

ONDERBOUWING ETFAL
BAS-LOCATIE, MOLENDIJK
OUD-BEIJERLAND

ONDERBOUWING ETFAL BAS-LOCATIE, MOLENDIJK OUD-BEIJERLAND

Datum	17 december 2025
In opdracht van	Fullhouse B.V.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing	7
2. HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE	9
2.1 Geschiedenis van Oud-Beijerland.....	9
2.2 Huidige situatie.....	9
2.3 Toekomstige situatie.....	11
2.4 Strijdigheden Omgevingsplan.....	13
2.5 Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.....	15
3. BELEIDSKADER.....	17
3.1 Nationaal beleid.....	17
3.2 Provinciaal beleid.....	21
3.3 Gemeentelijk beleid.....	24
4. FYSIEKE LEEFOMGEVING	29
4.1 Weging van het waterbelang.....	29
4.2 Milieuzonering.....	31
4.3 Geluid.....	32
4.4 Luchtkwaliteit	33
4.5 Omgevingsveiligheid	34
4.6 Bodem.....	36
4.7 Archeologie	38
4.8 Cultuurhistorie.....	39
4.9 Natuur.....	39
4.10 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en (fiets)parkeren	40
4.11 Trillingen	42
4.12 Duurzaamheid.....	42
4.13 m.e.r.-beoordeling.....	43
5. PARTICIPATIE.....	45
5.1 Participatie omgeving	45
5.2 Bestuurlijk vooroverleg.....	46
6. FINANCIËLE HAALBAARHEID	47
6.1 Kostenverhaal	47
6.2 Nadeelcompensatie	47
7. CONCLUSIE	48

1. INLEIDING

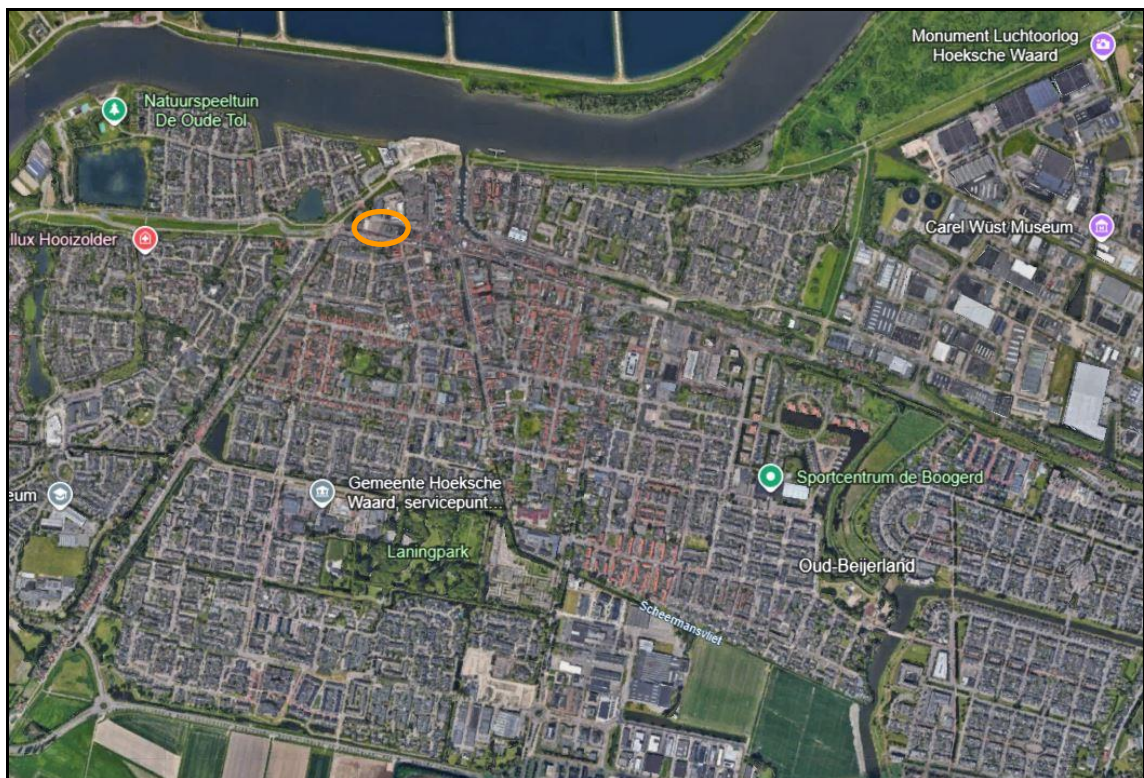
1.1 *Aanleiding*

Aan de rand van het centrum van Oud-Beijerland was op een perceel aan de Molendijk het modecentrum Bas Hollaar gevestigd. In 2018 heeft het modecentrum zijn deuren definitief gesloten, waarna het pand leeg is komen te staan. Fullhouse B.V. heeft de locatie in oktober 2024 verworven en is voornemens om een woningbouwontwikkeling te realiseren. Deze ontwikkeling ziet op de realisatie van een appartementencomplex, bestaande uit 68 appartementen in diverse prijsklassen en voor verschillende doelgroepen.

Op grond van het Omgevingsplan gemeente Hoeksche Waard is het niet mogelijk om de beoogde ontwikkeling te realiseren (zie §2.4). Vandaar dat een planologische procedure nodig is. Hierin wordt voorzien met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa; zie §2.5), waarvoor het noodzakelijk is om een onderbouwing op te stellen waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit document wordt gemotiveerd dat het bouwplan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 *Ligging en begrenzing*

De projectlocatie betreft het pand van het voormalige Modecentrum Bas Hollaar aan de Molendijk 50-60, dat zich in de noordwesthoek van het winkelgebied van Oud-Beijerland bevindt. Ook het naastgelegen parkeerterrein maakt onderdeel uit van het projectgebied. Meer specifiek wordt het projectgebied gevormd door de percelen die kadastraal bekend staan als Oud-Beijerland, sectie D, nummers 5199, 7188 (gedeeltelijk), 6086, 6087, 6088 en 6205. Afbeelding 1 toont de ligging van het projectgebied in Oud-Beijerland; in afbeelding 2 wordt nader ingezoomd op de locatie.



Afbeelding 1: Ligging van het projectgebied (oranje omkaderd) in Oud-Beijerland (bron: Google Earth).



Afbeelding 2: Luchtfoto projectgebied (indicatieve oranje omkadering) in directe omgeving (bron: Google Earth).

Het projectgebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Vierwiekenplein / Gedempte Spui, aan de oostzijde door de Molensteeg en aan de zuidzijde door de Molendijk. Ten westen van het projectgebied is sprake van een voetpad en bestaande bebouwing. Het voetpad van de Molendijk naar het Vierwiekenplein blijft behouden.

2. HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt eerst inzicht gegeven in de geschiedenis van Oud-Beijerland. Dit wordt gevolgd door een beschrijving van de huidige en de beoogde toekomstige situatie binnen het projectgebied. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een beschrijving van de strijdigheden met het geldende Omgevingsplan gemeente Hoeksche Waard.

2.1 *Geschiedenis van Oud-Beijerland*

Oud-Beijerland ontstond als bedijkingsnederzetting na de drooglegging van de Beijerlandse Waard in 1555. De nieuwe polder bood vruchtbare landbouwgrond en strategische kansen voor bewoning. In 1559 werd de nederzetting formeel gesticht onder de naam “Beijerlant”. Een belangrijk kenmerk van de jonge nederzetting was de dijkstructuur. De Molendijk, Westdijk, Oostdijk en Havendijk vormden de ruggengraat van het dorp. Bebouwing ontstond aanvankelijk vrijwel uitsluitend op of tegen deze dijken, omdat zij de veiligste en hoogstgelegen plekken vormden in een gebied dat gevoelig bleef voor overstromingen.

De Molendijk is dus één van de oudste dijken van Oud-Beijerland. De naam verwijst naar de korenmolens die hier vanaf de 16^e eeuw stonden. De dijk vormde een verbindingroute tussen het vroege centrum en de agrarische gebieden buiten het dorp. Hierdoor ontwikkelde de Molendijk zich al snel tot een mix van woonfuncties en bedrijvigheid. In de beginperiode stonden langs de Molendijk vooral houten huizen en boerderijen, vaak met schuren en kleine werkplaatsen.

Vanaf de 17^e eeuw, toen het dorp economisch groeide door landbouw, visserij en handel, werd de Molendijk geleidelijk aan dichter bebouwd. De houten huizen maakten plaats voor bakstenen panden. Vanaf de 18^e eeuw speelde de Molendijk een rol als belangrijke winkel- en ambachtsstraat. De dijk was bovendien onderdeel van de doorgaande route naar andere dorpen in de Hoeksche Waard, waardoor er altijd een levendige passage was. Hoewel het huidige dorpscentrum zich later uitbreidde richting Spui en andere delen van Oud-Beijerland, is de Molendijk nog steeds als een historische as herkenbaar. De karakteristieke dijkhoogte, de trapegevels, dijkwoningen en oudere winkelpanden weerspiegelen nog altijd de eeuwenlange ontwikkeling.

2.2 *Huidige situatie*

Het projectgebied bevindt zich in de noordwesthoek van het winkelgebied van Oud-Beijerland. Aan de noordzijde vormen het Vierwiekenplein en de Gedempte Spui de begrenzing, terwijl aan de zuidzijde de Molendijk de grens vormt. Aan de west- en oostzijde ligt de grens van het projectgebied ter hoogte van de het aanwezige voetpad c.q. de Molensteeg. Uit onderstaande luchtfoto kan worden opgemaakt dat het huidige gebruik binnen het projectgebied grofweg uit twee functies bestaat.



Afbeelding 3: Huidige situatie binnen projectgebied (oranje omkader; bron Google Earth).

De westelijke helft van het gebied is onbebouwd, maar is geheel verhard en ingericht als parkeerterrein. Dit terrein is alleen via het Vierwiekenplein te bereiken, waarbij de toegang met een slagboom en een hekwerk kan worden afgesloten.



Afbeelding 4: Zicht vanaf Vierwiekenplein op westelijk deel projectgebied (bron: Google Maps).

Het oostelijk deel van het projectgebied is volledig bebouwd. De bebouwing was volledig in gebruik als winkelpand (modecentrum Bas Hollaar). Sinds 2018 staan de panden echter leeg. De bebouwing bestaat uit twee tot vier bouwlagen en is volledig plat afgedekt. Aan de zijde van de Molendijk heeft de bebouwing een gevarieerde aanblik, als gevolg van verspringende goot- en bouwhoogten en de toepassing van diverse materialen en kleurentinten. Ook aan de zijde van het Vierwiekenplein is sprake van verspringing in goot- en bouwhoogten. Op de hoek met de Molensteeg was een achteringang naar het voormalig modecentrum aanwezig. Door toepassing van natuursteen, stucwerk, ronde raampartijen en etalage vormt dit geveldeel een contrast met de overige gevels aan de zijde van het Vierwiekenplein.



Afbeelding 5: Gevelaanzichten voormalig modecentrum Bas Hollaar vanaf Molendijk (boven) en Vierwiekenplein (onder). Bron: Google Maps.

