6 en maximaal 22,4 parkeerplaatsen, gemiddeld 16 parkeerplaatsen.

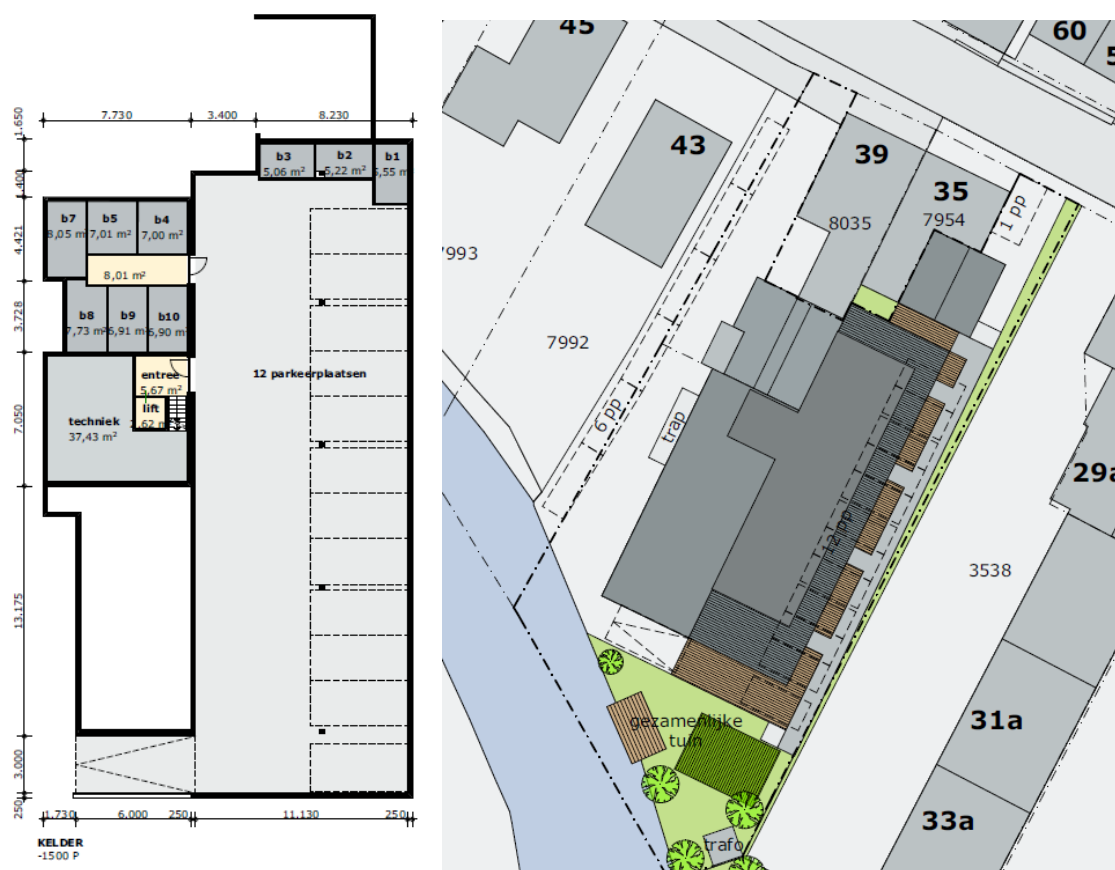
Om twee redenen wordt rekening gehouden met een afname van de parkeerdruk in openbaar gebied. In de eerste plaats voorziet onderhavige ontwikkeling in de realisatie van 19 parkeerplaatsen bij het appartementencomplex, waarvan 12 in de stallingsgarage en 7 op het buitenterrein. Verwezen wordt naar afbeelding 14. Op deze wijze wordt in ruime mate voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein, ook voor bezoekers. Dit vormt een verbetering ten opzichte van de huidige situatie waarin uitsluitend in openbaar gebied wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Daarnaast is van belang dat in de huidige situatie de parkeerbehoefte het hoogste is tijdens de koopavond. De omgeving biedt daarbij beperkt ruimte voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen in openbaar gebied, nu overwegend sprake is van woningen, welke op koopavonden ook een parkeerbehoefte kennen (80% bewoners, 70% bezoekers). Dit betekent in feite dat in de huidige situatie sprake zou moeten zijn van een overschot aan parkeerplaatsen in openbaar gebied welke uitsluitend worden benut om de piek op de koopavonden op te vangen maar voor het overige onbenut blijven. Feitelijk is dat niet zo.

Van belang hierbij is, dat de Parkeernormennota 2018 aangeeft dat bij herontwikkeling mag worden gesaldeerd met de parkeerbehoefte van bestaande functies. Dit betekent dat in principe rekening mag worden gehouden met de parkeerbehoefte voor de woonfunctie in de bestaande situatie. Verder mag rekening worden gehouden met de piekbelasting tijdens de koopavond, welke zoals beschreven bepalend is voor het benodigde parkeeraanbod in openbaar gebied.

Dit betekent dat de parkeerdruk in het openbare gebied aanzienlijk zal verbeteren doordat met het bouwplan zal worden voorzien in parkeren op eigen terrein, zelfs in de situatie dat de nieuwe appartementen incidenteel een behoefte zouden kennen van meer dan 19 parkeerplaatsen. Anders gezegd: maximaal zijn er in de huidige situatie tot 36,7 parkeerplaatsen nodig *in openbaar gebied*, terwijl er in de beoogde situatie maximaal 22,4 parkeerplaatsen nodig zijn, waarbij er 19 op eigen terrein worden opgevangen en er hoogstens 3,4 plaatsen in openbaar gebied zouden moeten worden benut.

Van belang is tot slot dat het rijksbeleid en het provinciale beleid is gericht op efficiënt en meervoudig ruimtegebruik, hetgeen als consequentie heeft dat parkeren in openbaar gebied de voorkeur heeft omdat op die manier meervoudig ruimtegebruik mogelijk wordt gemaakt. Parkeernormering is uit de aard der zaak ontworpen op basis van statistische prognoses die uitgaan van gemiddelden. De normen zijn niet bedoeld zijn om in iedere mogelijke piekbehoefte te voorzien. Parkeerplaatsen in openbaar gebied vervullen naast een rol in meervoudig ruimtegebruik in ieder geval ook een rol als het gaat om het opvangen van dergelijke pieken. Op dit vlak kan in voorkomende gevallen gebruik gemaakt worden van de parkeergarage aan De Overtoom alsook de blauwe parkeerzone onderaan de dijk.



Afbeelding 14: Beoogde stallingsgarage en parkeerplaatsen op het maaiveld.

