

Toelichting Bestemmingsplan De Gravin

1. INLEIDING

1.1. Planomschrijving	2
1.2. Aanleiding en doel	2
1.3. Ligging en beschrijving van de planlocatie	2
1.4. Vigerende bestemmingsplannen	3
1.5. Functies	3
1.6. Stedenbouwkundige inpassing	3
1.7. Leeswijzer	4

2. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1. Rijksbeleid	5
2.2. Provinciaal beleid	6
2.3. Regionaal beleid	8
2.4. Gemeentelijk beleid	8
2.5. Conclusie ruimtelijk beleid	10

3. MILIEUASPECTEN

3.1. Bodem	11
3.2. Geluid	12
3.3. Luchtkwaliteit	13
3.4. Bedrijven en milieuzonering	14
3.5. Licht	15
3.6. Externe veiligheid	16

4. OVERIGE ASPECTEN

4.1. Water	19
4.2. Ecologie	20
4.3. Archeologie	22
4.4. Verkeer en parkeren	23

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Algemeen	25
5.2. Methodiek	25
5.3. Planregels	25
5.4. Bestemmingsregels	25
5.5. Artikelsgewijze toelichting	26

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid	29
6.2. Inspraak en vooroverleg	29

BIJLAGE

Eindverslag inspraak en reacties vooroverleg
Zienswijzennota

1 INLEIDING

1.1 Planomschrijving

Het verouderde verzorgingshuis Sabina, de aanpalende woningen en de industriële opstallen van United Brands worden gesloopt. Op deze locatie gaat de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (hierna: SOR) een programma realiseren met 203 drie- en vierkamerwoningen voor senioren, 42 verpleegplaatsen in een kleinschalige woonvorm, (deels zorggerelateerde) bedrijfsruimten, een supermarkt, diverse winkels en een parkeerplaats. Boerderij Dijkzicht blijft behouden.

Het verouderde zorgcomplex en de omliggende panden worden zodoende vervangen door een moderne voorziening voor wonen, waarbij er meer diversiteit en keuzevrijheid zal komen, maar ook meer ruimte, privacy, kwaliteit en zelfstandigheid. Een levendige omgeving wordt gegarandeerd door de supermarkt, winkels en serviceplint. De nieuwe naam van het wooncomplex is 'De Gravin' en dat is tevens de naam van dit bestemmingsplan.

1.2 Aanleiding en doel

De gemeente Oud-Beijerland heeft drie zorgcentra, die alle drie onvoldoende woonkwaliteit bieden en niet meer voldoen aan de (technische) eisen van deze tijd. Voor alle drie deze zorgcentra zijn daarom vernieuwingsplannen ontwikkeld. Begin 2007 hebben de initiatiefnemers hun plannen gepresenteerd aan het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft daarop per brief een voorlopige reactie gegeven.

Het college gaf in deze brieven aan de plannen te willen toetsen aan de Integrale Visie Dorpsontwikkeling (IVDO), vastgesteld in 2007, en de Visie wonen, zorg en welzijn van 2003. Bovendien zijn er uitgangspunten en randvoorwaarden voor de plannen vastgesteld die met alle partijen zijn besproken. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden zijn vastgelegd in het Beoordelingskader vernieuwing bestaande zorgcentra Oud-Beijerland dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2007. Het beoordelingskader is leidend voor de beoordeling van de transformatieplannen van de drie zorginstellingen.

Door realisatie van het plan wordt een aantal doelstellingen gerealiseerd:

- Ouderen zo lang en prettig mogelijk zelfstandig laten wonen en leven
- Volwaardige deelname van ouderen aan het maatschappelijk leven
- Keuzevrijheid in zorg en voorzieningen
- Gevarieerd aanbod aan woningen
- Voorzieningen bereikbaar en inzichtelijk

Met de ruime levensloopbestendige woningen en een basis dienstverlening (zoals een huismeester, tuinonderhoud en het schoonmaken van de algemene ruimten) worden ouderen gestimuleerd gewoon verder te leven zoals ze gewend waren.

De zelfstandigheid van de bewoners staat centraal. Mede door middel van bijvoorbeeld domotica kunnen de bewoners van Oud-Beijerland worden ondersteund om langer zelfstandig in de eigen omgeving te kunnen blijven wonen. Waar nodig zal zorg worden verleend.

1.3 Ligging en beschrijving van de locatie

De planlocatie ligt midden in de bebouwde kom van Oud-Beijerland. De locatie is gesitueerd rond de hoek van de Sportlaan en de Beneden Oostdijk, midden in de bebouwde kom van Oud-Beijerland. Het terrein is momenteel grotendeels verhard, maar bevat ook onverhard terrein (groen).

Belangrijk uitgangspunt bij het realiseren van het woonservicecomplex is dat de buurt ook aantrekkelijk is voor mensen, zowel jong als oud, die geen zorg nodig hebben. De combinatie

van algemene en bijzondere voorzieningen zal verschillende doel- en leeftijdsgroepen aanspreken, hetgeen het draagvlak versterkt. Doordat er diverse winkels en voorzieningen komen en er veel groenvoorziening en water wordt toegevoegd, zal de omgeving aantrekkelijk zijn om in te wonen, maar ook om te winkelen of gewoon wat rond te slenteren.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren thans nog de bestemmingsplannen 'Oosterse Gorzen' uit 1979 (vastgesteld 21 april 1980), 'Oost' uit 1972 (vastgesteld 23 december 1974) en Oost 2^e herziening uit 1980 (vastgesteld op 13 april 1981). In deze bestemmingsplannen zijn de bestaande bouwvlakken nauwkeurig bestemd. De nieuwbouw wijkt af van de bestaande bouwvlakken. Zodoende zullen deze bestemmingsplannen door dit nieuwe bestemmingsplan (gedeeltelijk) worden vervangen.

1.5 Functies

In het plan wordt een diversiteit aan functies gerealiseerd. De voorzieningen vormen een plaats voor ontmoeting en ontspanning. Zo kan er bijvoorbeeld in het restaurant worden gegeten en in het grand café of op een terras een kopje koffie worden gedronken. Een bezoek aan de supermarkt en winkels, of je kinderen onderbrengen in het kinderdagverblijf, behoren ook tot de mogelijkheden.

In de servicestrook zal een multifunctionele ruimte worden gecreëerd voor gezellige activiteiten, bijvoorbeeld om te stemmen of voor gymnastiekactiviteiten. Deze ruimte is ten behoeve van de bewoners van De Gravin, maar zal ook worden ingezet voor omwonenden. Op die manier dragen de welzijnsactiviteiten bij aan de leefbaarheid en het vergroten van de sociale betrokkenheid in de wijk. De welzijnsvoorzieningen zijn gemakkelijk toegankelijk, laagdrempelig, kleinschalig en veilig van opzet. De activiteiten zorgen voor levendigheid. Inzet is dat De Gravin een plek wordt waar iets te beleven valt.

De zorgverlening voor de bewoners van de zelfstandig woningen wordt pas verleend als de bewoner daar behoefte aan heeft. Bij de kleinschalige woonvorm (of groepswonen) voor dementerende ouderen ligt het accent op de kwaliteit van leven en niet op genezen. Behandeling zal op een andere wijze worden georganiseerd dan in een traditioneel verpleeghuis, doordat de bewoners in de vorm van kleinschalig wonen beschermd en, zo veel als mogelijk is, 'gewoon' samenwonen.

1.6 Stedenbouwkundige inpassing

Passend binnen de dorps context van Oud-Beijerland wordt een onderscheidend maar tegelijkertijd harmonieus stedenbouwkundig ensemble voorgesteld. Geen overrompend grootstedelijk complex, maar een weldoordachte compositie van een aantal verschillende gebouwen.

De Beneden Oostdijk en Sportlaan zijn de hoofdoriëntaties. De hoogte van de bebouwing loopt vanuit zuidelijke richting geleidelijk op, met een hoogteaccent (het hoofdgebouw) in het centrum, en dan weer lager aflopend naar voornoemde straten. Gestapeld wonen 'in het groen' is gerealiseerd door de bebouwing te segmenteren (kleinere woongebouwen aan de Sportlaan).

Hiermee wordt enerzijds het kleinschalige karakter benadrukt, anderzijds ontstaan er vanuit de bebouwing doorzichten naar de groene omgeving en het water. In deze context moet benadrukt worden dat de Beneden Oostdijk onderdeel is van een bebouwingslint dat zich kenmerkt door individuele bebouwing met royale tussenruimten. De gestapelde villa's in het water aan de Sportlaan benadrukken het individuele karakter en sluiten qua bouwhoogte aan bij de gebouwwolumes die zich reeds aan de overzijde van de Sportlaan (Even Buiten) bevinden. Het

waterrijke wonen levert 'blauwe kwaliteit'. Het plaatsen van een groot aantal door- en ingangen zorgt ervoor, dat de verschillende gebouwen met hun omgeving verbonden zijn.

Het percentage bebouwd oppervlak (verhouding tussen het bebouwd oppervlak en het te bebouwen terrein) neemt door de nieuwe ontwikkeling af van 33% naar 31% (een vermindering van ongeveer 500m²). Dit zorgt ervoor dat samen met de specifieke plaatsing van de gebouwen er relatief veel openbare en semi-openbare ruimte ontstaat. Op de noordzuid-as, tussen de supermarkt en de servicestrook(hoofdgebouw), ligt een openbaar plein waaraan winkels, de voorzieningen en de entrees van verschillende woongebouwen gesitueerd zijn. Het plein kan gebruikt worden voor diverse activiteiten en zorgt voor de dagelijkse 'reuring' in het woongebied. Vanuit het plein loopt een oost-westgerichte voetgangersverbinding door het hoofdgebouw (passage) via een semi openbare tuin en een brug, tot aan de Sportlaan (bushalte)

Ten westen van het plein bevindt zich een supermarkt met daarboven woningen in 3 bouwlagen. Deze woningen zijn gesitueerd rondom een (overdekte) daktuin.

Aan de zuidzijde van het woongebied is een zorggebouw gesitueerd van 2 bouwlagen in aansluiting op de bouwhoogte van de woningen aan de Pr. Irenestraat. Dit gebouw is op het plein en de ontsluitingsweg (noordzijde) georiënteerd.

Verder is voor wat betreft de stedenbouwkundige inpassing specifiek gekeken naar de bewoners van de Pr. Irenestraat. Zij wonen op een dusdanig korte afstand van de geprojecteerde nieuwe bebouwing (20–30 meter van de achtergevel van de nieuwbouw) dat concrete maatregelen zijn genomen om direct zicht op de achtertuinen en woonkamers te ontnemen en dus inkijk en privacyverlies te voorkomen.

Naar aanleiding van afspraken met de bewoners wordt ten eerste de gevel aan de zijde van de Pr. Irenestraat aangepast. Aan deze zijde bevinden zich in het nieuwe gebouw twee woningen waarbij de woonkamers aan de kant van de Pr. Irenestraat liggen. Oorspronkelijk waren twee ramen gepland in deze woonkamers, maar in overleg met de bewoners van de Pr. Irenestraat is besloten één raam te laten vervallen. Daarnaast worden op het terras van het nieuwe gebouw bakken met bamboeplanten geplaatst.

Verder wordt door de ontwikkelaar in overleg met bewoners een groenplan opgesteld. In dit groenplan wordt beschreven hoe het gebied tussen de woningen en achtertuinen van de Pr. Irenestraat en het nieuwe gebouw van De Gravin wordt ingericht.

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente weergegeven. In hoofdstuk 3 zal een toelichting worden gegeven van de verrichte milieuonderzoeken (bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, licht en externe veiligheid). In hoofdstuk 4 zullen de overige onderzoeken worden toegelicht (water, ecologie, archeologie en verkeer en parkeren). Hoofdstuk 5 geeft de planbeschrijving. Hoofdstuk 6 verantwoordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan en geeft de resultaten van de inspraak en het vooroverleg weer.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte met als titel 'Ruimte voor ontwikkeling'. De Nota geeft de visie weer van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Het kabinet staat een ruimtelijk ordeningsbeleid voor dat is gericht op bevordering van een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

De geprojecteerde ontwikkeling past functioneel en ruimtelijk binnen de volgende hoofdpunten van het rijksbeleid:

- vernieuwen van zorg voor ouderen en het vergroten van een specifiek aanbod van voor ouderen bestemde woonvormen;
- herstructurering van bestaand kerngebied (inbreiden) gaat voor uitbreiding van kernen.

2.1.2 Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'

In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' (d.d. mei 2004) heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

In de Nota wordt gestreefd naar het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit. Met het grote stedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd. Centraal staat ook het bevorderen van wonen en zorg op maat. Gesteld wordt dat het aantal mensen dat zorg nodig heeft in de toekomst fors toeneemt. Het woonbeleid wil de ontwikkeling bevorderen van op maat gesneden woon- en zorgarrangementen, die aansluiten bij de (individuele) behoeften en wensen van de zorgbehoevenden.

2.1.3 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna kortweg Wro) in werking getreden. De Wro betekent een stelselwijziging in de ruimtelijke ordening door een verandering van de positie, verantwoordelijkheden en instrumenten van Rijk, provincies en gemeenten. De nieuwe wet sluit aan op veranderende verhoudingen tussen overheden, burgers en maatschappelijke organisaties en biedt kansen en mogelijkheden een sleutelfunctie te spelen in de oplossing van regionale ruimtelijke vraagstukken en vraagt provincies om een herbezinning op hun rol en werkwijze.

Belangrijk uitgangspunt van de nieuwe Wet is dat elk overheidsniveau de bevoegdheden moet hebben om de ruimtelijke vraagstukken waarvoor het verantwoordelijk is waar te maken. Deze werkwijze is samengevat onder het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De invulling van het bestemmingsplan wordt aan de gemeente overgelaten. Goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft onder de nieuwe Wro niet meer te worden aangevraagd. De provincie en ook de

inspecteur van VROM kunnen wel zienswijzen indienen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan (en eventueel in beroep gaan bij de Raad van State).