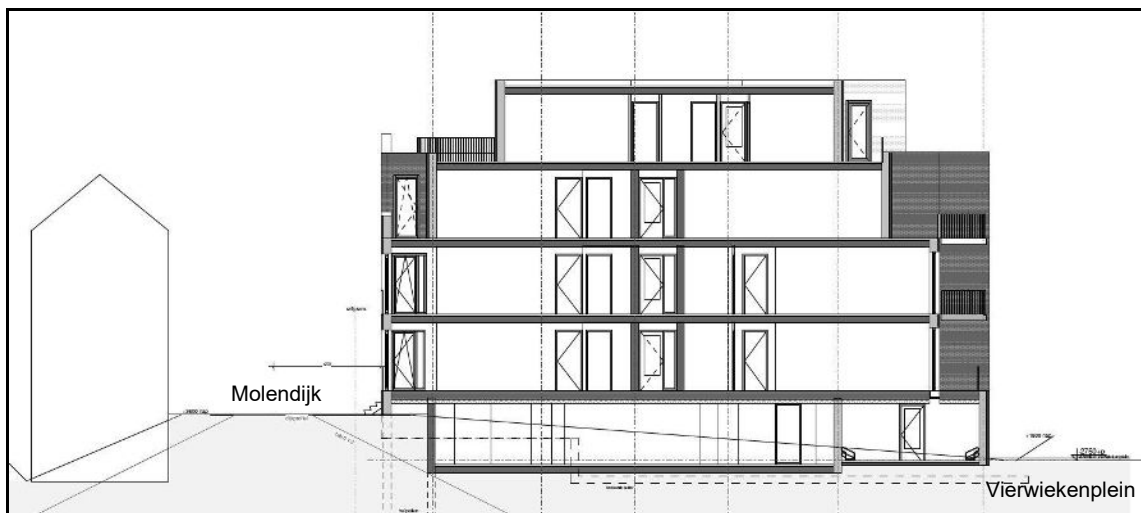
De omgeving van het projectgebied heeft een gemengd karakter. Ter hoogte van het projectgebied en richting het centrum wordt de bebouwing aan de Molendijk, bestaande uit één of twee lagen met een kap, op de begane grondlaag onder andere gebruikt voor dienstverlening, detailhandel, wonen en horeca. Op de verdiepingen van die panden is veelal sprake van een woonfunctie. Verder naar het westen staan aan weerszijden van de Molendijk grondgebonden woningen met het parkeren voor de deur.

Direct ten noorden van het projectgebied, aan het Vierwiekenplein, bevinden zich enkele appartementengebouwen met een bouwhoogte van 10 tot 15 meter. De bebouwing met vijf bouwlagen is recent gerealiseerd (2022) en betrof eveneens een herontwikkeling. Ten oosten van dit appartementengebouw ligt een parkeerterrein dat omsloten wordt door bebouwing ten behoeve van horeca, dienstverlening, detailhandel (waaronder een supermarkt) en wonen. De bouwhoogte van die bebouwing en de kapvorm varieert behoorlijk, van één laag met een kap of plat afgedekt tot twee lagen met een kap.

Ook voor de bebouwing aan de oostzijde van het projectgebied, in de strook tussen het Vierwiekenplein en de Molendijk, geldt dat er sprake is van een sterke mate van functiemenging. Vanaf het projectgebied loopt of fietst men hier het centrum in.

2.3 *Toekomstige situatie*

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van het pand op het adres Molendijk 50-60 en de nieuwbouw van een appartementencomplex bestaande uit 68 appartementen op de vrijkomende gronden en het naastgelegen parkeerterrein. Hieronder volgt een globale beschrijving van het beoogde bouwplan. Voor een meer gedetailleerde uitwerking van de woningen, bijvoorbeeld ten aanzien van de maatvoeringen, wordt verwezen naar de (bouw)tekeningen die bij de aanvraag voor de activiteit 'bouwen' zijn gevoegd.



Afbeelding 6: Doorsnede beoogd appartementencomplex (bron: Roos&Ros).

Het beoogde appartementencomplex bestaat aan de zijde van de Molendijk uit vier bouwlagen, waarbij de bovenste twee bouwlagen (gedeeltelijk) als een 'setback' worden gerealiseerd. Deze setback wordt in een afwijkende steenkleur uitgevoerd. De totale bouwhoogte bedraagt vanaf de Molendijk zo'n 13 meter, aangezien de toegang tot het complex aan deze zijde circa 0,95 meter boven de kruin van de Molendijk ligt. Dit heeft te maken met het opvangen van het hoogteverschil tussen de Molendijk en het Vierwiekenplein en het realiseren van vijf bouwlagen aan de zijde van het Vierwiekenplein. De bouwhoogte aan de zijde van het Vierwiekenplein bedraagt circa 16 meter, met dien verstande dat ook hier de vijfde laag als een setback wordt uitgevoerd. De bouwhoogte van circa 16 meter sluit aan op die van het appartementengebouw dat in 2022 is ontwikkeld. De doorsnede in afbeelding 6 geeft één en ander schematisch weer.



Afbeelding 7: Impressie appartementencomplex gezien vanaf hoek Molendijk-Molensteeg (bron: Roos&Ros).

De onderste bouwlaag van het gebouw wordt ingericht als parkeergarage. Verder is hier een gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien evenals enkele centrale trap- c.q. lifthuizen. De beoogde 68 appartementen bevinden zich op de tweede tot en met de vijfde bouwlaag. Hierbij zijn negen typen appartementen te onderscheiden:

• Type A	20 stuks	circa 50 m ² GBO	prijssegment goedkoop
• Type B	6 stuks	circa 65 m ² GBO	prijssegment middelduur
• Type C	18 stuks	circa 70 m ² GBO	prijssegment middelduur
• Type D	9 stuks	circa 90 m ² GBO	prijssegment duur
• Type E	5 stuks	circa 115-125 m ² GBO	prijssegment duur
• Type F	3 stuks	circa 105-115 m ² GBO	prijssegment duur
• Type G	2 stuks	circa 190 m ² GBO	prijssegment duur
• Type I	4 stuks	circa 140 m ² GBO	prijssegment duur
• Type J	1 stuks	circa 125 m ² GBO	prijssegment duur

Aan de zijde van het Vierwiekenplein worden 22 parkeerplaatsen op maaiveldniveau aangelegd. Hiervan worden er vier als langspaarkeerplaats uitgevoerd; de overige 18 betreffen haakspaarkeerplaatsen. In het plan is voldoende ruimte opgenomen voor een halte ten behoeve van vervoer op maat, aangezien de bushalte hier na de komst van R-net komt te vervallen. Aan de westzijde van het complex wordt de huidige voetgangersverbinding tussen het Vierwiekenplein en de Molendijk verbreed. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om hier nog drie langspaarkeerplaatsen aan te leggen. De Molensteeg aan de oostzijde van het projectgebied blijft behouden.



Afbeelding 8: Impressie appartementencomplex gezien vanaf hoek Vierwiekenplein-Molensteeg (bron: Roos&Ros).

2.4

Strijdigheden Omgevingsplan

Voor de gronden van het projectgebied is het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Hoeksche Waard van toepassing. De regelgeving van dit omgevingsplan wordt onder andere gevormd door de regels en verbeeldingen van de volgende, voormalige bestemmingsplannen:

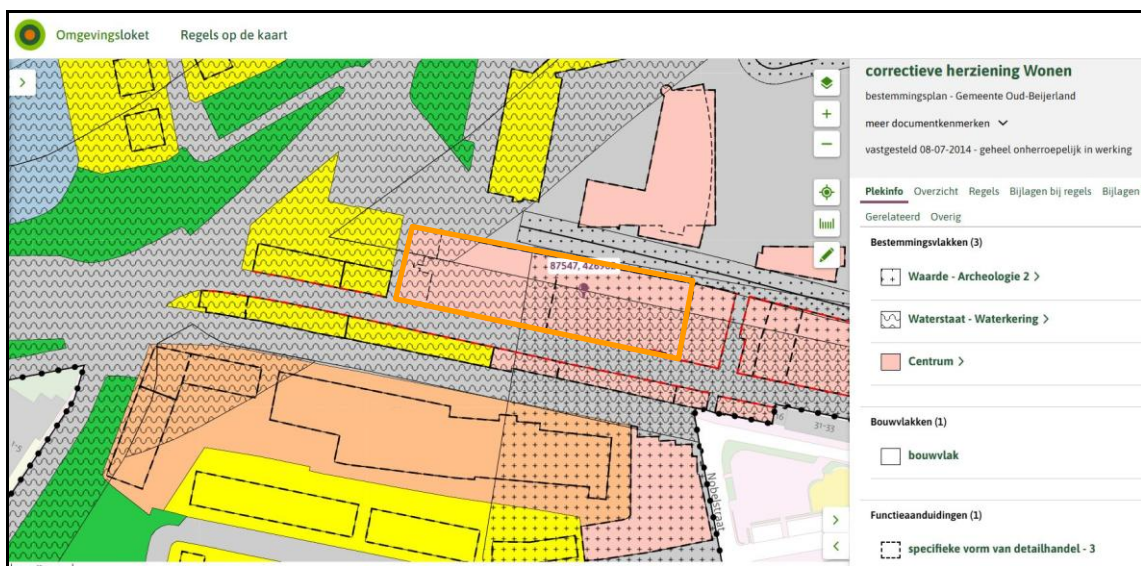
- Bestemmingsplan “Correctieve herziening Wonen”, vastgesteld op 8 juli 2014.
- Parapluplan “Archeologie en Parkeren”, vastgesteld op 9 mei 2017.

Bestemmingsplan “Correctieve herziening Wonen”

De gronden van het projectgebied zijn in het voormalige bestemmingsplan “Correctieve herziening Wonen” voorzien van de bestemming ‘Centrum’. De gronden zijn daarmee bestemd voor detailhandel, dienstverlenende bedrijven/voorzieningen, horecabedrijven categorie 1, ondersteunende horeca en bestaande woningen. Ook bijbehorende tuinen, erven, (on)gebouwde parkeervoorzieningen, wegen, paden, groenvoorzieningen,

waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen worden als passend in de bestemming aangemerkt. Aan het oostelijk deel van het projectgebied is daarnaast de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 3' toegekend, alleen is hiervoor in artikel 7 van de planregels (Centrum) geen bepaling opgenomen. Aan de westzijde is een klein deel van het projectgebied voorzien van de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

Het oprichten van hoofdgebouwen is alleen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak; deze beslaat het gehele projectgebied. Zowel de goot- als de bouwhoogte is hierbij gemaximeerd op 10 meter. Per bouwperceel mag één hoofdgebouw opgericht worden, waarbij voor niet-woonfuncties het bouwperceel voor 100% bebouwd mag worden. Voor woonfuncties geldt een maximum bebouwingpercentage van 60% van het bouwperceel. Als een bouwperceel aan het openbaar gebied grenst, dient het hoofdgebouw met tenminste één zijde georiënteerd te worden op het openbaar gebied.



Afbeelding 9: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Correctieve herziening Wonen" (projectgebied oranje omkaderd).

Het voormalige bestemmingsplan "Correctieve herziening Wonen" kent nog enkele andere functies aan het projectgebied toe, te weten 'Waarde - Archeologie 2', 'Waterstaat' en 'Waterstaat – Waterkering'. Met deze dubbelbestemmingen zijn de aanwezige archeologische waarden, waterkeringen en hoofdwatgangen beschermd.

Parapluplan "Archeologie en Parkeren"

Het parapluplan "Archeologie en Parkeren" is opgesteld om het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid in de geldende bestemmingsplannen te integreren. In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op het parkeerbeleid. Daarnaast is met dit parapluplan voor het gehele gemeentelijk grondgebied een uniforme archeologische beleidsvoering vastgelegd. Op basis van dit parapluplan geldt voor het gehele projectgebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Met deze dubbelbestemming is bepaald, dat bodemverstorende (bouw)werkzaamheden alleen uitgevoerd mogen worden als met archeologisch onderzoek aangetoond wordt dat eventuele archeologische waarden niet worden verstoord.

