

RO GEZONDHEIDSCENTRUM OUD-BEIJERLAND

Ruimtelijke onderbouwing

21 november 2024

 gemeente Hoeksche Waard	
Behoort bij het besluit van het college van gemeente Hoeksche Waard	
nummer	datum
Z2023-00002212	22-11-2024

RHO ADVISEURS

DATUM 21 november 2024
KENMERK 20231083/106766/RvO

PROJECT RO Gezondheidscentrum Oud-Beijerland
PROJECTLEIDER drs. G.M. Boiten

OPDRACHTGEVER BbDW
PROJECTNUMMER 20231083

AUTEUR Roy van Oosterhout
STATUS Definitief



INHOUD

1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging projectgebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
Bestemmingsplan Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen	8
Parapluplan Archeologie en Parkeren	8
1.4 Leeswijzer	9
2. Huidige situatie en beoogde ontwikkeling	10
2.1 Huidige situatie	10
2.1.1 Omgeving	10
2.1.2 Projectgebied	11
2.2 Projectvoornemen	11
2.2.1 Ontwikkelvisie	11
2.2.2 Stedenbouwkundig plan	11
2.2.3 Terreinindeling	12
2.2.4 Programma	14
3. Beleidskader	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)	16
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	17
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	17
3.1.4 Conclusie rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerde versie 2021)	18
3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	19
3.2.3 Conclusie provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard	21
3.3.2 Nota Ruimtelijke kwaliteit Hoeksche Waard	23
3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid	23
4. Sectorale aspecten	24
4.1 Verkeer en parkeren	24
4.1.1 Toetsingskader	24
4.1.2 Bereikbaarheid	24
4.1.3 Verkeersgeneratie en afwikkeling	24
4.1.4 Parkeren	26
4.1.5 Conclusie	26
4.2 Geluid	26
4.2.1 Toetsingskader	26



4.2.2	Onderzoek	26
4.2.3	Conclusie	27
4.3	Water	27
4.3.1	Toetsingskader	27
4.3.2	Huidige situatie	28
4.3.3	Toekomstige situatie	29
4.3.4	Conclusie	29
4.4	Ecologie	29
4.4.1	Toetsingskader	29
4.4.2	Gebiedsbescherming	31
4.4.3	Soortenbescherming	32
4.4.4	Conclusie	33
4.5	Bodemkwaliteit	33
4.5.1	Toetsingskader	33
4.5.2	Onderzoek	34
4.5.3	Conclusie	35
4.6	Luchtkwaliteit	35
4.6.1	Toetsingskader	35
4.6.2	Onderzoek en conclusie	36
4.7	Bedrijven en milieuhinder	36
4.7.1	Beleid en normstelling	36
4.7.2	Onderzoek	37
4.7.3	Conclusie	37
4.8	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	37
4.8.1	Toetsingskader	37
4.8.2	Onderzoek	37
4.8.3	Conclusie	38
4.9	Externe veiligheid	38
4.9.1	Toetsingskader	38
4.9.2	Onderzoek	38
4.10	Kabels en leidingen	39
4.10.1	Toetsingskader	39
4.10.2	Onderzoek en conclusie	40
4.11	Cultuurhistorie en archeologie	40
4.11.1	Toetsingskader	40
4.11.2	Cultuurhistorie	40
4.11.3	Archeologie	40
4.11.4	Conclusie	40
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	40
4.12.1	Toetsingskader	40
4.12.2	Onderzoek	41
5.	Uitvoerbaarheid	42
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42



5.1.1	Participatie	42
5.1.2	Procedure	42
5.1.3	Wettelijk vooroverleg	42
5.1.4	Terinzagelegging	42
5.2	Economische uitvoerbaarheid	42
6.	Conclusie	43



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

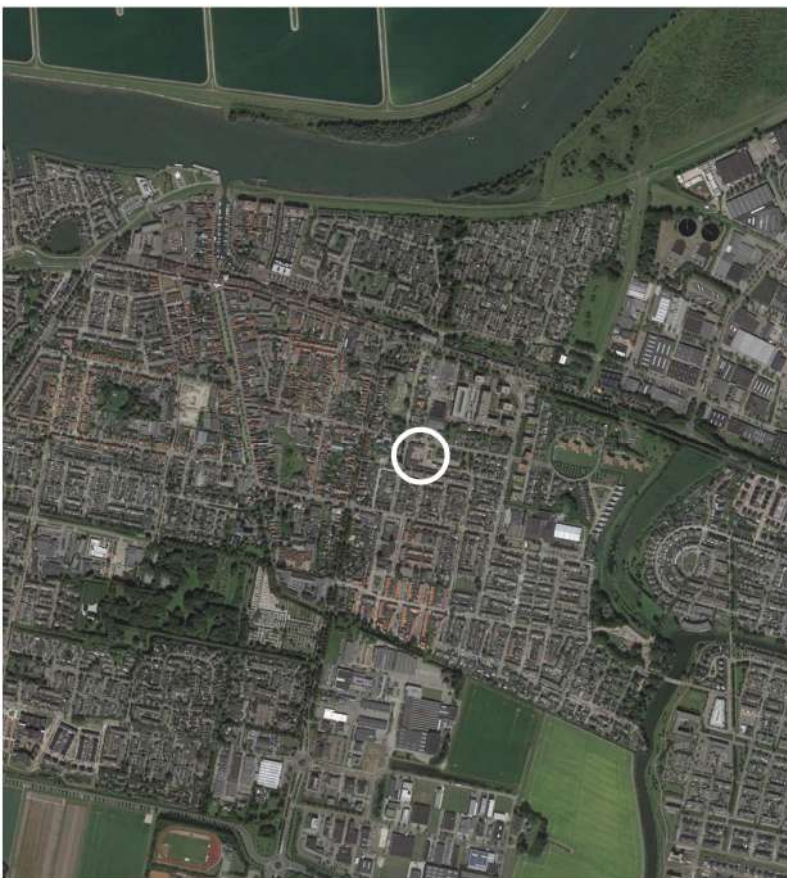
In 2019 besloot de gemeente Hoeksche Waard haar buitendienst centraal te organiseren. Daarmee is onder andere de gemeentewerf in Oud-Beijerland opgeheven. De locatie ligt aan de Prinses Irenestraat 6, midden in een woonwijk en centraal in Oud-Beijerland. Een groep huisartsen gevestigd in Poortwijk heeft het initiatief opgevat om op deze locatie een gezondheidscentrum te realiseren. De huisartsen gaven al eerder aan een tekort aan ruimte te hebben. Zij zijn samen met de gemeente al enkele jaren op zoek naar een geschikte locatie. Met het vrijkomen van de voormalige gemeentewerf is die locatie gevonden.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Correctieve herziening Wonen' (vastgesteld op 8 juli 2014) is de realisatie van een gezondheidscentrum niet mogelijk.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo kan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Een belangrijke voorwaarde om te mogen afwijken is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing laat zien dat hieraan wordt voldaan.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied bevindt zich op het adres Prinses Irenestraat 6 (de voormalige gemeentewerf) te Oud-Beijerland. In figuur 1.1 is de exacte ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het projectgebied.

Bestemmingsplan Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen

Parapluplan Archeologie en Parkeren

8/43



1.4 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing beschrijft, aan de hand van de verschillende hoofdstukken, waarom de beoogde ontwikkeling gebaseerd is op een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 2 komt de huidige situatie en het beoogde project aan de orde. Het daaropvolgende hoofdstuk toetst de ontwikkeling aan het beleidskader. De sectorale aspecten zijn beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aangetoond. Hoofdstuk 6 bevat de conclusie.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BEOOGDE ONTWIKKELING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Omgeving

In de omgeving van de voormalige gemeentewerf is een mix van vrijstaande woningen, rijwoningen en kleinschalige bedrijfsbebouwing aanwezig. Aan de Prinses Irenestraat wordt de kavel met name omgeven door de kleinschalige bedrijfsbebouwing met ertegenover één vrijstaande woning. Aan de overzijde van de Graaf van Egmondstraat liggen vrijstaande woningen die enigszins van de weg afliggen. Een aantal grote bomen en de groenstructuur van de tuinen geven een groene uitstraling. De kavel grenst aan de achtertuinen, met gedeeltelijke brandgang, van de woningen aan de Ribestraat.

Rioolgemaal

Het rioolgemaal van het waterschap Hollandse Delta valt buiten het projectgebied, werkzaamheden aan het rioolgemaal vallen buiten deze vergunningaanvraag. Naast het gebouw is er tevens een leidingstrook. Wel heeft het gemaal invloed op de voorgenomen ontwikkeling, dit komt aan bod in paragraaf 4.7 Bedrijven en milieuhinder.

Transformatorhuis

Naast het projectgebied is een transformatorhuis van Stedin aanwezig, de veiligheidsaspecten van dit transformatorgebouw worden nader behandeld in paragraaf 4.7 Bedrijven en milieuhinder.



Figuur 2.1 Projectgebied en omgeving.

2.1.2 Projectgebied

De bestaande bebouwing van de voormalige gemeentewerf is een U-vormig gebouw met een twee-laags accent op de hoek van de Prinses Irenestraat en de Graaf van Egmondstraat. De huidige bebouwing staat in de rooilijn van beide straten. De inrit naar het projectgebied bevindt zich op de Prinses Irenestraat.

2.2 Projectvoornemen

2.2.1 Ontwikkelvisie

De gemeente Hoeksche Waard heeft een ontwikkelvisie opgesteld voor de locatie van de voormalige gemeentewerf. In de visie is op verschillende schaalniveaus een analyse gemaakt van de locatie. De ontwikkelvisie geeft in een aantal historische foto's en kaarten de ontwikkeling weer van Oud-Beijerland en de locatie. De geschetste kaarten plaatsen de locatie in een grotere structuur van Oud-Beijerland. Vanuit een analyse van de gebouwtypologie en vanuit de infrastructuur zijn uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld voor de nieuwe ontwikkeling. De ontwikkelvisie vormt het startpunt voor de stedenbouwkundige uitwerking.

