

Ruimtelijke onderbouwing

Drogendijk 8A te Spijkenisse



Versie: definitief v1.3
Datum: 18 november 2024

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding en doelstelling.....	1
1.2.	Ligging en begrenzing projectgebied	2
1.3.	Leeswijzer	3
2.	Beschrijving project	4
2.1.	Bestaande situatie	4
2.2.	Initiatief.....	7
2.3.	Bouwplan	8
3.	Geldende bestemmingsplannen.....	10
3.1.	Bestemmingsplan ‘Maaswijk actualisering 2011’	10
3.2.	1 ^e herziening Maaswijk actualisering.....	11
3.3.	Parkeren & laden en lossen	11
3.4.	Conclusie afwijkingen bestemmingsplan.....	12
3.5.	Juridische basis voor omgevingsvergunningverlening.....	12
4.	Beleid	13
4.1.	Rijksbeleid.....	13
4.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
4.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	14
4.1.3.	Deltaplan Ruimtelijke adaptatie 2020	14
4.2.	Provinciaal beleid.....	15
4.2.1.	Omgevingsverordening Zuid-Holland	15
4.3.	Gemeentelijk beleid.....	16
4.3.1.	Ontwikkelperspectief Nissewaard naar 2040.....	16
4.3.2.	Structuurvisie Spijkenisse 2010 – 2020.....	18
4.3.3.	Groenstructuurplan Spijkenisse.....	19
4.4.	Conclusie.....	20
5.	Milieuaspecten	21
5.1.	Ecologie.....	21
5.2.	Wateraspecten	23
5.3.	Geluid.....	24

5.4.	Bodem	24
5.5.	Cultuurhistorie	25
5.6.	Archeologie	25
5.7.	Externe veiligheid	26
5.8.	Verkeer en parkeren	27
5.8.1.	Parkeren	27
5.8.2.	Ontsluiting	29
5.9.	Luchtkwaliteit	30
5.10.	Geurhinder	31
5.11.	Milieuzonering	31
5.12.	Milieueffectrapportage	31
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	32
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7.	Conclusie	33
7.1.	Het project	33
7.2.	Bestemmingsplantoets	33
7.3.	Beleidsstoets	34
7.4.	Toets aan omgevingsaspecten	34
7.5.	Conclusie	34
8.	Bijlagen	35

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

Huisartspraktijk Zomra, momenteel gevestigd aan de Hadewychplaats 1D, kampt met een tekort aan ruimte. Daarnaast loopt het huidige huurcontract van de praktijk af in mei 2024. Dit betekent dat de praktijk noodgedwongen op zoek is naar een nieuwe locatie met ruimte om de 3500 patiënten uit de omgeving te kunnen opvangen.

Hiervoor is een locatie gevonden aan de Drogendijk 8A te Spijkenisse. Het bestaande gebouw op het perceel heeft in het verleden gefungeerd als huisartsenpraktijk. Deze praktijk is in januari 2023 beëindigd. Dit betekent dat de huisvesting van een nieuwe huisartsenpraktijk op deze locatie een voor de hand liggende keuze is. Daarnaast is het de bedoeling om op het perceel bij de huisartsenpraktijk een woning te realiseren.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Maaswijk actualisering 2011. Om het voornemen mogelijk te maken is het nodig een planologische procedure te doorlopen. Het voorliggende document vormt de basis voor de ruimtelijke onderbouwing hiervoor.

Omdat de omgevingsvergunning¹ is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt in de voorliggende onderbouwing uitgegaan van de oude wet- en regelgeving en hierbij horende terminologie. Bij de definitieve aanvraag (bij akkoord van de gemeente) zal de Omgevingswet van kracht zijn. Dit is echter voor een inhoudelijke afweging van voorliggende aanvraag niet relevant en wordt daarom ook in dit kader buiten beschouwing gelaten.

¹ Aanvraag omgevingsvergunning: 28 december 2023

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

De projectlocatie aan de Drogendijk 8A is gelegen in Spijkenisse, gemeente Nissewaard. Het gaat om 2 kadastrale percelen, aangeduid als gemeente Spijkenisse, sectie G, nr. 1705 en nr. 1706.

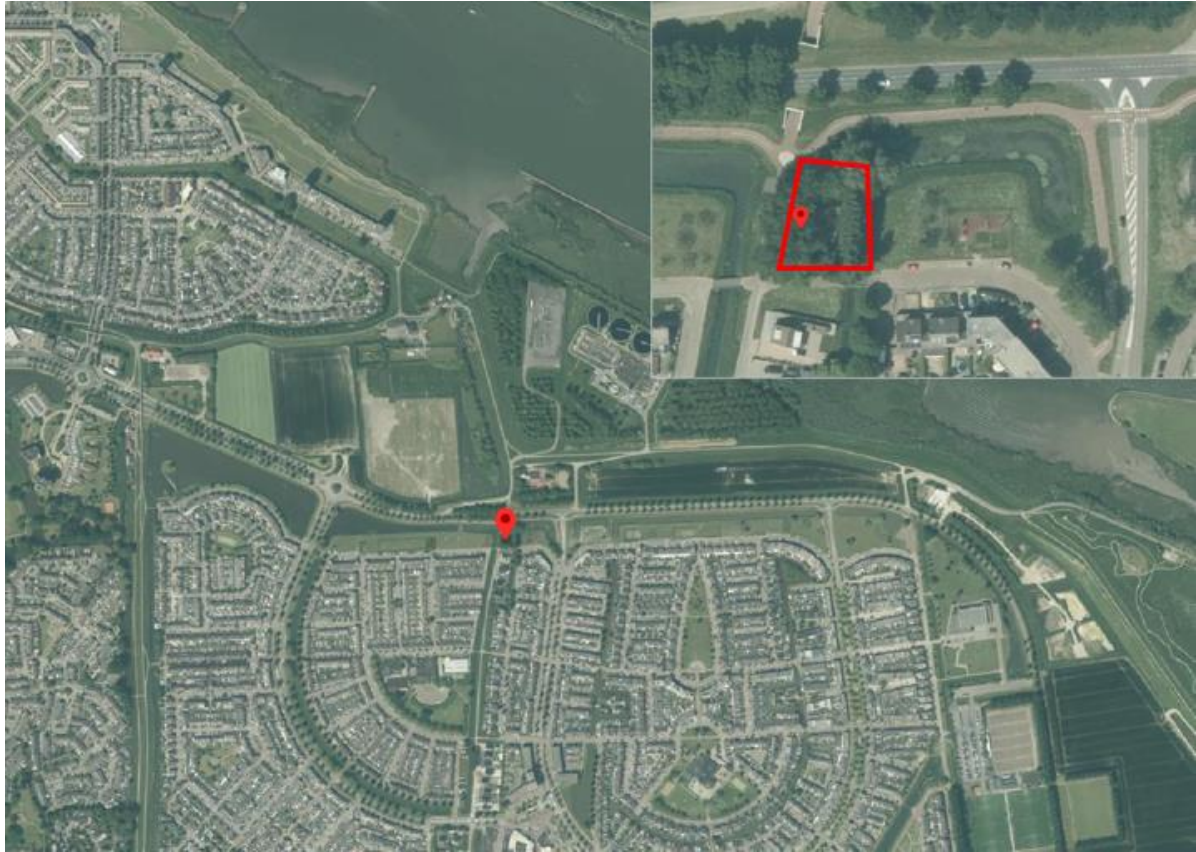


Afbeelding: kadastrale percelen Drogendijk 8A te Spijkenisse (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De locatie is gelegen tussen de Drogendijk, Ida Wassermanstraat en de Maaswijkweg. Met de gemeente vindt overleg plaats voor het vervangen van de huidige fietsbrug door een duiker en deze toegankelijk te maken voor voertuigen.



Afbeeldingen: Uitsnede bestemmingsplan met kadastrale percelen (li) + gewenste ontsluiting gemeente (re).