Strijdigheden omgevingsplan

De beoogde herontwikkeling van het projectgebied voorziet in een nieuw appartementencomplex, bestaande uit 68 wooneenheden. Op grond van het Omgevingsplan gemeente Hoeksche Waard is de functie wonen hier reeds toegestaan, alleen als het

bestaande woningen betreft. Aangezien ter plaatse geen woningen aanwezig zijn, is het niet toegestaan hier woningen te realiseren. Daarnaast heeft het beoogde appartementencomplex een bouwhoogte van 13 meter aan de zijde van de Molendijk, waardoor sprake is van een overschrijding van de gestelde bouwhoogte met 3 meter. Tot slot wordt het gehele vlak bebouwd met woningen terwijl voor de woonfunctie een maximum van 60% geldt. In het plan zijn geen afwijkingsbevoegdheden opgenomen om de genoemde afwijkingen binnenplans toe te staan.

2.5 Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Algemeen

Gemeenten kunnen onder de Omgevingswet op verschillende manieren ontwikkelingen faciliteren. Eén van de mogelijkheden betreft het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Een Bopa is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. De gewenste ontwikkeling is als zodanig te beschouwen. Omdat snel tot ontwikkeling wordt overgegaan, wordt de ontwikkeling gefaciliteerd door het verlenen van een omgevingsvergunning voor een Bopa. Dit is onder andere mogelijk omdat er geen beperkingen opgelegd hoeven te worden aan functies in de omgeving van het projectgebied.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). Deze abstract geformuleerde en beleidsvrije taak vormt, zoals ook in de memorie van toelichting van de Omgevingswet is toegelicht, een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving;
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

Of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, moet worden bepaald aan de hand van een belangenafweging. Enerzijds gaat het om het belang van de initiatiefnemer bij het vergund krijgen van de gewenste activiteiten. Anderzijds gaat het om het belang achter de regels waarvan afwijking wordt gevraagd, het belang van een functie in de omgeving dat geraakt zou kunnen worden door de nieuwe ontwikkeling en de (eigendoms)rechten van derden.

Planologisch besluit

De aanvraag om omgevingsvergunning voor een Bopa ziet op het planologisch afwijken van het omgevingsplan van rechtswege en de aanwijzing van de locatie en de bouwmassa (bouwblok, hoogte, volume) voor het beoogde appartementencomplex. De Bopa die wordt aangevraagd heeft betrekking op het toestaan van 68 appartementen met bijbehorende voorzieningen, waaronder de parkeerplaatsen en de buitenruimte. Op grond van artikel 12.27a van het Bkl samen met artikel 8.0a van het Bkl, biedt deze onderbouwing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties de grondslag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Procedure Bopa

De beslistermijn voor een aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit bedraagt normaliter acht weken. De initiatiefnemer van een ontwikkeling kan echter ook kiezen voor een uitgebreide procedure, waarvoor in beginsel een beslistermijn van 26 weken geldt. Zowel de aard als de omvang van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen aanleiding geven om voor een uitgebreide procedure te kiezen. Onderdeel van deze procedure is een terinzagelegging van het ontwerpbesluit waarop zienswijzen kunnen worden ingediend. Die zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming. Indien geen zienswijzen worden ingediend, dan neemt het bevoegd gezag het besluit binnen vier weken nadat de terinzagelegging is verstreken (artikel 3:18 lid 4 Awb). Tegen het besluit om de omgevingsvergunning voor een Bopa te verlenen kan door belanghebbenden bezwaar en vervolgens (hoger) beroep worden ingesteld, al wordt de bezwaarfase bij een uitgebreide procedure overgeslagen (er staat rechtstreeks beroep bij de rechtbank open).

Projectspecifiek

Voor de herontwikkeling van het projectgebied worden verschillende, separate aanvragen om omgevingsvergunning ingediend. Zo worden voor de ontwikkeling sloopactiviteiten en de technische bouwactiviteit aangevraagd. Verder wordt vanwege de strijdigheid met het omgevingsplan een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ingediend. Ook wordt de benodigde watervergunning aangevraagd, vanwege het feit dat het beoogde bouwplan is voorzien binnen de beschermingszone van een waterkering. Voor de Bopa wordt gekozen om de uitgebreide procedure toe te passen.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op de gemeente Hoeksche Waard en in het bijzonder die voor het project.

3.1 *Nationaal beleid*

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

Het combineren van de opgaven vraagt om een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij de provincies, gemeenten en waterschappen. Inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter te kunnen maken.

In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Verduurzamen van de economie en behouden van groeipotentieel.
- Sterker en leefbaarder maken van steden en regio's.
- Toekomstbestendig ontwikkelen van landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, alleen is dat niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:

In het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Op grond van de NOVI dient te worden gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:

Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

3. Afwentelen wordt voorkomen:

Het is van belang dat de samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

De voorgenomen (her)ontwikkeling van de BAS-locatie aan de Molendijk te Oud-Beijerland betreft geen ontwikkeling op rijksniveau. De ontwikkeling valt zodoende buiten de werking en doelstellingen van het rijksbeleid. Desalniettemin is rekening gehouden met de opgaven en afwegingsprincipes die in de NOVI zijn opgenomen.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Bkl is één van de vier Algemene Maatregelen van Bestuur die invulling geven aan de Omgevingswet en bieden het juridisch kader voor maatschappelijke opgaven en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Een besluit dat geheel over is gegaan naar het Bkl is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Het Bkl bevat ook regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning. Waar voorheen dergelijke regels in een groot aantal wetten, AMvB's en ministeriële regelingen verspreid stonden, zijn ze samengebracht in één hoofdstuk.

Voor de Bopa gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Er mag alleen een vergunning worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Daarnaast gelden de beoordelingsregels uit artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl.

In afdeling 5.1 van het Bkl zijn instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties opgenomen, zoals:

- Waarborgen van de veiligheid.
- Beschermen van de waterbelangen.
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu.
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies.
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten.
- Gebruik van bouwwerken.
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een ladder voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). De ladder voor duurzame verstedelijking is vastgelegd in artikel 5.129g en afdeling 5.1 van het Bkl. Daarin is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de ladder wordt toegepast. In artikel 8.0b van het Bkl is geregeld dat die instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In artikel 5.129g van het Bkl staat dat, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling, en
- als de stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling wordt daarbij gedefinieerd als een 'ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is'. Uit een overzichtsuitspraak omtrent de ladder (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt, dat kleinschalige ontwikkelingen niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Een woningbouwlocatie bestaande uit minder dan 11 woningen betreft een dergelijke kleinschalige ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling van een appartementengebouw met 68 wooneenheden op de gronden van het voormalige modecentrum en parkeerterrein vindt plaats binnen stedelijk gebied en kan als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Zodoende dient rekening te worden gehouden met de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling.

Het is algemeen bekend dat de behoefte aan nieuwe woningen in Nederland ontzettend groot is. Ook in de gemeente Hoeksche Waard is sprake van een grote behoefte aan woningen. In het woningmarktonderzoek dat recentelijk is uitgevoerd, is onder andere het volgende geconcludeerd¹:

“Tot en met 2032 is er een minimale behoefte aan 4.150 nieuwe woningen. Dit ligt in lijn met de trendprognose van de provincie Zuid Holland. De tekorten naar goedkope huurwoningen is in 2032 1.010 woningen, dit is 23% van de totale woningbehoefte (waarvan circa 1/3 grondgebonden en 2/3 meergezinswoningen). Op dit moment is er in de Hoeksche Waard nog weinig aanbod aan middeldure huur- en koopappartementen. Mede door de toenemende groep 55+ huishoudens, zien we dat de vraag naar dit segment toeneemt. Door het aanbod van dit segment te vergroten zal doorstroming in de Hoeksche Waard worden bevorderd, en uiteindelijk een gevarieerd aanbod worden gecreëerd.

De vraag naar koop is flink toegenomen ten opzichte van 2021 en er is een tekort van 2.620 woningen in 2032. Huishoudens willen bij voorkeur liever kopen dan huren. Alleen lopen ze nu tegen de grenzen aan wat er beschikbaar is. De voorkeur van huishoudens voor een specifiek woonproduct wordt onvoldoende bediend, waardoor soms wordt gekozen voor een beschikbaar woonproduct dat niet de eerste keuze is. Verder zien we dat de woningbehoefte naar grondgebonden op circa 1.200 ligt, voor appartementen zit deze op 1.400. Goed om te realiseren dat de woningbehoefte naar appartementen niet alleen maar woontoren achtige woonconcepten zijn.

Van de tekorten naar koopwoningen in 2032 is het overgrote deel betaalbaar (< €400.000), namelijk circa 1.400 woningen. Van de 1.400 woningen zijn er circa 450 grondgebonden woningen en circa 950 appartementen. Daar zit ook de goedkope koop (<€250.000) bij. Je kunt

¹ Woningmarktonderzoek Hoeksche Waard, Springco urban analytics, juli 2024.

stellen dat als de markt de goedkope koop niet kan of wil realiseren, dat deze tekorten verschuiven naar goedkope huur (die daarmee stijgt) voor een beperkter deel naar middeldure huur en betaalbare koop (€250.000- €400.000) voor de huishoudens die zich dit kunnen permitteren.”

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in 68 appartementen, waarvan 20 in de prijscategorie goedkoop, 24 in de prijscategorie middelduur en ook 24 duurdere appartementen. Dat sluit goed aan bij de behoeften die uit het woningmarktonderzoek naar voren zijn gekomen. Immers, er is momenteel nog te weinig aanbod van met name middeldure huur- en koopappartementen en er is ook vraag naar het goedkope en duurdere segment. Door een toename van het aanbod aan appartementen zal de doorstroming op de woningmarkt worden bevorderd.

Geconcludeerd wordt dat er voldoende behoefte is aan appartementen in Oud-Beijerland en dat wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

In afdeling 5.2 van het Bkl zijn de instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving opgenomen, zoals:

- Voorkomen van belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen.
- Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's.
- Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool.

In hoofdstuk 4 van deze onderbouwing wordt getoetst aan de instructieregels die in afdeling 5.1 van het Bkl zijn opgenomen. In dat hoofdstuk wordt gemotiveerd dat de beoogde herontwikkeling van het projectgebied voldoet aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan de regels van het Rijk voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Tevens wordt in het Bal aangegeven voor welke activiteiten een meld-of vergunningplicht geldt. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het begrip 'inrichting' vervangen door 'milieubelastende activiteit'. Op grond van de begripsbepalingen van de Omgevingswet wordt met een milieubelastende activiteit het volgende bedoeld:

“activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekingsactiviteit”.

In hoofdstuk 3 van het Bal is per bedrijfstak aangegeven welke activiteiten als milieubelastend moeten worden aangemerkt. Ingevolge artikel 5.1 lid 2 is het verboden om zonder omgevingsvergunning een milieubelastende activiteit te verrichten, voor zover het gaat om een bij AMvB aangewezen geval. In hoofdstuk 4 en 5 van het Bal staan de inhoudelijke regels die gelden voor de milieubelastende activiteit. Naast de rijksregels kunnen er ook nog decentrale regels gelden voor milieubelastende activiteiten. Die kunnen in het omgevingsplan, de omgevingsverordening of de waterschapsverordening zijn opgenomen.

De voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied betreft geen activiteit zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal. Zodoende is geen omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit vereist en geldt er ook geen informatie- of meldingsplicht op grond van het Bal.