2.2.2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan vormt de verdere doorvertaling van de ontwikkelvisie in een bouwmassa en indeling van het terrein. Het nieuwe bouwvolume wordt in de rooilijn gebouwd van de aangrenzende straten. Het volume bestaat uit twee bouwlagen in een L-vorm. Het volume volgt daarmee grotendeels de bebouwing van de oude gemeentewerf. Het parkeerterrein wordt daarmee grotendeels onttrokken aan het zicht.

Op de hoek van de Prinses Irenestraat en de Graaf van Egmondstraat is de massa gedeeltelijk teruggeplaatst uit de rooilijn. Er ontstaat zo een duidelijk accent waar de hoofdentree is gelegen. De patiotuin vormt een groen ingerichte buitenkamer voor het gebouw. Veel ruimtes grenzen eraan of kijken hierop uit. De ruimte vormt een buffer naar het parkeerterrein en vormt het groene hart van het perceel.

Het parkeerterrein en de verdeling van de parkeerplaatsen is overzichtelijk vormgegeven. De bestaande inrit wordt gebruikt om het terrein te ontsluiten. De parkeerplaatsen zijn haaks op de rijbaan gemaakt. Aansluitend aan het gebouw is een trottoir gelegen dat aansluit op het trottoir van de aangrenzende straten.



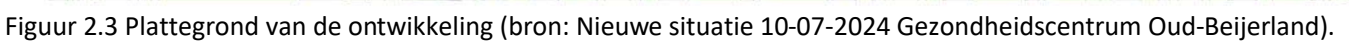
Figuur 2.2 Stedenbouwkundig plan van de ontwikkeling (bron: Beeldkwaliteitsplan Gezondheidscentrum Oud-Beijerland).

2.2.3 Terreinindeling

Het nieuwe gezondheidscentrum is zorgvuldig ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Met de inpassing van het gebouw en de invulling van het parkeerterrein is ook een nieuwe groenstructuur gemaakt. De bomen staan verspreid tussen de parkeervakken.

Vanaf de Prinses Irenestraat wordt de bestaande in-/uitrit gebruikt. Het parkeren ligt aan de achterzijde van het gebouw. In een aantal lange vakken zijn de parkeerplaatsen haaks op de weg gepositioneerd. Vanaf het terrein loopt een trottoir langs het gebouw richting de Prinses Irenestraat en de Graaf van Egmondstraat.

Aan het entreeplein grenst de fietsenstalling voor bezoekers. Het entreeplein blijft daardoor vrij van fiets parkeren. Een centraal geplaatste boom geeft het plein een eigen uitstraling en kwaliteit. De fietsenstalling is door een groene haag visueel afgeschermd van de openbare weg.





Figuur 2.4 Doorsnedes van het gebouw (bron: Beeldkwaliteitsplan Gezondheidscentrum Oud-Beijerland).

2.2.4 Programma

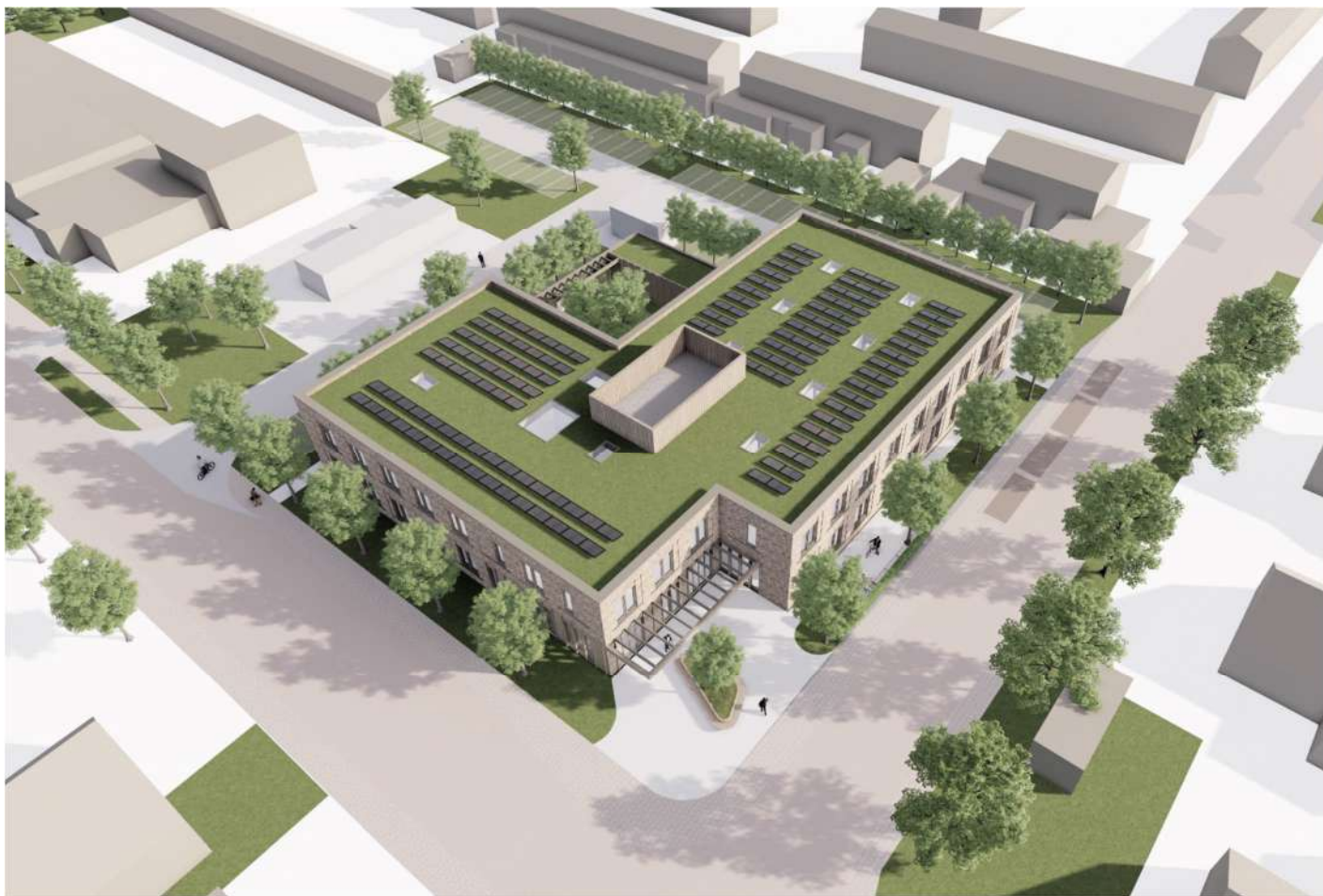
Het programma voor het gezondheidscentrum is in tabel 2.1 weergegeven. Dit programma dient als uitgangspunt voor de toetsing aan de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4. De overige ruimtes in het gebouw zijn ten behoeve van deze hoofd-functie zoals, wachtruimtes, receptie en baliefuncties ect.

Tabel 2.1 Programma.

Functies	Ruimtes
Begane grond	
Fysio	5
Apotheek	1
Prikpost	1
Verhuur	3
Eerste verdieping	
Huisartsen	16
Verhuur	2
Totaal	28

Beeldkwaliteit en openbare ruimte

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat een bijlage vormt bij de vergunningaanvraag. Het beeldkwaliteitsplan omschrijft de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten. De nieuwe stedenbouwkundige situatie wordt in een aantal stappen uiteengezet en toegelicht. De beoogde uitstraling van het gebouw en de openbare ruimte vormt het laatste onderdeel van het beeldkwaliteitsplan. In figuur 2.5 is een impressie van het gebouw en de openbare ruimte weergegeven, deze is afkomstig uit het beeldkwaliteitsplan.



Figuur 2.5 Impressie van de terreininrichting (bron: Beeldkwaliteitsplan Gezondheidscentrum Oud-Beijerland).

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, te ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Keuzes

De belangrijkste keuzes zijn:

- duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit;
- ruimte voor overgang naar een circulaire economie;
- landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Toetsing

Met het voorliggende project wordt een gezondheidscentrum gerealiseerd in het dorp op een locatie waar voorheen een hinderlijke functie mogelijk was. Door de beoogde ontwikkeling wordt de kwaliteit van de leefomgeving van de omwonenden vergroot en daarnaast draagt het gezondheidscentrum bij aan de optimalisatie van de zorg.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het gaat om kaders voor bijvoorbeeld rijksvaarwegen, het kustfundament, project Mainportontwikkeling Rotterdam en grote rivieren.

Toetsing

Het voorgenomen project kent geen raakvlakken met het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten beschrijven waarom er behoefte is aan de ontwikkeling en als die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, motiveren waarom er niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling van meer dan 11 woningen en een functiewijziging van meer dan 500 m² bvo wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De huidige bestemming is vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het project maakt een gezondheidscentrum mogelijk. Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn geen zorgfuncties mogelijk. Omdat er meer dan 500 m² bvo aan deze zorgfuncties wordt toegevoegd, is de ontwikkeling aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling en moet getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De bouw van het gezondheidscentrum komt direct voort uit een vraag naar een grotere oppervlakte voor (gecombineerde) gezondheidszorg. Deze vraag bestaat al geruime tijd bij de initiatiefnemers en is niet op te lossen in bestaande bebouwing. De huisvesting van eerstelijnszorgaanbieders knelt.

De ontwikkeling bestaat deels uit verplaatsing van bestaande aanbieders naar het gezondheidscentrum. Daarnaast is er sprake van uitbreiding van de capaciteit voor huisarts, fysio en apotheek. Dit heeft te maken met het ruimtetekort in de huidige accommodaties, maar is ook bedoeld om voor te sorteren op de extra vraag die ontstaat als gevolg van de groei van het aantal inwoners in Oud-Beijerland. De komende jaren wordt onder andere gewerkt aan de bouw van een nieuwe wijk met circa 2.500 woningen. Gelet op de gemiddelde huishoudensgrootte in Oud-Beijerland van 2,3, zijn dit circa 5.750 nieuwe inwoners de komende jaren. Daarnaast speelt mee dat als gevolg van de vergrijzing het aantal ouderen dat gebruik maakt van de zorg de komende jaren ook zal toenemen. Dit betekent dat de behoefte aan zorgfuncties zal toenemen.