Afbeelding: ligging en globale begrenzing projectlocatie

1.3. Leeswijzer

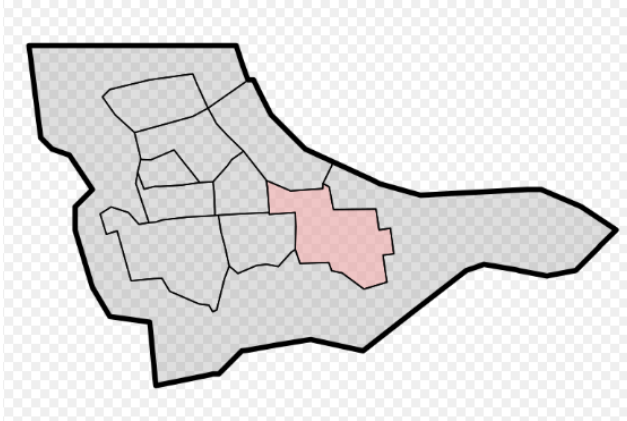
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het perceel en wordt het voorgenomen plan beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het geldende bestemmingsplan en de afwijkingen hiervan. Hoofdstuk 4 gaat over het relevante beleid. In hoofdstuk 5 komen de verschillende milieuaspecten en andere randvoorwaarden aan bod. Tot slot wordt in de hoofdstukken 6 en 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving project

2.1. Bestaande situatie

De projectlocatie Drogendijk 8A is gelegen binnen de bebouwde kom, aan de noordkant van de wijk Maaswijk in Spijkenisse, gemeente Nissewaard. In het noorden ligt op een afstand van ongeveer 600 meter de Oude Maas.

Maaswijk is gelegen aan de oostkant en met ongeveer 12.000 inwoners de grootste wijk. De wijk heeft zeer weinig hoogbouw en biedt een gevarieerd woningaanbod².



Afbeelding: Maaswijk in Spijkenisse (Wikipedia)

In de omgeving van de projectlocatie staat hoofdzakelijk laagbouw in de vorm van grondgebonden woningen, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen met kap. De maximum bouwhoogte varieert van 6 tot 9 meter. De wijk is gebouwd vanaf de jaren 90 en is ruim opgezet met veel groen.



Afbeelding: zicht vanaf projectlocatie in zuidelijke richting

De bestaande bebouwing op de projectlocatie bestaat uit 1 bouwlaag met kap (ca. 4 meter hoog) en is in het verleden in gebruik geweest als huisartsenpraktijk. Het pand wordt volledig aan het zicht onttrokken door de op het perceel aanwezig beplanting. De praktijk is beëindigd in januari 2023.

² Wikipedia Maaswijk (Spijkenisse)

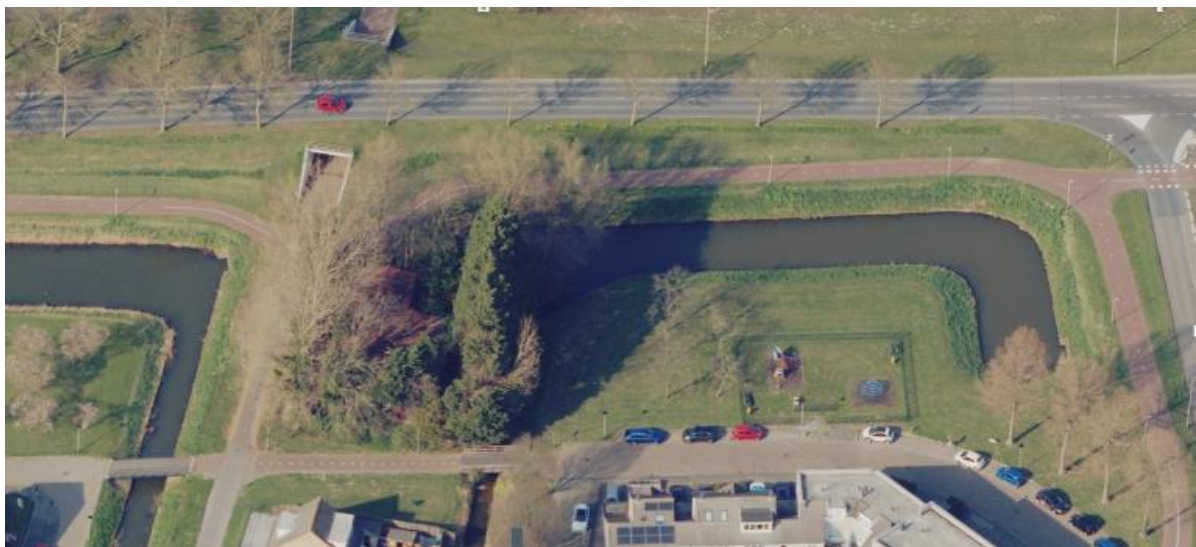


Afbeelding: bebouwing ter plaatse van projectlocatie



Afbeelding: aanzicht projectlocatie vanaf Drogendijk richting Maaswijkweg (li) en Ida Wassermanstraat (re)

Het perceel is bereikbaar via de Drogendijk. Het straatprofiel van Drogendijk is geschikt voor bestemmingsverkeer voor de aangrenzende woningen en voor het doorgaand fietsverkeer. Parkeren is mogelijk langs de Ida Wassermanstraat, die ter hoogte van het perceel overgaat in een doorgaande route voor fietsverkeer (zie onderstaande afbeelding). Er vindt overleg plaats met de gemeente over het vervangen van de bestaande fietsbrug door een duiker en het toegankelijk maken voor voertuigen.



Afbeelding: Wegenstructuur bestaande situatie.

De locatie is gelegen in een groene zone ten noorden van Maaswijk, tussen Maaswijk en de Maaswijkweg.



Afbeelding: groene zone langs Maaswijkweg

2.2. Initiatief

Het initiatief omvat sloop – nieuwbouw van de bestaande bebouwing ten behoeve van een huisartsenpraktijk met woning. De huisartsenpraktijk is nu nog gevestigd op de Hadewychplaats, op zo'n 500 meter afstand. De nieuwbouw moet voldoen aan het volgende programma van eisen (PVE):

Huisartsenpraktijk (conform LHV richtlijnen):

- 3 behandelkamers
- 1 operatiekamer
- 1 spreekkamer
- Laboratorium
- Wachtruimte voor circa 12 personen
- Receptie
- Backoffice
- Kantoor ruimte
- Vergaderruimte
- Personeelsruimte
- 1 MIVA toilet (Minder Validen)
- 1 toilet voor patiënten
- 1 toilet voor personeel
- Werkkast
- Opslag ruimte
- Technische ruimte, bereikbaar vanuit buiten

Woning:

100 á 150 m² aan woonruimte

Uitgangspunt nieuwbouw: Positioneren van een nieuw bouwvlak achter op het terrein



De bestaande bebouwing wordt gesloopt, waarna het bouwvlak een kwartslag wordt gedraaid en aan de noordkant van het perceel wordt gesitueerd. De bomen op de kavel worden deels gekapt om het open landschap te versterken. Door de herpositionering van het bouwvlak kunnen zichtlijnen van oost naar west gecreëerd worden en blijft continuïteit van de groene zone gewaarborgd. Aan de Ida Wassermanstraat komt een nieuwe ontsluiting ter ontlasting van de Drogendijk.

Er is ook gekeken naar andere oplossingen, maar dan kan op eigen terrein geen extra parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

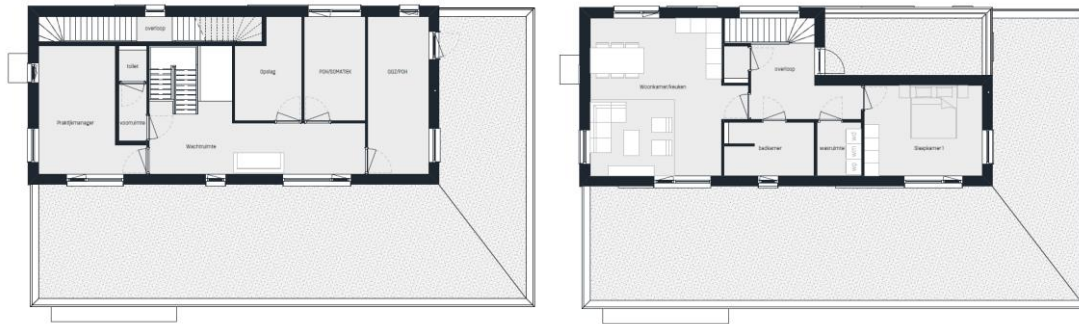
2.3. Bouwplan

Aan de noordkant van het terrein, dat een oppervlakte heeft van 700 m² komt een bouwvlak van circa 20 x 11 = 225 m² en een hoogte van ongeveer 3,5 meter voor de huisartsenpraktijk in de plint. De indeling van de huisartsenpraktijk is als volgt:

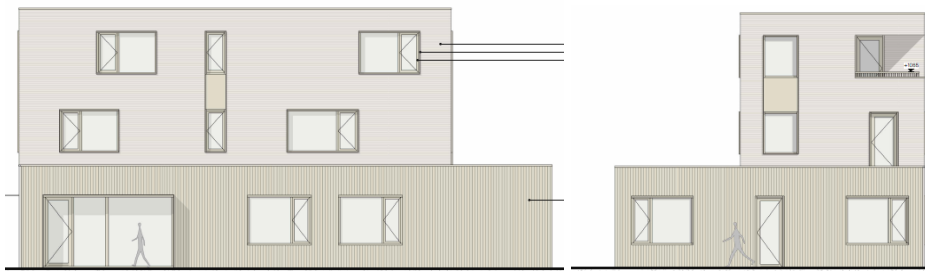


Afbeelding: indeling huisartsenpraktijk (bron: Archara, project 2314, pres-103, 03-10-2024)

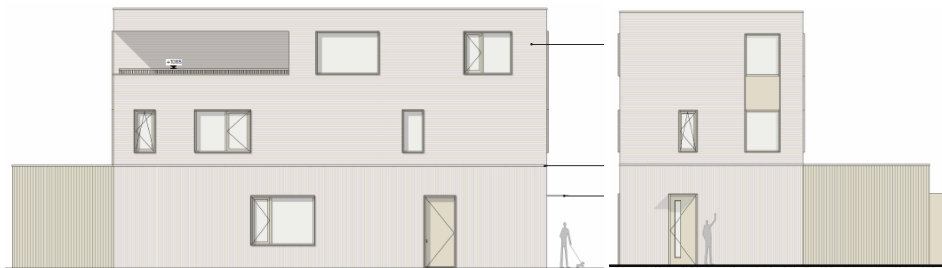
Daarboven komen 2 bouwlagen ten behoeve van de woning met een oppervlak van ongeveer 16 x 6 m². De woning komt een kleine 5 meter terug te liggen ten opzichte van de voorgevel. De maximum bouwhoogte bedraagt circa 9,5 meter.



Afbeelding: indeling 1^e (links) en 2^e (rechts) etage (bron: Archara, project 2314, pres-104 + 105, 03-10-2024)



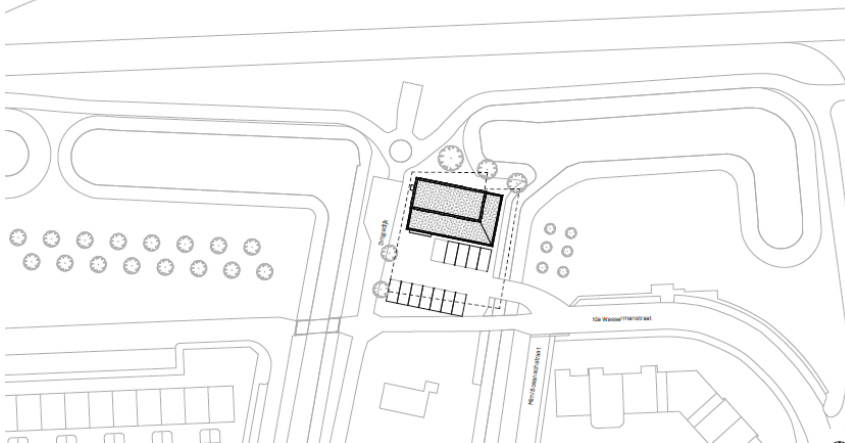
Afbeelding: vooraanzicht (links) en rechterzij aanzicht (rechts) (bron: Archara, project 2314, DO-301+ 302, 03-10-2024)



Afbeelding: achteraanzicht (links) en linkerzij aanzicht (rechts) (bron: Archara, project 2314, DO-303+ 304, 03-10-2024)

Op eigen terrein worden aan de voorzijde van het gebouw 11 parkeerplaatsen aangelegd. Dit is het maximum dat op het terrein gerealiseerd kan worden, rekening houdend met de toegankelijkheid van de praktijk voor mindervaliden.

Aan de westkant van het gebouw, aan de Drogendijk komen 8 fietsparkeerplaatsen. Op aangeven van de gemeente wordt de Drogendijk vanaf de kruising afgezet voor doorgaand autoverkeer.



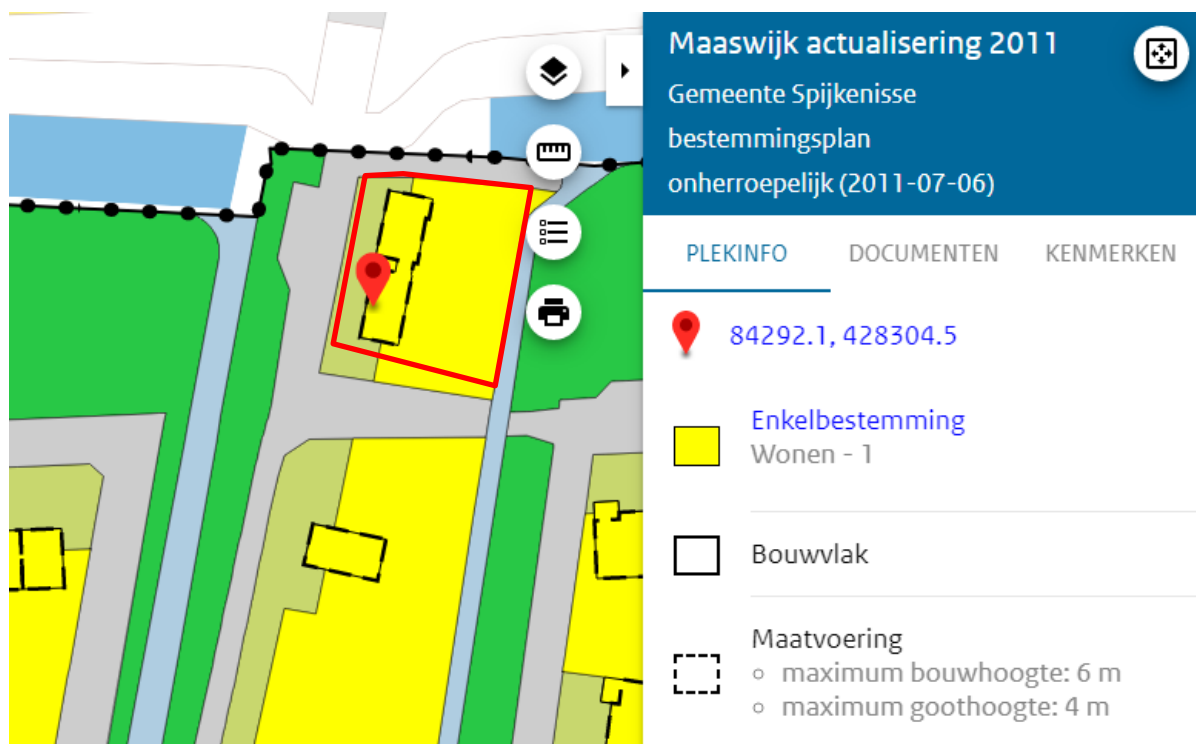
Afbeelding: definitieve situatie (bron: Archara architecten, project 2314, DO-005)

3. Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van de projectlocatie gelden de bestemmingsplannen 'Maaswijk actualisering 2011', de '1^e herziening Maaswijk actualisering 2011' en het parapluplan 'Parkeren & laden en lossen'. Deze worden in het vervolg op de relevante punten beschreven.

3.1. Bestemmingsplan 'Maaswijk actualisering 2011'

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Maaswijk actualisering 2011', vastgesteld op 11 mei 2011 en sinds 6 juli 2011 geheel onherroepelijk.



Afbeelding: uitsnede vigerend bestemmingsplan, projectlocatie rood omkaderd

Ter plaatse gelden de bestemmingen "Wonen-1" (art. 11), "Tuin" (art. 7), "Water" (art. 10) en "Groen" art. 4).

De voor "Wonen - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in grondgebonden woningen en woonwagens met daarbij behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, nuts- en parkeervoorzieningen.

Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen een bouwvlak. De maximum goot- en bouwhoogte ter plaatse van de projectlocatie bedraagt respectievelijk 4 en 6 meter.