Conclusie

De herontwikkeling van het projectgebied heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de NOVI en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

3.2

Provinciaal beleid

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

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

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) is in werking vanaf 1 januari 2024. De ZHOV is op 15 december 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. Daarna is de ZHOV enkele keren gewijzigd en aangevuld, ook al voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Voor de beoogde ontwikkeling binnen het projectgebied is een aantal instructieregels van de ZHOV van toepassing, te weten:

Artikel 7.44 (afgestemde regionale behoefte):

Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren mogelijk maakt houdt rekening met de op de behoefteramingen van gedeputeerde staten gebaseerde regionale afgestemde behoefte aan deze ontwikkeling. De regionaal afgestemde behoefte kan blijken uit een geheel of gedeeltelijke instemming met regionale bestuurlijke afspraken door gedeputeerde staten of uit een door gedeputeerde staten openbaar gemaakt document.

In paragraaf 3.1 is toegelicht dat de voorgenomen ontwikkeling rekening houdt met de regionale behoefte.

Artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking):

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
2. Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

In paragraaf 3.1 is gemotiveerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Artikel 7.45b (dichtheid en verscheidenheid woningbouw):

1. Een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen houdt rekening met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving.
2. Het omgevingsplan, bedoeld in het eerst lid, betreft de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw.

Het beoogde bouwplan voorziet in de toevoeging van 68 wooneenheden binnen het bestaand bebouwd gebied van Oud-Beijerland. Het betreft hier een mix van verschillende type appartementen en voor verschillende doelgroepen. Met deze ontwikkeling wordt een leegstaand winkelpand verwijderd en wordt verloedering van de locatie voorkomen.

Verder staan in paragraaf 7.3.8a (Wonen) van de ZHOV bepalingen ten aanzien van voldoende sociale huurwoningen en voldoende betaalbare woningbouw. Indien een derde van het aantal woningen als sociale huurwoning wordt gerealiseerd en twee derde van het totaal als betaalbaar kan worden aangemerkt, staat vast dat aan de provinciale kaders wordt voldaan. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een totaal van 68 woningen, waarvan 20 in het segment goedkoop en 24 in de categorie middenduur. Weliswaar is dat iets minder dan de percentages die de provincie hanteert, maar het verschil is marginaal en het is van groot belang om tot een financieel uitvoerbare ontwikkeling te komen. Bovendien wordt met het project een gemengd woonprogramma gerealiseerd waaraan zonder meer behoefte bestaat. Zodoende kan algemeen gesteld worden dat het project voorziet in voldoende sociale woningen en betaalbare woningbouw.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meerdere of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied meer bijzonder of kwetsbaar is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. **Inpassing.** Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. **Aanpassing.** Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. **Transformatie.** Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Conclusie

De nieuwbouwontwikkeling binnen het projectgebied voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt voldoende rekening gehouden met de instructieregels die zijn opgenomen in de ZHOV. De ontwikkeling vindt verder plaats in bestaand stads- en dorpsgebied en wordt als 'inpassing' aangemerkt. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Omgevingsvisie Hoeksche Waard

Op 17 december 2019 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Hoeksche Waard vastgesteld. In de omgevingsvisie is ervoor gekozen een uitnodiging te doen aan de samenleving om bij te dragen aan de Hoeksche Waard. Het accent is gelegd op wat de Hoeksche Waard wil, niet op wat niet mag. De visie sluit daarmee aan op de terminologie van de Omgevingswet waarin wordt uitgegaan van een “ja, mits”, in plaats van een “nee, tenzij”. Het gaat dus om een gewenste koers, niet om een alomvattend beleid.

In de omgevingsvisie is onder andere aangegeven dat er wordt gestreefd naar een krachtige en vitale participatiesamenleving waarin inwoners zelfbewust en in samenwerking met maatschappelijke organisaties en de gemeente regie voeren op het eigen bestaan, waarin voldoende vangnetten zijn ingericht en waarin preventie een grote rol speelt. Inzet is dat er voor alle inwoners een duurzaam veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit aanwezig is. Partijen worden uitgenodigd om vooral zelf met concrete uitwerkingen te komen.

Hoeksche Werken

Lange tijd nam de overheid in haar beleid het voortouw als het ging om het bepalen van kwaliteit in de leefomgeving. De omgevingsvisie biedt handvatten en inspiratie aan iedereen die een bijdrage wil leveren aan de Hoeksche Waard. Dat wordt Waardmaken genoemd.

Waardmaken is een nieuwe manier van ontwikkelen. Bij de totstandkoming van een initiatief worden initiatiefnemers uitgenodigd bij te dragen aan de Hoeksche Waard: aan de Hoeksche Werken en de aan Hoeksche Waarden. Daarmee is omgevingskwaliteit niet langer het domein van overheid en specialisten, maar een verantwoordelijkheid van ons allemaal.

Als één ding duidelijk is geworden tijdens het opstellen van de omgevingsvisie, dan is het dat Hoeksche Waarders trots zijn op hun eiland. Ze koesteren de kwaliteit van wonen, werken en leven. De inzet is om dat goeds ook in de toekomst te hebben.

Breed is het besef aanwezig dat dat niet vanzelfsprekend is. Trends en ontwikkelingen zorgen ervoor dat we moeten blijven werken om de Hoeksche Waard vitaal en leefbaar te houden. Vijf maatschappelijke opgaven vragen specifiek aandacht de komende jaren. Dit worden de Hoeksche Werken genoemd. De volgende Hoeksche Werken zijn relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

Het tegengaan van klimaatverandering, aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en een transitie naar een circulaire economie zijn randvoorwaarden voor behoud van welzijn en welvaart van de inwoners van Hoeksche Waard. Een duurzame Hoeksche Waard vereist een transitie op economisch, sociaal, ruimtelijk en ecologisch gebied. Een florerend regionaal ecosysteem is essentieel om een duurzame Hoeksche Waard te realiseren. Tegelijkertijd biedt de transitie kansen voor economische ontwikkeling.

De appartementen zullen gasloos worden gebouwd en dienen te voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van duurzaamheid, zoals BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen). De locatie zal daarmee een bijdrage leveren aan een reductie van CO₂ en andere broeikasgassen. Ten opzichte van de bestaande situatie zal een verbetering optreden.

- Vitaal economisch klimaat

Als er niks wordt gedaan dan vergrijst en ontgroent de Hoeksche Waard. Dit kan leiden tot het verdwijnen van voorzieningen en krapte op de arbeidsmarkt, waardoor vacatures steeds lastiger zijn in te vullen voor werkgevers. De sociale cohesie kan ook onder druk komen te staan: wie kan nog voor wie zorgen? De demografische ontwikkeling kan op termijn leiden tot een negatieve spiraal. Actie is dus geboden.

De ontwikkeling van de BAS-locatie voorziet in een grote behoefte aan woningen en maakt verdere doorstroming mogelijk. Naast senioren zullen er ook starters zijn die een appartement betrekken. Tegelijkertijd wordt een aanzienlijk oppervlak aan detailhandel, waaraan geen behoefte meer bestaat, uit de markt gehaald. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan een vitaal economisch klimaat.

- Bereikbaar, nabij en toegankelijk

De Hoeksche Waard is sterk verweven met de regio. Elke dag gaan zo'n 25.000 Hoeksche Waarders van het eiland af om elders te gaan werken. Ook voor grotere voorzieningen zoals een ziekenhuis en een theater is men afhankelijk van het stedelijk gebied. In omgekeerde richting reizen elke dag zo'n 12.500 mensen de Hoeksche Waard in om er te gaan werken. Verder zal de stroom recreanten en toeristen de komende jaren verder toenemen, zo is de verwachting. Door de groei is de bereikbaarheid van de Hoeksche Waard verslechterd. De infrastructuur in de Hoeksche Waard en de verbindingen met de omgeving moeten worden aangepast aan de nieuwe eisen.

De projectlocatie ligt aan de rand van het centrum van Oud-Beijerland en voorzag decennialang in een detailhandelsfunctie met de bijbehorende verkeersbewegingen. Als gevolg van de herontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen wijzigen, maar de ontsluitingsstructuur verandert niet. Vanuit de parkeergarage is er een directe aansluiting op het Vierwiekenplein, waarna het autoverkeer via de Spuidijk en vervolgens de Zinkweg dan wel Spuioeverweg het gebied kan verlaten. Gesteld wordt dat de projectlocatie bereikbaar, nabij en toegankelijk is.

- Vitale dorpen en actieve samenleving

Veel inwoners van de Hoeksche Waard 'hebben het goed'. Ze hebben een baan, inkomen, sociale contacten, voelen zich gewaardeerd, geaccepteerd, weerbaar en beschermd. Voor een groep mensen is dat niet het geval. Tegen hun zin en vaak buiten hun macht worden ze geconfronteerd met problemen. Kwetsbare ouderen, het opvoed- en opgroei-klimaat voor de jeugd en jongeren en armoede. Om iedereen mee te laten doen hebben is er blijvend aandacht nodig voor inwoners die het tijdelijk op eigen kracht niet redden.

Door de ontwikkeling van appartementen op de BAS-locatie en het aangrenzende parkeerterrein wordt overvloedige ruimte voor detailhandel in het centrum van Oud-Beijerland gesaneerd. Sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw op deze locatie, voor diverse doelgroepen komt de leefbaarheid ten goede. Daarnaast zal de intensivering van woonbebouwing in de kern van Oud-Beijerland een positief effect hebben op het gebruik van het voorzieningenniveau in de woonkern.

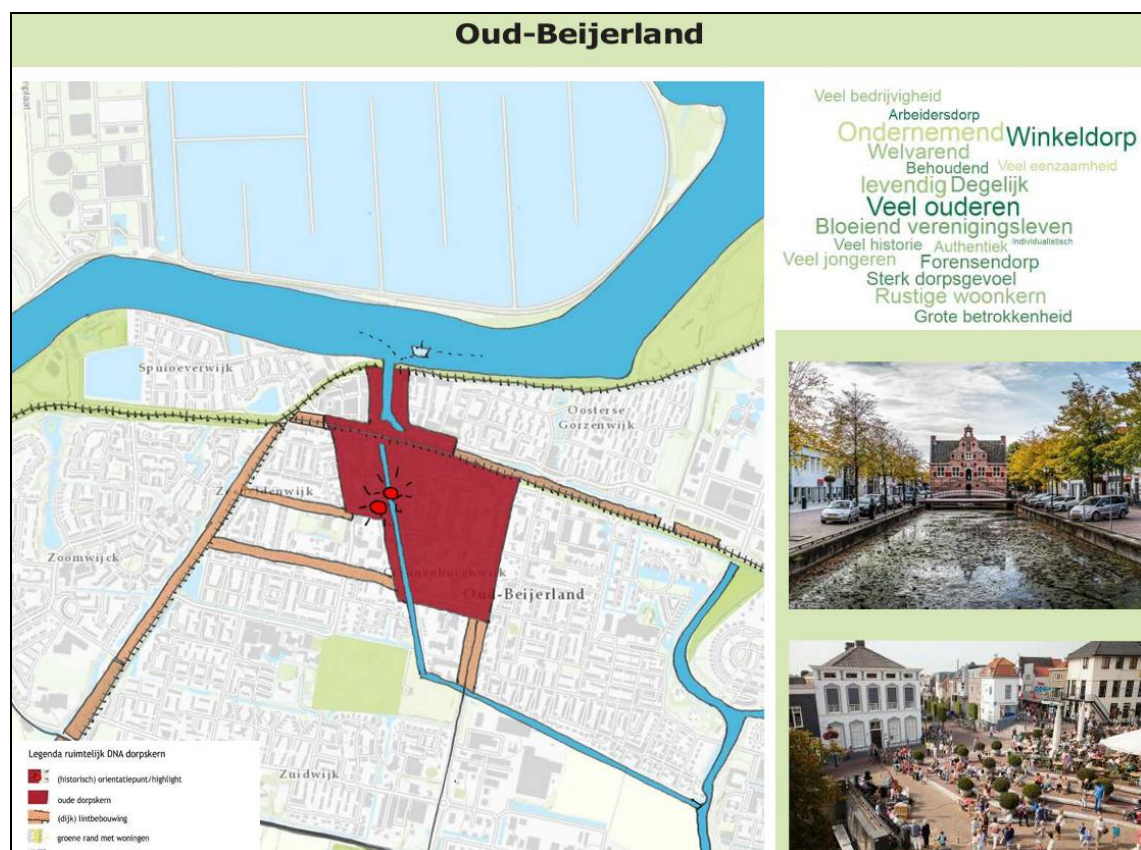
Hoeksche Waarden

De Hoeksche Waard is bij het maken van de Omgevingsvisie ingedeeld in vijf gebieden. Elk deelgebied bestaat uit eigen Hoeksche Waarden, bestaand en verder te ontwikkelen. Het projectgebied ligt in het centrum van Oud-Beijerland in het gebied 'Dorpse Trots'.