Daarnaast heeft Oud-Beijerland in de huidige situatie minder huisartsen dan het landelijk gemiddelde. Binnen 1 kilometer zijn 0,6 huisartsen te vinden ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 1,3. Binnen 3 kilometer zijn dit 2,4 huisartsen in Oud-Beijerland en 7,8 landelijk (CBS, 2022).

Er is een acuut tekort aan toekomstbestendige praktijkruimte voor huisartsen. Met name de ontwikkeling van toekomstbestendige huisartsenpraktijken verloopt moeizaam. Van alle huisartsen in Nederland ervaart 3 op de 4 huisvestingsproblemen (Landelijke Vereniging Huisartsen, 2023). Ter illustratie rapporteert LVH (2023) de belangrijkste knelpunten ten aanzien van huisvesting:

- 77% van alle huisartsen ondervindt nadelen door ruimtegebrek;
- 52% van de praktijkhouders wil dringend verhuizen, verbouwen of uitbreiden;
- 43% van de huisartsen vindt de praktijkruimte niet geschikt voor patiëntengroei;
- 40% van de praktijken kan door ruimtegebrek geen extra personeel opleiden of aannemen;
- 86% van de huisartsen verwacht een actieve rol van gemeenten in huisvestingsproblematiek.

Een vergelijkbare ontwikkeling is terug te zien in de Hoeksche Waard. Huisartsen en ZGHW (zorggroep Hoeksche Waard) werken aan een inventarisatie van ontwikkeldoelen, gericht op toekomstbestendige huisartsen zorg. Knelpunten zijn:

- prioritering van trajecten praktijkruimtes, waarbij onderscheid gemaakt wordt, welke praktijken we als gemeente voorrang willen verlenen;
- sturing op inhoudelijke ontwikkeling naar toekomstbestendige praktijkruimtes. Waarbij wordt ingezet op gespreide gezondheidscentra;
- opvolging van praktijken;
- patiëntenstops bij ontoereikende capaciteit, of een toenemend aantal patiënten.

Deze trend is ook terug te zien bij andere eerstelijnszorgaanbieders, zoals bijvoorbeeld tandartsen of apotheken.

Naast de huidige en toekomstige vraag is er met het realiseren van een gezondheidscentrum ook sprake van invulling van een kwalitatieve behoefte. Door verschillende zorgdisciplines bij elkaar te clusteren kunnen de verschillende aanbieders beter met elkaar samenwerken. Zo wordt de zorg voor de patiënt ook beter, en toekomstbestendig.

Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het projectgebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, en geeft een nieuwe invulling aan een anders leegstaand terrein.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Het project is in lijn met het rijksbeleid om de zorg te verbeteren en de leefbaarheid te verbeteren. De behoefte aan het gezondheidscentrum komt direct voort uit een concrete vraag van de eindgebruikers.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerde versie 2021)

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en woningbouwprogramma.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- bouw naar behoefte;
- bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties;
- benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving.

Toetsing

Het projectgebied bevindt zich binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De behoefte aan het project is aangetoond in paragraaf 3.1.3. Het project is in overeenstemming met de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In samenhang met de omgevingsvisie is de omgevingsverordening opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke plannen. Het volgende is relevant voor deze ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.
3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.
4. Een ruimtelijk plan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:
 - a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
 - b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.
5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
 - b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
 - c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.
6. Specifieke regels voor de gebiedstypen als bedoeld in de artikelen 6.9a, 6.9b, 6.9c, 6.9d, 6.9e, 6.9f en 6.9g, worden in acht genomen tenzij een zwaarwegend openbaar belang hieraan in de weg staat.
7. Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van:
 - a. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
 - b. wegnemen van verharding;
 - c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het projectgebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het projectgebied worden betrokken in de motivering;
 - e. indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.
8. En verder zijn niet van toepassing op voorliggend project.

Toetsing artikel 6.9

De beoogde ontwikkeling valt in de categorie inpassen, de kwaliteit van het gebied neemt toe doordat de ontwikkeling een nieuwe invulling aan een anders leegstaand (verpauperend) terrein geeft. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de leefbaarheid door het behouden van zorgfuncties in Oud-Beijerland.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

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

- a. de ruimtelijke onderbouwing gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 ha nodig is, wordt gebruikgemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.

Toetsing artikel 6.10

6.10a: De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen in paragraaf 3.1.3.

6.10b: Het project bevindt zich binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

Artikel 6.10d Bereikbaarheid

Een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Toetsing artikel 6.10 d

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 4.1. Hieruit blijkt dat het projectgebied goed bereikbaar is.

Artikel 6.10h Kansen voor biodiversiteit

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, betreft daarbij de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit.

Toetsing artikel 6.10 h

Er zal beplanting die insecten aantrekt worden toegepast in de plantsoenen, in de gevel zullen nestkasten worden opgenomen (in afstemming met de ecooloog van de gemeente Hoeksche Waard).

Artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering

In een ruimtelijk plan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten minste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- wateroverlast door overvloedige neerslag;
- overstroming;
- hitte;
- droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

Toetsing artikel 6.27a

Het aspect duurzaamheid en klimaatadaptatie wordt behandeld in paragraaf 4.8. Hieruit blijkt dat er meer groen wordt gerealiseerd en dat er verder nagedacht moet worden over energie opwekking en besparing.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het projectgebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied en vergroot de leefbaarheid en kwaliteit in de kern Oud-Beijerland. De ontwikkeling voorziet in de wens de gezondheidszorg onder één dak te brengen. Het provinciaal beleid staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

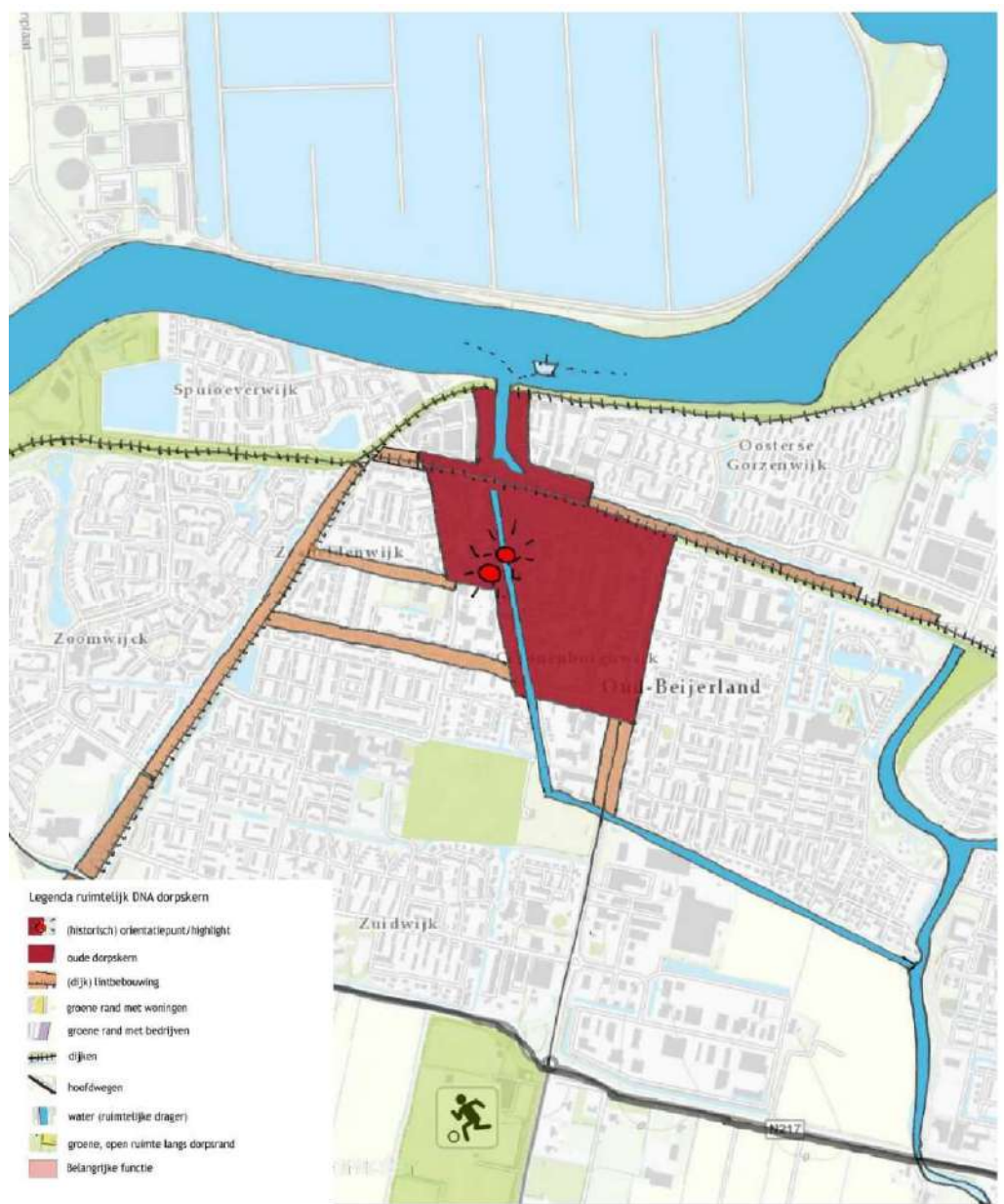
3.3.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

De gemeente Hoeksche Waard heeft een Omgevingsvisie voor het gehele grondgebied opgesteld. De Omgevingsvisie biedt handvatten en inspiratie aan iedereen die een bijdrage wil leveren aan de Hoeksche Waard.

'Het DNA' van Oud-Beijerland

Kenmerkend voor Oud-Beijerland zijn de Oost- en West-Voorstraat ter weerszijden van een gegraven wetering. De wetering is overspannen door het raadhuis uit 1622. Door de sterke groei zijn in de loop van de tijd dijken en kreken in het dorp opgenomen. De aanwezigheid van water vergroot de woonaantrekkelijkheid.

Het dorp heeft van oudsher een regiofunctie met een hoog voorzieningenniveau met vele winkels, middelbare scholen en horecabedrijven. Er is een goede openbaar vervoerverbinding naar Rotterdam. Er vinden veel evenementen plaats, zoals de Spuidagen en de Roparun. De kerken zijn vaak een verbindend element. In het dorp heerst van oudsher een actieve handelsgeest.