De gemeente dient zodoende weldegelijk rekening te houden met het bovengemeentelijke beleid. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom uitvoerig onderzoek gedaan naar dit 'hogere' beleid.

2.1.4 Conclusie rijksbeleid

De geprojecteerde ontwikkeling past functioneel en ruimtelijk binnen het rijksbeleid. Het rijksbeleid prefereert herstructurering van bestaand kerngebied boven uitbreiding van kernen. Ook staat het vernieuwen van zorg voor ouderen en vergroting van een specifiek aanbod van voor ouderen bestemde woonvormen centraal in het beleid. De uitwerking van het beleid wordt overgelaten aan de decentrale overheden

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan

Het streekplan Zuid-Holland Zuid van 2000 is voor het deelgebied Hoeksche Waard herzien en door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 29 augustus 2006. Dit herziene Streekplan is dus van toepassing op de gemeente Oud-Beijerland. In het Streekplan formuleert de provincie haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

De gronden van de planlocatie zijn op de plankaart bij het Streekplan aangeduid als 'stad- of dorpsgebied' en vallen dus binnen de verstedelijkingscontour. Woningbouw is zodoende op deze gronden in beginsel mogelijk.

Voor de regio Hoeksche Waard voorziet het Streekplan in een migratiesaldo van nul, onder meer vanwege de aanwijzing van het gebied tot nationaal landschap. Dit betekent dat er sprake is van een terughoudend verstedelijkingsbeleid en de wens tot concentratie in of aan bestaand stedelijk gebied. Vanuit de ruimtelijke ordening acht de provincie zuinig ruimtegebruik een belangrijk criterium, zeker voor de Hoeksche Waard. De provincie zet hier in op compact verstedelijken, onder andere door benutting van inbreidingslocaties. Het beleid is gericht op het zoveel mogelijk voorkomen van uitbreiding van het stads- en dorpsgebied. Zoals aangegeven, onderhavige plan past binnen dit beleid omdat de planlocatie binnen de verstedelijkingscontour ligt.

Het provinciaal beleid wordt vertaald in regionale woningbouwprogramma's die primair voorzien in de opvang van de eigen bevolkingsgroei conform de Provinciale Woonvisie. Volgens de berekeningen uit de provinciale woonvisie houdt dit voor de totale Hoeksche Waard een groei van de woningvoorraad in van 3850 woningen binnen de periode 2005–2020. Gezien de samenstelling van de bevolking en het huidige woningaanbod staat de regio Hoeksche Waard daarbij vooral voor de opgave om voor voldoende huisvesting te zorgen voor ouderen en jongeren (starters).

Het Streekplan wil dat de gemeenten zorgen voor meer duurzame huisvesting voor de doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid. Hierbinnen nemen ouderen en gehandicapten een bijzondere plaats in. Niet alleen demografische ontwikkelingen, maar ook het beleid met betrekking tot het moderniseren van de zorg, zijn van invloed op de behoefte aan ruimte voor wonen. Immers de intramurale instellingen zijn bezig met het aan de eisen van de tijd aanpassen van hun verblijfsruimten. Dit kan op zijn beurt tot een grotere ruimtebehoefte leiden. Het proces van extramuralisering vraagt volgens het Streekplan ook om de beschikbaarheid van meer woonzorgwoningen.

2.2.2 Van Streekplan naar Structuurvisie

Met ingang van 1 juli 2008, bij het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, hebben de streekplannen van rechtswege de status van structuurvisie gekregen. Dat is geregeld in de Invoeringswet Wro (overgangsrecht).

Totdat de nieuwe structuurvisie vastgesteld is (naar verwachting begin 2010), geldt het interim-beleid van de provincie Zuid-Holland. Daarin staat hoe de provincie het huidige provinciaal planologisch beleid op een slagvaardige wijze wil realiseren na het vervallen van het goedkeuringsvereiste van bestemmingsplannen. Het document bevat uitdrukkelijk geen nieuw beleid. Met andere woorden: de beleidsdoelen zoals verwoord in de streekplannen worden niet gewijzigd. Er is dus geen sprake van een streekplanherziening.

Tot vaststelling van de nieuwe structuurvisie dient dus nog steeds getoetst te worden aan het streekplan. Het voor dit bestemmingsplan relevante provinciale beleid zal overigens in de nieuwe structuurvisie niet (wezenlijk) veranderen ten opzichte van het streekplan.

2.2.3 Provinciale Woonvisie (2005-2014)

De woonvisie van de provincie Zuid-Holland is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 25 januari 2005.

Voor de Hoeksche Waard wordt in de Woonvisie uitgegaan van een gewenste woningproductie van 2.000 woningen in de periode 2005-2009 en 1.350 woningen in de periode 2010-2014. Centraal staat het uitgangspunt dat er voor alle bevolkingsgroepen passende woningen beschikbaar moeten zijn. Daarbij wordt expliciet onderkend dat er een enorme behoefte is aan meer passende woningen voor ouderen.

De vergrijzing van de bevolking is de belangrijkste reden voor de behoefte aan extra woningen voor ouderen. Terwijl de bevolking in Zuid-Holland als geheel met 7% groeit, stijgt het aantal ouderen met 30%. In de jaren na 2015 wordt de vergrijzing nog ingrijpender wanneer de naoorlogse geboortegolf hoogbejaard wordt. Oud-Beijerland behoort volgens de Woonvisie tot de gemeenten waar het aantal 75+ers meer dan gemiddeld toeneemt.

Dit bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een groot aantal ouderenwoningen mogelijk.

2.2.4 Brief provincie over contingentering

De provincie Zuid-Holland heeft in haar brief van 10 januari 2008 aangegeven dat de provincie binnen het stads- en dorpsgebied geen sturing op basis van contingenten hanteert. Er bestaat vanuit het provinciaal belang geen reden tot belemmering van enig initiatief binnen de rode contouren.

De provincie acht een versterkte inzet op ouderenhuisvesting juist urgent, gelet op de ontwikkeling van een snel verouderende bevolking. Ook wordt opgemerkt dat de seniorenhuisvesting nauwelijks effect zal hebben op het migratiesaldo, maar grotendeels zal leiden tot verplaatsing van senioren richting gemaksdiensten en voorzieningen. De woningen die senioren achterlaten, kunnen vervolgens veelal voorzien in de huisvesting van starters.

De provincie komt zodoende tot de conclusie dat de klassieke contingentering niet meer bestaat en dat er vanuit de provincie geen enkel probleem noch belemmering is ten aanzien van deze seniorenhuisvesting.

2.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Het onderhavige plan past binnen het beleid van de provincie zoals verwoord in het recent herziene Streekplan en de provinciale Woonvisie. Vanwege de demografische factoren wil de provincie dat er meer passende huisvesting voor ouderen wordt gerealiseerd. De provincie heeft bij brief expliciet aangegeven geen belemmeringen te zien ten aanzien van deze seniorenhuisvesting.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Hoeksche Waard

De gemeenteraad van Binnenmaas, Strijen, Korendijk, Cromstrijen en Oud-Beijerland hebben onlangs (de raad van Binnenmaas als laatste op 9 juli 2009) de structuurvisie Hoeksche Waard vastgesteld. De structuurvisie is vooral een gebiedsgericht ontwikkelingsprogramma, maar vormt tevens een uitwerking van het streekplan Zuid-Holland Zuid. In de Structuurvisie geeft de Commissie Hoeksche Waard, het samenwerkingsverband van de vijf gemeenten, haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de regio tot 2030.

De visie geeft voor iedere gemeente de verstedelijkingscontouren voor de periode tot 2020. De beoogde ontwikkelingslocatie ligt binnen deze bebouwingscontouren. De structuurvisie geeft als uitgangspunt dat moet worden voldaan aan de woningbehoefte van de eigen bevolking. Doel daarbij is dat het op zich voor iedere doelgroep op ieder schaalniveau (gemeente, dorp, wijk) mogelijk moet zijn (voldoende keuze) om ergens te kunnen wonen. Dit betekent een aanbod van woningen voor de diverse doelgroepen – senioren, starters, gezinnen, etc. – in de verschillende prijsklassen, zowel huur als ook koop. Het woningbouwprogramma zal worden uitgewerkt in de (nog op te stellen) Regionale Woonvisie.

In de Structuurvisie staat per doelgroep op de woningmarkt een ‘checklist’ van wensen en aandachtspunten voor de verdere uitwerking van de woningbouwprogrammering en stedenbouwkundige plannen. Ten aanzien van senioren en zorg gelden onder meer de volgende uitgangspunten:

- Seniorenwoningen worden zoveel mogelijk geconcentreerd in de buurt van dagelijkse voorzieningen, in een levendige omgeving. (Ervaring leert dat senioren liever de supermarkt aan de overkant van de straat hebben dan de huisarts om de hoek. De zorg komt indien nodig wel naar de mensen toe, de dagelijkse levendigheid niet.)
- Een koppeling met zorgvoorzieningen (in zorgcomplex, binnen verzorgingsgebied zorgsteunpunt) is daarbij wel gewenst.
- In de bestaande voorraad zijn niet alle woningen geschikt te maken voor senioren (onder andere vanwege trappen, te hoge opstappen bij galerijen en woningentrees, te kleine toiletten en badruimten voor rollator- of rolstoelgebruik en zorgverlening volgens ARBO-eisen).
- Nieuwe complexen blijven waar mogelijk bescheiden van omvang en worden opgenomen in de wijken.
- Geschikte locaties zijn zogenaamde inbreidingslocaties bij voorzieningen.

2.3.2 Conclusie regionaal beleid

Bestemmingsplan De Gravin past binnen de criteria uit de Structuurvisie Hoeksche Waard.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Integrale Visie Dorpsontwikkeling – Oud-Beijerland

Op 30 juni 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oud-Beijerland de Integrale Visie Dorpsontwikkeling (d.d. 23 april 2007) als structuurvisie vastgesteld in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. De structuurvisie schetst de ontwikkeling van het dorp Oud-Beijerland tot 2015 en geeft een doorkijk tot 2030 en heeft vooral betrekking op de fysieke structuur van het dorp als geheel, maar bevat daarnaast ook planologische en programmatische aspecten.

De structuurvisie noemt per thema de kwaliteiten en knelpunten die aan het betreffende onderdeel verbonden zijn. Daarnaast voorziet de structuurvisie in een aantal actiepunten in

geval dat verdere uitwerking gewenst wordt geacht. Deze actiepunten zijn uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma dat in het verlengde van deze structuurvisie is opgesteld.

De structuurvisie stelt dat Oud-Beijerland, mede vanwege de nabijheid van Rotterdam en de ligging in de Hoeksche Waard, een aantrekkelijke vestigingsplaats is om te wonen en te werken. De groen- en infrastructuur, en daardoor de opbouw van het dorp, worden bepaald door de dijken en kreken. In Oud-Beijerland heeft wonen een dorps karakter, mede door de ruim opgezette wijken en het aanwezige groen. Oud-Beijerland ligt in het nationaal landschap de Hoeksche Waard, waarvoor aanvullende kaders in de Nota Ruimte en het Streekplan gegeven zijn. De wijken in Oud-Beijerland zijn over het algemeen ruim en groen opgezet, waardoor wonen in Oud-Beijerland als rustig en prettig wordt ervaren. Het woningaanbod voldoet echter niet meer aan de vraag; er is een tekort aan starterswoningen en woningen voor senioren.

Wat betreft wonen stelt de structuurvisie dat de kwaliteit van wonen afhangt van zowel het type woning als ook van de woonomgeving. De nabijheid van voorzieningen zoals winkels, scholen, zorgcentra en dergelijke is daarbij mede bepalend, evenals de aanwezigheid van groen in de omgeving van de woning. Ook wordt de kwaliteit van het wonen mede bepaald door de bereikbaarheid van de locatie en de parkeervoorzieningen waarvan gebruik gemaakt kan worden.

Voor het behoud van het dorps karakter van Oud-Beijerland wordt een beperkte groei, met migratiesaldo nul, positief geacht. Dit wil niet zeggen dat niet meer gebouwd moet worden. Er is een tekort aan geschikte en betaalbare woningen voor starters en ouderen. Bij het voldoen aan de woningbehoefte is het van belang, dat niet alleen aan de kwantitatieve, maar vooral ook aan de kwalitatieve behoefte wordt voldaan.

2.4.2 Woonvisie Oud-Beijerland

De woonvisie Oud-Beijerland is april 2008 vastgesteld en heeft een termijn tot 2015. De Visie geeft een overzicht van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. In de Woonvisie Oud-Beijerland zijn programmatische uitgangspunten vastgelegd voor de ontwikkeling van woningbouw- en herstructureringslocaties. Hierbij is aandacht besteed aan specifieke doelgroepen, zoals mensen met lage inkomens, starters en senioren. De Woonvisie is in aanvulling op de Integratie Visie Dorpsontwikkeling Oud-Beijerland en het Uitvoeringsprogramma een praktisch toepasbaar beleidskader voor de uitwerking van locaties en projecten.

In de Woonvisie staat aangegeven dat de gemeente Oud-Beijerland het initiatief heeft genomen om in samenwerking met Woonstichting Union, Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam, Stichting Sabina van Egmont en Stichting Alerimus het beoordelingskader 'Wonen, Zorg en Welzijn in Oud-Beijerland' op te stellen (vastgesteld in september 2007, zie par. 2.4.3). De plannen richten zich uitsluitend op de lokale vraag.

2.4.3 Visie Wonen, Zorg en Welzijn

In september 2007 heeft de gemeenteraad de 'Algemene visie wonen, zorg en welzijn in Oud-Beijerland' vastgesteld. Kern van de visie is dat burgers en vooral de kwetsbare burgers in staat worden gesteld zo lang en zo goed mogelijk zelfstandig te leven en deel te nemen aan het maatschappelijk leven. Eigen verantwoordelijkheid en keuzevrijheid van de burger zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. De visie vormt de basis voor het realiseren van een samenhangend aanbod op het terrein van wonen, zorg en welzijn.