Tabel 1: parkeerbalans

Parkeerbalans Westeinde 39 Papendrecht						
Bestaande situatie						
functie	aantal	per	min		max	
Persoonlijke dienstverlening	1	kamer	1	1,0	1,5	1,5
Detailhandel	1036	100 m ²	2,9	30,0	4,4	45,6
Bedrijfswoning, bewoners	1	stuk	0,7	0,7	1,5	1,5
Bedrijfswoning, bezoekers	1	stuk	0,3	0,3	0,3	0,3
Piekmoment koopavond						
		min	max			
Persoonlijke dienstverlening	75%	0,8	1,1			
Detailhandel	75%	22,5	34,2			
Bewoners bedrijfswoning	80%	0,6	1,2			
Bezoekers bedrijfswoning	70%	0,2	0,2			
totaal		24,1	36,7	gemiddeld:	30,4	
Beoogde situatie						
functie	aantal	per	min		max	
koop, etage, midden, bewoner	16	stuk	0,6	9,6	1,4	22,4
koop, etage, midden, bezoeker	16	stuk	0,3	4,8	0,3	4,8
Piekmoment nacht						
		min	max			
koop, etage, midden, bewoner	100%	9,6	22,4			
koop, etage, midden, bezoeker	0%	0	0			
totaal		9,6	22,4	gemiddeld:	16,0	

Beoogde situatie - fietsparkeren

Voor het onderdeel fietsparkeren hanteert de gemeente Papendrecht de CROW handreiking 'Fietsparkeerkencijfers 2019'. Hierin wordt een norm aangehouden van 0,75 parkeerplaats per 25 m² woonoppervlak. De betrokken appartementen hebben gemiddeld een oppervlak van 50 m².

De betrokken appartementen krijgen elk een fietsenberging op grond van het Bouwbesluit. Hierin is ruimte voor twee fietsen per appartement, zodat in principe wordt voldaan aan de fietsparkeernormen middels de voorhanden bergingen.

Daarnaast is op het buitenterrein voorzien in een tiental parkeerplaatsen voor bezoekers die op de fiets komen.

Hiermee wordt voldaan aan de fietsparkeernormen.

4.4.2. Verkeer

Huidige situatie – verkeersgeneratie

In de huidige situatie is de bestemming gestoeld op de aanwezigheid van bedrijven. Deze vallen binnen de typering 'arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf' (zoals een werkplaats met enige detailhandel). Hiervoor geldt voor de gebiedstypering 'sterk stedelijk' en 'centrum' conform het CROW een verkeersgeneratie van minimaal 2,4 en maximaal 4,1 per 100 m². In totaal komt dit voor een pand van 1.141 m² neer op een verkeersgeneratie van minimaal 27,4 en maximaal 46,8 verkeersbewegingen.

Beoogde situatie - verkeersgeneratie

In de beoogde situatie worden 16 appartementen gerealiseerd in een complex. Deze categorie woningen wordt in het CROW getypeerd als 'koop, appartement, midden/goedkoop'. In combinatie met de gebiedstypering 'sterk stedelijk' en 'centrum', komt de verkeersgeneratie neer op minimaal 1,8 en maximaal 2,6 per kamer. In totaal komt dit neer op een totale verkeersgeneratie van minimaal 28,8 en maximaal 41,6 verkeersbewegingen.

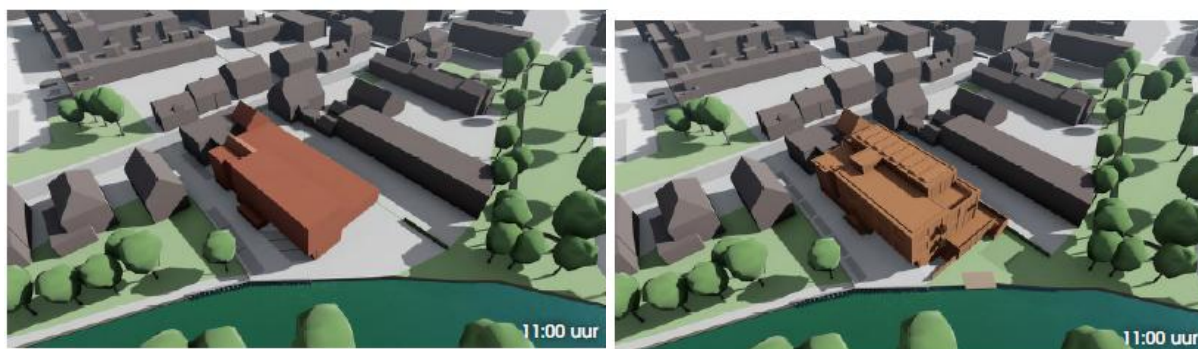
Middels onderhavige ontwikkeling blijft de verkeersgeneratie min of meer gelijk. In de maximale inschatting leidt de ontwikkeling tot een reductie van 5,2 verkeersbewegingen per dag.

Openbaar vervoer

De bushalte voor de lijnen 702, 4 en 14 aan de Veerdam bevinden zich op loopafstand, evenals de waterbushalte aan het Veerplein. Op deze wijze zijn zowel de regio, waaronder station Sliedrecht, alsook steden zoals Dordrecht en Rotterdam goed bereikbaar.

4.5. Bezinning

Om enige nadelen van door de realisatie van het appartementencomplex met betrekking tot bezinning en schaduw voor de nabije omgeving uit te sluiten, is een bezonningsstudie uitgevoerd⁸ (zie bijlage 6, alsook afbeelding 15 voor een impressie). Hieruit komt naar voren dat er slechts een minimale verandering plaatsvindt met betrekking tot de delen die zich in de schaduw van het huidige bedrijfsgebouw en het nieuwe appartementencomplex bevinden.



Afbeelding 15: Impressie bezinning voor huidige situatie (links) en beoogde situatie (rechts) Bron: Van Es Architecten

⁸ Van Es Architecten, *Bezonningsstudie bestaand en beoogd*, Bijlage 6

5. Milieu

5.1. Mer-beoordeling

Gelet op artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r. bestaat de verplichting voor het bevoegd gezag om de artikelen 7.16, 7.17, eerste tot en met vierde lid, 7.18, 7.19, eerste en tweede lid en 7.20a van de Wet milieubeheer toe te passen. Dit komt erop neer dat het bevoegd gezag verplicht is om een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van een besluit voor een in de bijlage van het Besluit m.e.r. genoemde activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Deze beslissing wordt een m.e.r.-beoordelingsbesluit genoemd. Een dergelijk m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet alleen vereist indien sprake is van een besluit als bedoeld in kolom 4 van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. *en* de drempelwaarden voor de desbetreffende activiteit worden overschreden, maar ook indien de drempelwaarden *niet* worden overschreden. Zowel het college als de raad zijn op grond van artikel 7.1, vierde lid, van de Wet milieubeheer bevoegd om een dergelijk m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

Daarbij dient aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III bij de Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (de m.e.r.-richtlijn) te worden beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In deze context dient verder te worden beoordeeld of de onderhavige ontwikkeling moet worden beschouwd als een zogenaamd ‘plan of programma’ als bedoeld in artikel 2, aanhef en onder a, van de Richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2011 (hierna ook: de SMB richtlijn). Immers artikel 7.2, lid 1, lid 2 en lid 5 van de Wet milieubeheer jo. artikel 3, lid 3, van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna ook: het Besluit m.e.r.) strekken mede ter uitvoering van het bepaalde in artikel 3, lid 2, aanhef en onder a, van de SMB-richtlijn. In kolom 3 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn op plannen benoemd waarvoor in het Nederlandse recht voor de uitvoering van het bepaalde in artikel 3, lid 2, aanhef en onder a, van de SMB-richtlijn een milieueffectrapportageplicht kan gelden.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling kan in principe worden aangemerkt als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in de bijlage van het Besluit m.e.r. onder D categorie 11.2.