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

De voorgenomen herontwikkeling draagt bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit ter plaatse. In plaats van de leegstaande bebouwing en het parkeerterrein komen er appartementen voor verschillende doelgroepen waaraan behoefte bestaat. Het project leidt dan ook tot een betere fysieke leefomgeving en past in het sociale netwerk.



Afbeelding 10: analyse Oud-Beijerland (bron: Omgevingsvisie Hoeksche Waard).

Nota Ruimtelijke kwaliteit Hoeksche Waard 2020

Op 15 december 2020 is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hoeksche Waard 2020 vastgesteld, waardoor de gemeente Hoeksche Waard beschikt over een actuele nota voor het adviseren over ruimtelijke kwaliteit van initiatieven in de omgeving. Op basis van deze nota wordt

gekeken of een bouwplan voldoende bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en hier geen afbreuk aan doet.

In de nota is het projectgebied getypeerd als 'Historische dorpskernen- en structuren'. De dorpskernen zijn, uit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt, onder te verdelen naar waardevolle kernen (de oorspronkelijke delen van de voorstraatdorpen en knooppunt-nederzettingen), bebouwingslinten (de oorspronkelijke delen van polderlinten en dijklinten) en de bijzondere woonconcentraties. De kansen en bedreigingen voor de ruimtelijke kwaliteit van deze kernen zijn over het gehele eiland vrijwel gelijk, met enkele nuanceverschillen per dorpstype.

Het niveau voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken is "zeer waardevol" (extra bescherming gericht op consolidatie van de bestaande veelal cultuurhistorische of landschappelijke kwaliteiten). Gebieden die beoordeeld worden als zeer waardevol, worden slechts aangewezen als er sprake is van zeer hoge cultuurhistorische, landschappelijke, architectonische en/of stedenbouwkundige kwaliteiten en het gebied van cruciale betekenis is voor het totaalbeeld van de kernen of het landschap. Het beleid voor het uiterlijk van bouwwerken voor deze gebieden is erop gericht de historische kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken. Voor deze gebieden is dit beleid daarom uitgewerkt tot op een klein schaalniveau (architectonische detailleringen etc.).

De projectlocatie valt onder het gebiedstype 'voorstraatdorp'. Voorstraatdorpen worden gekenmerkt door een historisch centrum met een orthogonale verkavelingstructuur van rechte straten en bebouwing die strak in de rooilijn is gepositioneerd. De voorstraat werd meestal loodrecht op de ringdijk georiënteerd ter plaatse van de haven. Latere inpolderingen hebben ervoor gezorgd dat de dijk aan de oorspronkelijke buitendijkse kant bebouwd werd, terwijl aan de binnenzijde vaak slechts sprake was van benedendijkse bebouwing. Belangrijke gebouwen, zoals de kerk, werden vaak aan de voorstraat of één van de evenwijdige achterstraten gesitueerd. In de Hoeksche Waard zijn enkele variaties ontstaan op het klassieke voorstraattypen, zoals een dubbele voorstraat, door de ligging van een binnenhaven. Een voorstraat-t structuur ontstaat als de dijkbebouwing de voornaamste bebouwing vormt in plaats van de voorstraat.

Binnen de historische kern van een voorstraatdorp zijn er verscheidene bebouwingstypologieën te vinden, waaronder individuele bebouwing langs uitvalswegen, gesloten gevelwanden in de voorstraat, klassieke bebouwing bij de haven en dijkbebouwing langs de vroegere ringdijk. Deze ruimtelijke verscheidenheid dient zoveel mogelijk behouden te blijven.

Het detailleringniveau verschilt van pand tot pand evenals het kleurgebruik. Donker getint metselwerk met rode of antraciet gekleurde pannen is het meest gangbaar binnen de historische kern. De uitzondering hierop zijn de witgekalkte gevels waardoor op enkele plaatsen opvallende detailleringen aan het oog zijn onttrokken. In beperkte mate is er sprake van aantasting van het originele gevelbeeld door het aanbrengen van winkelpuizen, zonneschermen of reclames. Zeer verstorende bouwsels komen echter niet voor.

Conclusie

Algemeen kan gesteld worden dat de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Molendijk 60 te Oud-Beijerland past binnen de beleidskaders van de gemeente Hoeksche Waard. De toevoeging van 68 appartementen aan de bestaande woningvoorraad draagt zeker

bij aan de doelstellingen van de gemeente Hoeksche Waard. Zo worden er meer woningen in de kern gerealiseerd, wordt leegstand tegengegaan en draagt de ontwikkeling bij aan een vitaal dorp en actieve samenleving.

4. FYSIEKE LEEFOMGEVING

In de Omgevingswet staat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties centraal en is van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen. Concreet komt dit erop neer, dat in het kader van de besluitvorming bij een Bopa rekening gehouden moet worden met de consequenties van het project voor de fysieke leefomgeving. In dit hoofdstuk wordt hier toepassing aan gegeven, door de voor de ontwikkeling relevante milieu- en omgevingsaspecten in beeld te brengen en af te wegen. Met deze integrale afweging wordt de uitvoerbaarheid van de Bopa aangetoond.

4.1 *Weging van het waterbelang*

Toetsingskader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen, betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de eerdere, verplichte watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. In elk geval worden de wateraspecten beschreven en wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project moeten worden getroffen. Over het initiatief wordt advies gevraagd aan de betrokken waterbeheerder, in dit geval het Waterschap Hollandse Delta.

Projectspecifiek

Oppervlaktewater

Binnen het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Op zo'n 140 meter ten oosten van het projectgebied bevindt zich de oude haven, die als secundaire watergang in de legger van het waterschap is aangemerkt. Daarnaast bevindt zich onder de Beneden Molendijk, op zo'n 55 meter afstand van het projectgebied, een primaire persleiding. Langs de noordzijde van Oud-Beijerland stroomt het Spui. Het projectgebied is in de huidige situatie nagenoeg geheel bebouwd c.q. verhard. Op projectniveau is dan ook geen sprake van een hemelwaterbergingsopgave.

Grondwater

Het grondwater in Oud-Beijerland bevindt zich in de lagere wijken op een niveau van 0,5 tot 1,5 meter beneden maaiveld. Ter plaatse van het projectgebied zal dit nog dieper zijn, aangezien de locatie grenst aan de Molendijk die aanzienlijk hoger ligt.

Riolering

Ter hoogte van het projectgebied is sprake van een gemengd rioolstelsel, waardoor het afvalwater tezamen met het hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolzuiveringsinstallatie. Het beoogde bouwplan wordt uitgevoerd met een gescheiden rioolstelsel, echter aangesloten op het bestaande gemengde stelsel.

Waterkeringen

Uit onderstaande afbeelding valt op te maken dat in de directe omgeving van het projectgebied enkele waterkeringen liggen. Zo is de Molendijk aangemerkt als regionale waterkering. Langs deze dijk is geen sprake van beschermingszones. Het projectgebied bevindt zich wel binnen het waterstaatswerk. Daarnaast bevindt zich ter hoogte van de Spuidijk een primaire waterkering. Het waterstaatswerk strekt zich niet uit tot over het projectgebied, maar bijbehorende beschermingszone A ligt wel deels over het projectgebied heen.



Afbeelding 11: Aanwezige waterkeringen in directe omgeving projectgebied (oranje omkaderd).

In verband met de ligging van beide waterkeringen heeft afstemming met de waterbeheerder plaatsgevonden. Ten behoeve van dat overleg zijn ook ontwerptekeningen van het te realiseren gebouw gedeeld, waaruit blijkt dat de ontwikkeling net buiten het dijkprofiel zal worden gerealiseerd. Dat geldt zowel voor de regionale als voor de primaire waterkering. Vervolgens heeft Fullhouse B.V. een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor water- en wegactiviteiten, gericht op het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van de ontwikkeling in de directe nabijheid van de waterkering. Vanwege een aantal vragen van de waterbeheerder over het uitvoeren van de werkzaamheden (buiten het stormseizoen), het type funderingspalen en het aanleggen van warmtelussen voor een verticaal gesloten bodemenergiesysteem, is nog geen vergunning verleend. Waarschijnlijk zal dit begin 2026 gebeuren.

Conclusie

Deze onderbouwing ziet op de realisatie van het bouwplan "BAS" aan de Molendijk 50-60 te Oud-Beijerland. Deze ontwikkeling leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak, aangezien het projectgebied in de huidige situatie al geheel is verhard. Ook de waterkwaliteit in de open wateren en de waterkerende functie van dijklichamen in de omgeving van het projectgebied worden door deze ontwikkeling niet negatief beïnvloed. Het beoogde bouwplan heeft geen negatief effect op het watersysteem. In het kader van het vooroverleg wordt deze onderbouwing toegezonden aan het waterschap.

Toetsingskader

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen, is ook onder de Omgevingswet een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tot milieubelastende activiteiten (tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het Omgevingsplan. De gemeente Hoeksche Waard heeft dit nog niet gedaan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een nieuwe Handreiking “Activiteiten en milieuzonering” (oktober 2024) opgesteld. Deze handreiking biedt echter vooralsnog te weinig aanknopingspunten voor een situatie als deze. Voor bestaande milieubelastende activiteiten (en breder: milieuhinderlijke activiteiten) gaat deze handreiking uit van omgevingswaarden die in het omgevingsplan worden opgenomen. Daarnaast heeft de handreiking enkel betrekking op de aspecten geluid en (niet agrarisch) geur omdat overige aspecten uitvoerig in het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn gereguleerd. Op veel plaatsen, zoals ook op onderhavige locatie, zijn echter nog geen omgevingswaarden in het omgevingsplan opgenomen en gelden nog de regels uit het onderliggende bestemmingsplan. In het onderliggende bestemmingsplan zijn ook nog milieucategorieën opgenomen. Daarnaast zijn in het tijdelijke deel van het omgevingsplan normen opgenomen, die gebruikt kunnen worden zolang er nog geen omgevingswaarden zijn vastgesteld. Deze normen komen overeen met de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Gelet hierop wordt voor de beoordeling nog aangesloten bij de onderliggende bestemmingsplannen en de systematiek die daarvoor is gehanteerd: de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009).

Projectspecifiek

Uit het voormalige bestemmingsplan “Correctieve herziening Wonen” komt naar voren dat in de directe omgeving van het projectgebied naast de woonfunctie ook hinder veroorzakende functies aanwezig mogen zijn. Het gaat hierbij om functies binnen de bestemming Centrum, zoals detailhandel, dienstverlenende bedrijven/voorzieningen en horecabedrijven categorie 1. Vanwege de diversiteit aan toegestane functies wordt (de omgeving van) het projectgebied aangemerkt als een ‘gemengd gebied met wonen’.