In het beoordelingskader over de vernieuwing van de drie zorgcentra in Oud-Beijerland: verpleeghuis De Egmontshof, zorgcentrum De Open Waard en zorgcentrum Sabina, zijn afspraken vastgelegd waar onderhavig plan betrekking op heeft. Het beoordelingskader vormt de basis voor de invulling van de opgave op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn de komende jaren. Uitgangspunt hierbij is dat aangesloten moet worden bij bovenstaande kern van de Visie Wonen, Zorg en Welzijn.

Ook is afgesproken dat er per plan een vernieuwende visie op de relatie tussen de nieuw te realiseren woon-zorgvoorzieningen (en hun bewoners) en de omliggende wijk(en) komt. Het college van de gemeente Oud-Beijerland heeft juli 2009 ingestemd met de visie.

2.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

In Oud-Beijerland bestaat dringend behoefte aan geschikte woningen voor ouderen. Bij voorkeur in combinatie met (zorg)voorzieningen en met nadruk op zelfstandig wonen. Waarbij, indien gewenst of nodig, diensten en zorg geleverd kunnen worden.

Het wooncomplex 'De Gravin' zal, na sloop van de huidige opstallen (met uitzondering van boerderij Dijkzicht) en realisatie van de nieuwbouw, uitstekend tegemoetkomen aan deze wens.

2.5 Eindconclusie ruimtelijk beleid

Het plan past functioneel en ruimtelijk binnen het beleid van de diverse overheden. In het beleid van de diverse overheden wordt herstructurering van bestaand kerngebied geprefereerd boven uitbreiding van kernen. Het rijk wil vernieuwing van zorginstellingen voor ouderen en vergroting van een specifiek aanbod van voor ouderen bestemde woonvormen. De provincie heeft bij brief expliciet aangegeven geen belemmeringen te zien ten aanzien van deze seniorenhuisvesting. Vanwege de demografische factoren wil de provincie dat er meer passende huisvesting voor ouderen wordt gerealiseerd. Het plan past ook binnen de criteria uit de regionale Structuurvisie Hoeksche Waard. Een van de criteria is dat seniorenwoningen zoveel mogelijk worden geconcentreerd in de buurt van dagelijkse voorzieningen en in een levendige omgeving. Het plan sluit aan bij de lokale visie op de ruimtelijke ontwikkeling. In Oud-Beijerland bestaat dringend behoefte aan geschikte woningen voor ouderen, bij voorkeur in combinatie met (zorg)voorzieningen en met nadruk op zelfstandig wonen.

3 MILIEUASPECTEN

3.1 Bodem

3.1.1 Toetsingskader

Bij nieuwbouw dient een analyse te worden gemaakt van de grond- en grondwatermonsters. De resultaten van deze analyse dienen getoetst te worden aan de bodemkwaliteitskaart en de richtlijnen van het Ministerie van VROM, zoals beschreven in de 'Leidraad Bodembescherming' (mei 2006). De analyseresultaten worden geïnterpreteerd aan de hand van de meest recente streef- en interventiewaarden uit de gewijzigde Circulaire bodemsanering 2006, de achtergrondwaarden uit de Regeling bodemkwaliteit en de achtergrondconcentraties in de regio. Daarnaast zijn sinds oktober 2008 in het kader van de Wet bodembescherming de streefwaarden (grondwater) en interventiewaarden (grond- en grondwater) van kracht.

3.1.2 Onderzoek

Door Arnicon is een verkennend, een actualiserend en een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de verontreinigingen met zware metalen aan de Beneden Oostdijk 34 en 36 niet ernstig zijn. De locatie wordt als niet-asbestverdacht aangemerkt. De gronden aan de Beneden Oostdijk 24 worden wel als verdacht beschouwd voor een diffuse verontreiniging met zware metalen en PAK. Deze verdachtmaking is tijdens het veldonderzoek bevestigd.

Tijdens het veldonderzoek is ook gebleken dat de bovengrond aan de Beneden Oostdijk 34 en 36 tot een diepte van 0,5 à 1,0 m-mv veelal geroerd is en afwisselend uit kleiig of zandig materiaal bestaat. Met name op de woonlocaties komen hierin bijmengingen met puin, grind en/of koolas voor. De ondergrond bestaat tot de geboorde diepte van maximaal 2,5 m-mv overwegend uit zand. Plaatselijk is tot onder de grondwaterstand zandige klei aangetroffen. De grondwaterstand is tijdens de uitvoering van de boringen waargenomen op een diepte variërend van ± 1 tot 1,5 m-mv. Afgezien van bijmengingen met puin e.d. zijn er tijdens het veldwerk geen afwijkingen waargenomen aan het opgeboorde bodemmateriaal. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in het opgeboorde bodemmateriaal.

Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat de grond onder de loods ter hoogte van de "koolasvlek" op nr. 36/38, licht verontreinigd is met lood en PAK. De inschatting uit het voorgaande onderzoek (C06-096) blijft gehandhaafd: ongeveer 15 m3 koolas- en puinhoudende grond naast de loods is sterk verontreinigd met lood, koper en zink. In de toplaag onder en nabij het grindpad op Beneden Oostdijk 34 zijn twee kleinschalige sterke loodverontreinigingen aangetroffen. In totaal gaat het om naar schatting 15 m3. Er is geen duidelijk verband tussen de aanwezigheid van bijmengingen (puin, koolas) en de mate van verontreiniging.

Op twee plaatsen is een licht verontreiniging met benzeen aangetroffen in het grondwater. De oorzaak hiervan is niet duidelijk. Het gaat om lage concentraties. Voor het overige zijn in de grond en in het grondwater op deellocatie B geen verontreinigingen aangetroffen.

Ten aanzien van Beneden Oostdijk 24 zal afvoer van vervuilde grond plaatsvinden conform de regeling in het Bouwstoffenbesluit. Vrijkomende schone grond zal op de locatie worden hergebruikt.

Het saneringsplan is goedgekeurd door de provincie en heeft van 29 april 2009 tot 5 juni 2009 ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend, zodat het saneringsplan onherroepelijk is geworden.

3.1.3 Conclusies

De aangetroffen sterke verontreinigingen met zware metalen op huisnummer 34 en 36/38 worden op basis van hun omvang (<25 m3) beschouwd als niet ernstig. De verontreinigingen

hebben geen verband met elkaar en liggen op afzonderlijke percelen die door afzonderlijke eigenaren zijn bewoond. Vanwege de verontreiniging van de gronden bij de Beneden Oostdijk 24 zal afvoer van vervuilde grond plaatsvinden.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "onverdacht" voor bodemverontreiniging wordt bevestigd voor de overige gronden van het plan. De licht verhoogde benzeengehalten in het grondwater geven geen aanleiding tot een nader onderzoek. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming en het saneringsplan is inmiddels onherroepelijk geworden.

3.2 Geluid

3.2.1 Toetsingskader

De Wet geluidhinder geeft ter bescherming van burgers normen voor geluidsbelasting. Zo zijn er normen in vastgelegd voor geluid van weg- en railverkeer en industrielawaai. Voor voorliggend plan is alleen geluidhinder van wegverkeer te verwachten.

Bijna iedere weg, met uitzondering van wegen binnen een 30 km/uur zone en woonerven, heeft een geluidszone. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen dergelijke geluidszones is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Uitgangspunt is dat de geluidsbelasting moet voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde dan dient inzichtelijk te worden gemaakt welke maatregelen kunnen worden genomen om de geluidsbelasting te reduceren. Mochten dergelijke maatregelen niet mogelijk zijn of onvoldoende doeltreffend zijn, kan het college een hogere waarde vaststellen die niet hoger mag zijn dan de wettelijk vastgelegde maximale ontheffingswaarde.

De gemeente Oud-Beijerland heeft geen vastgesteld geluidbeleid. De gemeente beoordeelt per geval of er al dan niet een hogere grenswaarde wordt toegestaan.

3.2.2 Onderzoek

Adviesbureau Cauberg-Huygen heeft ten behoeve van het plan een akoestisch onderzoeksrapport opgesteld. In het onderzoek zijn de geluidsbelastingen ten gevolge van de aanliggende wegen inzichtelijk gemaakt. De berekende waarden zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt op een aantal plaatsen overschreden vanwege de Beneden Oostdijk en de Sportlaan. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden.

Op basis van de in het rapport vermelde geluidbelastingen zijn de onderstaande hogere waarden aangevraagd bij burgemeester en wethouders van Oud-Beijerland:

<i>Vanwege de Beneden Oostdijk</i>	<i>Vanwege de Sportlaan</i>
Blok A: 19x58 dB	
Blok B-C: 15x52 dB	
Blok D: 20x59 dB	Blok D: 15x52 dB
Blok E: 15x53 dB	Blok E: 15x54 dB
Blok G: 6x51 dB	Blok F: 15x57 dB
Boerderij Dijkzicht: 1x 60 dB	

De ontwerpbeschikking hogere grenswaarden wordt conform artikel 110c van de Wet Geluidhinder gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

3.2.3 Conclusie

Aangezien de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaaai afkomstig van de Beneden Oostdijk en de Sportlaan wordt overschreden, zijn voor een aantal gevels hogere grenswaarden aangevraagd. Het ontwerp hogere grenswaardenbesluit ligt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 Toetsingskader

Eind 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en de bijbehorende onderliggende regelgeving van kracht geworden. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 ingetrokken. De wettelijke grenswaarden zijn echter ongewijzigd. In ons land treden in de praktijk alleen overschrijdingen op van de grenswaarden voor de componenten PM10 (fijn stof) en NO2.

Onder de wetswijziging blijft de toetsing luchtkwaliteit van bouwplannen als voorheen bestaan uit 2 onderdelen te weten:

- Het plan mag het tijdig halen van de grenswaarden niet in de weg staan;
- Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

3.3.2 Onderzoek

Van Kooten Adviseurs heeft ten behoeve van dit plan een scan naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. In de omgeving van de ontwikkelingslocatie bevinden zich enige verkeerswegen. Hiervan is de Beneden-Oostdijk ten oosten van het bouwplan vermoedelijk de drukste. Dit blijkt ook uit het gemeentelijk verkeersstructuurplan 2008-2015, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2008. Op basis van in de bijlage gepresenteerde verkeersprognoses bedraagt de verkeersintensiteit op de Beneden-Oostdijk grofweg tussen 10.000 en 15.000 motorvoertuigen per etmaal.

Op basis van het meest ongunstige (hoogste) cijfer is een berekening gemaakt met het rekenprogramma voor luchtkwaliteit langs wegen CAR II, versie 7.0. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat in dit worst-case scenario in het peiljaar 2010 met ruime marge wordt voldaan aan de grenswaarden aan PM10 en NO2. Aangezien de luchtkwaliteit in opvolgende jaren verder zal verbeteren wordt in de omgeving blijvend voldaan aan deze grenswaarden. Overschrijdingen van overige grenswaarden komen in Nederland niet meer voor en zijn hier dus ook niet aan de orde.

Voor het bouwplan is voorts van belang dat in de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (nibm) is vastgelegd dat bouwplannen die minder de 1% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdragen aan stofconcentraties niet apart aan de grenswaarden behoeven te worden getoetst. In de ministeriele Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' is dit zo veel mogelijk vertaald in termen van omvang van plannen. Zo mogen maximaal 500 woningen worden gerealiseerd zonder toetsing aan de grenswaarden. De Gravin bestaat uit minder dan 500 woningen en valt zodoende ook onder deze regeling.

3.3.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen of aandachtspunten voor de ontwikkeling van de onderzochte planlocatie. Bovendien is de nibm-regeling van toepassing, zodat toetsing aan de grenswaarden overbodig lijkt.

3.4 Bedrijven en milieuzonering

3.4.1 Toetsingskader

Uitgangspunt bij het bepalen van de milieucirkel van inrichtingen is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. In de VNG-brochure wordt concreet aangegeven dat de gegeven afstanden in het algemeen richtafstanden zijn en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn, mits deze afwijkingen worden benoemd en gemotiveerd.

3.4.2 Inventarisatie

Het onderzoek is uitgevoerd door DHV B.V.. Tijdens een locatiebezoek is geïnventariseerd hoe de locatie eruit ziet en welke bedrijven en andere bebouwing in de omgeving aanwezig zijn. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies uit het onderzoek naar de mogelijke knelpunten:

- Op minder dan 50 meter van het plangebied is het BP-tankstation gelegen. Tussen het plan en dit tankstation bevinden zich woningen. De percelen van deze woningen en het tankstation grenzen aan elkaar — er is geen sprake van tussenliggende bebouwing — terwijl aan de oostkant bestaande bebouwing het tankstation van de planlocatie scheidt. Hieruit mag worden geconcludeerd dat het BP tankstation vanwege geluid geen probleem vormt. In paragraaf 3.6 zal het aspect externe veiligheid worden behandeld.
- Aan de Prinses Irenestraat bevindt zich een gemeentewerf, op zo'n 100 meter van het plangebied. De richtafstand in de VNG-brochure tussen een gemeentewerf en woningen is 50 meter (vanwege geluid). Net als bij het tankstation zou in de bedrijfsvoering rekening moeten zijn gehouden met de aanwezigheid van nog dichterbij gelegen woningen. Ook hieruit mag worden geconcludeerd dat ook de gemeentewerf geen probleem vormt.
- Verder zijn van belang het direct aan het plangebied grenzende autoschadeherstelbedrijf H. Hoogvliet, autoaccessoires handel CarView Quality Center, autobedrijf Ames en motorbedrijf Suur (allen met een VNG-richtafstand van 30 meter vanwege geluid). Vanwege de te verwachten milieucirkels, de oriëntatie van de bedrijven en de aanwezigheid van bestaande woningen hoeven ook hier geen problemen te worden verwacht.

Van buiten het plangebied lijken er vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen te zijn voor de voorgestane ontwikkeling. Binnen het plangebied vormt de milieuzonering echter ook een aandachtspunt. In het bestemmingsplan zijn namelijk gronden aangewezen voor gemengde doeleinden, waarbij op de begane grond onder meer bedrijfsactiviteiten (categorie A) kunnen komen en op de verdiepingen uitsluitend woningen.