Echter uitgaande van de hiervoor relevante uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak⁹ dient bij de vraag of er sprake is van een ontwikkeling die valt onder een van de categorieën die zijn genoemd in het Besluit m.e.r. hoe dan ook rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging / ontwikkeling een rol spelen alsook de mate waarin:

- een ontwikkeling afwijkt van hetgeen planologisch is toegelaten¹⁰;

⁹ ARRvS 18 juli 2018 ECLI:NL:RVS:2018:2414

¹⁰ ARRvS 31 juli 2019 ECLI:NL:RVS:2019:2651

- sprake is van uitbreiding van bebouwing of verharding¹¹;
- sprake is van een wijziging van het gebruik;
- de situatie rondom de ontwikkeling¹².

Bij de vraag of sprake is van een ontwikkeling die valt onder de categorieën van het Besluit m.e.r. (de vraag of voor een activiteit een milieueffectbeoordeling moet worden gemaakt), dient de feitelijke situatie als uitgangspunt te worden genomen en niet de vergunde of bestemde situatie¹³. Het gaat er immers om, aan de hand van de feitelijk beoogde veranderingen/activiteiten te beoordelen of het Besluit m.e.r. van toepassing is.

Toetsing projectgebied

In de onderhavige situatie is sprake van transformatie van bedrijvigheid naar wonen alsook gedeeltelijke nieuwbouw in bestaand bebouwd gebied. Een dergelijke ontwikkeling is in de context van de in de m.e.r. richtlijn niet te beschouwen als project waarvoor moet worden beoordeeld of er een milieueffectrapportage dient te worden opgesteld. De met onderhavige bestemmingsregeling door te voeren planologische toestemming voor transformatie van een bestaand bedrijfsperceel in stedelijk gebied kan verder worden beschouwd als kleine wijziging in de zin van artikel 2, lid 3 van de SMB-richtlijn welke verder geen relevant milieueffect heeft.

Voor het overige blijkt uit onderhavige onderbouwing dat de bouw niet stuit op beperkingen vanuit een oogpunt van milieu, gezondheid, cultuurhistorie en een goed woon- en leefklimaat.

5.2. Bedrijven en milieuzonering

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 algemene bepalingen omgevingsrecht, bijbehorende achterliggende wetten zoals de Wet milieubeheer en AMvB's zoals het Besluit omgevingsrecht en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Verder wordt gebruik gemaakt van de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG, 2009). De Handreiking Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie van bedrijfsactiviteit. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van bedrijven te verwachten. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandsnormen en dienen als handvat om concrete situaties maatwerk te kunnen leveren.

Hierbij wordt gekeken naar nieuwe milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van bestaande bedrijven/inrichtingen of nieuwe bedrijven/inrichtingen ten opzichte van bestaande milieugevoelige bestemmingen.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In onderhavig geval kan worden gemotiveerd dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd

¹¹ ARRvS 29 juli 2020 ECLI:NL:RVS:2020:1832

¹² ARRvS 10 juli 2019 ECLI:NL:RVS:2019:2355

¹³ ARRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694

gebied', aangezien er meerdere functies naast elkaar zitten. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden voor wat betreft de aspecten geluid en geur.

Beoordeling

De beoordeling op dit vlak heeft enerzijds betrekking op het bieden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen en anderzijds dienen de aanwezige bedrijfsfuncties in de omgeving niet te worden beperkt in hun exploitatiemogelijkheden.

Bedrijven

Feitelijk zijn de volgende bedrijven aanwezig in de directe omgeving:

Locatie	Bedrijfsactiviteit	Categorie	Afstand (gemengd gebied)	Feitelijke afstand
Westeind 35	Tattooshop	1	0	0
Westeind 37	bedrijfsbestemming	2	10	0
Westeind 27	Fietsenwinkel met werkplaats	1	0	0
Industrieweg 4	Vliegtuigbouw en -reparatie (zonder proefdraaien motoren)	4.1	100	10

Aan de Westeind 35 en 37 geldt een milieucategorie 2 bedrijfsbestemming. Aan de Westeind 35 is een Tattooshop gevestigd met de mogelijkheid voor een bedrijfswoning. Dergelijke persoonlijke dienstverlening wordt ingedeeld in milieucategorie 1. Mede gelet op de beperkte omvang van deze resterende bedrijfsbestemmingen, waarbij de Westeind 37 de facto een woning betreft welke om die reden al heeft te gelden als te beschermen milieugevoelig object voor de Westeind 35, is het beoogde woningbouwplan inpasbaar nabij deze bedrijfsbestemmingen.

De aangrenzende bedrijfsbestemming aan de noordzijde, Westeind 45, heeft op basis van een omgevingsvergunning van 9 november 2016 een volledige herinvulling gekregen voor wonen. De aangrenzende detailhandelsbestemming aan de zuidwestzijde, Westeind 31, is omstreeks 2017 getransformeerd naar appartementen.

Gelet op het voorgaande kan ten aanzien van de fietsenwerkplaats aan de Westeind 27 worden voldaan aan de afstandseisen van de VNG handreiking. Voor het vliegtuigbouwbedrijf is relevant dat nader onderzoek en afweging is geïndiceerd. Op dit vlak wordt verwezen naar paragraaf 5.3.3 en paragraaf 5.7.

Bestemmingen

De nabije omgeving van het projectgebied is verdeeld over twee beheersverordeningen en één bestemmingsplan. Ten zuidoosten van het projectgebied is de beheersverordening 'Rivieroevers' van toepassing, waar zich binnen straal van 150 meter van het projectgebied enkel woonbestemmingen bevinden.

Ten noorden en oosten van het projectgebied geldt de beheersverordening 'Centrumgebied'. Hierbinnen geldt voor aanwezige bedrijven een maximale milieucategorie van '2'. Voor milieucategorie 2 geldt een maximale afstand van 30 meter conform de richtafstandentabel van de

VNG, welke mag worden teruggebracht tot 10 meter in geval van gemengd gebied. Binnen een afstand van 10 meter van de projectlocatie bevinden zich geen bedrijfsbestemmingen.

Aan de zuidwestzijde van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Slobbegors'. Op dit terrein gelden voor verschillende delen de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2', 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Daar onderhavig projectgebied onderdeel uitmaakt van een gemengd gebied, mogen de richtafstanden van de categorieën met één afstandsstep verkleind worden. Hierdoor zijn gezien de richtafstand de categorieën 1, 2 en 3.1. Respectievelijk gelden hiervoor dan de maximale afstanden van 10, 30 en 50 meter (geluid en geur).