Het uitgangspunt is dat zich in gemengd gebied met wonen alleen bedrijven zullen vestigen / aanwezig zijn, die naar aard en invloed op de omgeving geschikt zijn voor ligging in een gebied met functiemenging inclusief wonen. Dat zijn over het algemeen kleinschalige, vaak ambachtelijke bedrijven, die hoofdzakelijk in de dagperiode in werking zijn. De productiewerkzaamheden geschieden hoofdzakelijk in pandig en er is in beperkte mate sprake van verkeersaantrekkende werking. Vrachtverkeer van en naar het bedrijf vindt vooral plaats in de dagperiode. Het gebruik van een bedrijf geschikt voor functiemenging mag niet leiden tot geluid-, geur-, stof- of trillinghinder buiten dat bedrijf, met dien verstande dat voor geluid en trillingen voldaan moet worden aan de normen uit het voormalige Activiteitenbesluit (nu opgenomen in het gemeentelijk Omgevingsplan of Besluit activiteiten leefomgeving).

Met de vaststelling van het hiervoor genoemde bestemmingsplan heeft de gemeenteraad bepaald, dat de toegestane (en reeds aanwezige) hinderveroorzakende functies verenigbaar zijn met de woonfunctie. Daarnaast behoren de aanwezige hinderveroorzakende functies niet tot m.e.r.-(beoordelings)plichtige industriële activiteiten, zogenaamde 'grote lawaaimakers' of tot omgevingsvergunningplichtige milieuactiviteiten. Verondersteld wordt dat de geluid-, geur-, stof- of trillinghinder van deze activiteiten dan ook niet voorbij de inrichtingsgrens uitstrekken. Gelet hierop kan ter plaatse van het projectgebied van een acceptabel woon- en leefklimaat worden uitgegaan. Daarnaast worden vergunde rechten van bedrijven buiten het projectgebied niet ingeperkt.

Specifiek voor de bakkerij, gelegen op het aangrenzende perceel Molendijk 44-46, wordt nog opgemerkt dat hiervoor in 2013 een vergunning voor sloop en vervangende nieuwbouw is verleend. In de daarvoor opgestelde ruimtelijke onderbouwing is ook aangegeven dat uitgegaan kan worden van een richtafstand van 10 meter en een omgeving die kan worden aangeduid als een 'gemengd gebied'. Daarnaast is in 2013 voor het laatst een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan. Die melding hing samen met de hierboven beschreven omgevingsvergunning. In die melding is opgenomen dat in de nieuwbouw aan de Molendijk 46 ondersteunende functies zoals opslag-, parkeer-, kantoor en winkelruimte evenals een kantine en een woning komen. Met andere woorden, de bakkerij zelf is enkel toegestaan op het perceel Molendijk 46 te Oud-Beijerland, wat met een functieaanduiding op de planverbeelding is weergegeven. De afstand van die aanduiding tot het projectgebied bedraagt 10 meter, zodat aan de richtafstand wordt voldaan.

Conclusie

Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de beoogde nieuwbouw in het projectgebied.

4.3 Geluid

Toetsingskader

De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidsgevoelige functies. In het Bkl zijn instructieregels opgenomen hoe om te gaan met geluid in relatie tot geluidsgevoelige functies en stiltegebieden. Bij geluidsgevoelige functies gaat het om gebouwen ten behoeve van functies zoals wonen, onderwijs of zorg. Voor andere gebouwen (functies) of locaties kan een gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid bepalen.

In het gemeentelijk Omgevingsplan is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidsgevoelige functie die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Daarnaast zijn in het omgevingsplan waarden vastgelegd, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de standaard- en de grenswaarde.

Projectspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een nieuwe situatie: ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie worden nieuwe geluidsgevoelige functies gerealiseerd. Ten

behoefte van de ontwikkeling is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd². Hieronder worden de resultaten van dat onderzoek weergegeven.

Wegverkeerslawaaï

Het projectgebied bevindt zich binnen het geluidaanbachtgebied van de volgende gemeentelijke wegen: Spuidijk, Vierwiekenplein, Beneden Molendijk en Spuioeverweg. Uit het onderzoek volgt dat het geluidniveau vanwege de gemeentelijke wegen ten hoogste 61 dB bedraagt. Daarmee wordt de in het Bkl opgenomen standaardwaarde van 53 dB overschreden, echter geldt dit niet voor de maximale grenswaarde. De hoogst optredende gezamenlijke geluidbelasting ten gevolge van alle geluidbronsoorten ter plaatse van de gevels van het beoogde appartementencomplex bedraagt 57 dB.

Overige geluidbronnen

Het projectgebied bevindt zich niet binnen het aandachtgebied van een spoorweg, een industrieterrein of een luchthaven, waardoor aan deze geluidbronnen geen aandacht is besteed.

Conclusie

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï overschrijdt de geldende standaardwaarde. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat het treffen van geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te kunnen voldoen. Vandaar dat een ontheffing van de geldende standaardwaarde noodzakelijk is. Het gemeentelijk geluidbeleid schrijft hierbij voor dat een woning over minimaal één geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte moet beschikken. Van deze voorwaarden kan gemotiveerd afgeweken worden.

Uit een apart opgestelde notitie³ blijkt, dat voor enkele woningen niet aan de voorwaarden uit het gemeentelijk ontheffingsbeleid voldaan kan worden. Gezien de beperkte overschrijding van 2 tot 4 dB, de noordelijke oriëntatie, de aanwezigheid van koeling, de beschikbare geluidluwe collectieve buitenruimte en het feit dat aanvullende bouwkundige maatregelen esthetisch ongewenst zijn, wordt de akoestische leefkwaliteit ter plaatse van deze woningen als voldoende geborgd beschouwd. Het bevoegd gezag wordt verzocht tot afwijking van het gemeentelijk geluidbeleid. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Ter bescherming van de gezondheid van mensen zijn in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl luchtkwaliteitseisen opgenomen. Voor deze regels gelden zogenoemde rijksomgevingswaarden, waarbij stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2.5}) maatgevend zijn. In het Bkl zijn onder andere voor de concentraties van deze stoffen grenswaarden opgenomen. Bij ontwikkelingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling ervoor zorgt dat de rijksomgevingswaarden worden overschreden. Deze omgevingswaarden liggen voor zowel NO₂ als PM₁₀ op een jaargemiddelde van 40 microgram/m³. De omgevingswaarde voor PM_{2.5} bedraagt 25 microgram/m³.

² Wolf Dikken, Onderzoek wegverkeerslawaaï Bas, Oud-Beijerland, april 2025, rapportnummer R824150aaA0.

³ Wolf Dikken, Advies geluid van buiten Bas, Oud-Beijerland, november 2025, projectnummer 824150aa; opbergcode N824150aaA2.

Activiteiten zijn toelaatbaar wanneer voldaan wordt aan minimaal één van de volgende voorwaarden:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijving van een omgevingswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Projectspecifiek

Binnen het projectgebied is een woningbouwplan bestaande uit 68 wooneenheden voorzien. Daarmee valt de beoogde herontwikkeling binnen de categorie ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen.

Uit de monitoringstool van het CIMLK blijkt verder dat de huidige NO₂- en PM₁₀-concentratie (jaar 2022) ter hoogte van de dichtstbijzijnde rekenpunten (Beneden Oostdijk / Koninginneweg) lager is dan 40 µg/m³. Deze bedragen namelijk 14,1 respectievelijk 15,1 µg/m³. De concentratie PM_{2,5} ligt op 7,9 µg/m³ en daarmee ook ruim onder de in het Bkl gestelde grenswaarde.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Daarnaast blijkt uit de monitoringstool van het CIMKL dat de luchtkwaliteit in de huidige situatie ruimschoots voldoet aan de gestelde rijksomgevingswaarden. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.5 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's volgend uit het in gebruik hebben van windturbines horen bij het aspect omgevingsveiligheid. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per risicobron vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (1 op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen zeer kwetsbare objecten, of kwetsbare objecten en locaties (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of voorzien worden.

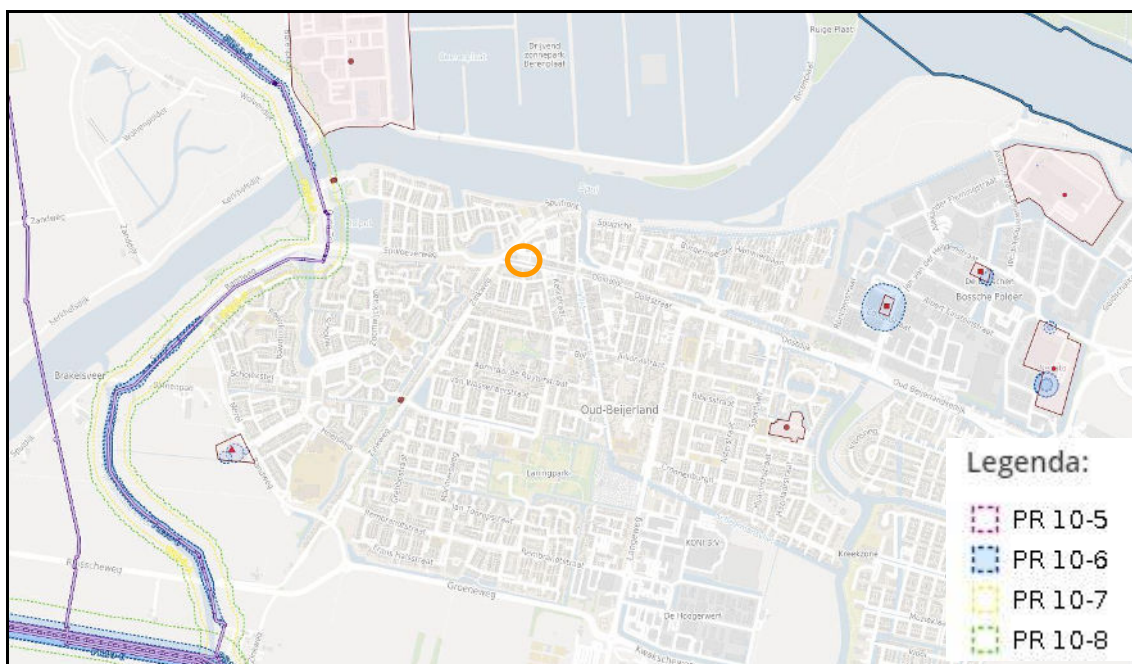
Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl); dit betreft een gebied rond activiteiten met gevaarlijke stoffen dat zichtbaar maakt waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel.

Projectspecifiek

Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede uit de Atlas Leefomgeving (kaart Externe Veiligheid). Hieruit blijkt, dat in de omgeving van het projectgebied diverse risicobronnen aanwezig zijn. Het gaat hierbij zowel om inrichtingen waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen als om transportroutes van gevaarlijke stoffen. Geen van de 10^{-6} en 10^{-8} plaatsgebonden risicocontouren strekken zich uit tot over het projectgebied.



Afbeelding 12: Uitsnede Atlas Leefomgeving – kaart Externe veiligheid (projectlocatie globaal oranje omcirkeld).

Het projectgebied bevindt zich wel binnen het aandachtsgebied (gifwolk) van Stena Line B.V. Vanwege de afstand tussen het projectgebied en de relevante risicovolle activiteit is hierbij alleen het toxisch scenario relevant. Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen zijn de omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing mede afhankelijk van de weersgesteldheid op moment van het incident. De brandweer kan, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Daarnaast is het wenselijk om enkele maatregelen te nemen, zodat de zelfredzaamheid vergroot wordt en de gebouwen voldoen aan het Bbl. Het gaat hierbij om het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met handmatig uit te schakelen ventilatiesysteem. Deze maatregelen worden opgenomen in de technische omschrijving van de installaties t.b.v. de omgevingsvergunningaanvraag. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de risicobronnen in de omgeving van het projectgebied niet leiden tot belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling.