Op grond van de richtafstanden uit de VNG-brochure zou een dergelijke functiemenging normaliter niet toelaatbaar zijn. De VNG-brochure geeft echter zelf aan dat in gebieden met functiemenging niet gewerkt wordt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van drie ruimtelijke relevante milieucategorieën (categorie A, B en C). Functiemenging van wonen met activiteiten uit categorie A en B wordt in beginsel toelaatbaar geacht, mits er een goede bouwkundige scheiding is aangebracht. Voor categorie A gelden 'slechts' de eisen uit het bouwbesluit. Voor categorie B geldt dat zij 'bouwkundig afgescheiden' moeten zijn van woningen.

De aangewezen functies vallen allemaal onder categorie A of B. De functiemenging lijkt zodoende mogelijk, omdat er tussen de activiteiten in dit bestemmingsplan een goede bouwkundige afscheiding wordt aangebracht.

In het kader van het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te beoordelen of ter plaatse van de woningen binnen De Gravin sprake is van een acceptabel akoestisch klimaat vanwege de externe geluidsbronnen van de nieuwe supermarkt. Hiertoe zijn berekeningen uitgevoerd ter bepaling van de geluidsbelasting op de gevels van de meest kritisch gelegen woningen. Uit de berekeningen blijkt dat niet op alle punten wordt voldaan aan de streefwaarden op basis van de AMvB Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (kortweg Activiteitenbesluit). Om het akoestisch woon- en leefklimaat ten hoogte van de boven de supermarkt gelegen appartementen te verbeteren, zal een aantal bronmaatregelen worden genomen die in de aanvraag bouwvergunning zijn verwerkt. De belangrijkste maatregel is dat de bevoorrading plaatsvindt in een dichte, overdekte en afgesloten sluis.

3.4.3 Conclusie

Er zijn geen knelpunten vanwege de milieuzonering van omliggende bedrijven of inrichtingen. Binnen het plan veroorzaakt vooral de supermarkt enig geluid, met name bij de bevoorrading. Er wordt daarom een aantal bronmaatregelen genomen om het geluidsniveau op een acceptabel niveau te krijgen. Belangrijkste maatregel is dat de bevoorrading plaats vindt in een dichte, overdekte en afgesloten sluis. Hierdoor wordt aan de geluidsnormen voldaan en is het goede woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners en omwonenden gewaarborgd.

De functiemenging tussen woningen en milieubelastende functies is op grond van de VNG-brochure mogelijk omdat er tussen de activiteiten in dit bestemmingsplan een goede bouwkundige afscheiding wordt aangebracht.

3.5 Licht

3.5.1 Toetsingskader

Op dit moment is er nog geen officiële wetgeving ten aanzien van bezonning en beschaduwning. Er zijn wel algemeen geaccepteerde TNO-richtlijnen. Deze TNO-normen hebben alleen betrekking op woningbouw. Er bestaat geen zongarantie in de openbare ruimten. Alhoewel de schaduwen in de openbare ruimten groter kunnen worden, hoeft dat geen reden te zijn om een bouwplan te veranderen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel goed om de lichteffecten van een bouwplan te inventariseren en eventueel het bouwplan te wijzigingen indien de lichteffecten van het bouwplan significant negatieve gevolgen heeft voor de bezonning en beschaduwning.

3.5.2 Onderzoek

Bogaerds architecten en ingenieurs B.V. hebben een stedenbouwkundige bezonningsstudie opgesteld, die naar aanleiding van enkele aanpassingen van de bouwhoogten in februari 2010 is herberekend. De in het onderzoek gehanteerde peildata worden over het algemeen landelijk toegepast. Die data zijn 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. Daarnaast zijn de door TNO gehanteerde data 19 februari en 21 oktober ook bekeken. Vijf tijdstippen, te weten 10.00 uur, 12.00 uur, 14.00 uur, 16.00 uur en 18.00 uur zijn relevant om de schaduwwerking voldoende in beeld te brengen.

In de eerste plaats richt de studie zich op de schaduweffecten van de diverse gebouwen op de directe omgeving en in de tweede plaats op de schaduweffecten binnen het plangebied.

3.5.3 Resultaten

Uit het onderzoek blijkt dat in de vroege lente (maart en april) alleen aan het eind van de dag schaduw zal ontstaan op de rijbaan van de Beneden Oostdijk en de Sportlaan. De lichte

industrie krijgt alleen in de ochtend schaduw. Naarmate het seizoen vordert, neemt de schaduwlengte af. Met name de schaduw van de noordelijke bebouwing in het plangebied zal de top van de Beneden Oostdijk bereiken. Hier staat echter geen bebouwing.

3.5.4 Conclusie

De bebouwing in het plangebied levert geen schaduwproblemen op voor de omliggende bebouwing.

3.6 Externe veiligheid

3.6.1 Toetsingskader

Externe veiligheid ziet op de risico's die ontstaan door gevaarlijke stoffen. Tijdens productie, opslag, gebruik en transport kunnen er calamiteiten voordoen met alle mogelijk gevolgen van dien. Deze risico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, waarbij in de normering onderscheid wordt gemaakt in bestaande en toekomstige situaties.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat iemand komt te overlijden ten gevolge van een calamiteit. Hierbij wordt verondersteld dat een (fictieve) persoon zich gedurende 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een plaats bevindt. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat meerdere personen gelijktijdig overlijden als direct gevolg van één ongeval met gevaarlijke stoffen.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. Het Bevi legt veiligheidsnormen en zoneringen op aan bedrijven en/of activiteiten die een risico vormen voor personen. Op grond van bovengenoemde regelgeving dienen bij ruimtelijke ontwikkelingen verplichte afstandsnormen tussen gevaarlijke inrichtingen of activiteiten als chemische fabrieken, LPG- tankstations en het vervoer van gevaarlijke stoffen (inclusief transportleidingen) en (beperkt) kwetsbare objecten in acht te worden genomen.

In het kader van het bestemmingsplan dient inzichtelijk te worden gemaakt of er in de buurt van de planlocatie risicobronnen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de voorgestane bestemmingen.

3.6.2 Inventarisatie risicobronnen

Op grond van het wettelijk kader is er ten behoeve van het aspect externe veiligheid onderzoek door DHV gedaan naar respectievelijk routes van gevaarlijke stoffen, transportleidingen, mogelijk aanwezige explosieven (in de bodem), vliegroutes en risicovolle inrichtingen - waaronder het LPG-tankstation waarnaar in januari 2010 uitgebreider onderzoek is verricht.

Route gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 1.000 meter van de N217. Hiervan valt geen knelpunt te verwachten. De dichtstbijzijnde vaarweg is het Spui en ligt op een afstand van ongeveer 500 meter. Ook hiervan valt geen knelpunt te verwachten. In de buurt van het plangebied bevindt zich geen spoor. Er bevinden zich zodoende geen routes van gevaarlijke stoffen nabij het plangebied.

Transportleidingen

Ten aanzien van buisleidingen is geconstateerd dat er geen leidingen met brandbare vloeistoffen, aardgasleidingen of zogenaamde overige leidingen gelegen zijn in de nabijheid van het plangebied.

Explosieven (in de bodem)

Op grond van de explosievenkaart liggen er in de nabijheid van het plangebied geen explosieven in de bodem.

Vliegroutes

Rotterdam Airport is het dichtstbijzijnde vliegveld. Het ligt echter op een dermate grote afstand dat er wat betreft externe veiligheid geen onacceptabele risico's zijn te verwachten.

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich drie bedrijven met een zogenaamde grote effectafstand: Evides, Romaco BV en het BP LPG-tankstation.

Voor Evides, een waterzuiveringsinstallatie met een chloorbleekloogtank aan de Berenplaat te Spijkenisse ligt het invloedsgebied (effectafstand dodelijk, 1%) op 435 meter. Voor Romaco BV, vervaardiging van zeep-, was-, reinigings- en onderhoudsmiddelen, aan de Edisonstraat 11 te Oud-Beijerland ligt het invloedsgebied op 380 meter. Aangezien het plangebied buiten deze invloedsgebieden (effectafstand dodelijk) ligt, valt er vanwege deze bedrijven geen knelpunt te verwachten.

Op circa 70 meter van het plangebied ligt het BP LPG-tankstation aan de Beneden Oostdijk 18. De doorzet van dit tankstation is begrensd tot 1000 m³/jaar. Er is één ondergronds reservoir van 20 m³. De Milieudienst Zuid-Holland Zuid heeft aangegeven dat in de nieuwe milieuvergunning de maximaal vergunde doorzet zal worden gereduceerd tot 500 m³/jaar. In de rapporten van DHV is met beide situaties rekening gehouden. Verder is door de Milieudienst Zuid-Holland Zuid gevraagd om een berekening uit te voeren uitgaande van de realisatie van de maatregel met de hittewerende coating op de tankwagen. In het kader van externe veiligheid is door DHV uitgebreid onderzoek verricht naar de mogelijke risico's vanwege dit tankstation. Hieronder zullen we hier nader op ingaan.

LPG-tankstation

DHV heeft in zijn rapport verschillende berekeningen gemaakt uitgaande van een doorzet tot 1000 m³ en tot 500 m³ gekoppeld aan het al dan niet toepassen van een hittewerende coating op de tankwagen. Uitgaande van een doorzet tot 1000 m³ is er zowel in de huidige als in de toekomstige situatie een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Hetzelfde geldt in het geval uitgegaan wordt van doorzet tot 500 m³ zonder een hittewerende coating op de tankwagen.

Mede op grond hiervan is een doorzet bepaald (en zal worden vergund) tot maximaal 500 m³, inclusief hittewerende coating op de tankwagen. Op basis hiervan is het groepsrisico berekend voor zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie.

Uitgegaan van de toepassing van een hittewerende coating op de tankwagen bij een doorzet van 500 m³/jaar is er in zowel de huidige als toekomstige situatie geen overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het quotiënt is in de huidige situatie 0,28. Na realisatie van de plannen zal het groepsrisico met een factor 2,9 stijgen. In de toekomstige situatie is het quotiënt 0,80.

Er treedt dus geen overschrijding van de oriënterende waarde. Het provinciaal beleid schrijft echter een beperkte verantwoordingsplicht voor in het geval er een toename is van het groepsrisico.

Bestuurlijke verantwoording

Bij het opstellen van bestemmingsplan moet verantwoord worden of de externe veiligheidsrisico's die daarbij optreden maatschappelijk aanvaardbaar zijn of niet. Hierbij dienen de belangen met betrekking tot ruimtelijke ordening, economie en veiligheid evenwichtig tegen elkaar afgewogen te worden.

Met inachtneming van het advies van de Veiligheidsregio/ Regionale Brandweer van 5 maart 2010 heeft het gemeentebestuur een bestuurlijke afweging gemaakt en daarbij een bestuurlijke verantwoording opgesteld. Deze verantwoording luidt als volgt:

3.6.3 Bestuurlijke Verantwoording Externe Veiligheid De Gravin

3.6.3.1. Inleiding

De Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (hierna: SOR) ontwikkelt midden in de bebouwde kom van Oud-Beijerland, rond de hoek van de Sportlaan en de Beneden Oostdijk, een nieuw woon-zorgcomplex voor ouderenhuysvesting. Het verouderde verzorgingshuis Sabina, de aanpalende woningen en de industriële opstallen van United Brands worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw.

Op deze locatie gaat de SOR een programma realiseren met 203 drie- en vierkamerwoningen voor senioren, 42 verpleegplaatsen in een kleinschalige woonvorm, (deels zorggerelateerde) bedrijfsruimten, een supermarkt, diverse winkels en een parkeerplaats. Boerderij Dijkzicht blijft behouden.

De nieuwe naam van het woon-zorgcomplex is 'De Gravin' en dat is tevens de naam van het nieuwe bestemmingsplan dat binnenkort als ontwerp in procedure gaat. Ten behoeve van dit plan zal in dit rapport een verantwoording voor externe veiligheid worden afgelegd vanwege de toename van het groepsrisico.

Bedrijven met een risicocontour

In de omgeving van het plangebied bevinden zich drie bedrijven met een zogenaamde grote effectafstand: Evides, Romaco BV en het BP LPG-tankstation.

Voor Evides, een waterzuiveringsinstallatie met een chloorbleekloogtank aan de Berenplaat te Spijkenisse ligt het invloedsgebied (effectafstand dodelijk, 1%) op 435 meter. Voor Romaco BV, vervaardiging van zeep-, was-, reinigings- en onderhoudsmiddelen, aan de Edisonstraat 11 te Oud-Beijerland ligt het invloedsgebied op 380 meter. Aangezien het plangebied buiten deze invloedsgebieden (effectafstand dodelijk) ligt, valt er vanwege deze bedrijven geen knelpunt te verwachten.

Op circa 70 meter van het plangebied ligt het BP LPG-tankstation aan de Beneden Oostdijk 18. De doorzet van dit tankstation is begrensd tot 1000 m³/jaar. Er is één ondergronds reservoir van 20 m³. In het kader van externe veiligheid is door DHV uitgebreid onderzoek verricht naar de mogelijke risico's vanwege dit tankstation.

De Milieudienst Zuid-Holland Zuid heeft aangegeven dat met de nieuwe milieuvergunning de maximaal vergunde doorzet zal worden gereduceerd tot 500 m³/jaar. In de rapporten van DHV is met beide situaties rekening gehouden. Verder is door de Milieudienst Zuid-

Holland Zuid gevraagd om een berekening uit te voeren uitgaande van de realisatie van de maatregel met de hittewerende coating op de tankwagen.