Voor externe veiligheid geldt (voor de zwaarste aanwezige milieucategorie 3.2) een maximale afstand van 100 meter. Los hiervan laat het bestemmingsplan ter plaatse ook risicovolle inrichtingen toe.

Gelet op het voorgaande dient een nadere beoordeling plaats te vinden v.w.b. de bedrijfsbestemmingen op bedrijfsterrein Slobbegors voor de aspecten geluid en gevaar. Een en ander komt in het nuvolgende aan de orde in paragraaf 5.3.2 en 5.7.

5.3. Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van eventueel verkeerslawaaï en industrielawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden beoordeeld of los van dit wettelijk kader een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden bereikt.

5.3.1. Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen in zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk gebied formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï opgenomen. Voor het binnenstedelijk gebied bedraagt deze zone 200 meter vanaf een weg met een of twee rijstroken en 350 meter van een weg met drie of meer rijstroken.

Beoordeling

Op de relevante omliggende wegen, waaronder het Westeind, geldt een snelheidslimiet van 30 km/uur. De rijksweg A15 bevindt zich op een afstand van circa 2 km. De Wetering/Westeind, waar een limiet van 50 km/uur geldt, bevindt zich op een afstand van circa 270 meter. Hoewel er voor de bepalende 30 km/uur wegen geen formele geluidzone geldt, dient te worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het bestaande pand.

Er is een geluidonderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd¹⁴. Uit dit onderzoek blijkt dat voor de nieuw te realiseren woningen binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB gebleven wordt voor wegen waarop de Wet geluidhinder van toepassing is. Vanwege andere wegen zal geen sprake zijn van een relevante geluidbelasting, zodat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geluid vanwege wegverkeer.

¹⁴ Adromi, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bouwplan Westeind 39 te Papendrecht*, 15 november 2022, bijlage 4

5.3.2. Spoorweglawaai

Tevens dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van eventueel spoorweglawaai. Op grond van artikel 1 Wgh hebben spoorwegen een zone.

Beoordeling

Op circa 2,3 kilometer afstand van de woning is de dichtstbijzijnde spoorverbinding (tussen Dordrecht en Gorinchem) gelegen, wat maakt dat de beoogde appartementen aan het Westeind niet binnen de zone van het spoor gelegen zijn.

5.3.3. Industrielawaai

Eén van de hinderaspecten van belang voor een woning is Industrielawaai. Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen, moeten worden beoordeeld.

Beoordeling

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van geluidgezoneerd industrieterrein noch is het gelegen in een geluidzone van een dergelijk industrieterrein. De beoogde appartementen zijn zoals beschreven in paragraaf 5.2 gelegen in de directe omgeving van bedrijvigheid. Ten zuidwesten van het projectgebied bevindt zich aan het industrieterrein Slobbengors. Ter plaatse is bedrijvigheid toegelaten uit milieucategorie 2 op een afstand van minimaal 12 meter tot het Westeind 39, milieucategorie 3.1 op een afstand van minimaal 48 meter en milieucategorie 3.2 op een afstand van minimaal 160 meter. Weliswaar is ter plaatse ook een vliegtuigfabriek toegelaten, maar hierbij zijn de bestaande woningen in de omgeving reeds bepalend voor de maximaal mogelijke milieubelasting.

Mede gelet op de uitkomsten van akoestisch onderzoek voor vergelijkbare ontwikkeling aan de Westeind 45, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een in akoestisch oogpunt inpasbare situatie.

Op dit vlak is mede van belang dat reeds tal van woningen aanwezig zijn op de naburige percelen op gelijke of kortere afstand van het industrieterrein, welke maatgevend zijn voor deze en andere aanwezige bedrijvigheid.

5.3.4. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect geluid geen aspecten zijn die zich verzetten tegen de realisatie van het appartementencomplex.

5.4. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste

gelijk blijft, een project “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht of een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Zie tabel 1 voor de grenswaarden.

Tabel 2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Beoordeling

De locatie van de beoogde appartementen zijn in de huidige planologische situatie bestemd als ‘bedrijf’. In het kader van dit plan is er sprake van een gewijzigde normstelling. De ontwikkeling is echter dermate kleinschalig, hetgeen een ‘niet in betekenende mate’ verandering met zich meebrengt, waardoor geen sprake is van veranderende omstandigheden ten aanzien van luchtkwaliteit. De grens op grond van dit besluit is immers meer dan 1.500 woningen¹⁵. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen is vastgelegd in welke situaties sprake is van een ontwikkeling van zodanig geringe omvang dat kan worden aangenomen dat geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

In de context van een goede ruimtelijke ordening dient los daarvan te worden nagegaan of een ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Uit de NIBM-tool¹⁶ blijkt dat pas vanaf 1.370 motorvoertuigen per dag extra, in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Van de huidige situatie kunnen emissies worden verwacht van stookinstallaties en verkeersbewegingen. In de nieuwe situatie zal enkel sprake zijn van verkeersbewegingen, nu de nieuwe woningen gasvrij zullen uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4.2. Er is kortom geen sprake van een relevante toename van luchtkwaliteitsemissies.

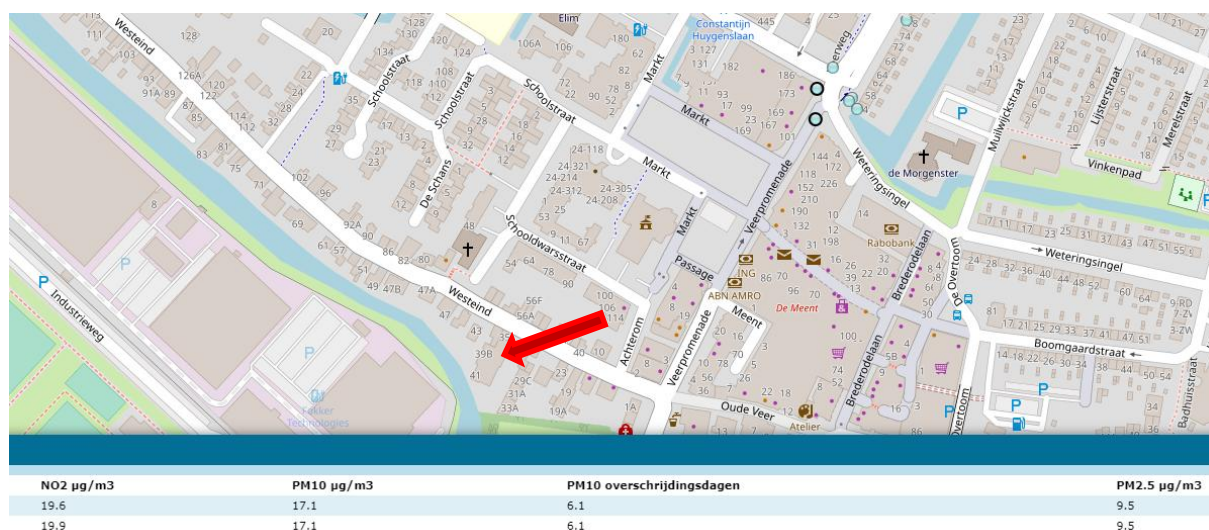
Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de totstandkoming van het plan.