4.6

Bodem

Toetsingskader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodemkwaliteit instructieregels opgenomen in het Bkl. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;

- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en - aantastingen.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. Het is aan de gemeente om via een bodemkwaliteitskaart de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast te stellen. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Op grond van artikel 5.89i Bkl dient deze toelaatbare kwaliteit in het definitieve omgevingsplan opgenomen te worden.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Projectspecifiek

Ter plaatse van het onbebouwde deel van het projectgebied is in juli 2024 een bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat binnen het onderzoeksgebied plaatselijk bijmengingen met puin en kolengruis in de grond zijn aangetroffen. De kleilige (onder)grond ter plaatse van vier boringen is sterk verontreinigd met lood, waarbij de interventiewaarden overschreden worden. Dergelijke verhoogde gehalten aan zware metalen worden (plaatselijk) vaker aangetroffen in dit gebied en wordt vermoedelijk veroorzaakt door een verontreinigde ophooglaag. De omvang van de grondverontreiniging met lood groter dan de interventiewaarde wordt geschat op circa 500 m² x gemiddeld 0,5 m = circa 250 m³.

Uit het bodemonderzoek volgt tevens dat het grondwater niet verontreinigd is. Ook zijn in de bodem visueel geen asbestverdachte (plaat)materialen waargenomen. Wel is in grond in de fijne fractie (<20 mm) een licht verhoogd gehalte aan asbest aangetroffen. De interventiewaarde wordt hierbij niet overschreden. Pfas is niet verhoogd aangetroffen in de grond.

Het bebouwde deel van het projectgebied is aanvullend in november 2024 onderzocht⁵. In de onderzochte grondlagen zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. Desondanks wordt geadviseerd om na sloop van het pand een aanvullend onderzoek uit te voeren om een beter beeld te krijgen van de bodemkwaliteit.

Conclusie

Vanwege de aanwezigheid van de sterke verontreiniging is het projectgebied pas geschikt voor de beoogde functie, nadat saneringsmaatregelen hebben plaatsgevonden. De invulling van deze maatregelen dient in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald. Aangezien voor deze sanering financiële middelen zijn gereserveerd, vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

⁴ Moerdijk Bodemsanering B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek Molendijk ong. te Oud-Beijerland, juli 2024, kenmerk 2073.11.241.r1.

⁵ Moerdijk Bodemsanering B.V., briefrapport Aanvullend bodemonderzoek Molendijk 50-60 te Oud-Beijerland, november 2024, kenmerk 2073.11.241.r1.

4.7 *Archeologie*

Toetsingskader

Bij het aanvragen van een Bopa dient inzicht te zijn verkregen in bekende en te verwachten archeologische waarden op de projectlocatie en de omgeving, en wat de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden zijn en of deze een bedreiging vormen voor het bodemarchief.

Om te kunnen garanderen dat de voorgenomen ontwikkeling geen mogelijke archeologische monumenten aantast, kan met een archeologisch onderzoek bepaald worden of archeologische monumenten in de bodem aanwezig zijn. De gemeente kan lokale regels hierover stellen (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Het onderzoek kan verschillende vormen aannemen, zoals archeologische begeleiding van baggerwerkzaamheden of het graven van proefsleuven.

In beginsel moet de gemeente bodemroerende projecten die kleiner zijn dan 100 m² vrijstellen van de archeologische onderzoeksplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). In het omgevingsplan kan de gemeente echter een grotere of kleinere vrijstellingsgrens vastleggen. Dit gebeurt in de regel wanneer er een substantiële verwachting is dat er sporen gevonden kunnen worden, of juist niet.

Toetsing project

Volgens de Archeologische Waardenkaart Hoeksche Waard (2009) ligt het projectgebied in een zone met een middelhoge verwachting uit de periode van de ijzertijd tot en met de nieuwe tijd. Ook valt het projectgebied binnen het complextype “lintbebouwing langs dijken”, wat een hoge archeologische verwachting uit de late middeleeuwen tot nieuwe tijd met zich meebrengt.

Ten behoeve van de beoogde nieuwbouwonwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek⁶ uitgevoerd, waarin een gespecificeerde archeologische verwachting is opgesteld. Vanwege sterke erosieve ontwikkelingen in het landschap is sprake van een lage verwachting voor de periode van het Laat Paleolithicum tot de Middeleeuwen. Voor de periode vanaf 1557 geldt een hoge verwachting. De landaanwinning in deze periode was bedoeld voor bewoning en agrarisch gebruik van het nieuwe land. Daarom is sprake van een reële kans dat archeologische resten uit deze tijd aanwezig zijn. Voor deze periode worden, naast greppels, paalgaten en afvalkuilen, ook baksteensporen zoals funderingen verwacht. Het vondstmateriaal kan worden aangevuld met periodespecifiek keramiek (aardewerk, steengoed, porselein, keramische pijpen, etc.), glas, natuursteen en bouw materiaal (baksteen, dakpan, etc.). Deze archeologische resten worden binnen het projectgebied verwacht direct vanaf het maaiveld.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt archeologische begeleiding van de sloop geadviseerd. Nadat de sloop is voltooid en het definitieve palenplan bekend is, is vervolgonderzoek noodzakelijk, bestaande uit een proefsleuvenonderzoek met eventuele directe doorstart naar opgraving voorafgaand aan de verdere graafwerkzaamheden. Hiervoor is een Programma van Eisen opgesteld dat momenteel door het bevoegd gezag wordt

⁶ Sweco, Archeologisch bureauonderzoek Beneden Molendijk te Oud-Beijerland, gemeente Hoeksche Waard, maart 2025, projectnummer 51028721.

beoordeeld. Dit aanvullende onderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan de bodemversturende activiteiten. Eventuele aanwezige archeologische waarden worden in overleg met het bevoegd gezag geconserveerd.

4.8 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet is de opvolger van de vervallen Monumentenwet 1988 en andere regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De huidige juridische basis in de Nederlandse wetgeving wordt gevormd door de Erfgoedwet (hoofdstuk 5) en de Omgevingswet. Die wetten zorgen samen voor een integrale bescherming van het cultureel erfgoed. De Erfgoedwet en de Omgevingswet worden daarmee complementair aan elkaar.

De onderdelen van de vervallen Monumentenwet 1988 die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving zijn naar de Omgevingswet overgeheveld. De Omgevingswet is van groot belang voor het cultureel erfgoed, omdat daarin een zorgvuldige omgang met het cultureel erfgoed en de fysieke leefomgeving is geborgd. De grondslag hiervoor is opgenomen in hoofdstuk 2 van de Omgevingswet. Voorts heeft de bescherming van (archeologische) monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen een belangrijke plek gekregen in de Omgevingswet. De aanwijzing en bescherming van stads- en dorpsgezichten is opgenomen in artikel 2.34 lid 4 van de Omgevingswet.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl bevat instructieregels over cultureel erfgoed en werelderfgoed. Artikel 5.130 Bkl ziet op het behoud van cultureel erfgoed en artikel 5.131 Bkl ziet op het behoud van werelderfgoed. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels opgesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Tot slot zijn in het Bal instructieregels opgenomen aangaande rijksmonumenten (hoofdstuk 13).

Ook op gemeentelijk niveau zijn enkele toetsingskaders van toepassing, zoals het Erfgoedbeleid gemeente Hoeksche Waard, dat in juni 2019 is vastgesteld.

Projectspecifiek

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Beschermd Stads- c.q. dorpsgezicht. Daarnaast is de huidige aanwezige bebouwing niet aangemerkt als Rijks- of gemeentelijk monument. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich wel diverse monumenten, echter heeft de beoogde herontwikkeling hier geen nadelig effect op. Bovendien is hier in de planvorming rekening mee gehouden, onder andere door meer afstand aan te houden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Natuur

Toetsingskader

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Bij gebiedsbescherming gaat het om de invloed van ruimtelijke ontwikkelingen op Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland,

weidevogelgebieden en houtopstanden. In dit kader is ook het aspect 'stikstofdepositie' van belang. Soortbescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen evenals bepaalde soorten van nationaal belang.

Projectspecifiek

Gebiedsbescherming

Uit een uitgevoerde ecologische quickscan⁷ blijkt, dat dat het projectgebied geen deel uitmaakt van een natuurgebied met een beschermde status, zoals Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland of Bijzondere Provinciale Landschappen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de 'Oude Maas' op zo'n 538 meter afstand van het projectgebied; dit gebied maakt tevens onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Gezien de aard van de voorgenomen werkzaamheden en de afstand is niet te verwachten dat indirecte effecten optreden door een verhoogde productie van geluid en/of trillingen. Uit een uitgevoerd onderzoek naar stikstofdepositie⁸ blijkt, dat dit ook geldt voor eventuele negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden, zowel tijdens de aanleg- als tijdens de gebruiksfase.

Houtopstanden onder de Wet natuurbescherming betreffen zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1.000 m² of meer, of een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, zonder voorafgaand melding te doen bij het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland. Binnen het projectgebied zijn dergelijke houtopstanden niet aanwezig.

Soortbescherming

Uit de eerder aangehaalde ecologische quickscan blijkt, dat binnen het projectgebied geen (gelegenheid voor) verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn. Ook zijn deze in de directe omgeving niet te verwachten. Hetzelfde geldt voor belangrijke foerageergebieden. In de quickscan wordt gesteld, dat voor de volgende soortgroepen geldt dat de aanwezigheid van beschermde, niet vrijgestelde soorten is uitgesloten of dat de werkzaamheden geen invloed hebben op deze soorten: planten, vogels, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek is niet benodigd; wel blijft te allen tijde de zorgplicht gelden.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische quickscan en het onderzoek naar stikstofdepositie wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling binnen het projectgebied geen nadelige effecten heeft op de beschermde (natuur)gebieden en soorten.

4.10 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en (fiets)parkeren

Toetsingskader

⁷ De Vleermuisteller, Quickscan ecologie ten behoeve van sloop-nieuwbouw Molendijk 50-86 te Oud Beijerland, december 2024.

⁸ MBH Consult, Onderzoek stikstofdepositie; Nieuwbouw 68 appartementen, Molendijk te Oud-Beijerland, november 2025.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met daarvan afkomstige verkeersgeneratie en de afwikkeling daarvan. Daarnaast moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij spelen de gemeentelijke parkeernormen een belangrijke rol; deze zijn vastgelegd in de 'beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen' (4 augustus 2021).

Projectspecifiek

Verkeer

Het projectgebied ligt aan de rand van het winkelcentrum van Oud-Beijerland en voorzagt jarenlang in een detailhandelsfunctie met de daarbij behorende verkeersbewegingen. Als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen wijzigen, maar de ontsluitingsstructuur verandert in principe niet. Vanuit de parkeergarage zal er een directe aansluiting op het Vierwiekenplein zijn die wordt aangelegd conform de huidige standaarden. Het autoverkeer kan via de Spuidijk en vervolgens de Zinkweg dan wel de Spuioeverweg het gebied verlaten. Om het projectgebied te bereiken kan ook gebruik worden gemaakt van de Molendijk (eenrichtingsverkeer) en de nieuwe doorsteek van de Molensteeg. Gesteld wordt dat de ontsluiting van de projectlocatie voldoende is.

Parkeren

De parkeerregels zijn opgenomen in het paraplubestemmingsplan "Archeologie en Parkeren". In artikel 9.2 van de planregels is bepaald dat als sprake is van nieuwbouw, of uitbreiding van niet woonfuncties met meer dan 50 m², in voldoende mate ruimte voor parkeren of stallen van auto's moet worden aangebracht. Hierbij geldt als uitgangspunt het parkeren op eigen terrein en de parkeernormen die zijn vastgelegd in Nota Parkeernormen Oud-Beijerland (mei 2016) of de rechtsopvolger daarvan. Deze nota is inmiddels vervangen door de beleidsregel omtrent parkeernormen van augustus 2021. Deze nieuwe beleidsregel is dus leidend.