Daarnaast zijn bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan tot een gezamenlijk te bebouwen oppervlak van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlak van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf tezamen onbebouwd en onoverdekt moet blijven. De maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter.

Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een maximum goothoogte van 3 en een maximum bouwhoogte van 5 meter.

Bij omgevingsvergunning kan hiervan afgeweken worden, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Binnen de bestemming “Wonen – 1” is beroep-aan-huis onder voorwaarden toegestaan.

De gronden met de bestemming “Tuin” zijn aangewezen voor tuinen (en erven) behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Bouwwerken, niet zijnde erkers aan hoofdgebouwen, vlaggenmasten en erf- en terreinafscheidingen zijn niet toegestaan.

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van deze bestemming, zoals voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen. Er mogen alleen bouwwerken geen gebouwen worden gerealiseerd, met uitzondering vanabri’s en nutsgebouwen.

De gronden met de bestemming “Water” zijn aangewezen voor aan- en afvoer, waterberging en sierwater, waterhuishouding en bijbehorende voorzieningen, zoals duidkers, bruggen enz.

3.2. 1^e herziening Maaswijk actualisering

De 1^e herziening Maaswijk actualisering is vastgesteld op 11 november 2015. Deze herziening beoogt een omzetting van woonwagenstandplaatsen mogelijk te maken naar de bestemming "Groen" als het gebruik van de betreffende standplaats wordt beëindigd. Voor zover het gebruik reeds beëindigd is, voorziet de herziening in een directe bestemmingswijziging naar de bestemming "Groen". De gewenste ontwikkeling heeft geen betrekking op woonwagens. Deze herziening is derhalve niet relevant voor dit project.

3.3. Parkeren & laden en lossen

Het paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen is vastgesteld op 17 mei 2023. In bijna alle bestemmingsplannen van de gemeente Nissewaard die na 29 november 2014 zijn vastgesteld zijn regels ten aanzien van het aspect 'parkeren' opgenomen. In de bestemmingsplannen die voor deze datum zijn vastgesteld, is nauwelijks sprake van een dergelijke regeling. Daarnaast is de regeling ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ in de bestemmingsplannen die na deze datum zijn vastgesteld niet eenduidig.

Er ontbreken normen of er wordt verwezen naar verouderd beleid. Vandaar dat is besloten om door een parapluherziening voor het gehele gemeentelijke grondgebied de parkeernormen vast te leggen. Ook wordt het aspect 'laden en lossen' geborgd. In de parapluherziening is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die verwijst naar de 'Parkeernormennota Nissewaard 2022' of, indien deze wordt gewijzigd, de wijziging hierop. Zie verder paragraaf 5.8.

3.4. Conclusie afwijkingen bestemmingsplan

Het initiatief wijkt op de volgende punten af van de geldende bestemmingsplannen:

- Een huisartsenpraktijk is niet toegestaan binnen de bestemming Wonen-1;
- Hoofdgebouwen ten behoeve van de bestemming Wonen – 1 zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de gewenste locatie voor de nieuwbouw is geen bouwvlak op de verbeelding opgenomen en is een woning niet toegestaan;
- De maximum toegestane bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt circa 9,5 meter (ten opzichte van maximum toegestane bouwhoogte van 6 meter in het bestaande bouwvlak).
- De ontsluiting van het terrein wordt deels gerealiseerd op gronden waar de bestemming Groen geldt. Binnen deze bestemming zijn behalve groenvoorzieningen onder meer voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen toegestaan ten behoeve van de bestemming. Een ontsluitingsweg voor een huisartsenpraktijk valt hier niet onder.

3.5. Juridische basis voor omgevingsvergunningverlening

Het voornemen kan alleen worden vergund met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, omdat nieuwe hoofdgebouwen worden gerealiseerd waarvan het gebruik afwijkt van de bestemming. De omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, dat wil zeggen een beslistermijn van 26 weken.

4. Beleid

Het bouwvoornemen dient te worden getoetst aan het ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is vastgelegd. In deze paragraaf worden de in het vorige hoofdstuk beschreven afwijkingen getoetst aan het relevante beleid.

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook een Rijksvisie op de leefomgeving, de NOVI.

Op 15 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI wil het Rijk een langetermijnvisie geven op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het betreft hier een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving, groot en veelzijdig en vaak met elkaar verweven. Het is een nationale visie die zelfbindend is voor het Rijk. De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, inclusief de opgaven die daaruit zijn afgeleid. Waar op deze opgaven een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is, geeft de NOVI richting. Op andere onderwerpen wordt naar sectoraal beleid verwezen. De NOVI is continu aanpasbaar.

Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze prioriteiten worden beleidskeuzes gemaakt. De vier prioriteiten zijn:

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

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

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

Tot het moment dat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het Rijksbelang opgenomen dat verstedelijking op duurzame wijze plaatsvindt. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt moet er getoetst worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Dit project voorziet in sloop – nieuwbouw van bestaande bebouwing ten behoeve van een huisartsenpraktijk met woning. Aangezien het hier slechts 1 woning betreft, de bestaande huisartsenpraktijk momenteel elders in de buurt is gevestigd³ en er op de locatie reeds gewoond mag worden, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro (uitspraak ABRS in zaaknr. 201501297/1/R4 d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921)).

Conclusie

De beoogde omzetting naar woning heeft geen raakvlakken met de NOVI en is daarom niet in strijd met de NOVI.

4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 1 december 2020 geconsolideerd in werking getreden en borgt nationale ruimtelijke belangen in regelgeving. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten.

Conclusie

Geen van de onderwerpen in het Barro hebben invloed op het onderhavige project doordat de betreffende onderwerpen niet aan de orde zijn op of nabij het perceel.

4.1.3. Deltaplan Ruimtelijke adaptatie 2020

Het klimaat verandert. De stijging van de gemiddelde temperatuur brengt extremer weer met zich mee, dat natter, droger en heter is. De resultaten daarvan zijn wateroverlast, hittestress en druk op watervoorraden door droogte. Dit vereist een verandering in denken en doen: klimaatbestendig en waterrobuust inrichten moet in Nederland een vanzelfsprekend onderdeel bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen worden.

Om het proces van ruimtelijke adaptatie te versnellen en intensiveren is het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie opgesteld. Daarin staat hoe gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk de nadelige effecten van klimaatverandering tegen willen gaan. De kern is dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en klimaat robuust is ingericht. Op nationaal niveau zijn stresstesten per gemeente uitgevoerd om de knelpunten van bestaande infrastructuur in kaart te brengen. In een drieledig nationaal programma worden deze kwetsbaarheden in beeld gebracht, afgewogen en geprioriteerd, om vervolgens tot concrete maatregelen te worden omgezet.

Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de wettelijke voorschriften op gebied van duurzaamheid en op het dak worden zonnepanelen geïnstalleerd.

³ Hadewychplaats 1D

4.2. Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

In de Omgevingsverordening is het beleid in de Omgevingsvisie in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Zuid-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

De Omgevingsverordening is bindend voor gemeenten, de visie en de overige onderdelen niet – die zijn alleen bindend voor de provincie zelf. In het navolgende wordt daarom voornamelijk ingegaan op de Omgevingsverordening.

4.2.1. Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening is op 20 februari 2019 vastgesteld en sindsdien meermaals gewijzigd. De huidige versie is per 1 april 2023 in werking getreden.

In hoofdstuk 6 van de regels van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen die van belang zijn om het provinciale beleid of het provinciale belang te laten doorwerken in de uitoefening van taken of bevoegdheden door andere bestuursorganen dan provinciale staten.

In de verordening is een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en bestaande ruimtelijke ontwikkelingen. Onder bestaande bebouwing, bestaand gebruik of een bestaande ruimtelijke ontwikkeling wordt verstaan hetgeen:

- a. ingevolge het op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening geldende bestemmingsplan rechtmatig aanwezig is;
- b. waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bij een omgevingsvergunning is afgeweken van het bestemmingsplan of een aanvraag hiertoe is ingediend die kan worden verleend;
- c. in overeenstemming met deze verordening tot stand is gekomen of waarvoor ontheffing van deze verordening is verleend of waarover het gemeentebestuur een besluit heeft genomen als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.