Figuur 3.1 Verzameltekening bouwstenen 'Het DNA' van Oud-Beijerland.

Hoeksche werken

De relevante maatschappelijke opgave in de Hoeksche Waard is als volgt geformuleerd:

Als de trend zich doorzet krijgt de Hoeksche Waard te maken met een krimp van de bevolking. Als gevolg van de vergrijzing raakt de verhouding tussen jongere en oudere huishoudens dusdanig uit balans dat het draagvlak voor bepaalde voorzieningen verder onder druk komt te staan. Wanneer een evenwichtig samengestelde samenstelling van de bevolking het doel is, is het nodig dat er tot 2035 circa 3.500 nieuwe huishoudens instromen in de Hoeksche Waard. Dat komt boven op de vraag naar circa 3.100 woningen die tot 2030 nodig zijn als gevolg van gezinsverdunding.

Hoeksche waarde

'Dorpse Trots'

Dit thema omvat alle dorpen in de Hoeksche Waard. Doordat de Hoeksche Waard letterlijk een eiland is, zijn mensen op elkaar aangewezen, staat zorg voor elkaar hoog in het vaandel en bloeit het verenigingsleven. De Hoeksche Waard kent (mede daardoor) kleine, hechte gemeenschappen met veelal een geheel eigen identiteit. De combinatie van ondernemerszin en de zorg voor elkaar maakt het eiland zeer aantrekkelijk voor gezinnen.

De dorpen in de Hoeksche Waard zijn nauw verbonden met de inpolderingsgeschiedenis. Veel nederzettingen zijn gekoppeld aan de dijken of aan het water. De dijken in de dorpen zijn van oudsher bebouwd en bewoond en hebben een functie als ontsluitingsweg. Dit heeft tot verschillende typen dorpen geleid, met een eigen stedenbouwkundige structuur. Belangrijkste hoofdgroepen zijn de voorstraatdorpen en de dijkdorpen, daarnaast zijn er nog rivier rug- en kreekrugdorpen. Er zijn ook combinatietypen zoals voorstraatdorpen.

De gemeente gaat uit van de identiteit per dorp als basis voor de toekomst. Maatwerk per dorp is hierbij het uitgangspunt. In- en uitbreidingen passen bij de schaal en maat van het dorp. In het dorpsgericht werken moeten initiatieven bijdragen aan het versterken van de identiteit per dorp.

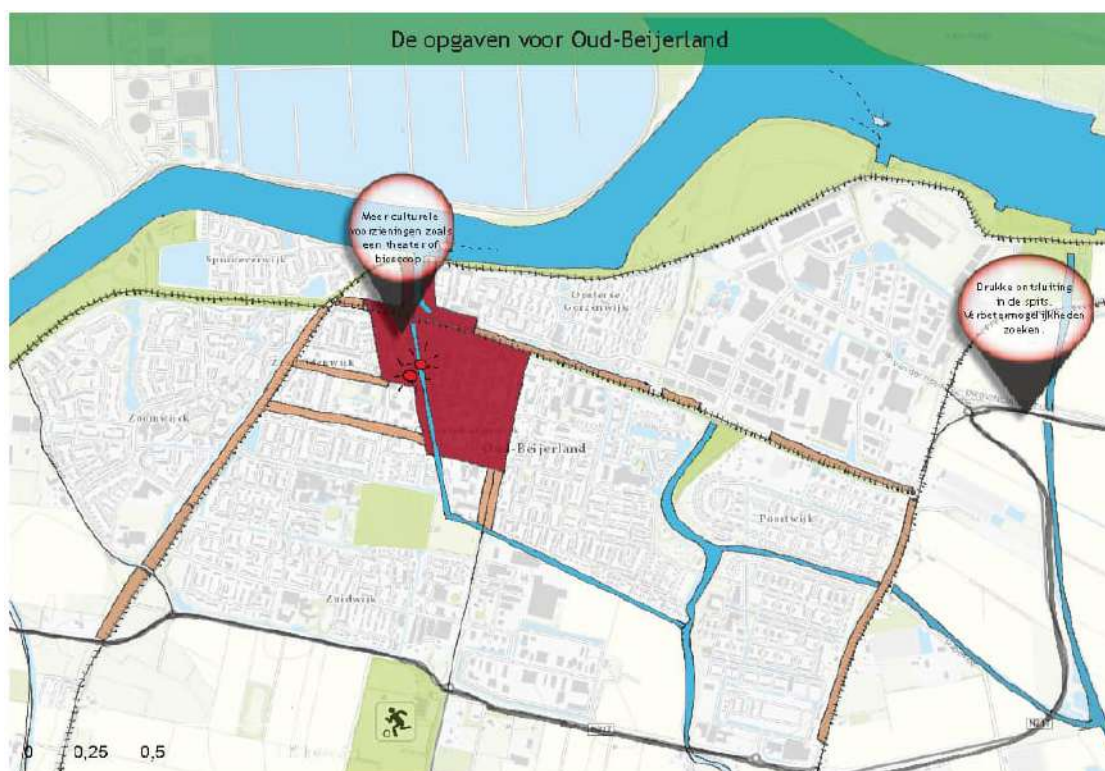
Bij ontwikkelingen in de dorpen kijken we niet alleen naar nieuwe functies, zoals woningen, maar met name ook naar de gevolgen voor het sociale netwerk in het dorp. Nieuwbouw of herontwikkeling moet bijdragen aan de gemeenschapszin in het dorp.

Daarbij geldt als uitgangspunt dat eerst de mogelijkheden voor inbreiding en herontwikkeling binnen het dorp worden benut, voordat aan de rand van het dorp kan worden gebouwd. Waar mogelijk worden bestaande woningen aangepast in de richting van levensloopbestendige en duurzame woningen. Inbreiding mag echter niet ten koste gaan van de groene kwaliteiten in het dorp.

- Versterken van de onderscheidende identiteit per dorp.
- Versterken van de gemeenschapszin in het dorp.
- Versterken van de vitaliteit en leefbaarheid per dorp.
- Versterken van de natuurlijke overgang van het dorp naar het landelijk gebied.
- Sociale cohesie onder bevolking faciliteren en versterken.
- Versterken van de inclusieve samenleving.
- Creatieve aanpak voor het realiseren van seniorenwoningen. Groepsgewijs bouwen, dicht bij (medische) verzorging. Prijsvraag uitschrijven!
- Herbestemming van bestaande panden, waarbij je generaties samenbrengt-zorg voor elkaar-contacten-vriendschappen.

De ruimtelijke opgaves en aandachtspunten zijn dat de bewoners meer culturele voorzieningen willen, zoals een theater of bioscoop. Daarnaast is de drukke ontsluiting in de spits een aandachtspunt.

De bijbehorende figuur is weergegeven in figuur 3.2.



Figuur 3.2 Opgaven voor Oud-Beijerland.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling van het gezondheidscentrum draagt op de volgende manieren bij aan de Hoeksche Waarden en Hoeksche Werken:

- De vitaliteit van de inwoners van Oud-Beijerland wordt bevorderd door het aanbieden van multidisciplinaire zorg in één gebouw;
- De leefbaarheid van de omgeving wordt vergroot door het wegnemen van een milieuhinderlijke functie in de buurt;
- De regionale identiteit van Oud-Beijerland wordt versterkt doordat de zorgfunctie in dit dorp wordt gerealiseerd;
- De ontwikkeling voldoet aan het uitgangspunt om inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties te stellen doordat de locatie zich bevindt binnen stedelijk gebied ter plaatse van een hinderlijke functie;
- Met de sloop van verouderde bestaande bebouwing en realisatie van een modern gebouw dat voldoet aan de hedendaagse (duurzaamheid)eisen wordt bijgedragen aan de klimaatdoelstellingen en verhoogd de kwalitatieve uitstraling van het gebied.

3.3.2 Nota Ruimtelijke kwaliteit Hoeksche Waard

In de Nota Ruimtelijke kwaliteit Hoeksche Waard zijn de samenhang in de eigenschappen van gebieden en objecten vertaald in objectieve beoordelingscriteria die de burger en de bouwplantoetsers een houvast moeten bieden bij het opstellen en het beoordelen van bouwplannen.

Toetsing

Het beeldkwaliteitsplan is afgestemd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Het project draagt bij aan de Hoeksche waarde en Hoeksche werken en voldoet daarmee aan het gemeentelijke beleid. Het ontwerp van het gebouw is voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit en akkoord bevonden.

4. SECTORALE ASPECTEN

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

De parkeerbehoefte wordt berekend volgens de gemeentelijke parkeernormen van de gemeente Hoeksche Waard van 3 augustus 2021. De locatie is gelegen in Oud- Beijerland en heeft een matig stedelijk karakter op basis van de adressendichtheid (CBS). Voor het juiste kencijfer wordt een ligging in het overig gebied gehanteerd. Voor de beoordeling van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid wordt getoetst aan de wegcategorisering en de daarin bepaalde grenswaarde voor de verkeersintensiteit per wegcategorie en expert judgement.

4.1.2 Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer

Het projectgebied wordt ontsloten via de Graaf van Egmondstraat en Prinses Irenestraat. Beide wegen zijn gebiedsontsluitingswegen waar een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. Echter de inrichting van de weg sluit aan op die van een erf-toegangsweg. In westelijke richting komt de Prinses Irenestraat uit op de Koninginneweg en de Julianastraat. Via de Julianastraat is het centrum te bereiken. De Koninginneweg is een gebiedsontsluitingsweg waar een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. Deze verbindt in zuidelijke richting de N217 naar Nieuw-Beijerland en noordelijke richting via de Beneden Oostdijk richting de N217 naar de Rijksweg A29 (Rotterdam).

In oostelijke richting komt de Prinses Irenestraat uit op de Sportlaan. Dit is een gebiedsontsluitingsweg waar een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. Dit is een verbindingsweg tussen de Koninginneweg, de Beneden Oostdijk en andere wijken in het zuidoosten van Oud- Beijerland.

De Graaf van Egmondstraat komt in zuidelijke richting uit op de Begoniastraat en deze staat in verbinding met de Koninginneweg en de Sportlaan. In noordelijke richting komt de straat uit op de Beneden Oostdijk en is van hieruit het hoger netwerk de N217 en de Rijksweg A29 te bereiken.