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling is een parkeeronderbouwing⁹ opgesteld. Hieruit blijkt dat op grond van de gemeentelijke parkeernormen voor bewoners een parkeeropgave geldt van 64 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in een parkeergarage met 66 stallingsplaatsen, waardoor op eigen terrein voorziet wordt in de parkeerbehoefte. Voor bezoekers is conform de gemeentelijke parkeernormen sprake van een parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen. Aangezien het aanbod bestaat uit 14 autoparkeerplaatsen op maaiveld is sprake van een tekort van 6 autoparkeerplaatsen. De momenten waarop sprake is van dit tekort is op werkdagavonden en zaterdagavonden. In de openbare ruimte is op deze momenten voldoende restcapaciteit aanwezig om het parkeertekort op te vangen.

Ondanks dat met de parkeeronderbouwing wordt gemotiveerd dat in de openbare ruimte voldoende restcapaciteit aanwezig zal zijn, is opnieuw gekeken naar de inrichting van de buitenruimte. Zoals in paragraaf 2.3 is toegelicht, is het mogelijk om in de buitenruimte in totaal 20 parkeerplaatsen aan te leggen. Daarmee wordt aan de parkeernorm voor bezoekers voldaan.

In de gemeentelijke beleidsregel zijn geen fietsparkeernormen opgenomen, maar wordt verwezen naar de meest actuele richtlijnen van het CROW. Daarnaast is benoemd dat van deze richtlijnen onderbouwd afgeweken mag worden. De gemeente Hoeksche Waard heeft op basis

⁹ Goudappel, Molendijk 50-68 Oud-Beijerland; parkeeronderbouwing, november 2025, kenmerk 021587.20251125.R1.04.

van de Amsterdamse Bouwbrief concept fietsparkeernormen opgesteld voor ontwikkelingen binnen de gemeentegrenzen. Op basis van deze concept normen is voor bewoners sprake van een fietsparkeerbehoefte van 215 stallingsplaatsen. In de nieuwbouw is een parkeeraanbod van 220 stallingsplaatsen aanwezig. Voor bezoekers geldt een fietsparkeerbehoefte van 20 stallingsplaatsen. Hiervoor worden in de openbare ruimte 10 fietsnietjes op maaiveldniveau worden gerealiseerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt, dat de verkeersaspecten geen belemmering vormen voor de beoogde herontwikkeling en dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.11 Trillingen

Toetsingskader

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

Projectspecifiek

Uit de handreiking “Nieuwbouw en Spoortrillingen” van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat blijkt, dat het aspect trillinghinder niet relevant is als de afstand van de nieuwbouw tot aan een spoorlijn meer dan 100 meter bedraagt. Buiten deze afstand treden meestal geen trillingsniveaus op die boven de streefwaarde voor $V_{\max}$ van 0,1 komen. Aangezien binnen deze afstand vanaf het projectgebied geen spoorlijnen aanwezig zijn, is het uitvoeren van een trillingonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor het beoogde bouwplan.

4.12 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

De gemeente Hoeksche Waard kent verschillende beleidsdocumenten die gericht zijn op duurzaamheid. Hierbij kan gedacht worden aan het “Programmaplan Duurzaamheid” en de uitvoeringsprogramma’s “Hoeksche Waard richting energieneutraal”, “Circulaire economie” en “Klimaatadaptatie”. Daarnaast is de gemeente ook aangesloten bij de Regionale Energie Strategie.

Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde nieuwbouw minimaal wordt gebouwd conform het huidige Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daardoor dient voldaan te worden aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen.

Toetsingskader

In een milieueffectrapport (MER) worden de effecten van een project op het milieu beschreven. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Uit die bijlage kan worden afgeleid of een project m.e.r.-plichtig is.

In artikel 16.34 lid 2 van de Omgevingswet is bepaald dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG) in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en een vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Projectspecifiek

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

1. J11: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van maximaal 68 wooneenheden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. Het beoogde bouwplan heeft met betrekking tot verkeer geen significant effect. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.
- Plaats van het project / activiteit: de gronden waarop het bouwplan is beoogd, zijn in gebruik (geweest) voor diverse stedelijke functies (detailhandel, parkeervoorziening). Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen). Hieruit is gebleken, dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot significante nadelige effecten. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het projectgebied.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

Conclusie

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

5. PARTICIPATIE

5.1 Participatie omgeving

Toetsingskader

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. In artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit staat de zogenaamde motiveringsplicht vroegtijdige publieksparticipatie omgevingsplan beschreven:

“Bij de kennisgeving van het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen dient te worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.

Bij het vaststellen van een omgevingsplan dient hier verslag van te worden gedaan. Hierbij wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepasselijke decentrale participatiebeleid.”

Ten aanzien van participatie heeft de gemeente Hoeksche Waard een “Handreiking Participatie” vastgesteld. Op basis van die handreiking en in overleg met de gemeente heeft Fullhouse B.V. een participatieplan opgesteld, waarin onder andere het doel van het participatietraject en een plan van aanpak zijn beschreven. Tevens is aangegeven hoe verschillende belanghebbenden bij het project worden betrokken en hoe met resultaten van de participatie kan worden omgegaan.

Projectspecifiek

Fullhouse B.V. heeft op 30 januari 2025 een eerste informatieavond georganiseerd. De informatieavond vond plaats in het voormalige modecentrum Bas Hollaar. Doelstelling van deze avond was om de omwonenden van het project te informeren over de voorgenomen herontwikkeling. Omwonenden in de directe omgeving van het projectgebied zijn hiervoor per brief uitgenodigd, er zijn circa 225 brieven verzonden. Tevens is een uitnodiging in de lokale krant (Het Kompas) geplaatst.

De informatieavond kon op een grote belangstelling rekenen, er waren ongeveer 200 mensen aanwezig waarvan de meesten (concrete) interesse toonden in een nieuwe woning. In de zaal stonden panelen met informatie over de voorgenomen ontwikkeling en zowel de architect, een makelaar, een vertegenwoordiger van de gemeente Hoeksche Waard als Fullhouse B.V. waren aanwezig om vragen te beantwoorden. Bezoekers konden verder online en op schrift laten weten wat zij van de ontwikkeling vonden en welke aandachtspunten zij nog hadden. Dat varieerde van vragen over voldoende elektrapunten en de afmetingen van de balkons tot zorgen over het verlies van uitzicht en de parkeersituatie.

Een tweede informatieavond werd op 30 oktober 2025 georganiseerd in het kantoor van RoosRos architecten te Oud-Beijerland. Naar deze avond zijn circa 80 belangstellenden gekomen, waarvan het merendeel wederom op zoek was naar een woning. Die groep was enthousiast over de plannen en het stedenbouwkundig ontwerp. Omwonenden hebben aangegeven dat zij de urgentie van woningbouw op deze locatie begrijpen en zijn positief over de aanpak van de leegstand. Niettemin, er zijn ook zorgen geuit over het parkeren, de privacy,

de bouwwerkzaamheden en de invloed op de woningwaarde. Verder was men kritisch op het volume en de bouwhoogte van de nieuwbouw.

Naar aanleiding van de informatieavond op 30 oktober 2025 is op 6 november 2025 een aanvullend overleg geweest, op verzoek van bewoners aan de Molendijk. Omwonenden maken zich zorgen over het bouwvolume, het uitzicht, de privacy, de autobereikbaarheid, mogelijke parkeeroverlast, het groen, risico's en overlast tijdens de bouwfase en eventuele waardevermindering van hun vastgoed. In het overleg is een reactie gegeven op de naar voren gebrachte zorgen en is ook uitgelegd waarom bepaalde punten wel of niet kunnen leiden tot een aanpassing van het project.

Van de twee grotere informatieavonden en van de bijeenkomst op 6 november 2025 zijn verslagen opgesteld. In die verslagen zijn de gemaakte opmerkingen, de gestelde vragen en de gegeven reacties opgenomen. De stukken zijn als bijlage toegevoegd.

5.2 Bestuurlijk vooroverleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in het geding zijn. Deze onderbouwing (ETFAL) wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Hoeksche Waard vaste overlegpartners. Deze paragraaf is gereserveerd voor de uitkomsten hiervan.

6. FINANCIËLE HAALBAARHEID

6.1 *Kostenverhaal*

Afdeling 13.6 van de Omgevingswet bevat de regeling voor kostenverhaal. De wet geeft de uitgangspunten en vereisten op basis waarvan wordt bepaald of kostenverhaal verplicht is en hoe de kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald. De verplichting tot kostenverhaal geldt voor particuliere grondeigenaren die een bouwplan als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet en artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit kunnen realiseren. Het gaat bijvoorbeeld om de bouw van één of meerdere woningen of een nieuw hoofdgebouw.

Bij de herontwikkeling van het projectgebied is sprake van een bouwactiviteit zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. De ontwikkeling voorziet immers in de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie. Zodoende is sprake van een verplicht kostenverhaal. Met de gemeente Hoeksche Waard is een anterieure overeenkomst gesloten om het gemeentelijk kostenverhaal te verzekeren.

6.2 *Nadeelcompensatie*

Nadeelcompensatie heeft betrekking op vergoeding van schade veroorzaakt door rechtmatige besluiten en handelen van de overheid. Nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet gaat over besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten;
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De schadeoorzaken zijn limitatief opgesomd in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de wet de schadeoorzaken uitputtend regelt. Schadeoorzaken zijn onder meer een omgevingsvergunning, een regel in het omgevingsplan met rechtstreekse rechten of verplichtingen voor burgers en bedrijven of een maatwerkvoorschrift.

De herontwikkeling van het projectgebied voorziet in een ontwikkeling die tot nadeelcompensatie kan leiden. Om die reden is met de gemeente Hoeksche Waard een overeenkomst gesloten op basis van titel 4.5 (nadeelcompensatie) van de Algemene wet bestuursrecht.

7. CONCLUSIE

De aanwezige bebouwing in het projectgebied staat al enige tijd leeg. Om verpaupering van de omgeving als gevolg van leegstand te voorkomen, is herontwikkeling van het projectgebied gewenst. De beoogde ontwikkeling ziet op de sloop van de bestaande bebouwing en op de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 68 appartementen van verschillende omvang.

Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt dat voor de toekomstige bewoners en gebruikers een acceptabel tot goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Wel is het noodzakelijk om een ontheffing van de geldende grenswaarde voor wegverkeerslawaai te verlenen, waarbij voor enkele woningen niet aan de voorwaarden uit het gemeentelijk ontheffingsbeleid voldaan kan worden. Gezien de beperkte overschrijding van 2 tot 4 dB, de noordelijke oriëntatie, de aanwezigheid van koeling, de beschikbare geluidluwe collectieve buitenruimte en het feit dat aanvullende bouwkundige maatregelen esthetisch ongewenst zijn, wordt de akoestische leefkwaliteit ter plaatse van deze woningen als voldoende geborgd beschouwd. In het kader van omgevingsveiligheid dienen enkele gebouw technische maatregelen doorgevoerd te worden. Het gaat hierbij om het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met handmatig uit te schakelen ventilatiesysteem. Deze maatregelen zijn toegepast in de technische uitwerking van het bouwplan. Met de beoogde nieuwbouwontwikkeling worden de bestaande functies in en om het gebied niet beperkt, waardoor sprake is van een balans tussen “beschermen en benutten”.

Na een afweging van de belangen die spelen binnen het te ontwikkelen projectgebied wordt de conclusie getrokken, dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling in het projectgebied sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.