In onderstaande afbeelding 16 is daarnaast een uitsnede opgenomen van de NLS-monitoringsviewer. Hier zijn twee rekenpunten uitgelicht, welke het dichtst bij het projectgebied gelegen zijn. Zoals uit het

¹⁵ Bijlage 3a, voorschrift 3A2 van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) – uitgaande van een bepalende ontsluitingsweg. In de overige gevallen, die niet in het Besluit NIBM genoemd worden, zal op een andere manier, bijvoorbeeld door middel van berekeningen, aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

¹⁶ <https://www.nsl-monitoring.nl/>

figuur te lezen valt, worden de grenswaarden niet overschreden. De omgeving van het plangebied kent dus een goede luchtkwaliteit en kan dus gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening.



Afbeelding 16: Uitsnede NSL-monitoringstool ter plaatse van de projectlocatie (indicatief weergegeven met rode pijl). Bron: NSL-viewer

5.5. Geur

Bij het oprichten van geurgevoelige objecten dient in bepaalde gevallen rekening te worden gehouden met de geurhinder van eventueel aanwezige veehouderijbedrijven. Voor vergunningplichtige veehouderijen gelden de geurregels uit de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. Hierin zijn naast normen voor geur, ook afstandseisen gesteld. Voor wat betreft geurhinder wordt een normafstand van 50 meter aangehouden vanaf dichtstbijzijnde emissiepunt tot de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten buiten stedelijk gebied. Krachtens gemeentelijk beleid mag deze afstand worden gereduceerd.

Beoordeling

Woningen kunnen worden gezien als geurgevoelige objecten. In de bestaande situatie is op het perceel aan de voorzijde reeds in gebruik voor wonen. In de nieuwe situatie zal het gehele perceel een woonfunctie verkrijgen.

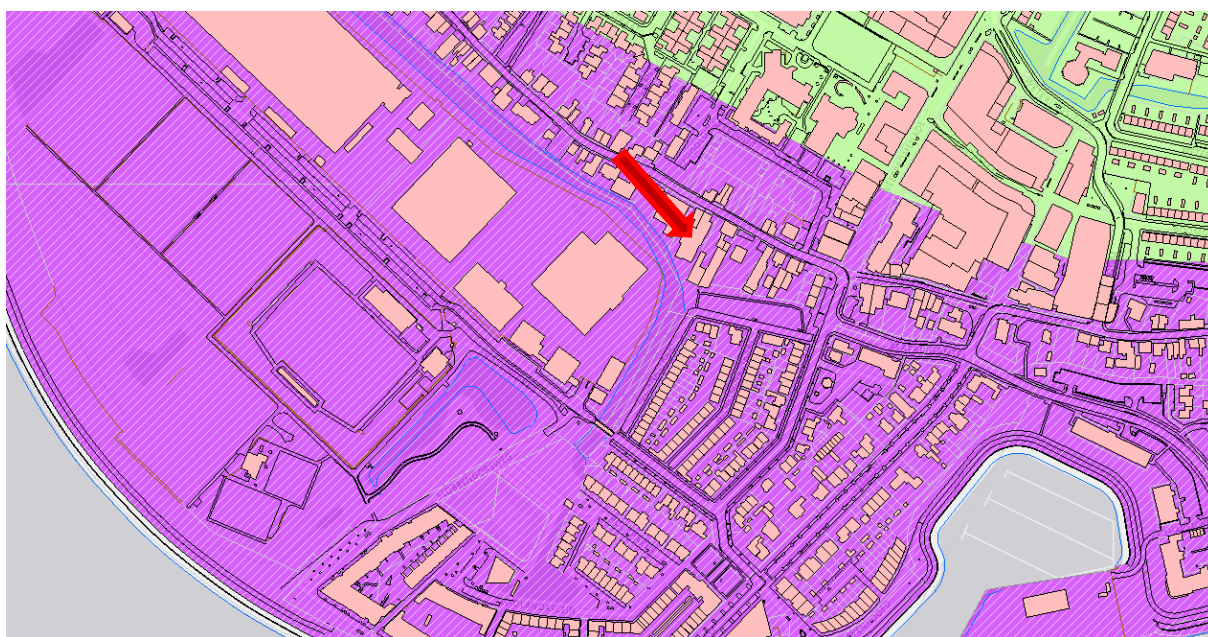
De planlocatie is gelegen nabij bedrijventerrein 'Slobbengors'. De afstand tussen de grens van de planlocatie en de bebouwing op het bedrijventerrein bedraagt ongeveer 20 m. Op dit deel van het bedrijventerrein geldt de functietoelating 'bedrijf tot en met milieucategorie 2'. 30 m verderop geldt de functietoelating 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.1'. Volgens de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor milieucategorie 2 een richtafstand van 10 m en voor milieucategorie 3.1 een richtafstand van 30 m 'gemengd gebied'.

De voorgestelde ontwikkeling op het plangebied voldoet hiermee aan de gestelde richtafstand.. In de nabije omgeving is geen sprake van geur-producerende bedrijven.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de totstandkoming van dit plan.

5.6. Bodem

Mede op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de milieukundige bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat deze kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).



Afbeelding 17: Bodemkwaliteitskaart Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, projectgebied indicatief weergegeven met rode pijl (Bron: Grondverzetviewer)

Beoordeling

Uit de bodemkwaliteitskaart van de OZHZ komt naar voren dat ter plaatse de kwaliteitsklasse 'Industrie Heterogeen' geldt (zie afbeelding 17). Met de komst van de beoogde appartementen vindt een verandering plaats van de feitelijke situatie. Hiervoor dient te worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem voldoende is voor het in gebruik nemen van de projectlocatie voor niet grondgebonden woningen.

Voor de locatie is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹⁷. Er blijkt van lichte verontreiniging met minerale olie, PAK, PCB en zware metalen. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De aangetroffen verontreiniging staat niet in de weg aan woongebruik. In verband met de beoogde transformatie naar wonen wordt door het onderzoeksbureau geadviseerd om na sloop een aanvullend asbest-in-de-grond-onderzoek uit te voeren.

¹⁷ IDS, Westeind 37 tot 41 Papendrecht, Verkennend bodemonderzoek, 2007N809/PMU/rap1 10 februari 2021, bijlage 5

Vanwege de omstandigheid dat er thans nog een gebouw aanwezig is op de locatie dat nog in gebruik is, is verdergaand bodemonderzoek niet mogelijk¹⁸. Het is te doen gebruikelijk dat nader onderzoek ook kan worden uitgevoerd in het kader van de realisatie van het bouwplan¹⁹ indien voorhanden onderzoek een zo representatief en volledig mogelijk beeld geeft van de verontreinigingssituatie.