Het begrip 'nieuwe bebouwing' of 'nieuw gebruik van grond of bebouwing' dat ook in deze verordening wordt gehanteerd, kan worden beschouwd als de tegenhanger van het begrip 'bestaand'.

Voor het project is artikel 6.10 'Stedelijke ontwikkeling van belang:

Artikel 6.10 regelt dat bij een omgevingsvergunning voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt ingegaan op de toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Onder een stedelijke ontwikkeling wordt elke ruimtelijke ontwikkeling begrepen. De ontwikkeling zoals beschreven in paragraaf 2.2 is gelet op de definities in de Verordening en het Besluit ruimtelijke ordening aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

In dit geval is sprake van sloop – nieuwbouw van bestaande bebouwing ten behoeve van een huisartsenpraktijk met woning op een locatie waar wonen en het oprichten van bebouwing reeds is toegestaan. Het project voldoet daarmee aan de Omgevingsverordening.

Conclusie

Het voornemen is niet in strijd met de Omgevingsverordening Zuid Holland.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Ontwikkelperspectief Nissewaard naar 2040

Het ontwikkelperspectief Nissewaard is opgesteld in 2018. De groei van de Haven en Rotterdam heeft Spijkenisse (nu Nissewaard) laten groeien. Nu de havenwerkzaamheden veranderen zal ook Spijkenisse moeten veranderen om een aantrekkelijke en toekomstbestendige stad te blijven. Hiervoor zijn woningdifferentiatie en meer/andere werkgelegenheid nodig zodat Spijkenisse voor alle inwoners een aantrekkelijke plek is om te wonen. Voor een schokbestendig Nissewaard zijn de volgende acties geformuleerd:

Op korte termijn

Wonen

- Integrale gebiedsontwikkeling Maaswijkweg
- Inzetten op differentiatie
- Combineren van wonen en zorg

Werken

- Aantrekken specialistische opleidingen
- Inzetten op zorg en recreatie
- Zzp woningen
- Mix wonen/werken/leren rondom metrostations

Mobiliteit

- Efficiënter parkeren bij metrostations
- Veilige langzaamverkeer routes
- Stad en landschap beter verbinden

Grote vraagstukken

- Antwoord op GREX problematiek
- Antwoord op transities

Op middellange termijn

Wonen

- Richten van wonen naar groen kwaliteiten
- Mix wonen en werken
- Uitgeven openbare gronden
- Dichtheid wonen rondom metro's en
- Sloop/transformatie (groener) elders (o.a. circulaire economie, klimaatadaptatie en energie) en maatschappelijke verschuivingen

Werken

- Ruimte voor start-ups
- Koppeling ondernemersruimte mobiliteit
- Recreatie, toerisme en zorg
- Verkleuring bedrijventerrein Molenwatering
- Innovatie bedrijventerrein Halfweg

Mobiliteit

- Transformatie centrumring
- Waterbus
- TOD metrostations
- Aantrekkelijke openbare ruimtes metro's

Grote vraagstukken

- Ontwikkelen landschap rond Bernisse
- Bernisse ster
- Antwoord op transities

Op lange termijn

Wonen

- Bosbebouwing & landschappelijke randen; met een gezicht naar het landschap

Werken

- Een gedifferentieerd aanbod in de nieuwe haven wijk economie, zorg, recreatie en toerisme
- Herstructurering bedrijventerreinen

Mobiliteit

- Mogelijk A4 zuid verbinding
- Extra brug verbinding Hartelkanaal
- Ontwikkelruimte aan Groene Kruisweg

Grote vraagstukken

- Ontwikkelen landschap rond Bernisse
- Bernisse ster
- Antwoord op verschillende transities (o.a. circulaire economie, klimaatadaptatie en energie) en maatschappelijke verschuivingen

4.3.3. Groenstructuurplan Spijkenisse

In het Groenstructuurplan (mei 1997) wordt een samenhangend streefbeeld gegeven van het groen in de toekomst. Het groen is de kracht van Spijkenisse en wordt daarom als zeer waardevol beschouwd. Het duurzame beheer is dan ook gericht op behoud en ontwikkeling van het groen. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe groenvisie. Deze is nog niet gereed.

De groenstructuur richt zich op de volgende punten:

- samenhang
 - tussen woonwijk en groen
 - binnen groenstructuur
 - tussen stad en buitengebied
 - tussen groengebieden onderling
- verschil en herkenbaarheid (identiteit, kwaliteit)
 - van groene verbindingen
 - van groengebieden
- aandacht voor entrees

In aansluiting op de oriëntatie van de stad op niet langer alleen Rotterdam, maar ook op het buitengebied, is allereerst een reeks verbindingen aangegeven die de stad verbindt met de Oude Maas aan de oostzijde en met het polderlandschap aan de westzijde.

In aansluiting op de oostwestverbindingen is een reeks verbindingen van de tweede orde aangegeven in noordzuidrichting. Gezamenlijk vormen de verbindingen een raster, waardoor men op een eenvoudige, herkenbare manier in de parken rondom de stad kan komen of in het buitengebied.

Voor het gebied Maaswijk worden in het plan genoemd de Drogendijk, de Lange Groeneweg, de Gaddijk, de Korteweg, de groene scheg onder de hoogspanningszone, zogenaamde groene pleinen en straatbomenstructuren.

Voor de (klassiek opgezette) wijk geldt dat groene routes, singelpartijen en lanen een belangrijke functie vervullen in het netwerk van buurten en wijkgroen. In Structuurvisie en Beeldkwaliteitsplan Drogendijk is het primaire uitgangspunt de bescherming van de dijk tegen sluipverkeer en het tegengaan van ontwikkelingen die teveel verkeer genereren.

Het belangrijkste streven voor Maaswijk is het verbeteren van de relaties met de omgeving, zowel ruimtelijk (doorzicht, oriëntatie) als fysiek (routes) en op lager schaalniveau de overgang openbaar groen /privé tuinen.

In december 2003 is het Bomenbeleidsplan vastgesteld en daarmee bepalend geworden voor de openbare bomen van de stad. De hoofdstructuur van de bomen is duidelijk benoemd zodat deze beschermd en versterkt kan worden. In het Bomenbeleidsplan, een concrete vertaling van het Groenstructuurplan, staat voor Maaswijk aangegeven dat de laanbeplanting langs de Annie Romein-Verschoorlaan, Drogendijk en de Joke Smitlaan gehandhaafd dient te worden. Verder is vermeld dat langs de erfontsluitingswegen aanwezige bomenbeplanting ook in de toekomst behouden dient te blijven.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met het groenstructuurplan en bomenbeleidsplan Spijkenisse. Het betreft geen nieuwe ontwikkeling, maar behelst een verplaatsing van een reeds bestaande praktijk uit de wijk. Ontsluiting van het perceel voor autoverkeer zal uitsluitend plaatsvinden via de Ida Wassermannstraat.

Aan de Drogendijk komt geen autoverbinding vanwege mogelijk sluipverkeer. Tussen de Drogendijk en de parkeercoffer op het terrein zal een groene afscheiding worden gerealiseerd.

De laanbeplanting langs de Drogendijk blijft behouden en te kappen bomen zijn hier geen onderdeel van.

4.4. Conclusie

Het geldende beleid vormt geen belemmering voor dit project.

5. Milieuaspecten

5.1. Ecologie

In maart 2024 is door By Nature advies een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage). De quickscan flora en fauna is een oriënterend veld- en literatuuronderzoek met als doel te inventariseren of de voorgenomen ontwikkelingen, activiteiten of werkzaamheden kunnen leiden tot:

- Een mogelijke overtreding van verbodsbepalingen in het kader van natuurwetgeving volgens de Omgevingswet.
- Een negatief effect op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden (gebiedsbescherming).
- Een negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).
- Een negatief effect op anderzijds beschermde natuurgebieden op provinciaal of regionaal niveau.

Gebiedsbescherming en gemeentelijk beleid

- Negatieve effecten door de geplande werkzaamheden op Natura 2000 en het NNN uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Soortbescherming

Het plangebied biedt geschikt leefgebied voor verschillende beschermde soorten en functies. Nader onderzoek naar de aanwezigheid en het gebruik van het plangebied voor de volgende soorten en functies is noodzakelijk:

- Gebruik van het plangebied door huismus.
- Rust- en nestplaats van roofvogels en ransuil in de bomen.
- Verblijfplaatsen en leefgebied van steenmarter.
- Verblijfplaatsen van vleermuizen in de gebouwen en bomen.
- Vliegroute van vleermuizen.