Langzaam verkeer

Op zowel de Prinses Irenestraat en de Graaf van Egmondstraat zijn geen fietsstroken aanwezig en deelt de fietser de rijbaan met het gemotoriseerd verkeer. Aan de Koninginneweg, Beneden Oostdijk en Sportlaan zijn wel vrij liggende fietspaden aanwezig. Voor voetgangers zijn voetpaden aanwezig.

Openbaar vervoer

Naast het projectgebied ligt aan de Prinses Irenestraat een bushalte. Hier halteert 2x in het uur lijn 160 richting Rotterdam Zuidplein.

4.1.3 Verkeersgeneratie en afwikkeling

Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit een gemeentewerf met opslagpanden en een kantoor, deze functie genereert verkeer.

Om de verkeersgeneratie te bepalen, wordt uitgegaan van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381. Voor het bepalen van de verkeersdruk is de gemiddelde werkdag maatgevend. Voor het bepalen van de kengetallen is een stedelijkheidsgraad van 3 (matig stedelijk) aangehouden, waarbij het gebied is gedefinieerd als 'rest bebouwde kom'. Bij het berekenen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de gemiddelde bandbreedte. De verkeersgeneratie voor de werkdag zijn bepaald door de verkeersgeneratie van de gemiddelde weekdag te vermenigvuldigen met een omrekenfactor van 1,11 (CROW, 381).

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie hanteren we het kencijfer (CROW 381) bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf).

De gemeentewerf met opslagpanden en kantoor heeft een oppervlak van circa 1.100 m² bvo. Het kencijfer behorend bij matig stedelijk, schil centrum en de gemiddelde bandbreedte is 4,15 per 100 m² bvo. De verkeersgeneratie in de huidige situatie op basis van het kencijfer komt daarmee uit op $11 \times 4,15 = 46$ mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Voor de functie werken wordt voor het omrekenen naar een werkdag een omrekenfactor van 1,33 gehanteerd (CROW, 381). Op een gemiddelde werkdag is de verkeersgeneratie 61 mvt/etmaal.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is een gezondheidscentrum met 27 behandelkamers en een apotheek beoogd.

Om de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie te bepalen wordt uitgegaan van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381. Voor het bepalen van de toekomstige verkeersdruk is de gemiddelde werkdag maatgevend. Voor het bepalen van de kengetallen is een stedelijkheidsgraad van 3 (matig stedelijk) aangehouden, waarbij het gebied is gedefinieerd als 'rest bebouwde kom'. Bij het berekenen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de gemiddelde bandbreedte. De verkeersgeneratie voor de werkdag is bepaald door de verkeersgeneratie van de gemiddelde weekdag te vermenigvuldigen met een omrekenfactor van 1,11 (CROW 381).

Tabel 4.1. De verkeersgeneratie van het gezondheidscentrum.

functie	aantal	kengetal	gemiddelde weekdag mvt/etmaal	gemiddelde werkdag mvt/etmaal
apotheek	1	136,1	136,1	151,7
gezondheidscentrum	27 behandelkamers	18,15 per behandelkamer	490,05	543,95
totaal			626,15	695,02

De verkeersgeneratie ten behoeve van de geplande ontwikkeling is berekend op 695,02 op een gemiddelde werkdag. Voor de beoordeling van de verkeersafwikkeling is het drukste spitsuur maatgevend, waarbij wordt uitgegaan dat 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld. Dit betekent dat de ontwikkeling zorgt voor een verkeerstoename van 70 mvt/uur.

De verkeerstoename door de beoogde ontwikkeling is $695,02 - 61 = 634,02$ mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Deze toename is aanzienlijk, maar zal niet tot knelpunten leiden. Daarbij zullen de pieken vooral op werkdagen overdag waar te nemen zijn en niet in de avonden en weekenden.

Verkeersafwikkeling

Het gegenereerde verkeer wordt afgewikkeld via de Graaf van Egmondstraat en Prinses Irenestraat. Deze wegen hebben voldoende restcapaciteit om dit op te kunnen vangen.

Verkeersveiligheid

De Graaf van Egmondstraat en de Prinses Irenestraat zijn ingericht als erftoegangswegen, maar hier is op basis van de informatie vanuit Google Maps geen 30 km/uur-zone ingesteld. Dit betekent dat fietsers de rijbaan delen met het gemotoriseerd verkeer. Op 50 km/uur-wegen dienen fietsstroken aanwezig te zijn.

4.1.4 Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de gemeentelijke parkeernorm, matig stedelijk, overig gebied. Tabel 4.2 laat zien dat de normatieve parkeerbehoefte voor het projectgebied 62,35 parkeerplaatsen bedraagt. Conform het gemeentelijke parkeernormenbeleid wordt een parkeerbehoefte tot 0,5 parkeerplaatsen naar beneden afgerond, waarmee de parkeerbehoefte afgerond 62 parkeerplaatsen bedraagt.

Tabel 4.2. De normatieve parkeerbehoefte van het gezondheidscentrum.

Functies	Aantal	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
<i>Begane grond</i>			
Fysio	5	2,15	10,75
Prikpoli	1	2,15	2,15
Verhuur	4	2,15	8,6
<i>Eerste verdieping</i>			
Huisartsen	16	2,15	34,4
Verhuur	3	2,15	6,45
Totaal	29		62,35
Afgerond			62
Aantal plaatsen gerealiseerd			62

Parkeeraanbod

Het gezondheidscentrum zal voorzien in de eigen parkeerbehoefte van 62 parkeerplaatsen. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar. Er zijn 58 plaatsen beoogd in het binnenterrein en 4 plaatsen beoogd als langsparkeren aan de Graaf van Egmondstraat (zie figuur 2.3).

4.1.5 Conclusie

De ontsluiting via de Graaf van Egmondstraat en de Prinses Irenestraat leidt niet tot knelpunten voor de veiligheid en de bereikbaarheid van de projectontwikkeling. De toename aan verkeersbewegingen is aanzienlijk, maar het leidt niet tot problemen in de verkeersafwikkeling van de omliggende straten. Er is voldoende ruimte aanwezig in het projectgebied om te voorzien in de berekende parkeerbehoefte op basis van de parkeernormen en gegevens. Het aspect parkeren en verkeer staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

4.2.2 Onderzoek

Een gezondheidscentrum is geen geluidsgevoelige functie, akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig. Ook de toename aan verkeer (zie ook paragraaf 4.1) zorgt niet voor een voor het oor waarneembare verslechtering van het wegverkeersgeluid in de omgeving.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Water

4.3.1 Toetsingskader

Waterbeheer en watertoets

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van deze ruimtelijke onderbouwing wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europees:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal waterplan;
- Provinciale omgevingsvisie;
- Omgevingsverordening.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Hollandse Delta beschrijven zij de doelen die zij tijdens de planperiode 2022-2027 willen bereiken voor de primaire taken waterveiligheid, watersysteem, waterketen en wegen. De doelen voor deze planperiode zijn afgeleid van de ambities voor de langere termijn (2050). Behalve de ambities voor de lange termijn en de doelen die zij in 2027 bereikt willen hebben, gaat het Waterbeheerprogramma ook in op de strategie om te komen tot realisatie van deze doelen.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en leidt met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts. Om de zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem onder normale omstandigheden tegen te gaan is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplicht gesteld. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1.500 m² of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding. Het waterschap geeft in volgorde de voorkeur aan de volgende gelijkwaardige voorzieningen:

- Nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de toename in verharding;
- Nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied;
- Nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief

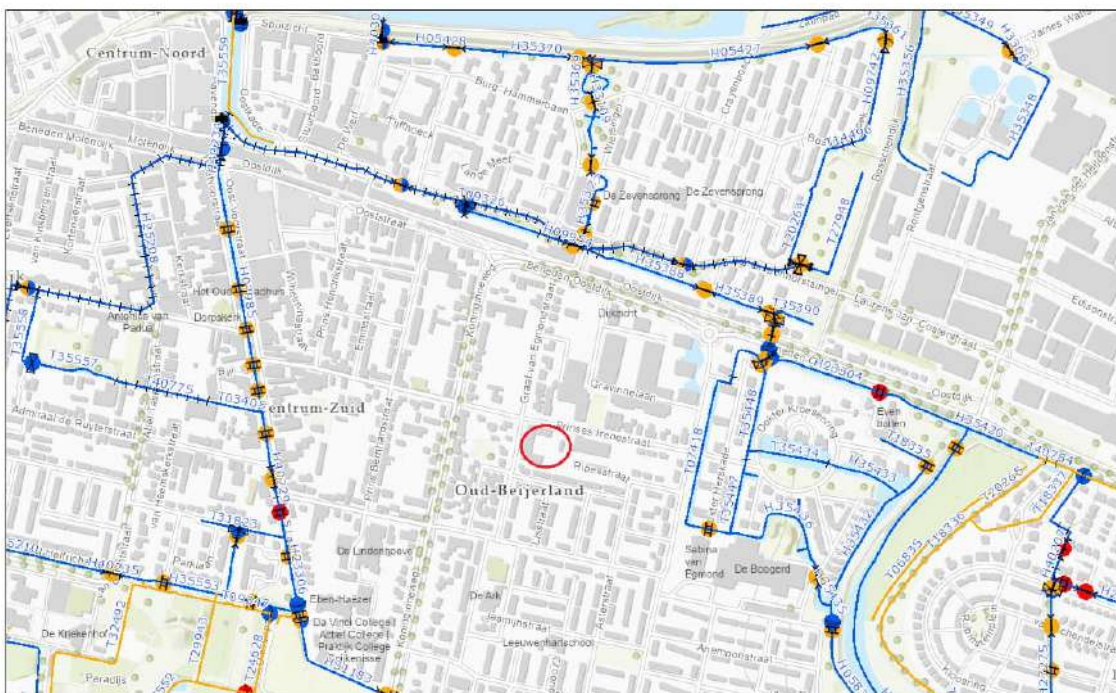
4.3.2 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit een gemeentewerf met opslagpanden en een kantoor, struweel en gras. Het projectgebied is bijna geheel verhard.