Mede gelet op het reeds voorhanden onderzoek vormt de milieukundige bodemsituatie geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging, aangezien de locatie, voor zover onverhoopt nog asbest of een andere verontreiniging onder het gebouw zou worden aangetroffen, naar verwachting door sanering wel geschikt is te maken voor het toekomstige gebruik.

In de kostenbegroting is worst case rekening gehouden met de noodzaak om aanvullende saneringsmaatregelen te treffen. Dit betreft onder meer kosten voor afvoer van vrijkomende grond als niet toepasbaar (verontreinigde grond). Vanwege de te realiseren stallingsgarage dient daarbij ook rekening te worden gehouden met de nodige grond die zal moeten worden afgevoerd. Aanvullend wordt rekening gehouden met het treffen van voorstelbare saneringsmaatregelen in geval onverhoopt nog verontreiniging zou worden aangetroffen, zoals:

- Onverhard blijvende terreindelen worden voorzien van een leeflaag van een halve meter;
- Er wordt geen kruipruimte aangebracht, waar een contactrisico zou kunnen spelen;
- Andere maatregelen zoals afgraven of isoleren.

Gelet hierop verzet de milieukundige situatie niet tegen het plan.

5.7. Externe veiligheid

5.7.1. Algemeen juridisch kader

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of

¹⁸ Immers door aanvullend onderzoek in het gebouw uit te voeren, zou de bruikbaarheid van het gebouw worden aangetast, hetgeen ook zijn weerslag zou hebben op de haalbaarheid van het bouwplan. Los daarvan geldt dat vanuit een bedrijfseconomisch verantwoord rentmeesterschap de randvoorwaarde geldt dat het huidige gebouw in stand wordt gehouden totdat onherroepelijk vergunning is verleend voor het nieuwbouwplan.

¹⁹ Dit is ook zo gedaan aan het Westeinde 42 (nader onderzoek naar asbest, koper en olietank) en het Westeinde 25 (alleen bodemonderzoek bij de bouwaanvraag, niet bij de ruimtelijke onderbouwing)

een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar. (De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen de 10^{-6} begrenzing/plek = 1:1.000.000, 10^{-5} = kans van 1:100.000).

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Voor wat betreft het groepsrisico spelen ook andere aspecten een rol, zoals de afstand van de ontwikkeling tot aan de risicobron, de snelheid waarmee een calamiteit zich kan ontwikkelen alsook de duur van een calamiteit, de toename van het groepsrisico t.o.v. de bestaande situatie, het nut en de noodzaak van de beoogde ontwikkeling, de aanwezigheid van bouwwerken die kunnen worden gebruikt om te schuilen, de voorhanden of te realiseren infrastructuur welke dienst kan doen als vluchtroute en de mate waarin de aanwezige personen zelfredzaam zijn (in staat om zichzelf en anderen te helpen en te (helpen) vluchten). Vanuit de rijksoverheid wordt daarbij het belang van voldoende zelfredzaamheid benadrukt. Tot slot speelt ook de aard van het risico (waaronder de beheersbaarheid in geval van een incident) en de responstijd van de hulpdiensten een rol.

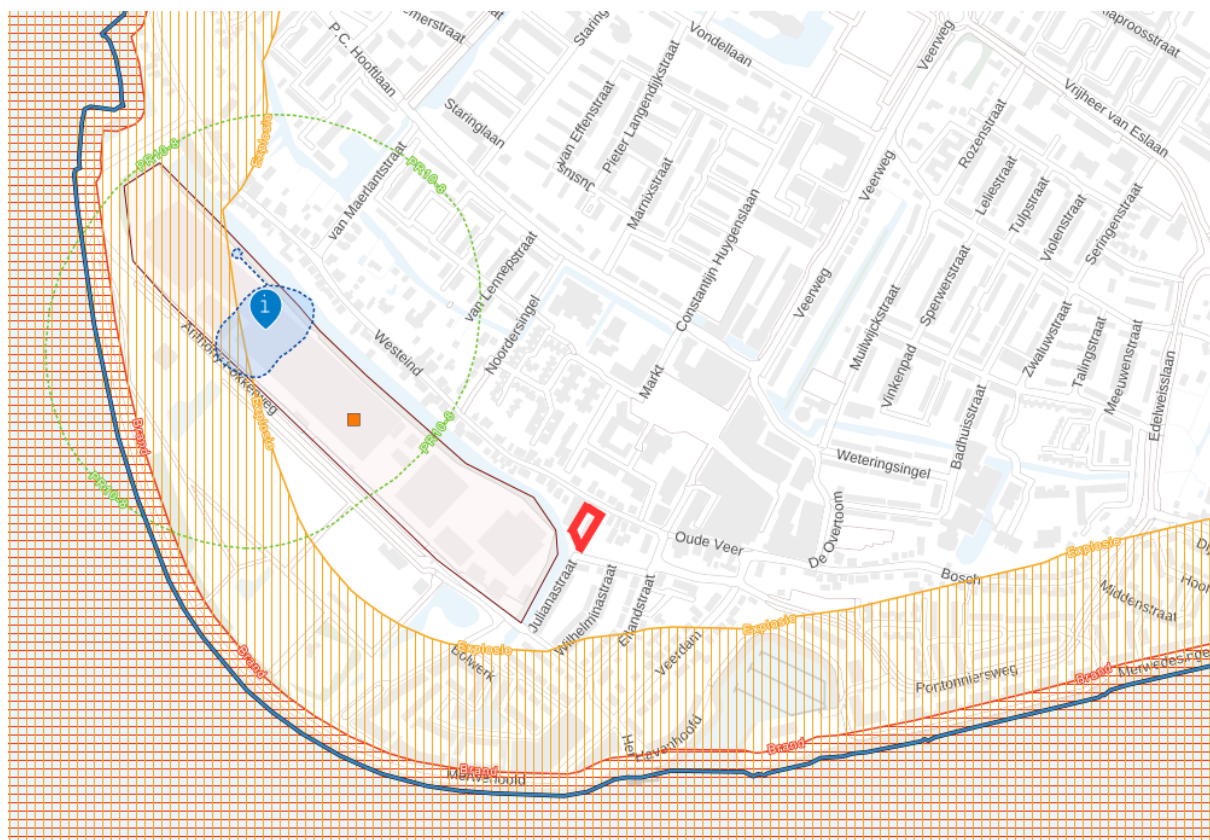
5.7.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Het beoogde appartementencomplex aan het Westeind 39 wordt aangemerkt als kwetsbaar object in het kader van de externe veiligheid. Voor dit plan is een inventarisatie uitgevoerd van mogelijke risicobronnen in de omgeving door risicokaart.nl te raadplegen. Een uitsnede hiervan wordt weergegeven in afbeelding 13.

Risicovolle transporten

In een straal van een kilometer van het projectgebied bevindt zich enkel de binnenvaartverbinding 'Corridor Rotterdam – Duitsland', welke deel uitmaakt van het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het beoogde appartementencomplex bevindt zich niet binnen de risicocontour van de vaarroute.