Indien in het plangebied beschermde functies aangetroffen worden of negatieve effecten als gevolg van de geplande activiteiten op de betreffende soorten niet uitgesloten kan worden is het noodzakelijk een vergunning in het kader van de Omgevingswet aan te vragen.

Negatieve effecten op overige soorten en functies worden op basis van verspreidingsgegevens, ontbreken geschikt habitat en/of ligging plangebied uitgesloten. Vervolgstappen met betrekking tot deze soortgroepen zijn niet aan de orde. Wel is de algemene zorgplicht te allen tijde van toepassing.

Naar aanleiding van de bevindingen in de quickscan is nader onderzoek verricht naar bovengenoemde soorten en functies (Ecologisch onderzoek, 29 oktober 2024, rapportnr. 2407-02v0.1, zie bijlage).

- Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat in het plangebied zijn geen vaste nest- en/of rustplaatsen aanwezig van huismus, roofvogels en/of uilen;
- in het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in bomen en/of gebouwen;
- het plangebied maakt geen deel uit van de (essentiële) functionele leefomgeving van huismus, roofvogels, uilen, vleermuizen en/of marterachtigen, anders dan nest- of verblijfplaatsen;
- als gevolg van de geplande werkzaamheden is er geen sprake is van een overtreding in het kader van de Omgevingswet, 'flora- en fauna-activiteit'.

Op 60 meter ten zuidwesten van het plangebied zijn drie huismusnesten aangetroffen in 2 woningen aan de Aletta Jacobsstraat. Deze nesten bevinden zich buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden en de huismussen maken geen structureel gebruik van het groen in het plangebied om te schuilen en/of foerageren.

Bij de woningen langs de Aletta Jacobsstraat, op 60 meter ten zuidwesten van het plangebied, is een paarterritorium aanwezig van een gewone dwergvleermuis. Dit territorium bevindt zich buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden is geen vergunning voor een 'flora- en fauna-activiteit' in het kader van de Omgevingswet nodig. Wel moet te allen tijde rekening gehouden worden met de algemene zorgplicht en aanwezigheid van algemene broedvogels.

De realisatie van het plan kan negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden. Er is door MBH-consult BV in januari 2024 onderzoek verricht naar de stikstofdepositiebijdrage op de omliggende Natura 2000-gebieden (zie bijlage). Het meest nabij gelegen (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied is Krammer-Volkerak (ca. 15,4 km).

De berekening van het projecteffect van de bouw- en gebruiksfase is verricht met behulp van het programma Aeries Calculator. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.



Afbeelding: omliggende Natura 2000 – gebieden

5.2. Wateraspecten

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Waterberging

Het waterschap Hollandse Delta hanteert als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen een compensatieplicht van 10% open water of een gelijkwaardig alternatief voor nieuw aan te leggen verhard oppervlak. Bij de inrichting van het terrein wordt hier rekening mee gehouden door de parkeerplaatsen uit te voeren met grastegels. Dit bevordert de infiltratie van regenwater en geeft ruimte aan grasgroei.

Ten opzichte van de huidige situatie is sprake van een toename van verharding met circa 23%.

Huidige situatie		Nieuwe situatie	
Perceel	630 m ²	Perceel	630 m ²
Opp. huidige woningen	200 m ²	Huisartsenpraktijk	230 m ²
Overige verharding	50 m ²	Verharding	170 m ²
% verharding	40	% verharding	63

Riolering en afkoppeling verhard oppervlak

De omgeving van de projectlocatie heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering gevoerd.

Oppervlaktewater

De projectlocatie zelf bevat geen oppervlaktewater. Aan de zuid en de oostkant van de locatie is een watergang aanwezig.

Waterkering

De projectlocatie ligt niet in een waterstaatswerk of beschermingszone waar rekening mee gehouden moet worden.

Materialisering

Bij de bouw wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen.

Grondwater

Het project voorziet niet in ondergrondse bebouwing en heeft daarmee geen gevolgen voor het grondwater.

Het aspect water vormt geen onoplosbare belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.3. Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van industrieterreinen, wegen of spoorwegen die op grond van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd, waarbij de nieuwe woning op grond van de Wet geluidhinder een nieuwe situatie is.

Door Econsultancy is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (25 maart 2024, zie bijlage). De geluidgevoelige bestemming is gelegen in de geluidzone van de Annie Romein-Verschoorlaan en Maaswijkweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Aletta Jacobsstraat, Cornelia de Langestraat, Drogendijk, Henriette Davidsstraat, Ida Wassermanstraat, Maria Kleine-Gartmanstraat, Mimi Boesnachtstraat) in het onderzoek betrokken.

De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2023.3.

Alleen als gevolg van de Maaswijkweg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de Maaswijkweg dient een hogere waarde te worden aangevraagd.

5.4. Bodem

Door BMA Milieu BV is een verkenning bodemonderzoek verricht (16 februari 2024, zie bijlage). Doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'onverdacht' juist is. Ter plaatse zijn in de grond en in het grondwater geen overschrijdingen van de interventiewaarde vastgesteld. Er behoeft geen nader onderzoek te worden aanbevolen. De resultaten van dit onderzoek vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor de bouw van een huisartsenpraktijk en woning. De mogelijk bij bouwactiviteiten vrijkomende of aan te voeren grond is voor hergebruik onderhevig aan wettelijke bepalingen (Besluit Bodemkwaliteit).

Bodem vormt geen belemmering voor onderhavig project.

5.5. Cultuurhistorie

De Drogendijk is een belangrijk overblijfsel van de oude dijkstructuur en heeft een recreatieve fiets- en wandelfunctie. Voor de (klassiek opgezette) wijk geldt dat groene routes, singelpartijen en lanen een belangrijke functie vervullen in het netwerk van buurten wijkgroen.

De Drogendijk wordt gekarakteriseerd door het profiel van een polder/landweg en losstaande boerderijen, afgewisseld met villa's op vrije kavels. De oude boerderijen hebben vaak nog een robuuste erfbeplanting van populieren en wilgen.

Het is een rustieke landelijke polderweg welke veel in gebruik is als recreatieve route. Vanwege deze recreatieve functie is de Drogendijk niet bestemd voor doorgaand verkeer en is er een conserverend beleid.

Conclusie

Onderhavig project heeft geen negatieve gevolgen voor de Drogendijk. In de nieuwe situatie zal het perceel worden ontsloten door middel van een nieuwe toegangsweg vanuit Ida Wassermanstraat voor betere toegankelijkheid en ontlasting van Drogendijk. De Drogendijk wordt vanuit de kruising met de Ida Wassermanstraat / Aletta Jacobsstraat afgezet voor doorgaand verkeer.

5.6. Archeologie

Volgens de archeologische waardenkaart ligt de locatie in een gebied met (redelijk) hoge archeologische verwachting. Omdat de geplande werkzaamheden de onderliggende bodem en daarmee mogelijk aanwezige archeologische overblijfselen kunnen verstoren, is door Archeologenbureau Argo een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (januari 2024, zie bijlage). Het doel van het onderhavige onderzoek was het verwerven van informatie aan de hand van bestaande bronnen over bekende of te verwachten archeologische waarden binnen het plangebied.

Binnen de grenzen van het plangebied worden geen resten verwacht uit het Paleolithicum en het Mesolithicum. In deze perioden was het gebied ongunstig voor bewoning. Tijdens het Neolithicum bestond het plangebied uit een kweldergebied. Hier was bewoning mogelijk langs de geulen. Deze geulen werden tijdens de Bronstijd en de Vroege IJzertijd afgedekt met een veenpakket. Het gebied was hierdoor te nat voor bewoning. Tijdens de Late IJzertijd was er een geulensysteem in het gebied ontstaan dat zorgde voor afwatering van veen. Hierdoor werd het gebied droger, klonk het veen in en door het opslibben van oeverwallen was bewoning weer mogelijk tot en met de Romeinse Tijd. Aan het einde van de Romeinse Tijd werd het gebied wederom te nat voor bewoning. Vanaf de Late Middeleeuwen werd begonnen met het ontginnen van het veen, daarom kunnen archeologische waarden worden verwacht vanaf de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd.