Het projectgebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Vanwege de ligging van het projectgebied in de bebouwde kom van Oud-Beijerland is het projectgebied niet gekarteerd op de Bodemkaart van Nederland. Ten oosten van het projectgebied bestaat de bodem uit lichte klei met homogeen profiel en is sprake van grondwatertrap VI. Dit wil zeggen dat de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) dieper ligt dan 120 cm onder het maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) schommelt tussen 40 en 80 cm-mv. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa 0,4 m +NAP.

Waterkwantiteit

Binnen het projectgebied en in de nabije omgeving zijn geen watergangen aanwezig, zie figuur 4.1. Het projectgebied bevindt zich derhalve niet in een beschermingszone van het waterschap.



Figuur 4.1 Uitsnede Legger wateren en kunstwerken waterschap Hollandse Delta met het projectgebied rood omcirkeld.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het projectgebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich ook geen natte ecologische verbindingszone, zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het projectgebied.

Veiligheid en waterkeringen

Het projectgebied ligt niet in de beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel.

4.3.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie komt er een gezondheidscentrum met bijbehorende parkeervoorzieningen.

Bodem en grondwater

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater.

Waterkwantiteit

Om de kans op wateroverlast te verkleinen is het van belang om ervoor te zorgen dat het watersysteem optimaal functioneert en goed wordt onderhouden. Het waterschap Hollandse Delta hanteert een grens van 500 m². Wanneer een ontwikkeling deze grens overschrijdt, dient er voor de verharding te worden gecompenseerd. In de huidige situatie is het projectgebied bijna geheel verhard. De beoogde ontwikkeling zal niet voor een toename van meer dan 500 m² zorgen. Er wordt geen water gedempt. Er hoeven geen compenserende maatregelen te worden genomen.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend Waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

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

4.3.4 Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat er geen sprake is van een toename in verharding van meer dan 500 m². Ook wordt er geen water gedempt. Er hoeven derhalve geen compenserende maatregelen te worden genomen. Tevens bevinden zich in de omgeving van het projectgebied geen watergangen of waterkeringen. Hierdoor kunnen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse worden uitgesloten.

4.4 Ecologie

4.4.1 Toetsingskader

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dieren en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura 2000-gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000-gebieden

De minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een ruimtelijk plan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS-vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland

In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen,

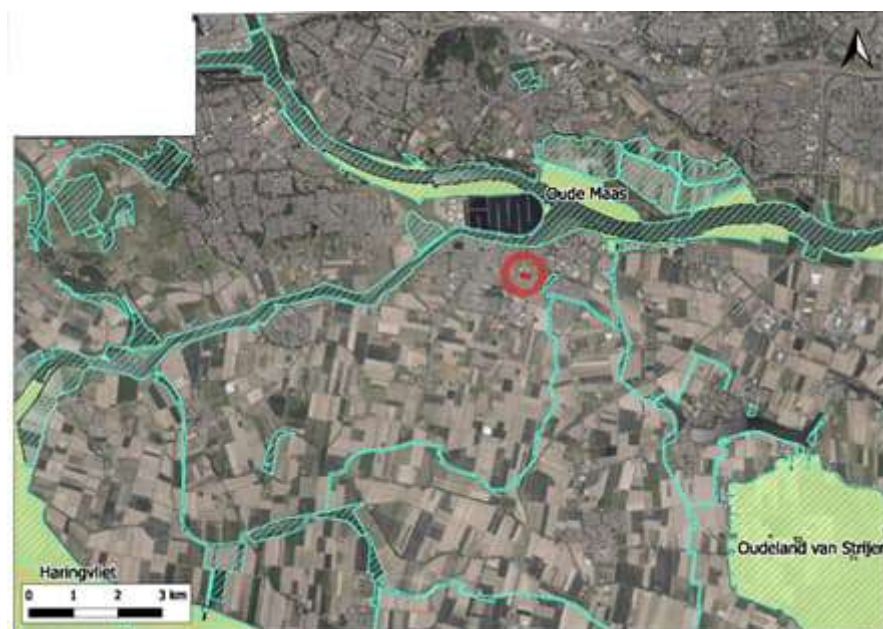
spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 6 bij de verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

4.4.2 Gebiedsbescherming

In tabel 4.3 zijn de afstanden van het projectgebied tot de beschermde gebieden in provincie Zuid-Holland benoemd. In figuur 4.2 is de ligging van het projectgebied weergegeven ten opzichte van de beschermde gebieden.

Tabel 4.3. Afstanden van het projectgebied tot beschermde gebieden.

Beschermde gebied	Afstand tot plangebied (in meters)
Natura 2000-gebied*: 'Oude Maas'	779
Natura 2000-gebied**: 'Haringvliet'	9.950
*Dit gebied is niet gevoelig voor stikstofdepositie. ** Dit gebied is gevoelig voor stikstofdepositie.	
Natuurnetwerk Nederland	483



Figuur 4.2 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de beschermde gebieden.

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gebieden behorend tot Natura 2000. Alle Natura 2000-gebieden binnen 5 km worden beoordeeld of tot zo ver de verwachte effecten reiken. Binnen het projectgebied bevinden zich ook geen gebieden behorend tot Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Effecttoetsing Natura 2000-gebieden

De effectenindicator Natura 2000-gebieden (Ministerie van Economische Zaken, 2017) is ingevuld voor het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Oude Maas). De effectenindicator geeft aan dat mogelijke effecten van 'woningbouw op het Natura 2000-gebied 'Oude Maas' worden veroorzaakt door oppervlakteverlies: versnippering verontreiniging; verdroging: verstoring door geluid, licht en trilling; optische verstoring en verstoring door mechanische effecten. Van deze effecten is in het huidige project geen sprake, aangezien de effecten zeker niet tot het Natura 2000-gebied zullen reiken. Het Natura 2000-gebied ligt daarvoor op een te grote afstand met daarnaast tussenliggende demping van landschap en bebouwing.

Vanwege de afwezigheid van geschikt biotoop worden in het projectgebied ook geen habitatsoorten verwacht. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor het betreffende gebied zijn niet aan de orde.

Stikstof

Vanwege de afstand zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op voorhand uitgesloten. Voor het onderzoeken van de mogelijke effecten op het nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied voor de realisatie- en gebruiksfase is een AERIUS-berekening uitgevoerd (versie oktober 2024). De berekening is gebaseerd op het uitgangspunt dat de gehele ontwikkeling gasloos wordt gebouwd. De memo en de berekeningen van de realisatie- en gebruiksfase zijn opgenomen als bijlagen bij de vergunningaanvraag. Uit de berekening met AERIUS Calculator blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Effecttoetsing NNN

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 483 m. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op een NNN-gebied. De werkzaamheden zullen niet leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. In de provincie Zuid-Holland is er geen sprake van externe werking. Negatieve effecten worden daarom uitgesloten.

4.4.3 Soortenbescherming

Door Habitus is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage (d.d. 15-04-2021) is als bijlage opgenomen bij de vergunningaanvraag.

Uit de quickscan blijkt dat aanwezigheid van de meeste beschermde soorten op basis van het aanwezige habitat en verspreidingsgegevens kan worden uitgesloten. Dit geldt niet voor huismussen en vleermuizen.

Huismussen

Tijdens het veldbezoek zijn huismussen aangetroffen op de rand van het projectgebied. Naar verwachting broeden deze buiten het projectgebied op de daken van woonhuizen. Ook binnen het projectgebied maakt de huismus waarschijnlijk gebruik van de hagen en het struweel. Het projectgebied maakt vermoedelijk deel uit van de functionele leefomgeving van huismus.

Nader onderzoek huismussen

Door Habitus is nader onderzoek uitgevoerd naar huismussen. De rapportage (d.d. 04-06-2024) is als bijlage opgenomen bij de vergunningaanvraag. Uit dit onderzoek volgt dat er twee elementen aanwezig zijn die onderdeel uitmaken van de essentiële functionele leefomgeving van huismus. Dit betreft de rij perenbomen in de laurierhaag langs de zuidrand van het projectgebied en de meest oostelijk gelegen haagbeukhaag. Volgens OZHZ is ook de laurierhaag zelf essentieel onderdeel van de leefomgeving van de huismus, met name in de winterperiode. Aangezien deze essentiële elementen alle blijven behouden, is er geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Een ontheffing is daarom niet noodzakelijk. Er wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld met het oog op de beoogde werkzaamheden in het projectgebied.

Vleermuizen

De bebouwing die wordt gesloopt, is mogelijk in gebruik door vleermuizen. Ook in de directe omgeving van het projectgebied bevindt zich bebouwing waar vleermuizen verblijfplaatsen kunnen hebben. Essentiële functies zoals vliegroutes en foerageergebieden kunnen gezien de aard van het projectgebied vooraf worden uitgesloten.

Nader onderzoek vleermuizen

Door RSK Netherlands (hierna RSK) is nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. De rapportage (d.d. 10-11-2022) is opgenomen als bijlage bij de vergunningaanvraag (destijds was er sprake van een grotere ontwikkeling, dit heeft echter geen gevolgen voor de conclusies en aanbevelingen uit de rapportage). Binnen het projectgebied zijn geen zomer-, kraam- of paarverblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. In de nabije omgeving zijn deze functies ook niet vastgesteld. Daarnaast is er geen essentiële vliegroute of een essentieel foerageergebied voor vleermuizen binnen het projectgebied.

aanwezig. Foerageergebieden bij de laanbomen en tuinen in de omgeving blijven bereikbaar. Negatieve effecten op vleermuizen door de geplande werkzaamheden zijn uitgesloten. Er worden geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden en een ontheffing is niet noodzakelijk.

Overige waarnemingen

Er zijn geen waarnemingen gedaan van overige diersoorten tijdens de veldbezoeken, waardoor geen ecologische functies daarvan zijn vastgesteld. Effecten op overige diersoorten anders dan genoemd in de uitgevoerde Quicksan flora en fauna zijn binnen het projectgebied uitgesloten. De algemene zorgplicht is te allen tijde van kracht.