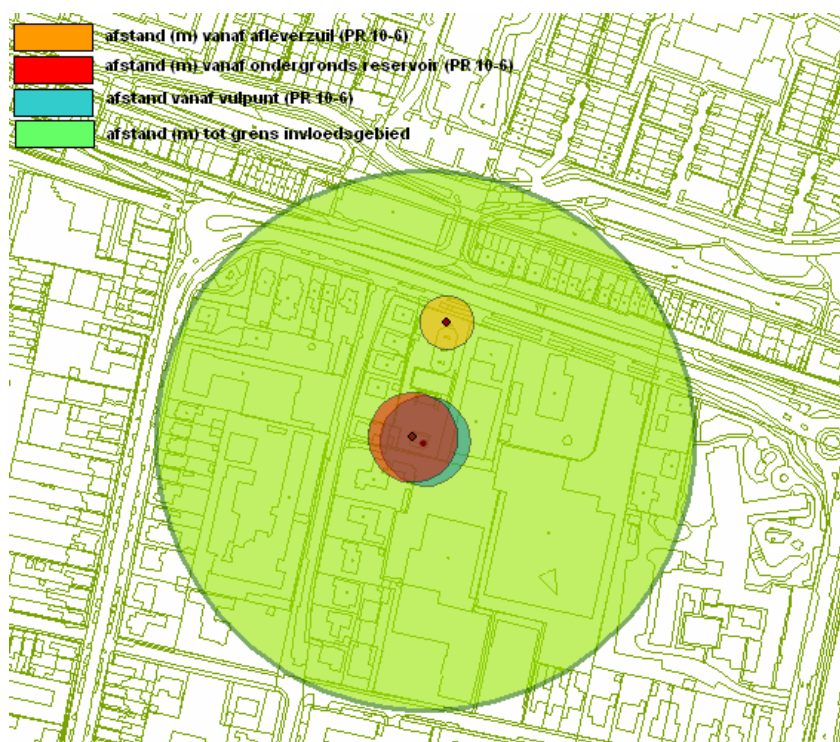
In deze bestuurlijke verantwoording zullen eerst de belangrijkste conclusies uit de rapporten van DHV worden samengevat, respectievelijk ten aanzien van het plaatsgebonden risico (hoofdstuk 2) en het groepsrisico (hoofdstuk 3). Vervolgens zal een bestuurlijke verantwoording worden afgelegd ten aanzien van de toename van het groepsrisico (hoofdstuk 4) en ronden we af met de conclusie (hoofdstuk 5).

3.6.3.2. Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Voorheen werd het PR ook wel individueel risico (IR) genoemd.

De norm voor het plaatsgebonden risico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt in principe op 10^{-6} per jaar (is een kans van 1 op 1.000.000 per jaar). Voor nieuwe situaties (nieuwe routes, significante toename in transportstromen en nieuwe kwetsbare bestemmingen) geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico hoger dan 10^{-6} per jaar geldt de norm als een streefwaarde. In dergelijke situaties geldt een stand-still beginsel totdat aan de norm van 10^{-6} wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico hoger dan 10^{-5} is eerst sprake van een dringende sanering.

Het 10^{-6} plaatsgebonden risico vanwege het BP LPG-tankstation is weergegeven in onderstaande figuur. Hierbij is uitgegaan van een doorzet van dit tankstation tot 500 m³ per jaar.



Conclusie

Voor het plaatsgebonden risico dient voor bestemmingsplanwijzigingen te worden getoetst aan de afstanden uit bijlage 1, tabel 1 van de Bevi. De planlocatie ligt ruim buiten de 10^{-6} - contouren van het LPG tankstation. Het plaatsgebonden risico levert daarom geen beperking op voor de realisatie van de plannen.

3.6.3.3. Groepsrisico (GR)

In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is een definitie opgenomen van groepsrisico (GR). Het GR is de cumulatieve kans (per jaar) dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. In het besluit is een oriëntatiewaarde opgenomen voor het groepsrisico.

Deze 'norm' heeft een buitenwettelijke status. Van het bevoegde gezag wordt verwacht deze waarde zoveel mogelijk aan te houden, maar men mag hiervan afwijken mits dit goed is onderbouwd. De voorwaarden waar hierbij aan moet worden voldaan staan beschreven in het besluit.

Het invloedsgebied voor het groepsrisico is 150 meter rondom het vulpunt van het BP LPG-tankstation. De gegevens van de aanwezigen binnen het invloedsgebied zijn namens de gemeente Oud-Beijerland opgevraagd bij de Milieudienst Zuid-Holland Zuid.

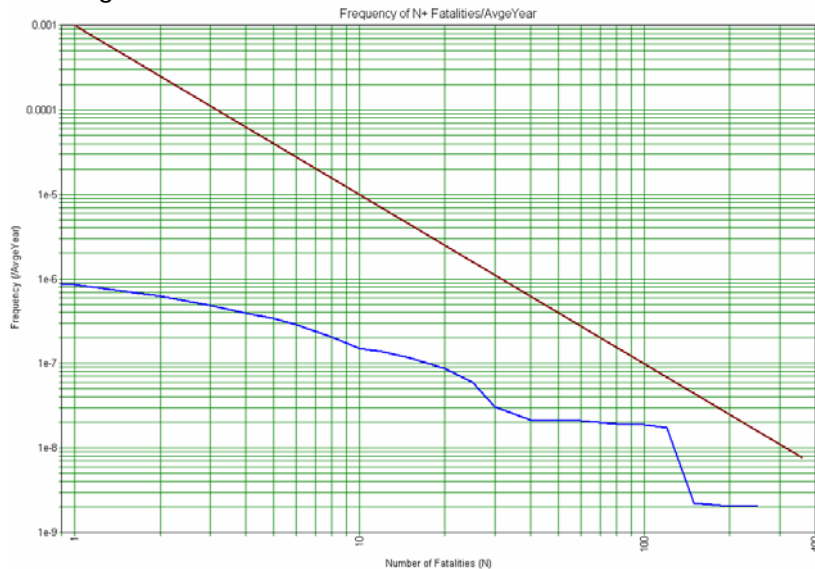
Het invloedsgebied voor het groepsrisico van het BP LPG-tankstation:



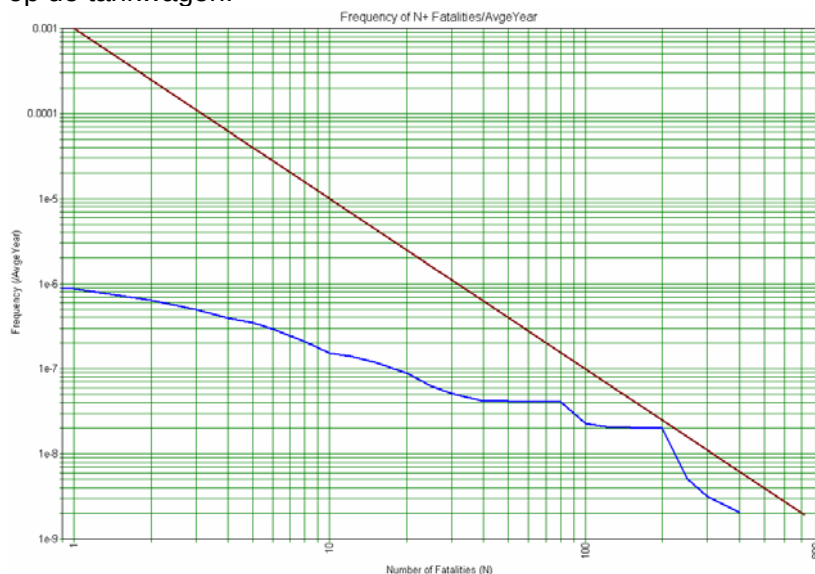
DHV heeft in zijn rapport verschillende berekeningen gemaakt uitgaande van een doorzet tot 1000 m³ en tot 500 m³ gekoppeld aan het al dan niet toepassen van een hittewerende coating op de tankwagen. Uitgaande van een doorzet tot 1000 m³ is er zowel in de huidige als in de toekomstige situatie een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Hetzelfde geldt in het geval uitgegaan wordt van doorzet tot 500 m³ zonder een hittewerende coating op de tankwagen.

Mede op grond hiervan is een doorzet bepaald en in een ontwerp-milieuvergunning voor het BP-tankstation opgenomen tot maximaal 500 m³, inclusief hittewerende coating op de tankwagen. Op basis hiervan is hierna het groepsrisico in de huidige situatie respectievelijk in de toekomstige situatie weergegeven.

Groepsrisico in de huidige situatie met een doorzet tot 500 m3 inclusief hittewerende coating op de tankwagen:



Groepsrisico in de toekomstige situatie met een doorzet tot 500 m3 inclusief hittewerende coating op de tankwagen:



Conclusie

Uitgegaan van de toepassing van een hittewerende coating op de tankwagen bij een doorzet van 500 m3/jaar is er in zowel de huidige als toekomstige situatie geen overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het quotiënt is in de huidige situatie 0,28. Na realisatie van de plannen zal het groepsrisico met een factor 2,9 stijgen. In de toekomstige situatie is het quotiënt 0,80. Er treedt dus geen overschrijding van de oriënterende waarde op. Het provinciaal beleid schrijft echter

een beperkte verantwoordingsplicht voor in het geval er een toename is van het groepsrisico. Nu er in casu inderdaad sprake is van een toename van het groepsrisico wordt in een bestuurlijke verantwoording in het volgende hoofdstuk uiteengezet waarom het gemeentebestuur de toename acceptabel acht.

3.6.3.4. Verantwoording risico's en bestuurlijke afweging

Bij het opstellen van bestemmingsplan moet verantwoord worden of de externe veiligheidsrisico's die daarbij optreden maatschappelijk aanvaardbaar zijn of niet. Hierbij dienen de belangen met betrekking tot ruimtelijke ordening, economie en veiligheid evenwichtig tegen elkaar afgewogen te worden.

Allereerst moet uitdrukkelijk worden opgemerkt dat in casu het groepsrisico vanwege het LPG-station onder de oriënterende waarde blijft. Er treedt dus geen overschrijding op van deze waarde. Deze verantwoording is zodoende beperkt, in die zin dat het "slechts" verantwoording aflegt voor de verhoging van het groepsrisico.

Regulering

De Milieudienst Zuid-Holland-Zuid heeft in haar brief van 18 februari 2010 aangegeven dat inzake het opheffen van het PR-knelpunt door het verplaatsen van LPG-reservoir op locatie in oostelijke richting (5 m.) niet kan worden volstaan met een melding op grond van artikel 8.19 Wet milieubeheer. De wijzigingen dienden te worden gelegaliseerd met een vergunning op grond van de Wet milieubeheer.

Op 20 augustus 2010 is een ontwerp-milieuvergunning met een verminderde gasdoorzet van 500 m³ en een nieuwe locatie voor het LPG-reservoir in procedure genomen en ter inzage gelegd. In deze nieuwe milieuvergunning zullen wij ambtshalve venstertijden voor de bevoorrading met LPG opnemen. Door aanvullende voorschriften te stellen over de bevoorradingstijdstippen wordt het groepsrisico teruggedrongen. De gasleverancier LP Gas heeft aangegeven dat gemiddeld tussen 17.00 – 18.00 uur tankauto's gas leveren aan het tankstation aan de Beneden-Oostdijk.

Ten aanzien van het veiligheidsaspect heeft de provincie Zuid-Holland een methode ontwikkeld met betrekking tot de vorm en inhoud van deze verantwoording zoals deze in een omgevingsplan (plantoelichting, plankaart, planregels) opgenomen dient te worden. Deze methode wordt de CHAMP-methode genoemd. De letters van CHAMP staan voor Communicatie-, Horizon-, Anticipatie-, Motivatie- en Preparatieplicht.

Hierna zal conform de CHAMP-methode de toename van het groepsrisico ter plaatse van de Gravin worden verantwoord.

1 Communicatie- en informatie

Goede risicocommunicatie is essentieel. Daarom stelt de gemeente Oud-Beijerland samen met de Lokale Brandweer/Veiligheidsregio een communicatieplan op. Onderdeel hiervan is

een brief waarin zowel omwonenden als de nieuwe bewoners en werknemers van De Gravin voorgelicht zullen worden over de aanwezige externe veiligheidsrisico's.

In de brief zullen de volgende aspecten naar voren komen:

- *Omschrijving van de risicobron (BP LPG-tankstation) en de externe veiligheidsrisico's voor het plangebied;*
- *Beschrijving van de mogelijke calamiteiten (plasbrand, BLEVE, gaswolk) en hun effecten;*
- Beschrijving van de bouwkundige maatregelen, onder meer ten aanzien van gebouwventilatie, plaats van de vluchtdeuren en vluchtwegen etc.;
- Volgens het advies van de Veiligheidsregio worden periodiek instructies gegeven aan de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van de campagne Denk vooruit ('Rampen vallen niet te plannen. Voorbereidingen wel'). In het verlengde daarvan zal met de bewoners worden afgesproken om minimaal tweemaal per jaar een calamiteitenoefening te houden met brandweer en personeel.

2 Horizon

In deze bestuurlijke verantwoording en de bijbehorende rapporten is in lijn met het provinciaal beleid een horizon van 10 jaar aangehouden. Deze periode sluit aan bij de geldigheidsduur van het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal immers eveneens na tien jaar weer moeten worden herzien, op grond van artikel 3:38 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

3 Anticipatie

Hierbij moet worden gedacht aan maatregelen die een effect van een mogelijk incident beperkt houden. Conform het advies van de Regionale Brandweer/Veiligheidsregio van 5 maart 2010 wordt hierbij aandacht geschonken aan het wegenplan, positionering van de gebouwen en gebruik van materialen als splinterwerend glas en de aanleg bluswatervoorzieningen. Voor een duidelijk overzicht van de positionering van gebouwen en vluchtwegen is een overzichtstekening toegevoegd.

Wegenplan

In het plangebied bestaan drie ontsluitingswegen, waarvan er twee van de risicobron (van west naar oost) af lopen. Deze wegen en het park kunnen door de diverse bewoners van de gebouwen worden gebruikt. De gebouwen G en A liggen in de 150 risicocontour van het gasvulpunt. Dat geldt ook voor gebouw B. Een klein deel van gebouw C en H (westelijk) ligt in de contour.

Bewoners van gebouw A kunnen het gebouw van de risicocontour af via de oostelijke zijde en de daarnaast gelegen parkeerplaats verlaten. Om het parkeerterrein bij gebouw A met voertuigen te kunnen verlaten wordt een extra uitweg aangelegd naar de

Beneden-Oostdijk. Deze uitweg kan enkel tijdens calamiteiten worden gebruikt. Ook bewoners van gebouw B, C, G en H kunnen de gebouwen aan de oostelijke zijde via de openbare weg van de risicobron af verlaten (zie situatietekening, inzet 1).