In de relevante omgeving is geen sprake van hogedruk gastransportleidingen. De dichtstbijzijnde leiding eindigt bij het reduceerstation aan de Burgemeester Keizerweg 1. Verwezen wordt naar afbeelding 18.



Afbeelding 18: Risicobronnen in de omgeving van het Westeind 39. Projectlocatie is indicatief met rode pijl weergegeven. (Bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Zoals beschreven in paragraaf 5.2 is sprake van een risicovolle inrichting op industrieterrein 'Anthony Fokkerweg' (voorheen Industrieweg). Dit betreft de inrichting van Fokker Aerostructures. De grens van de 10^{-6} risicocontour bevindt zich echter aan de westzijde van de inrichting op een afstand van circa 400 meter. De ontwikkeling bevindt zich ook buiten de 10^{-8} contour. Gelet hierop kan worden gesproken van een aanvaardbaar risico, zelfs als bedoeld bedrijf de risicovolle activiteit in de toekomst nog zou willen uitbreiden. Verwezen wordt naar afbeelding 17.

Overeenkomstig het advies van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid zullen de woningen worden voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (nieuw): Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020). Daarom moet in elk geval invulling worden gegeven aan de bereikbaarheid, mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid van aanwezige personen op de locatie. Echter gezien de beperkte (effecten van) risico's kan worden volstaan met een verantwoording van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid overeenkomstig artikel 13 Bevi.

5.7.3. Beperkte verantwoording groepsrisico

De mogelijkheden van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid zijn afhankelijk van de maatgevende scenario's die zich voor kunnen doen bij een incident. Voor de onderhavige situatie is sprake van de opslag van gevaarlijke stoffen alsook van het transport van gevaarlijke stoffen over het water. Hierbij kan al dan niet in combinatie met brand sprake kan zijn van ontploffing en het vrijkomen van gevaarlijke (verbrandings)gassen. Verder kan sprake zijn van het ontstaan van een plasbrand.

Een gifwolk kan ontstaan door een lekkage en/of het uitdampen van giftige vloeistoffen vanuit een plas. Afhankelijk van de windsnelheid en -richting zal de wolk zich door de omgeving verspreiden. De groei en grootte van de gifwolk hangt af van de gatgrootte en uitstroomsnelheid uit een opslagvoorziening. Voor de verspreiding van een giftige wolk zijn de inrichting van de omgeving en de (weers)omstandigheden bepalend. Een giftige stof kan bij lage concentraties worden geroken. Hogere concentraties kunnen na inademing of huidblootstelling een vergiftiging veroorzaken. Hierdoor kunnen personen in de omgeving slachtoffer worden.

Bij een gifwolk wordt door de brandweer zoveel mogelijk bovenwinds opgetreden om een mogelijke gifwolk te verdunnen door de inzet van een waterscherm of uitdampen van giftige vloeistoffen voorkomen door het inzetten van een schuimvormend middel.

Vanwege de afstand van het plangebied tot de risicobron is het advies voor aanwezige personen om bij het ontstaan van een gifwolk naar binnen te gaan, ramen en deuren te sluiten en ventilatie uit te zetten.

Mede gelet op de project op de risicokaart, wordt geen rekening gehouden met een scenario waarbij een plasbrand zich zal verspreiden tot aan onderhavig perceel. De onderlinge afstand is daarvoor te groot en verder is de verbinding tussen de vaarweg en de Papendrechtse Geul hier ook een barrière. Brandbare vloeistoffen op het water zullen naarmate zij zich verder verspreiden over het wateroppervlak zodanig verdunnen en koelen dat de omstandigheden voor het ontstaan cq. het in stand houden van een brand sterk afnemen.

Bij een brand kan sprake zijn van het vrijkomen van giftige verbrandingsgassen. De verspreiding hiervan verloopt anders dan van een gifwolk omdat verbrandingsgassen vanwege de hoge temperatuur in de regel worden meegevoerd in de warme luchtstroom welke de brand veroorzaakt, waarna deze relatief snel verdunnen in de buitenlucht. Echter ook in dit scenario is het advies voor aanwezige personen om bij het ontstaan van een gifwolk naar binnen te gaan, ramen en deuren te sluiten en ventilatie uit te zetten.

Een ander ongevalsscenario is een explosie (BLEVE). De afstand van het projectgebied tot relevante risicobronnen bedraagt meer dan 350 meter. Hiermee ligt de woningbouwlocatie ruim buiten relevant explosieaandachtsgebied. Dit betekent dat het niet noodzakelijk is aanvullende maatregelen te vereisen om het groepsrisico verder te beperken.

Gelet op de afstand tot het plangebied, is het advies om in geval van een explosiescenario ook te schuilen of naar binnen te gaan, ramen en deuren te sluiten en mechanische ventilatie uit te schakelen. Immers een initiële explosie kan de oorzaak zijn voor het ontstaan van brand in de omgeving.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied zal er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Hiermee zal voor de nieuwe woningen het aspect externe veiligheid afdoende zijn geborgd.

5.8. Afval

In Papendrecht wordt communaal afval gescheiden ingezameld in de volgende stromen:

- PBD (Plastic verpakkingen, blik en drinkpakken)
- Papier en karton
- GFTe (Groente- fruit- en tuinafval en etensresten)
- Overig restafval

Voor glas worden geen voorzieningen aangeboden. Bewoners kunnen dit wegbrengen bij de milieustraten.

Het overige restafval wordt ingezameld met openbare ondergrondse containers. De dichtstbijzijnde container (WP02) zal worden geplaatst ter hoogte van de Eilandstraat 2. Dit is op loopafstand van de nieuwe appartementen.

Voor PBD en papier en karton worden rolcontainers ter beschikking gesteld. In het appartementencomplex is voorzien in een inpandige opstelruimte voor deze containers. Over het ontwerp en de afmetingen van deze opstelruimte heeft afstemming plaatsgevonden met inzamelaar HVC. Ook de beoogde opstellocatie van deze rolcontainers langs de weg is afgestemd met HVC. De VVE zal een rol hebben in het klaarzetten van de containers op ophaaldagen.

Voor het GFTe wordt aan de voorzijde van het perceel een vaste container geplaatst, een zogenaamde cocon. Middels toegangscontrole is deze cocon alleen bruikbaar voor de bewoners. Deze cocon wordt periodiek geleegd middels route-inzameling. Over de positie van deze cocon heeft ook afstemming plaatsgevonden met inzamelaar HVC.

5.9. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van geluid, geurhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en externe veiligheid geen aspecten die de realisatie van het appartementencomplex in de weg staan. Al met al is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor wat betreft de invloed op het omliggende gebied heeft de aanwezigheid van de kamers/studio's binnen het pand geen (nieuwe) beperkende werking op nabijgelegen bedrijvigheid.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit voor een bouwplan tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is en er –kort gezegd- ook voor wat betreft fasering of andere bijzondere omstandigheden geen exploitatieplan nodig is.