Aanbevelingen

Om vleermuizen, met name de vliegroutes rondom het projectgebied niet te verstoren, is het noodzakelijk om de geplande ingrepen, indien deze worden uitgevoerd in de vleermuis actieve periode (globaal van 15 april tot en met 15 oktober), niet tussen zonsopgang en zonsopkomst uit te voeren. Als hieraan niet kan worden voldaan is de aanbeveling om lage, op de grond én binnen het projectgebied gerichte verlichting te gebruiken. Eventueel, wanneer geen andere optie mogelijk is, kan 's nachts gewerkt worden met vleermuisvriendelijkere verlichting dat op het projectgebied gericht is, zoals roodlicht.

Bij de geplande werkzaamheden is het van belang om de algemene zorgplicht te allen tijde in acht te nemen voor alle in het wild levende organismen. Hierbij geldt dat:

- In elk geval één richting opgewerkt dient te worden, zodat vluchtroutes voor elk dier altijd mogelijk zijn. Hierbij dient niet richting dode hoeken gewerkt te worden, maar richting geschikt alternatief habitat. Geef verstoorde of vluchtende dieren hiertoe de ruimte, dit kan gedaan worden door bijvoorbeeld de werkzaamheden gefaseerd uit te voeren.
- Indien werkzaamheden langere tijd stil komen te liggen dient voor het herstarten van werkzaamheden het gebied nogmaals geheel te worden doorlopen door een erkend en kundig ecooloog. Mogelijk hebben beschermde soorten zich intussen gevestigd.

4.4.4 Conclusie

Met in achtneming van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect ecologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling vormt, mits de aanbevelingen worden overgenomen. Er is geen ontheffing nodig van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de 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 zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Wet bodembescherming

Het uitgangspunt van de provincie Zuid-Holland (Beleidsregel Onderzoek en Sanering van Bodemverontreiniging 2018-2021) is dat de bodem en/of het grondwater onder en/of rondom voormalige stortplaatsen met verdacht materiaal zodanig verontreinigd zijn, dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op basis hiervan hanteert de

provincie Zuid-Holland als uitgangspunt dat er bij voormalige stortplaatsen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, tenzij uit onderzoek het tegendeel blijkt.

4.5.2 Onderzoek

Milieuhygiënisch vooronderzoek en een verkennend milieukundig bodemonderzoek

Door IDDS is een milieuhygiënisch vooronderzoek en een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage (d.d. 29-04-2021) is opgenomen als bijlage bij de vergunningaanvraag.

Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd.

A: Gehele terrein (voormalige stortplaats)

- De grond bestaat uit een afwisseling van zand en klei. In de grond is sprake van bijmengingen met glas, baksteen, aardewerk, slakken grind en kolen afkomstig van de voormalige stort. De bijmengingen komen zowel in het klei als in het zand voor. Visueel is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- In de boven- en ondiepe ondergrond is door de stort van huisvuil en zinkassen tot maximaal 1,6 m-mv sprake van licht verhoogde gehalten aan verschillende zware metalen en PCB. Zink en PAK komen plaatselijk heterogeen in matig verhoogde gehalten voor en incidenteel met een beperkt volume (kleiner dan 25 m³) sterk verhoogd. Gemiddeld is sprake van maximaal matig verhoogde gehalten.
- In het vooronderzoek zijn zwarte lijnen op de topografische kaart van 1955 waargenomen. Verondersteld werd dat dit perceelsgrenzen betrof. In boring A9, A11 en A17 is slib waargenomen. Hoogstwaarschijnlijk duidt dit op voormalige sloten. Uit analyses van het slib blijkt dat de grond met slib licht verontreinigd is met verschillende zware metalen. Het dempingsmateriaal komt overeen met het materiaal gelegen op de rest van het terrein.
- In het grondwater zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde concentraties aangetoond.

B: Zoutopslag en menger voor zout

- De boven- en ondergrond bestaat uit zintuiglijk schoon zand. In de zandige grond zijn voor cyanide geen verhoogde gehalten aangetoond. Het gehalte is lager dan de detectiegrens.
- Het grondwater onder de zoutloods is maximaal licht verontreinigd met cyanide.

C en D: Opslag olie, opslag brandstoffen en verf

Ter plaatse van de opslag olie en opslag van brandstoffen en verf e.d. zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen die kunnen wijzen op een bodemverontreiniging die is ontstaan door het gebruik. De grond ter plaatse is licht verontreinigd met PCB, minerale olie en kobalt. Het gehalte aan zink is matig verhoogd.

E, F, G en H: Overige verdachte locaties

Op de onderzoekslocatie was in het verleden ook sprake van een wasplaats, tankplaats, bovengrondse tank, ondergrondse tanks, zoutopslag (uitpandig), en een onderhoudswerkplaats met slibvang en waterscheider. Informatie omtrent deze verdachte locaties zijn door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid op een later moment na uitvoer geleverd. Deze locaties zijn niet separaat onderzocht in onderhavige rapportage. Aanbevolen wordt hier aanvullend onderzoek naar te verrichten.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende tussenwaarden (grond) dient de hypothese 'verdacht' voor de onderzoekslocatie formeel te worden aangenomen. Echter worden de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals vastgelegd in de Circulaire bodemsanering niet overschreden. Het terrein is gemiddeld genomen matig verontreinigd er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Aanbevelingen

Geadviseerd wordt om aanvullend bodemonderzoek te verrichten naar de wasplaats, tankplaats, bovengrondse tank, ondergrondse tanks, zoutopslag (uitpandig), en een onderhoudswerkplaats met slibvang en waterscheider. Dit bodemonderzoek dient uitsluitend te geven of de specifieke belasting ter plaatse bodemverontreiniging heeft veroorzaakt. Ondanks dat

er geen saneringsnoodzaak bestaat vanuit de Wet bodembescherming, kan de gemeente Hoeksche Waard vanuit haar bevoegdheden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) wel nadere kwaliteitseisen stellen aan de milieuhygiënisch kwaliteit van de bodem van de nieuwbouwlocatie.

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

Het bodemonderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd. Hierdoor is het niet uit te sluiten dat plaatselijk sprake kan zijn van een afwijkende bodemopbouw. Indien op de locatie graafwerkzaamheden worden uitgevoerd wordt derhalve aanbevolen om alert te blijven op plaatselijke afwijkingen in de bodem die kunnen wijzen op een eventuele bodemverontreiniging.

Nader onderzoek

Door IDDS is een nader bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage (d.d. 15-09-2023) is opgenomen als bijlage bij de vergunningaanvraag. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn als volgt:

De aanleiding van het aanvullend onderzoek is het eerder uitgevoerde bodemonderzoek waarbij geconcludeerd wordt dat een aanvullend bodemonderzoek dient te worden verricht naar:

- wasplaats;
- tankplaats (inclusief bovengrondse tank en ondergrondse tanks);
- zoutopslag (uitpandig);
- onderhoudswerkplaats met slibvang en waterscheider.

Uit het onderzoek blijkt dat de bovenstaande locaties maximaal licht verontreinigd zijn. Vanwege de historische aard van de verontreinigingen zijn geen verdere acties noodzakelijk.

4.5.3 Conclusie

De milieukundige bodemkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. 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. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.4 weergegeven.

Tabel 4.4. Grenswaarden maatgevende stoffen Wm.

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

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate (nibm) is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Schone Lucht Akkoord

Het doel van het Schone Lucht Akkoord is om de luchtkwaliteit in Nederland permanent te verbeteren. Het is een akkoord tussen Rijk, provincies en een groot aantal gemeenten. Samen streven de deelnemende partijen naar een gezondheidswinst van minimaal 50% in 2030 ten opzichte van 2016. 'Dat betekent dat mensen langer, gezonder en met meer kwaliteit leven.'

4.6.2 Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een gezondheidscentrum. De beoogde ontwikkeling leidt tot een toename van het verkeer van 626 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde) in de omgeving. Met de nibm-tool is berekend of de toename niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hierbij is uitgegaan van 2024 als jaar van planrealisatie. Uit de berekening blijkt dat de verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 0,38 µg/m³ en van fijnstof van 0,10 µg/m³. Het project draagt hierdoor niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Een nader onderzoek naar de gehalten is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). De dichtstbijzijnde meetende weg betreft de Koninginneweg, ten westen van het projectgebied. Uit het CIMLK blijkt dat in 2022 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2023; 21,8 µg/m³ voor NO₂, 17,6 µg/m³ voor PM₁₀ en 9,2 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6,2 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7 Bedrijven en milieuhinder

4.7.1 Beleid en normstelling

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

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

4.7.2 Onderzoek

In de beoogde situatie wordt een gezondheidscentrum gerealiseerd. Hiermee wordt een milieuhinderlijke functie opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-publicatie. In de omgeving van het projectgebied zijn sportbestemmingen, maatschappelijke functies en bedrijven aanwezig. Ook grenst het projectgebied aan een ontsluitingsweg. Het projectgebied kan zodoende worden getypeerd als 'gemengd gebied'.

Doel van de ontwikkeling is het realiseren van een gezondheidscentrum. Volgens de VNG-brochure valt dit in milieucategorie 1 en mag dit in gemengd gebied naast woningen worden gerealiseerd. Er blijft hierdoor voor de bestaande woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7.3 Conclusie

Ter plaatse van omliggende woningen blijft sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.8 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

4.8.1 Toetsingskader

Hoeksche Waard Energieneutraal 2040

De ambitie van de Hoeksche Waard is om in 2040 100% energieneutraal te zijn. Hiermee legt de Hoeksche Waard de lat hoger dan de landelijke ambitie (in 2050 energieneutraal). Om gericht stappen in deze richting te zetten is de 'Energievisie Hoeksche Waard 2016-2020' opgesteld in nauwe samenwerking met ondernemers en maatschappelijke organisaties in de Hoeksche Waard. De Energievisie gaat uit van de Trias Energetica.

Er zijn twee belangrijke neveneffecten. Het gezamenlijk inzetten op besparing en opwekking van energie biedt volop kansen voor de lokale economie (bouwsector, agrarische sector en biobased economie) om daarvoor met oplossingen te komen. Het sturen op innovatie is daarbij belangrijk. Daarnaast wordt met Marketing & Educatie de Hoeksche Waard meer op de kaart gezet als duurzame regio. Beginnen bij de jeugd draagt bij aan bewustwording bij ouders en zorgt tevens voor een ander handelen door deze jeugd over 10 jaar.