De gebouwen D,E en F zijn gesitueerd buiten de risicocontour. Zelfs de bewoners van deze gebouwen kunnen via een vluchtweg die van de bron afloopt, namelijk via het park, het gebied verlaten.

Positionering gebouwen

De Regionale Brandweer adviseert de gebouwen loodrecht ten opzichte van de risicobron te projecteren.

De gebouwen A,B, C, G en een klein deel van H zijn gesitueerd binnen de risicocontour. De gebouwen D,E en F zijn gesitueerd buiten de risicocontour. Alle gebouwen staan loodrecht op de risicobron geprojecteerd. Enkel gebouw G en B zijn dwars gepositioneerd op de risicobron. Deze positionering van de gebouwen is gekozen om een plein te creëren wat een plaats vormt voor ontmoeting en ontspanning. Het situeren van gebouw G loodrecht op de risicobron zou de ontsluitingsweg blokkeren en het plein in het plan geheel doen vervallen. Dit zou de functionaliteit van het plan sterk doorkruisen.

- Gebouw A

Gebouw A staat loodrecht op de risicobron en wordt grotendeels geblokkeerd en gebufferd door gebouw Dijkzicht.

- Gebouw B

Gebouw B wordt volledig geblokkeerd en beschermd door gebouw G , omdat gebouw G een buffer vormt tegen de risicobron.

- Gebouw C

Gebouw C staat loodrecht op de risicobron en wordt volledig geblokkeerd en gebufferd door gebouw G.

- Gebouw G

Gebouw G wordt niet gebufferd door een ander gebouw, maar kent op de begane grond een gesloten laad- en lossuis die over de lengte van de begane grond het gebouw afschermt van de risicobron. In de drie bouwlagen boven de begane grond zijn 15 eenpersoonsappartementen gelegen. Deze appartementen worden voorzien van versterkt glas.

Voor de gevel van gebouw G is op 7 mei 2010 een aanvullend onderzoek gedaan naar de druk- en warmtebelasting. Uit dit onderzoek is gebleken dat de overdrukeffecten op de gevel van gebouw G 9kN/m² bedragen. Indien het gebouw hiertegen bestand zou zijn, dan worden de personen binnen het gebouw beschermd tegen de effecten van een

BLEVE. Glas is in veel gevallen de zwakste schakel bij een drukgolf van een BLEVE. Indien de hoeveelheid glas wordt beperkt, kunnen personen binnen het gebouw beter beschermd worden. Voorwaarde hierbij is echter dat na het versterken van het glas de overige onderdelen van de gevel ook bestand zijn tegen de effecten van een BLEVE. DHV heeft als adviseur van de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam op 12 augustus 2010 een voorstel gedaan voor het treffen van constructieve maatregelen die de veiligheid van de bewoners van Gebouw G moet verbeteren.

In het voorstel van DHV wordt verwezen naar het rapport 'Bouwkundig maatregelen externe veiligheid'. In dit rapport wordt ingegaan op de eisen die aan het glas moeten worden gesteld om bestand te zijn tegen een BLEVE. Uit de rapportage blijkt dat het glas bestand moet zijn tegen de warmtestraling (niet barsten als gevolg van de warmtestraling) en tegen de overdrukeffecten (niet versplinteren en in het kozijn blijven zitten). Voor deze afzonderlijke effecten kan een indicatie worden gegeven van de eisen die aan het glas worden gesteld. Uit de rapportage blijkt dat het op dit moment onduidelijk is wat de impact van de combinatie van een drukgolf met een warmteflux is. Hierdoor kan het effect op de veiligheid niet goed worden ingeschat. Als vuistregel wordt in de rapportage uitgegaan dat ramen bij maximaal 9 kN/m² zullen barsten bij het optreden van een BLEVE als gevolg van de warmtestraling.

In de rapportage worden verschillende gevelvarianten beschreven, die bestand zouden moeten zijn tegen de overdruk bij 'De Gravin'. Voor een BLEVE zou dit inhouden dat minimaal HR++ en hittereflectie voor het glas moet worden toegepast, gecombineerd met een binnenblad van de spouwmuur van 100 mm beton. Voorwaarde hierbij is dat de binnenbladen van de spouwmuur aan de (verdiepings)vloeren zijn bevestigd en dat de kozijnen zijn verankerd aan het binnenblad. Daarnaast mag het glasoppervlak maximaal 3 m² bedragen

De risicogevel van gebouw G bestaat in totaal uit 254 m² glas en 200 m² uit vliesgevel. De oppervlaktes (per glasoppervlakte) is groter dan 3 m². Hiermee wordt niet voldaan aan de eisen die in de rapportage over bouwkundige maatregelen worden gesteld. Daarnaast wordt de dikte van het binnenblad van de spouwmuur in 100 mm uitgevoerd, binnenspouwbladen en vloeren zullen aan elkaar verbonden worden en de kozijnen in de risicogevel worden verzwaard verankerd aan de binnenspouwbladen. Het verder terugdringen van het glasoppervlak is theoretisch mogelijk, echter moet ook rekening worden gehouden met de inval van daglicht, die op basis van het Bouwbesluit 2003 vereist is.

Op basis van het Bouwbesluit 2003 moet er in voldoende mate daglicht binnentreden. Als gevolg hiervan kan niet helemaal voorkomen worden dat glas in de gevel aanwezig is. Daarnaast wil de gemeente niet dat de gevel G een gesloten gevel wordt, gezien toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Conclusie: Het glasoppervlak is beperkt tot de oppervlakte die hierboven is aangegeven. Kleiner is niet mogelijk. Dit betekent dat mensen in het gebouw niet optimaal beschermd kunnen worden tegen de gevolgen van een BLEVE.

De vraag is echter of dit überhaupt mogelijk is, gezien het feit dat ook in het rapport 'bouwkundige maatregelen externe veiligheid', wordt aangegeven dat er onvoldoende informatie beschikbaar is om uitspraken te kunnen doen over de mate waarin de voorgestelde materialen en constructies daadwerkelijk voldoen in het geval van een BLEVE.

Conclusie bouwkundige maatregelen

Er is beperkte informatie over de effectiviteit van het treffen van bouwkundige maatregelen, desalniettemin gaat de SOR, voor zover dat mogelijk is, bovengenoemde constructieve maatregelen toepassen. Deze maatregelen zijn reeds in de aanvraag bouwvergunning opgenomen Toepassing overeenkomst de Catalogus bouwkundige maatregelen externe veiligheid is niet geheel mogelijk gebleken. Dit betekent dat niet kan worden uitgesloten dat ten gevolge van een BLEVE slachtoffers zullen vallen. De Lokale Brandweer heeft schriftelijk aangegeven zich in het voorstel van DHV te kunnen vinden..

- **Gebouw H**

Gebouw H ligt slechts met de uiterste westpunt in de risicocontour. Daarnaast ligt het geheel achter gebouw G en wordt het derhalve gebufferd door gebouw G. Gebouw H is ook loodrecht gepositioneerd naar de risicobron.

Concluderend zijn alleen gebouw G en B dwars naar de risicobron gericht, alle andere gebouwen staan loodrecht op de risicobron. Gebouw G vormt een buffer voor gebouw B. Gebouw G kent enkel bufferbescherming op de begane grond. Daarom is versterkt glas op de verdiepingen aan de westzijde waar zich appartementen bevinden verplicht gesteld. Voor de overige gebouwen is het situeren van niet-verblijfsruimten aan de risicozijde niet noodzakelijk.

Bluswatervoorziening

Vier bluswatervoorzieningen worden in het openbaar gebied overeenkomstig bijgaande situatietekening (inzet 1) aangelegd rondom het BP tankstation. Conform het advies van de Regionale brandweer/Veiligheidsregio dient voor een effectieve koeling minimaal de capaciteit van 10L/min/m² van de te koelen oppervlakte in bluswater aanwezig te zijn. Met vier gesloten geboorde waterputten met een capaciteit van elk 90 m³ per uur (totaal 360 m³ per uur) wordt samen met de aanwezige waterpartij ruimschoots voorzien in het benodigde bluswater.

4 Motivatie

In de motivatieplicht moet worden beargumenteerd waarom de toename van het groepsrisico als gevolg van de planontwikkeling, gewogen alle belangen, acceptabel is. Verklaard moet worden waarom de risicoverhogende activiteiten aanvaardbaar moet worden geacht.

In dit kader moet eerst nogmaals worden opgemerkt dat het groepsrisico vanwege het LPG-station onder de oriënterende waarde blijft. Er is weliswaar sprake van een toename, maar niet van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. De motivatieplicht beperkt zich daarom tot de verantwoording van de toename.

Het gemeentebestuur acht de toename van het groepsrisico acceptabel vanwege de enorme kwaliteitsverbetering die het plan oplevert ten opzichte van de huidige situatie. Het huidige verzorgingshuis Sabina is verouderd. De noodzaak tot vervangende nieuwbouw wordt algemeen onderkend. Het huidige complex levert onvoldoende woonkwaliteit en voldoet niet meer aan de (technische) eisen van deze tijd. Het huidige verouderde zorgcomplex en de omliggende panden worden vervangen door een moderne voorziening voor wonen, waarbij er meer diversiteit en keuzevrijheid zal komen, maar ook meer ruimte, privacy, zelfstandigheid en kwaliteit.

Door realisatie van het plan wordt een aantal gemeentelijke doelstellingen gerealiseerd:

- Ouderen zo lang en prettig mogelijk zelfstandig laten wonen en leven
- Volwaardige deelname van ouderen aan het maatschappelijk leven
- Keuzevrijheid in zorg en voorzieningen
- Gevarieerd aanbod aan woningen
- Voorzieningen bereikbaar en inzichtelijk

5 Preparatie

De preparatieplicht geldt zowel voor de risicobron als voor de gemeente waarin deze bron zich bevindt. Deze plicht geeft per situatie invulling aan de formele taak om goed voorbereid te zijn op een incident of ramp. Het opstellen van een gemeentelijk rampenplan met daarbij specifieke uitwerkingen in de vorm van rampenbestrijdingsplannen en een bijbehorend oefeningsprogramma geeft invulling aan deze plicht.

Voorafgaand aan de ingebruikname van de Gravin wordt door de lokale en regionale brandweer rekening gehouden met de aanwezige risicobronnen (m.n. LPG-tankstation) nabij de Gravin en worden de rampbestrijdingsplannen hierop afgestemd. In de rampbestrijdingsplannen wordt aangegeven welke calamiteiten zich kunnen voordoen in relatie tot het LPG-tankstation en welke manier deze worden voorkomen en bestreden.

Overeenkomstig bijgaande situatietekening (zie inzet 1) wordt door de gemeente gewaarborgd dat in opvolging van het advies van de Regionale Brandweer/Veiligheidsregio het plangebied een goede ontsluiting behoudt. Dit houdt in dat met particuliere eigenaren (de heer Hoogvliet – Graaf van Egmondstraat) is overeengekomen dat het gebruik van particulieren door hulpdiensten is gegarandeerd. Ook waarborgt de gemeente dat bij een onverhoopte calamiteit de brandweer het gebied altijd kan benaderen. Hulpdiensten dienen te garanderen dat de aanrijdtijden beperkt zijn om ervoor te zorgen dat zij tijdig aanwezig kunnen zijn. De Lokale Brandweer heeft aangegeven binnen 3 minuten op de locatie van De Gravin aanwezig te kunnen zijn.

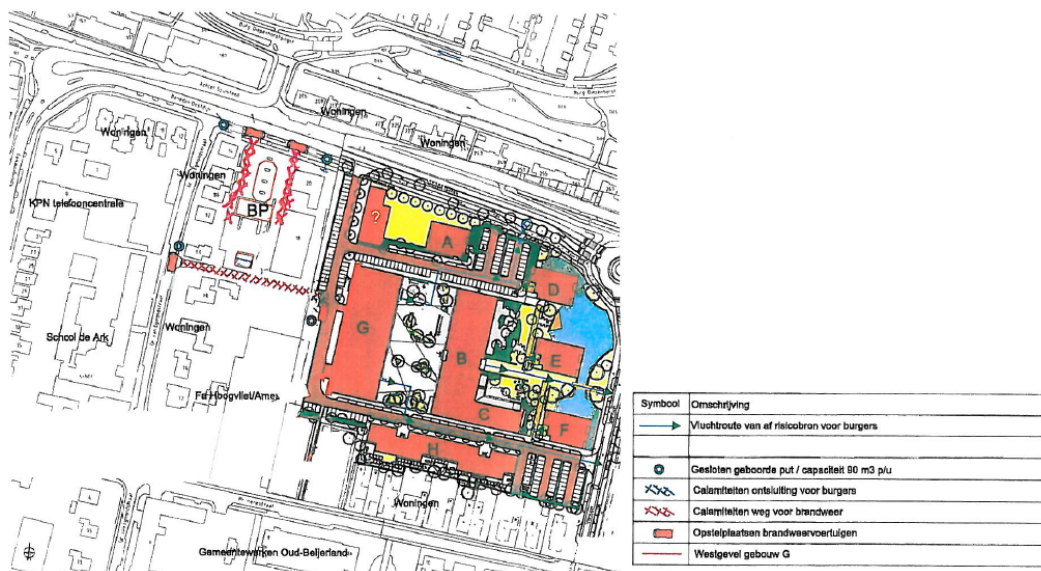
3.6.3.5. Conclusie

Het gemeentebestuur van Oud-Beijerland is van mening dat, gelet op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente, de ontwikkeling van het gebied de Gravin in de mate en wijze waarop dit is voorgenomen en is neergelegd in het (ontwerp-) bestemmingsplan zeer wenselijk is.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid acht het gemeentebestuur de beschreven ontwikkeling van het plangebied de Gravin acceptabel omdat:

- de planlocatie ruim buiten de 10^{-6} -contouren van het LPG tankstation ligt waardoor aan de normen voor het Plaatsgebonden risico bij de planontwikkeling wordt voldaan;
- door de planontwikkeling en de hierin opgesloten bestemmingsbeperkingen en planregels het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft zodat geen overschrijding van deze waarde plaatsvindt;
- Het realiseren van een nieuw complex een groot maatschappelijk belang dient. Het huidige complex levert onvoldoende woonkwaliteit en voldoet niet meer aan de (technische) eisen van deze tijd;
- door het nemen van de onder punt 4 beschreven proportionele maatregelen de gevolgen van een mogelijke calamiteit voor het plangebied zoveel als redelijk mogelijk beperkt worden en het bestrijden wordt verbeterd. Dit alles conform het advies van de Veiligheidsregio/Regionale Brandweer.