Dit is in de gegeven situatie aan de orde, nu met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is afgesloten.

Het onderhavige plan betreft een particuliere ontwikkeling op eigen grond van de initiatiefnemer. De uitvoering komt niet ten laste van de publieke middelen. Er zijn geen gemeentelijke kosten aan verbonden. Vanuit dit oogpunt gezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro vormt onderdeel van de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

Vooralsnog wordt geen rekening gehouden met een planschaderisico. Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, zal door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan worden afgedekt. Zo er planologisch nadeel aanwezig is, zal dit door middel van een dergelijke overeenkomst onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer worden gebracht.

Hiermee is voldoende verzekerd dat de afwijking van het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementencomplex, deels in een bestaand pand en deels in een nieuw te realiseren gedeelte. De vraag naar woningen in dit gebied is aanwezig en de beoogde ontwikkeling sluit hier op aan, mede doordat er gebruik wordt gemaakt van een bestaand pand en leegstand hiermee wordt voorkomen. De beoogde ontwikkeling is daarmee voldoende maatschappelijk uitvoerbaar.

6.3. Procedure

In anticipatie op de nieuwe Omgevingswet, waarin de verplichting om de omgeving te betrekken in het besluitvormingsproces deels wordt geprivatiseerd, heeft participatie plaatsgevonden. Er is op 24 januari 2023 is een inloopavond georganiseerd. Er is ook een inloopavond geweest waarbij de leden van de Vereniging van Eigenaren van het naburige gebouw zijn uitgenodigd. De plannen zijn hierbij gepresenteerd en er zijn hierbij geen bezwaren naar voren gekomen. De buurt staat positief tegenover een invulling met woningen in plaats van met diverse bedrijvigheid.

6.4. Wettelijk vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht jo. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc.

In dat kader is terugkoppeling ontvangen van de provincie Zuid Holland. Deze terugkoppeling luidt als volgt.

“We hebben het plan Westeind 39 Papendrecht bekeken. In de Omgevingsverordening is het artikel 6.10h ‘Kansen voor Biodiversiteit’ opgenomen. Dit artikel stelt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, betreft daarbij de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit. In paragraaf 3.2.1. van de onderbouwing wordt al ingegaan op biodiversiteit. Positief is dat hier rekening wordt gehouden met vleermuizen en ingezet wordt op inheemse vegetatie.

Voor het plan hebben wij nog een aantal suggesties die betrokken kunnen worden bij de planvorming:

- In het plan wordt rekening gehouden met maatregelen om toekomstige overlast te beperken (bijv. locaties die nodig zijn voor onderhoud). Wij zouden liever zien dat er meer wordt ingezet op mitigerende maatregelen. Hiermee bedoelen we dat niet wordt ingezet op het voorkomen dat dieren zich vestigen, maar zorgen dat ze zich daar vestigen, waar je er geen/ minder last van hebt, door daar in het ontwerp rekening mee te houden.
- Juist langs het water liggen er natuurpotenties voor groenblauwe-verbinding waarop aangesloten kan worden. Dat gebeurt slechts beperkt door wel daar het groen te plannen (afbeelding 5), maar kan aanzienlijk uitgebreider, ook zonder af te doen aan de te realiseren woonfunctie. Aansluiting op functies van de groenstroken aan overzijde van het water en bomenrij aan zuidkant plangebied zou wenselijk zijn.
- Het lijkt erop dat er sprake gaat zijn van een harde oever. Het zou mooi zijn als er maatregelen genomen worden om dit te compenseren met oevervegetatie in of aan het water. Een groenstrook langs de gehele oever lijkt een goede kans om de natuurwaarden te vergroten. Op deze wijze wordt niet alleen gewerkt aan verblijfplaats van soorten (zoals nu genoemde nestkasten), maar ook bijbehorende volwaardige leefomgeving (met voedsel-, en schuilgelegenheid – bijvoorbeeld struiken voor mussen) van deze en andere soorten die hier te verwachten zijn.
- Er is naar ons idee nog ruimte in het plan om verder te vergroenen. Dit kan bijdragen aan biodiversiteit maar ook aan andere functies zoals klimaatbestendigheid (wateropvang en tegengaan hittestress).

- Er is wel onderzoek gedaan naar beschermde soorten, maar vooral gericht op voorkomen overlast. Er ligt nog een kans om te kijken naar versterking van biodiversiteit op basis van kansen voorkomende soorten in de directe omgeving van het plangebied.
- Een andere mogelijkheid om ruimte te creëren is door in te zetten op groene daken of verticaal groen.

Bovenstaande lijst is niet bedoeld om in zijn geheel toe te passen. Het is vooral als handreiking om mee te denken over waar nog kansen zijn voor het creëren van meer biodiversiteit. Daarbij is het natuurlijk ook een oproep om hier aandacht voor te hebben en op in te zetten als gemeente en als initiatiefnemer. “

Reactie

In het definitieve ontwerp van de groeninrichting zal rekening worden gehouden met deze handreiking van de provincie, door het realiseren van zo veel mogelijk aansluiting op groenfuncties aan de overzijde. Hiermee worden ook kansen gecreëerd voor de aldaar aanwezige soorten. Wat betreft groene gevels wordt er groen toegevoegd op het niveau van de parkeergarage. Het is hierbij inderdaad de bedoeling om voorzieningen aan te brengen die toekomstbestendig zijn in die zin dat geen sprake zal zijn van verstoring etc. bij het uitvoeren van regulier onderhoud.

Het toepassen van een zachte oever is evenwel niet mogelijk, doordat het behoud van aansluiting op de beschoeiingen van de buurpercelen aan weerszijden een vereiste is, zowel technisch-financieel als vanuit het burendrecht. Daarnaast is sprake van een groot hoogteverschil van circa 1,70 meter, waardoor te veel terreinoppervlak, ook voor groen, verloren zou gaan aan talud. Het water zelf is deels in eigendom, maar vanuit de waterbeheerder bestaan er beperkingen om dit te verondiepen zodat hierin vegetatie kan worden aangebracht.

Ondanks het feit dat het perceel in algemene zin weinig mogelijkheden biedt, gelet op het kleine oppervlak en de stedenbouwkundige keuze voor in centrumomgeving passende bebouwingsdichtheid, is op deze wijze toch maximaal invulling gegeven aan de wens voor vergroening en natuurinclusiviteit.

6.5. Besluitvorming

Het ontwerp besluit heeft van 25 januari 2024 tot en met 6 maart 2024 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend ten aanzien van dit ontwerp. Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de separaat opgestelde Nota beantwoording zienswijzen.

Bijlagen:

Bijlage 1 – Ecologische Quicksan

Bijlage 2 – Stikstofonderzoek bouw- en gebruiksfase

Bijlage 3 – Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 4 – Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 5 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 – Bezonningstudie (bestaand en beoogd)

Bijlage 7 – Watertoets

Bijlage 8 – Overzicht afwaterend oppervlak en groen (bestaand en beoogd)

Bijlage 9 – Nota beantwoording zienswijzen