Programmaplan Duurzaamheid

Het Programmaplan Duurzaamheid wat bestaat uit 4 thema's: Klimaatadaptatie, Circulaire Economie, Biodiversiteit en Energie. Per thema zijn de ambities en doelstellingen bepaald. Voor energie is nog steeds het uitgangspunt energieneutraal 2040. Dit is nogmaals bekrachtigd door de nieuwe gemeente Hoeksche Waard. Om hiertoe te komen is het "Uitvoeringsprogramma Hoeksche Waard richting energieneutraal" opgesteld, welke in de raad van december opnieuw is vastgesteld. Voor nieuwbouw blijft de ambitie om energieneutraal te bouwen, wat strenger is dan het bouwbesluit.

4.8.2 Onderzoek

Het project is nog niet zover dat er een pasklaar antwoord is hoe de ontwikkeling voldoet aan de Energievisie en het uitvoeringsprogramma. Het is wel duidelijk dat de initiatiefnemer daaraan moet gaan voldoen. Uiteraard wordt er ook voldaan aan de duurzaamheidseisen die gelden conform het Bouwbesluit.

In ieder geval wordt er meer groen gerealiseerd en bomen aangeplant dan in de huidige situatie, dit draagt bij aan de infiltratie van hemelwater. Ook geven de bomen schaduwwerking en gaan deze hittestress tegen.

Een deel van de gevel krijgt luifels om zoninstraling te reduceren, dit voorkomt dat klimaatbeheersing extra energie verbruikt.

Biodiversiteit

Er zal beplanting die insecten aantrekt worden toegepast in de plantsoenen, in de gevel zullen nestkasten worden opgenomen (in afstemming met de ecoloog van de gemeente Hoeksche Waard).

4.8.3 Conclusie

De toename aan beplanting levert een positieve bijdragen op het gebied van biodiversiteit en klimaatadaptatie, er zal in de verdere planuitwerking aandacht moeten worden besteed aan het opwekken van energie en het beperken van het energieverbruik.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor of water of door buisleidingen.

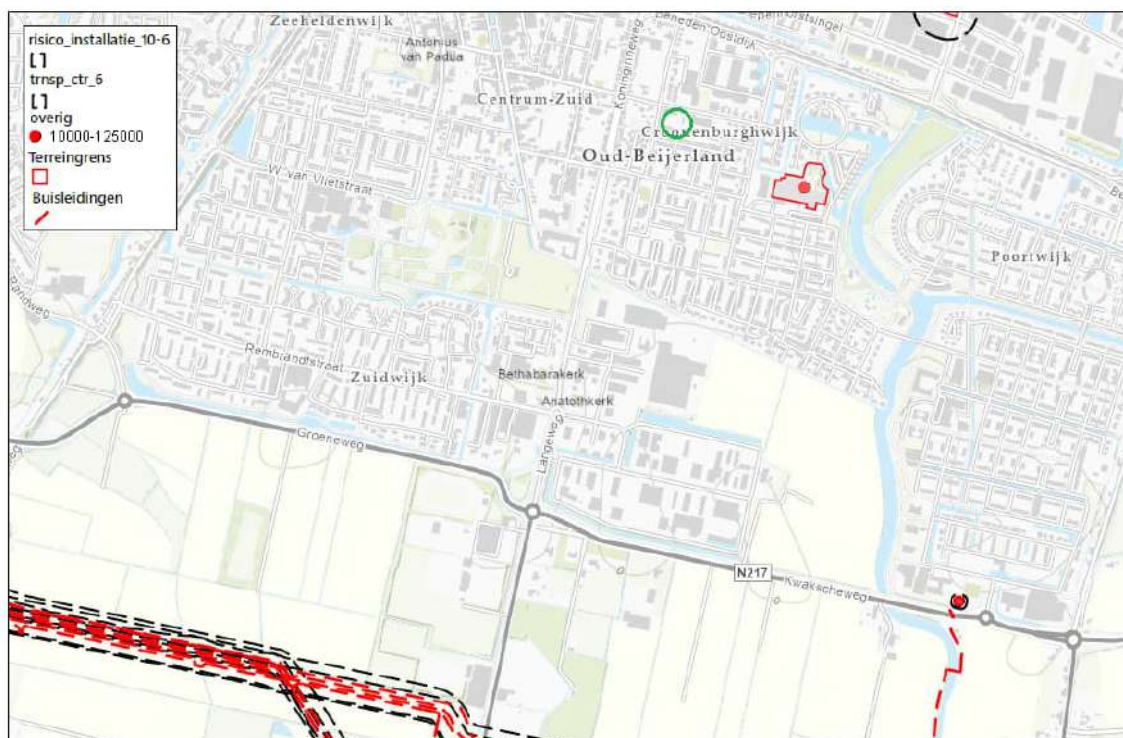
Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval, waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

4.9.2 Onderzoek

Overeenkomstig de professionele risicokaart, waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen te vinden met een externe werking (figuur 4.3). Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via het spoor, de weg of het water.



Figuur 4.3 Uitsnede risicokaart met het projectgebied groen omcirkeld.

Ten zuiden bevindt zich de buisleidingenstraat op een afstand van circa 1,7 km. Het projectgebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van de buisleidingenstraat. Het GR hoeft niet te worden berekend of verantwoord.

4.9.3 Conclusie

Het projectgebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting of bron waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Advies Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)

- De VRZHZ adviseert gebouwen en woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie. Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld. Dit is noodzakelijk 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 projectgebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020). De aanwezige geboorde put moet worden gehandhaafd. Deze dient als secundaire bluswatervoorziening in de wijk.
- De VRZHZ wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.
- Het team 'Veilig bouwen en gebruiken' binnen de VRZHZ wil daarnaast zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij de uitwerking van de plannen voor het gebouw. Zodoende kunnen de keuzes voor de realisatie van een voldoende brandveilig gebouw tijdig worden meegenomen.

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Toetsingskader

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringenzones).

4.10.2 Onderzoek en conclusie

Binnen het projectgebied bevindt zich een rioolleiding. Voor de rioolleiding is de dubbelbestemming opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Op deze gronden mag niet worden gebouwd en hier zal dan ook niet worden gebouwd. Hiermee staat het aspect kabels en leidingen de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.11 Cultuurhistorie en archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De gemeente Hoeksche Waard heeft voor de periode 2019-2023 integraal erfgoedbeleid vastgesteld om de identiteit van het grondgebied te versterken. Dit is verwoord in de erfgoednota en de erfgoedverordening van de gemeente Hoeksche Waard. De gemeente ziet het erfgoed als inspiratiebron voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en als leerbron voor toekomstige generaties.

Het behoud, beleven en benutten van erfgoed ziet de gemeente als wenselijke ontwikkeling in relatie tot het behoud van diversiteit en identiteit van dorpen en streken. Het in stand houden van het erfgoed en het uitdragen (het verhaal (door)vertellen) geeft het streek eigen erfgoed een economische waarde die zich als toeristisch-recreatief product terugbetaalt en een positieve invloed heeft op het vestigingsklimaat.

4.11.2 Cultuurhistorie

In en om het projectgebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig.

4.11.3 Archeologie

De locatie heeft een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', maar is in 2014 al onderzocht door middel van een bureau- en booronderzoek. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij de vergunningaanvraag. Het projectgebied is geheel vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek omdat het slechts een lage archeologische verwachting heeft.

4.11.4 Conclusie

Op basis van het beschikbare onderzoek kan worden aangetoond dat er geen belemmeringen zijn en dat wordt voldaan aan de regels uit de dubbelbestemming.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.12.1 Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling:

- voor de vergunning fase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen;
- voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt, moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.



4.12.2 Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen, waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een gezondheidscentrum. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zal het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard (op basis van de m.e.r.-aanmeldnotitie die een bijlage bij de vergunningaanvraag vormt) besluiten dat er geen MER-procedure doorlopen hoeft te worden.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Participatie

Er wordt een participatietraject doorlopen. Het Communicatie- en participatieplan is een bijlage bij de vergunningaanvraag.

5.1.2 Procedure

Voor de omgevingsvergunning buitenplans afwijken bestemmingsplan is de uitgebreide procedure van toepassing. De beslistermijn is 6 maanden. Deze termijn kan eenmalig worden verlengd met 6 weken. Procedure: terinzagelegging van ontwerpbesluit met zienswijzengelegenheid van 6 weken, terinzagelegging besluit, beroep en hoger beroep. De terinzageleggingstermijn van het besluit bedraagt 6 weken en is geen onderdeel van de 6 maanden beslistermijn.

5.1.3 Wettelijk vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die alleen kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo, het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing. In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt de ruimtelijke onderbouwing door het bevoegd gezag toegezonden aan de diverse overleginstanties.

5.1.4 Terinzagelegging

De ontwerp omgevingsvergunning heeft gedurende zes weken terinzage gelegen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode is aan belanghebbenden de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Hieronder valt onder meer de bouw van een of meer woningen, alsmede de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen.

Echter in de Wro is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

Voor de ontwikkeling heeft de gemeente met de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het project zijn vastgelegd. Deze overeenkomst is aangemerkt als anterieure overeenkomst ex artikel 6.24 Wro. Daarnaast is er tevens een planschaderisico-overeenkomst getekend.

De investeringen bestaan uit kosten voor bouw- en woonrijp maken en planontwikkeling. Daartegenover staan de opbrengsten uit de exploitatie van het gezondheidscentrum en de verhuur van de daarvoor aangewezen ruimtes. De realisatie en exploitatie van het gezondheidscentrum is voor rekening en risico van initiatiefnemer.

Uit het bovenstaande blijkt dat de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling gewaarborgd is.



6. CONCLUSIE

Het planologisch mogelijk maken van een gezondheidscentrum ter plaatse van het projectgebied past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De diverse omgevingsaspecten leveren geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling. Het project is economisch uitvoerbaar en het kostenverhaal is afgedekt door de initiatiefnemer. Het gemeentebestuur heeft de ruimtelijke relevante belangen in de omgeving betrokken in haar afweging. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat het projectvoornemen voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.