De archeologische waarde wordt ingeschat als middelhoog. Op historische kaarten is geen bebouwing aanwezig. Wel bevindt het plangebied zich aan de Drogendijk die waarschijnlijk uit de 13e eeuw dateert.

Gezien de aanwezigheid van de huidige bebouwing zijn archeologische resten op geringe diepte hoogstwaarschijnlijk al verstoord. Gezien de aanwezigheid van de huidige bebouwing en de resultaten van nabij gelegen archeologische onderzoeken zijn eventuele archeologische resten hoogstwaarschijnlijk reeds verstoord. Archeologisch vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht. Archeologie vormt geen belemmering voor dit project.

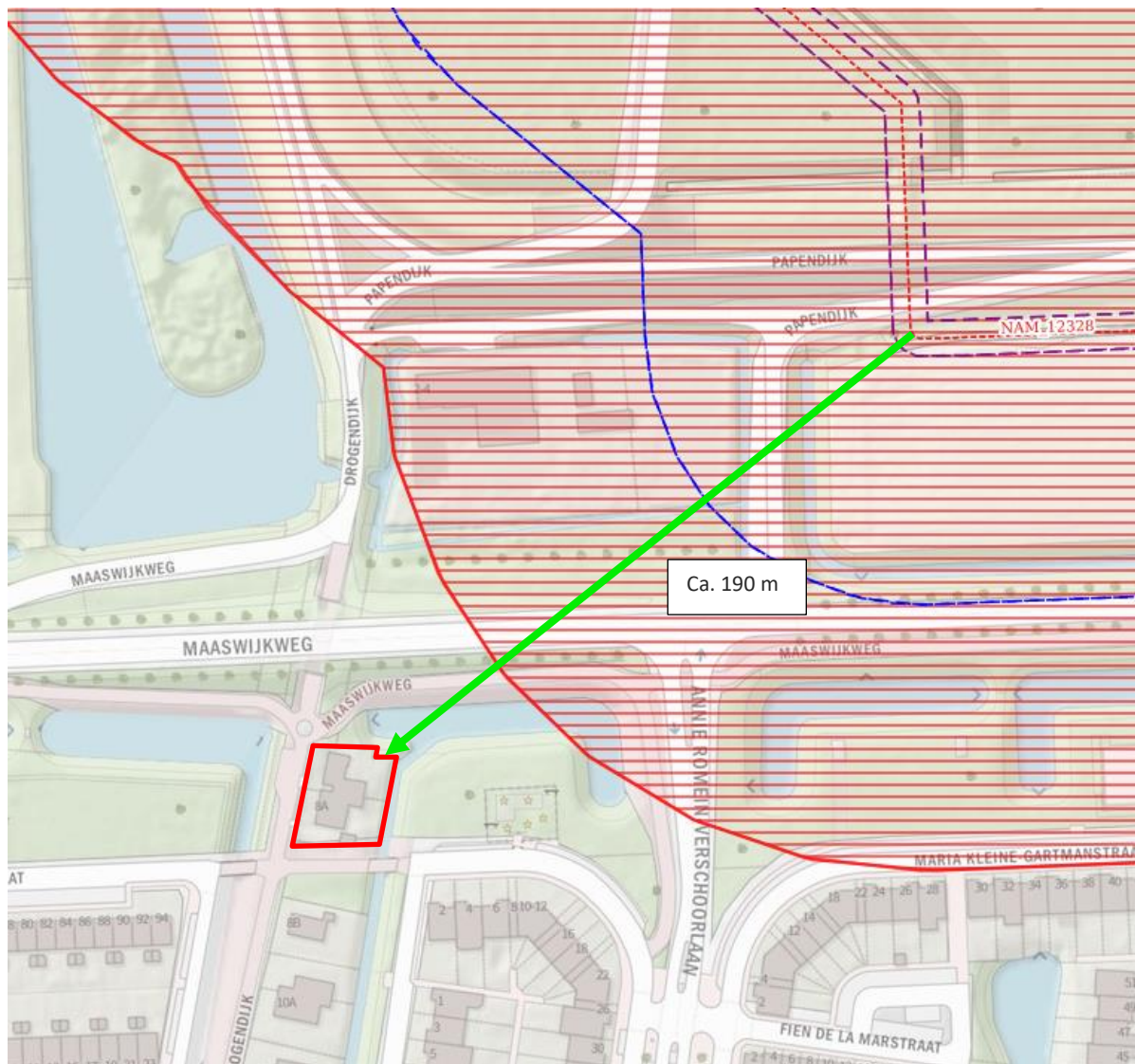
5.7. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

Op een afstand van ongeveer 190 meter een gasleiding van de NAM gelegen (naar de winningslocatie aan de Papendijk). Het gaat om de hogedruk aardgasleiding NAM 12328. Deze leiding heeft een maximale werkdruk van 115 bar en een diameter van 8 inch.

Voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied dient het externe veiligheidsrisico beoordeeld te worden middels een berekening.



Afbeelding: uitsnede nl.ev-signaleringskaart.nl ter hoogte van projectlocatie (rood omlijnd)

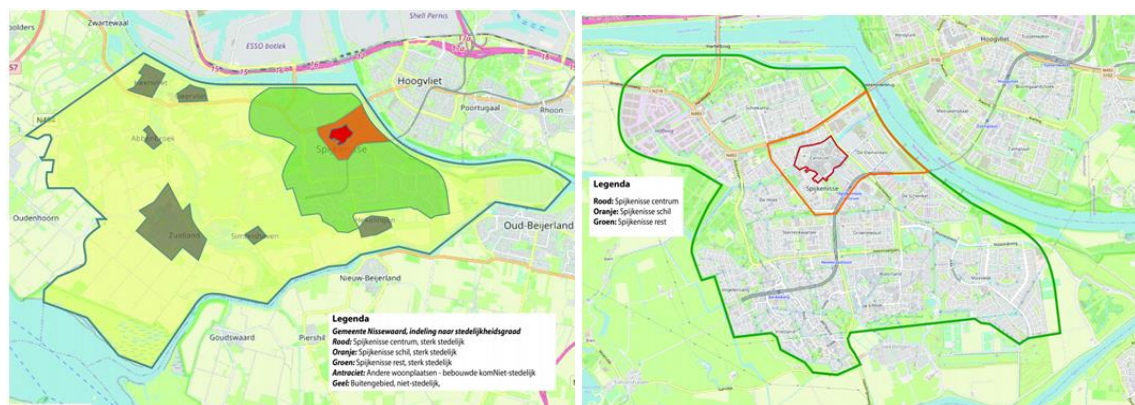
De projectlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van deze gasleiding. Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig project.

5.8. Verkeer en parkeren

5.8.1. Parkeren

Op 17 mei 2023 is het paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen vastgesteld. In de parapluperziening is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die de 'Parkeernormennota Nissewaard 2022' van toepassing verklaard op het hele grondgebied.

In de nota is een indeling gemaakt naar stedelijkheidsgraad. De Drogendijk 8A valt onder 'sterk stedelijk' en ligt in het gebied Spijkenisse rest.



Afbeelding: stedelijkheidsgraad (li) en gebiedsindeling (re) Spijkenisse

Op de locatie wordt een woning en een huisartsenpraktijk met 4 behandelkamers gerealiseerd. Voor de woning geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning. Voor de huisartsenpraktijk geldt een norm van 3,0 parkeerplaatsen per behandelkamer. In totaal zijn er 4 behandelkamers, waaronder 1 operatiekamer.

Op basis van deze normen zijn in totaal 14,1 parkeerplaatsen noodzakelijk. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen overdag is niet aan de orde, omdat (een van de) huisartsen op de locatie woonachtig is.

Categorie: wonen	Sp.cent.	Sp.schil	Sp.rest	AHHGSZ kom	Buiten	aandeel bezoekers	eenheid
Koop vrijstaand	1,6	1,8	2,1	2,3	2,4	0,3	pp per woning

Categorie: gezondheid en (sociale) voorzieningen	Sp.cent.	Sp.schil	Sp.rest	AHHGSZ kom	Buiten	aandeel bezoekers	eenheid
Huisartsenpraktijk (-centrum)	2,1	2,5	3,0	3,3	3,3	57%	pp per behandelkamer

Het voornemen voorziet in 11 parkeerplaatsen op eigen terrein. Meer parkeerplaatsen is niet mogelijk in verband met de toegankelijkheid van de praktijk voor minder validen. Voor de overige 3 parkeerplaatsen wordt in overleg met de gemeente een oplossing gezocht. Parkeren vormt daarmee geen belemmering voor dit project.