Het gemeentebestuur vindt dat, gelet op de beperkte toevoeging aan het groepsrisico, gelet op de substantiële zowel reeds aanwezige als te realiseren risicobeperkende maatregelen en afspraken, de beperking en borging van het veiligheidsaspect zoals verwoord in de onderdelen van CHAMP, de realisatie van De Gravin aanvaardbaar is.



Veiligheidsvoorzieningen omgeving BP tankstation

4 OVERIGE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Toetsingskader

Om te voorkomen dat de bouwplannen een negatief effect zal hebben op het watersysteem in het gebied is het wettelijk verplicht om een watertoets uit te voeren. De watertoets (wettelijk verplicht bij ruimtelijke plannen en besluiten sinds november 2003) is een proces waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld. Het doel van de watertoets is een betere en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (zowel kwantiteit als kwaliteit) en ruimtelijke plannen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

4.1.2 Onderzoek

In het kader van de watertoets is onderzoek gedaan en overleg geweest met het Waterschap Hollands Delta naar de relevante aspecten ten aanzien van water. Hieronder een samenvatting van de belangrijkste aspecten.

Waterbeheer

Waterschap Hollandse Delta is de waterbeheerder op de projectlocatie. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het peilbeheer, beheer en onderhoud van hoofdwatgangen en kunstwerken, de waterkeringen en waterkwaliteit en ecologie. Voor overleg in het kader van de watertoets is de waterbeheerder in een vroegtijdig stadium betrokken. Het Waterschap is ook bevoegd gezag voor de keur (onthefing en vergunningverlening bij het dempen en graven van waterpartijen of het aanpassen daarvan en activiteiten in de waterkeringzone) en in het kader van de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater.

Waterkering

De Oostdijk, gelegen aan de noordzijde van het plan, is een secundaire waterkering. Deze waterkering wordt door het waterschap beschermd in de Keur. De waterkering bestaat uit een kernzone en een beschermingszone. Een veiligheidszone van 20 meter naar beide zijden van het hart van de kering moet volledig in stand blijven. Het plan ligt buiten het invloedgebied van de waterkering. De activiteiten en bouwwerken zullen geen negatieve invloed op de veiligheid van de waterkering hebben, noch op het beheer en onderhoud van de waterkering.

Watertoevoeging

Door het plan neemt de verharde oppervlakte toe met circa 2.500 m². de extra verharding veroorzaakt bij neerslag een extra hoeveelheid water die versneld tot afvoer komt. Om dit te compenseren moet er in het plangebied een waterpartij met een oppervlakte van 10% van deze toegenomen oppervlakte verharding worden opgenomen, dus circa 250 m². In het plangebied wordt een waterpartij van circa 1.800 m² gerealiseerd waarvan ca. 350 m² op polderpeil. Aan de gevraagde compensatie wordt dus ruimschoots voldaan. Bij de brief van 25 september 2009 is het Waterschap Hollandse Delta akkoord gegaan met de aangegeven compensatie. In de regels krijgt de waterpartij de bestemming Water en wordt tevens gegarandeerd dat minimaal 250m² water gehandhaafd blijft.

Het hemelwater van de daken wordt afgevoerd via het hoger gelegen waterdeel naar het deel op polderpeil. Wat via een duiker in verbinding komt te staan met de singel langs de sportlaan. Om

de waterkwaliteit hoog te houden wordt in het gedeelte met het hoge peil een circulatie-systeem aangebracht in combinatie met een fontein

De oevers worden waar mogelijk ingericht met water- en oevervegetatie die naast een vriendelijk en kleurig beeld ook een positieve bijdrage leveren aan de waterkwaliteit. De genoemde fontein is een blikvanger in de waterpartij, maar zorgt tevens voor extra zuurstof in het water.

Voor het graven van water is een watervergunning aangevraagd bij het Waterschap. De Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam neemt het beheer van de waterpartij voor haar rekening.

4.1.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect water zijn voor de ontwikkeling van het plan geen knelpunten te verwachten.

4.2 Ecologie

4.2.1 Toetsingskader

De regelgeving met betrekking tot natuur kent twee typen bescherming: 'soortbescherming' en 'gebiedsbescherming'. De Flora- en faunawet is geheel gericht op soortbescherming, dat wil zeggen bescherming van afzonderlijke soorten planten en dieren. Bovendien is deze wet gericht op de intrinsieke waarde van het dier, wat onder meer wil zeggen dat de bescherming eveneens is gericht op elk individueel dier. Gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet. Deze wet is gericht op specifieke aspecten van specifiek aangewezen gebieden, zoals speciale beschermingszones in het kader van de Vogel- of Habitatrichtlijn.

Daarnaast hebben provinciale besturen een 'eigen' natuurbeleid, in aanvulling op de wetgeving. Daarin kan ook een onderscheid worden gemaakt in gebieds- en soortbescherming: de gebiedsbescherming wordt geregeld via het Streekplan terwijl de soortbescherming via andere wegen in de ruimtelijke ordening kan worden geregeld. Zo regelt de Provincie Zuid-Holland haar bescherming van soorten van de Rode Lijst via de Nota Regels voor Ruimte 2003 in relatie tot het Ontwerpbesluit Compensatiebeginsel. Dit betreft met name specifieke leefgebieden voor soorten van de Rode lijst.

4.2.2 Wijze van onderzoek

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is door het GroenTeam een zogenaamde Natuurtoets uitgevoerd. Het verrichte onderzoek – door middel van literatuurstudie en veldinventarisaties – was gericht op mogelijke aanwezige ontheffingsplichtige soorten en op mogelijk verstorende of bedreigende effecten van maatregelen en werkzaamheden op de aanwezige flora en fauna. Daartoe werden de aanwezige planten en dieren in het plangebied geïnventariseerd en getoetst aan de Flora- en faunawet. Met de uitgewerkte analyse en onderbouwing fungeert de Natuurtoets als aantoonbaar bewijs bij eventuele controle op naleving van de Flora- en faunawet.

Op basis van de met de inventarisatie vastgestelde potentiële effecten van de werkzaamheden op de flora en fauna wordt in de Natuurtoets tevens advies uitgebracht over de uitvoeringsvorm en de wijze van uitvoeren.

- het voorkomen van natuurschade aan individuele dieren, beschermd en onbeschermd, dan wel het zoveel als redelijkerwijs mogelijk van natuurschade ten aanzien van algemeen voorkomende soorten (mitigerende maatregelen);
- voor soorten van tabel 2 AMvB, het tevens voorkomen van negatief effect op de gunstige staat van instandhouding (aanvraag van ontheffing, mitigatie);

- voor soorten van tabel 3 AMvB het strikt voorkomen van natuurschade (aanvraag van ontheffing, mitigatie/ compensatie);
- voor soorten van tabel 3 AMvB en tevens vermeld in de Habitatrichtlijn, strikte garantie dat elke negatief effect wordt uitgesloten (toetsing vooraf via procedure aanvraag ontheffing, op basis van strikte compensatie gemotiveerde afwijzing ontheffing met goedkeuring van voorgestelde maatregelen).

4.2.3 Inventarisatie

Uit de verrichte inventarisatie blijkt dat in het plangebied van één ontheffingsplichtige soort is aangetroffen, die tevens is vermeld op de lijst bij de Habitatrichtlijn. Het betreft de Gewone dwergvleermuis. Van de Gewone dwergvleermuis is zowel een vaste vliegroute als een zomerverblijf aangetroffen.

Naast het in acht nemen van de wettelijke zorgplicht met bijbehorende mitigerende maatregelen zijn specifieke maatregelen en voorwaarden met betrekking tot de vleermuissoort noodzakelijk. In het kader van de Flora- en faunawet valt de ingreep onder het wettelijk belang 'ruimtelijke ontwikkeling en inrichting' waarvoor met betrekking tot soorten van de Habitatrichtlijn geen reguliere ontheffing meer wordt verleend.

Om het project te kunnen realiseren dient elk negatief effect ten aanzien van de vliegroute of het zomerverblijf van de vleermuizen strikt te worden uitgesloten middels mitigerende, preventieve en compenserende maatregelen. Op advies van de ecoleoloog (ter toetsing aan het bevoegd gezag) zullen de volgende maatregelen worden genomen:

- de vaste vliegroute zal in stand worden gehouden door middel van slechts beperkt kappen van bomen en aanvulling met nieuwe bomen zodat over ongeveer hetzelfde traject weer een aaneengesloten rij boomkronen ontstaat die voldoet als sonaroriëntatie voor de vleermuizen;
- in de nieuwbouw zullen nieuwe verblijfsmogelijkheden voor de betreffende vleermuissoort worden geïntegreerd;
- als overbrugging van sloop naar nieuwbouw zullen in de directe omgeving van het te vernietigen vleermuisverblijf een aantal vleermuiskasten voor tijdelijk gebruik worden aangebracht.

De uitwerking van die maatregelen zal worden getoetst door een deskundige op het gebied van vleermuizen. Voorts kan mogelijk als voorwaarde voor de uitvoering worden vereist dat maatregelen worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol. Omdat door de ingreep ontheffingsplichtige condities worden bedreigd is een ontheffingsaanvraag ingediend bij het Ministerie van LNV, waarin aangegeven is welke condities in acht worden genomen bij de uit te voeren werkzaamheden en de vereiste toetsingsvoorwaarden inzichtelijk zijn onderbouwd. Deze ontheffing is in bezit.

4.2.4 Conclusie

Op de locatie zijn een vaste vliegroute en een vast zomerverblijf van de Gewone dwergvleermuis aangetroffen, een ontheffingsplichtige soort die tevens is vermeld in de Habitatrichtlijn. Inmiddels is door het Ministerie van LNV een ontheffing verleend voor verblijfplaatsen en een vliegroute van de Gewone dwergvleermuis, onder voorwaarde dat de vliegroute in stand wordt gehouden en dat er vervangende vleermuisverblijven in de nieuwbouw worden geïntegreerd, waartoe de bouwplannen reeds zijn aangepast. Er bestaat voor uitvoering van het project dus geen enkele belemmering in verband met flora en fauna.

4.3 Archeologie

4.3.1 Toetsingskader

Als uitvloeisel van het Verdrag van Valletta, ook wel bekend als het Verdrag van Malta, is in Nederland de wetgeving inzake archeologie drastisch veranderd. Archeologie wordt thans primair geregeld in bestemmingsplannen en is daarmee een onderdeel van de Ruimtelijke Ordening geworden. Archeologie is thans verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) en verder in onder meer de nieuwe Wro en hieraan gerelateerde GREX-wet (beide 1 juli 2008). Uitgangspunt van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is dat de initiatiefnemer van bodemverstoringen een wettelijke archeologische zorgtaak heeft. Hij of zij is daarmee zowel financieel als operationeel verantwoordelijk om archeologisch onderzoek te laten doen en, indien behoudenswaardige archeologie wordt aangetroffen, passende maatregelen te nemen om dit erfgoed duurzaam te beschermen. Primair dient gestreefd te worden naar behoud *in situ*, dus het ter plekke in de grond laten zitten van de archeologie in combinatie met maatregelen die deze duurzame bescherming garanderen. Alleen indien dit duurzame *in situ* behoud aantoonbaar niet mogelijk is, kan de behoudenswaardige en geselecteerde archeologie middels een opgraving (behoud *ex situ*) worden veiliggesteld.

Met het regelen van de bouwconditie archeologie in bestemmingsplannen is er een belangrijke rol voor de gemeentelijke overheid. Als gevolg hiervan worden gemeenten geacht om archeologiebeleid te maken om zo zelf hun archeologie te gaan regelen waar voorheen deze rol met name bij Rijk en provincie lag. De rol van deze hogere overheden is daarmee sterk verminderd. Het Rijk ziet nog toe op haar Rijksmonumenten. De Provincie is nog immer bevoegde overheid als het gaat om het verstrekken van bijvoorbeeld ontgrondingvergunningen en bij MER procedures.

4.3.2 Onderzoek

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Het terrein heeft hierop een lage verwachting. De gemeente Oud-Beijerland werkt thans samen met vier andere gemeenten aan een gezamenlijke archeologische waarde- en verwachtingenkaart, alsmede bijbehorende beleidsregels en normatief kader. Tot het moment van vaststelling door de gemeenteraad is, is formeel de CHS vigerend.

Echter, in het belang van het (mogelijke) erfgoed is in het kader van dit plan alvast geanticipeerd op het aankomende gemeentebestuur. Volgens de concept gemeentelijk archeologische waardenkaart ligt de locatie van de boerderij in een gebied met hoge archeologische verwachting, terwijl voor de rest van het wooncomplex een middelhoge archeologische verwachting geldt. Naar aanleiding van deze verwachting is het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) opgestart.

Op woensdag 30 september 2009 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd op een terrein in Oud-Beijerland. Het archeologisch onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie. Bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling beantwoord worden of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of planaanpassing vereisen.