5.8.2. Ontsluiting

De ontsluiting van het terrein voor autoverkeer zal uitsluitend plaatsvinden Ida Wassermannstraat. Aan de Drogendijk komt geen autoverbinding vanwege mogelijk sluipverkeer. Tussen de Drogendijk en de parkeercoffer op het terrein zal een groene afscheiding worden gerealiseerd. Verder wordt op aangeven van de gemeente de Drogendijk vanaf de kruising afgezet voor doorgaand autoverkeer.



Huisartsenpraktijk (-centrum)								
	Verkeersgeneratie (per behandelkamer)							
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
zeer sterk stedelijk	12,3	16,8	15,2	19,6	18,1	22,5	26,7	31,1
sterk stedelijk	16,0	20,5	19,6	24,1	23,3	27,7	26,7	31,1
matig stedelijk	16,0	20,6	19,7	24,1	23,4	27,8	26,7	31,1
weinig stedelijk	18,0	22,5	22,0	26,4	26,1	30,5	26,7	31,1
niet stedelijk	18,5	23,0	22,6	27,0	26,7	31,1	26,7	31,1
Opmerking aandeel bezoekers: 89%								

Voor een huisartsenpraktijk wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van minimaal 23,3 en maximaal 27,7 motorvoertuigbewegingen per behandelkamer per werkdagemaal. Bij 4 behandelkamers zorgt dit voor gemiddeld 102 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

Deze voertuigbewegingen zullen redelijk evenredig over de (werk)dag verdeeld zijn, zodat er geen grote pieken zullen ontstaan. 10 tot 15 extra voertuigbewegingen per uur komt overeen met 1 auto per vijf minuten. Dit kan door elke 30 kilometerweg in een woonwijk zonder problemen worden verwerkt. Verkeer vormt geen belemmering voor dit project.

5.9. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op ene toename van maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.

Uit de NIBM-tool blijkt dat bij een toename van 102 motorvoertuigbewegingen per werkdaggemiddelde (zie paragraaf 5.8.2) er niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)	102
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,16
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Er is geen toename van het aantal woningen en de verplaatsing van de huisartsenpraktijk zorgt niet voor een significante toename van verkeersbewegingen in de wijk, waarmee het bouwvoornemen 'niet in betekenende mate bijdraagt' en er geen negatief effect is op de luchtkwaliteit.

5.10. Geurhinder

De locatie is nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) gelegen. De afstand van de projectlocatie tot de kadastrale grens van de RWZI (grens van de inrichting) is ca. 230 meter. Dit is binnen de VNG-richtafstand van 300 meter die geldt voor een RWZI van deze omvang.

Door Van Empel Milieuadvies is geuronderzoek uitgevoerd om eventuele geurhinder inzichtelijk te maken en te beoordelen (22-3-2024, zie bijlage). De geurconcentraties ter plaatse van de beoogde huisartsenpost blijft, over het gehele perceel, onder de grenswaarde van 1,5 Oue/m³ als 98-percentiel. De geurbelasting bedraagt maximaal 0,2 Oue/m³ bij 98-percentiel.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat sprake zal zijn van een aanvaardbare geurhinder ter plaatse van de beoogde huisartsenpost. Geur vormt geen belemmering voor dit project.

5.11. Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat.

De projectlocatie is gelegen in een woonwijk. In de omgeving zijn geen bedrijven die hinder zouden kunnen ondervinden van de sloop – nieuwbouwplannen. Ten aanzien van het aspect milieuzonering verandert er niets door het voornemen.

5.12. Milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Het initiatief omvat sloop – nieuwbouw van de bestaande bebouwing ten behoeve van een huisartsenpraktijk met woning. De woonfunctie is op grond van het geldende bestemmingsplan al toegelaten en op de locatie heeft in het verleden een huisartsenpraktijk gezeten. Gezien de aard en omvang van het bouwvoornemen is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zodat een MER-beoordeling of MER niet nodig is.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop het bouwvoornemen zal plaatsvinden zijn in eigendom van de initiatiefnemer en de kosten voor realisatie van het project komen voor zijn rekening.

Voor de aanleg van de nieuwe ontsluiting van het terrein, de resterende parkeerplaatsen en het vervangen van de brug door een damduiker zal met de gemeente een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin afspraken worden vastgelegd over de verdeling van de kosten. Ook wordt een planschadeovereenkomst gesloten.

De kosten voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning worden gedekt via de legesverordening van de gemeente Nissewaard.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de te voeren uitgebreide procedure zal het ontwerp van de omgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Een ieder wordt in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Na besluit staat beroep en hoger beroep open.

Omwonenden zullen te zijner tijd worden geïnformeerd middels een brief of bijeenkomst.

7. Conclusie

7.1. Het project

Huisartspraktijk Zomra is op zoek naar een nieuwe locatie met ruimte om de 3500 patiënten uit de omgeving te kunnen opvangen. Hiervoor is een locatie gevonden aan de Drogendijk 8A te Spijkenisse. Daarnaast is het de bedoeling om op het perceel bij de huisartsenpraktijk een woning te realiseren.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Maaswijk actualisering 2011. Om het voornemen mogelijk te maken is het nodig een planologische procedure te doorlopen.

Omdat de omgevingsvergunning is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt in de voorliggende onderbouwing uitgegaan van de oude wet- en regelgeving en hierbij horende terminologie. Bij de definitieve aanvraag (bij akkoord van de gemeente) zal de Omgevingswet van kracht zijn. Dit is echter voor een inhoudelijke afweging van voorliggende aanvraag niet relevant en wordt daarom ook in dit kader buiten beschouwing gelaten.

7.2. Bestemmingsplantoets

Ter plaatse van de projectlocatie gelden de bestemmingsplannen 'Maaswijk actualisering 2011', de '1^e herziening Maaswijk actualisering 2011' en het parapluplan 'Parkeren & laden en lossen'.

Het initiatief wijkt op de volgende punten af van de geldende bestemmingsplannen:

- Een huisartsenpraktijk is niet toegestaan binnen de bestemming Wonen-1;
- Hoofdgebouwen ten behoeve van de bestemming Wonen – 1 zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de gewenste locatie voor de nieuwbouw is geen bouwvlak op de verbeelding opgenomen en is een woning niet toegestaan;
- De maximum toegestane bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt circa 9,5 meter (ten opzichte van maximum toegestane bouwhoogte van 6 meter in het bestaande bouwvlak).
- De ontsluiting van het terrein wordt deels gerealiseerd op gronden waar de bestemming Groen geldt. Binnen deze bestemming zijn behalve groenvoorzieningen onder meer voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen toegestaan ten behoeve van de bestemming. Een ontsluitingsweg voor een huisartsenpraktijk valt hier niet onder.

Het voornemen kan alleen worden vergund met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. De omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, dat wil zeggen een beslistermijn van 26 weken.

7.3. Beleidstoets

In hoofdstuk 4 is het voornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van alle overheden. De conclusie is dat het project past binnen het beleid.

7.4. Toets aan omgevingsaspecten

In hoofdstuk 5 is het project getoetst aan de relevante wet- en regelgeving en het relevante beleid ten aanzien van de diverse milieu- en omgevingsaspecten. Gebleken is dat deze omgevingsaspecten de realisatie van het project niet in de weg staan.

7.5. Conclusie

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn ruimtelijk onderbouwd en aanvaardbaar.

8. Bijlagen

- Archeologisch bureauonderzoek, januari 2024, onderzoeksnr. 5493756100, Archeologenbureau Argo
- Verkennend bodemonderzoek, 16 februari 2024, VBO.2023.0211, BMA Milieu
- Quicksan flora en fauna, 1 maart 2024, 2407.01, By Nature
- Ecologisch onderzoek, 29 oktober 2024, 2407-02v0.1, By Nature
- Onderzoek wegverkeerslawai, 25 maart 2024, rapportnr. 23400.001, Econsultancy
- Geuronderzoek, 22-3-2024, QUO-30835-L7Q5B2, Van Empel Milieuadvies
- Onderzoek stikstofdepositie nieuwbouw + aeriusprojectberekening bouw en gebruik, 12 januari 2024, MBH-consult BV