Het plangebied maakte oorspronkelijk deel uit van de Groote of Hollandsche waard die tijdens de Sint-Elisabethsvloed in 1421 verloren is gegaan. Sinds 1557 is het deel van de Grootte waard waarbinnen het plangebied ligt, weer bedijkt. Sindsdien is het plangebied voornamelijk in gebruik geweest voor de fruitteelt.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel moet binnen het plangebied met name rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van bewoningsresten uit de ijzertijd, de Romeinse tijd, de middeleeuwen en de Nieuwe tijd, waarbij vooral een hoge verwachting geldt voor resten uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Uit de resultaten van de 26 boringen die door ArcheoPro binnen het plangebied zijn gezet, blijkt dat de bodemopbouw binnen het plangebied oorspronkelijk uit een enkele decimeters dikke bouwvoor bestond in de top van kleiafzettingen die zijn afgezet boven uit zand bestaande oeverwalafzettingen. Deze oeverwalafzettingen zijn het sterkst ontwikkeld op het westelijke deel van het plangebied. Door de grootschalige bouwactiviteiten die in de twintigste eeuw binnen het plangebied hebben plaatsgevonden, is de bodem vrijwel overal binnen het plangebied tot één á anderhalve meter diepte verstoord. Nergens binnen het plangebied zijn archeologische indicatoren aangetroffen.

4.3.3 Conclusie

Het terrein heeft op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart een lage verwachting. Op de concept gemeentelijke verwachtingen- en waardenkaart heeft het terrein echter een middelhoge verwachting en de boerderij zelf een hoge verwachting. In het kader van dit plan is geanticipeerd op het concept gemeentelijke archeologie beleid. Zodoende is het proces van de Archeologische Monumenten Zorg (AMZ) opgestart, door middel van een inventariserend veldonderzoek met bureau studie.

Uit de resultaten van de 26 boringen die door ArcheoPro binnen het plangebied zijn gezet, blijkt dat de bodemopbouw de bodem vrijwel overal binnen het plangebied tot één á anderhalve meter diepte verstoord. Nergens binnen het plangebied zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Zodoende hoeft geen nader archeologisch onderzoek verricht te worden. Mochten er tijdens de graafwerkzaamheden onverwacht toch archeologische vondsten worden aangetroffen, dan zal het bevoegde gezag hiervan onverwijld op de hoogte worden gebracht.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeer

Door Goudappel Coffeng is in 2008 een verkeerskundige onderzoek uitgevoerd. Daaruit kwam naar voren dat de verkeersproductie en -attractie van De Gravin als volgt is:

- ochtendspits (2 uur): 207 ingaand, 134 uitgaand;
- avondspits (2 uur): 246 ingaand, 309 uitgaand.

Ingeschat wordt dat het gebied De Gravin op etmaalbasis 3.000 à 3.100 autoritten genereert. Dit aantal past prima bij een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, oftewel 30 km/h zone.

Het plan voldoet aan de eisen die de Oud-Beijerlandse verkeersstructuurvisie stelt aan de doorgaande wegen. De rijksweg A29 ligt op circa 4 km van het plangebied en is via de provinciale weg N217 binnen vijf minuten te bereiken. De ontsluiting van het gebied is goed te noemen.

4.4.2 Parkeren

Ten behoeve van het aspect parkeren is door Goudappel Coffeng onderzoek gedaan (d.d. april 2009). Voor de afzonderlijke functies in het plangebied De Gravin zijn in totaal 236 parkeerplaatsen benodigd. Door rekening te houden met dubbelgebruik zijn minder parkeerplaatsen vereist. Op het maatgevende moment, de koopavond, zijn 191 parkeerplaatsen noodzakelijk. Ook de parkeerplaatsen langs de Sportlaan kunnen gebruikt worden. Het gaat hier om circa 12 parkeerplaatsen. In het plan worden meer dan 200 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een geografische plaatsbepaling (voorheen plankaart), planregels en een toelichting. De geografische plaatsbepaling en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het bestemmingsplan is opgesteld conform het (wettelijke) model Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) versie 2008. Hierdoor is het plan geschikt voor interactieve uitwisseling via het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2008.

De toelichting heeft in beginsel geen rechtskracht. Niettemin vormt zij een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Daarbij is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Methodiek

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming toegewezen gekregen. Daarnaast komen op sommige gronden nadere aanduidingen voor.

Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plangebied gelegen gronden zijn toegekend. Een bestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak; lijn- en puntbestemmingen komen niet voor.

Aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Aanduidingen hebben altijd juridische betekenis, die in de planregels wordt gegeven.

5.3 Planregels

De planregels zijn ondergebracht in vier hoofdstukken. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Hierin worden de gebruikte begrippen en de wijze van meten uiteengezet, teneinde een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke planregels en de plankaart te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hier worden voor alle op de plankaart voorkomende bestemmingen en de bijbehorende regels uiteengezet.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierin staan de algemeen geldende regels. In dit plan betreft het alleen de anti dubbeltelregel en de algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels. Hierin is het overgangsrecht geregeld alsmede de citeertitel en het vaststellingsdictum.

5.4 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels volgen een éénduidige opbouw, conform SVBP2008.

Planregels voor bestemmingen zijn in de regel als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels

In de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke functies binnen de bestemming zijn toegelaten, en of gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en/of andere werken zijn toegelaten.

De bouwregels bevatten regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Het betreft meestal regels inzake de situering en inzake de (maximale) bouwhoogte. Bij sommige bestemmingen wordt onderscheid gemaakt tussen (soorten) gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Daarnaast komen in sommige bestemmingen één of meer van de volgende onderdelen voor:

- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels

Met de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen kunnen burgemeester en wethouders bewerkstelligen dat een aanvrager van een bouwvergunning het bouwwerk op een bepaalde wijze situeert, bijvoorbeeld met het oog op een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en/of de bescherming van cultuurhistorische waarden.

Met de bevoegdheid tot het afwijken van de bouwregels kan, zij het beperkt en mits gemotiveerd, worden afgeweken van de bestemmingsregels, bijvoorbeeld voor kleine overschrijdingen van het bouwvlak of voor de realisering van een wat groter bijgebouw.

5.5 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van de regels.

Artikel 2: Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. De regels inzake de wijze van meten voorkomen interpretatieverschillen bij de toepassing van de regels over maatvoeringen.

Artikel 3: Gemengd-1

De bestemming Gemengd-1 is toegekend aan een deel van de nieuwe bebouwing, waarin behalve het wonen, ook andere functies mogelijk zijn. Het gaat hier onder meer om zorg-, gezondheids- en welzijnsfuncties, die overal mogelijk zijn. Daarnaast zijn, op de begane grond, en met een beperkte oppervlakte, ook horeca respectievelijk detailhandel mogelijk, echter niet in alle gebouwen. Tot slot is een gedeelte van de bestemming aangeduid als laad- en losplaats voor vrachtauto's ten behoeve van de (frequente) bevoorrading van de detailhandel.

Artikel 4: Gemengd-2

De bestemming Gemengd-2 is toegekend aan het bestaande, te handhaven monumentale pand in het plangebied. Aangezien ook hier meerdere functies mogelijk zijn, geldt ook hier een bestemming Gemengd. Echter de aard van de functies wijkt dusdanig af van hetgeen in de nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt, dat onderscheid is gemaakt tussen Gemengd-1 en Gemengd-2. Voor de laatstgenoemde bestemming geldt de bescherming van de cultuurhistorische waarden als een belangrijk doel. In functioneel opzicht kan het gebouw gebruikt worden voor maatschappelijke en/of culturele voorzieningen. In verband met de verkeersaantrekkende werking die maatschappelijke functies kunnen hebben is er een lijst van

maatschappelijke functies gemaakt die toegestaan zijn op deze locatie. In de bijlage 1 van de regels wordt hier dieper op ingegaan. De toegelaten bebouwing is (nagenoeg) vastgelegd conform de bestaande bebouwing.

Artikel 5: Tuin

De bestemming Tuin is toegekend aan een strook grond die grenst aan enkele particuliere tuinen. Door middel van deze bestemming wordt tot uitdrukking gebracht dat deze grond daadwerkelijk (en uitsluitend) als tuin mag worden gebruikt, dit ter bescherming van het leefklimaat ter plaatse van de bedoelde particuliere percelen. In dat kader mag bebouwing hier slechts zeer beperkt plaatsvinden, te denken valt aan een erfscheiding en/of tuinmeubilair.

Artikel 6: Verkeer

De bestemming Verkeer is toegekend aan de ontsluitingsweg door het gebied. Door middel van aanduidingen is aangegeven op welke plaatsen de weg aansluit op het omliggende wegennet (2 locaties).

Artikel 7: Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is toegekend aan de overige openbare gebieden in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn verblijfsgebieden toegelaten, zoals pleinen, trottoirs, parkeerplaatsen, speelvoorzieningen etc.

Artikel 8: Water

De waterpartijen in het plangebied hebben de bestemming water gekregen. In deze bestemming is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden (de voormalige aanlegvergunning) opgenomen ten behoeve van het dempen van water. Hierin is geregeld dat er nooit minder dan 250 m² water in het plangebied aanwezig mag zijn. Deze regel is ten behoeve van de waterberging opgenomen.

Artikel 9: Wonen

De bestemming Wonen is toegekend aan vier nieuw te bouwen objecten aan de zijde van de wegen die aan het plangebied grenzen. Binnen deze bestemming ligt het accent op wonen. Niet-woonfuncties zijn slechts in ondergeschikte mate toegelaten, in de vorm van een beroep of bedrijf aan huis. Binnen de bestemming zijn nadere aanduidingen opgenomen. Binnen de aanduiding 'tuin' zijn geen gebouwen én geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, vanwege het beoogde ruimtelijk beeld. Daar waar de aanduiding tuin is opgenomen geldt een omgevingsvergunningstelsel. Dit zorgt ervoor dat de gronden die de aanduiding tuin hebben niet geheel verhard kunnen worden. Er mag een oppervlak van 150 m² verhard worden. Extra verharding zal middels een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden geregeld moeten worden.

Binnen de bestemming zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Na zorgvuldige beoordeling kunnen burgemeester en wethouders medewerking aan aanvragen verlenen die in beperkte mate afwijken van de bouwregels. Op die manier blijft het plan enigszins flexibel.

Het verschil in de bestemming Tuin en de functieaanduiding tuin zit met name in het omgevingsvergunningstelsel dat is opgenomen ter plaatse van de aanduiding tuin. Ook is het ter plaatse van de aanduiding tuin niet toegestaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen.

Artikel 10: Anti dubbeltelregel

De anti dubbeltelregel voorkomt dat dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking mogen worden genomen bij het verlenen van (verschillende) bouwvergunningen, waardoor bebouwingsmogelijkheden onbedoeld kunnen worden verruimd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 11: Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels regelen welke vormen van gebruik van onbebouwde gronden respectievelijk bouwwerken in ieder geval moeten worden aangemerkt als een verboden gebruik, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening respectievelijk de Woningwet. Ook is er opgenomen welke parkeernormen in acht genomen dienen te worden.

Artikel 12: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is van toepassing op bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 13: Slotregel

De slotregel geeft aan hoe de regels van het plan worden aangehaald. De slotregel wordt gevolgd door het vaststellingsdictum. Het vastgestelde plan wordt ondertekend door de voorzitter van de gemeenteraad, alsmede door de griffier.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 6.4 van de Wro is geregeld dat de gemeente een exploitatieplan moet opstellen in het geval van ruimtelijke planvorming. De gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien voldaan wordt aan de beide volgende criteria:

- het kostenverhaal is al op een andere manier geregeld ('anderszins verzekerd').
- locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën zijn niet nodig.

'Anderszins verzekerd' betekent dat voor de desbetreffende gronden de kosten van de grondexploitatie al op een andere manier gedekt worden. Daarvan is sprake als:

1. De gemeente eigenaar is van de grond. In dat geval dekt de gemeente de kosten via de gronduitgifteprijs.
2. (In beginsel) er op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst over de grondexploitatie gericht op de bouwplannen is gesloten en de gemeente kan aannemen dat de overeenkomst wordt nagekomen door de wederpartij. In zo'n geval is voor die gronden voldaan aan het criterium 'anderszins verzekerd', ongeacht de hoogte van de afgesproken bijdrage.

In het kader van dit bestemmingsplan is op 17 december 2009 een anterieure overeenkomst gesloten tussen de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam en de gemeente Oud-Beijerland, waarin tevens planschadebepalingen zijn opgenomen. Een zakelijke weergave van de inhoud van deze overeenkomst is gepubliceerd. Voorts is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd waaruit blijkt dat in geval van planschade de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

De vestiging van de supermarkt is maatschappelijk en economisch uitvoerbaar omdat de huidige supermarkt C1000 aan de Graaf van Egmondstraat 67 zal verdwijnen. De supermarkt zal daarbij aan haar huidige bestemming worden onttrokken. Er is inmiddels op 29 december 2009 een koopovereenkomst getekend, zodat verzekerd is dat de supermarkt inderdaad zal worden 'verplaatst' naar De Gravin. Met het verdwijnen van de C1000 op de oude locatie wordt voldaan aan de eisen uit het Distributie Planologisch Onderzoek uit 2008.

6.2 Inspraak en vooroverleg

6.2.1 Informeren

In een vroegtijdig stadium is de omgeving bij dit bestemmingsplan betrokken. Er is een informatieavond geweest op 24 februari 2009 en omwonenden hebben daarvan per brief een uitgebreid schriftelijk verslag gekregen. Met de direct omwonenden is op 14 juli 2009 gesproken over de nieuwe inrichting van het terrein en ook daarvan is een uitgebreid schriftelijk verslag verstrekt. Op 2 september 2009 konden omwonenden ter plaatse komen kijken en ook hiervan is een verslag verstrekt. Daarnaast is op verschillende momenten met diverse omwonenden individueel gepraat over de gevolgen van het plan en het nemen van maatregelen (zie verder paragraaf 1.6).

6.2.2 Inspraak

Conform de inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die tijd zijn 6 inspraakreacties ontvangen. Voorts is er op 10 december 2009 een inloopavond geweest. In de bijlage is het eindverslag van de inspraakprocedure opgenomen. Na de inspraakprocedure wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3:4 Awb) opgestart.

6.2.3 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg gevoerd met alle wettelijke overlegpartners en relevante overheidsinstanties. Zij zijn in kennis gesteld van het voorontwerpbestemmingsplan. De ontvangen inspraakreacties zijn verwerkt.