

Eindverslag inspraak en vooroverleg ontwerp-bestemmingsplan De Gravin

Indiener	Inspraakreactie	Beantwoording
INSPRAAKREACTIES		
VVE Buiten Domeinen Oud-Beijerland Dokter van Dongekade 25 3261 CK Oud-Beijerland	Overlast bouw- en sloopfase: - geluidsoverlast - verkeersopstoppen - parkeeroverlast	Zorgen worden erkend, maar vallen buiten het onderwerp van deze inspraakprocedure.
	Overlast na oplevering: - verkeersopstoppen - geluidsoverlast supermarkt - snelheidsovertredingen - jongerenoverlast - tekort aan parkeergelegenheid	Het verkeerskundig onderzoek geeft aan dat het aantal te verwachten autobewegingen volgens de normen prima past op een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. De bevoorrading van de supermarkt vindt plaats in een dichte, overdekte en afgesloten sluis, waardoor aan de geluidsnormen wordt voldaan en het goede woon- en leefklimaat van omwonenden en de toekomstige bewoners gewaarborgd is. Zorgen worden erkend, maar vallen buiten het onderwerp van deze inspraakprocedure. Zorgen worden erkend, maar vallen buiten het onderwerp van deze inspraakprocedure. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat voor de afzonderlijke functies in het plangebied De Gravin 236 parkeerplaatsen benodigd zijn. Gezien de ligging en functies zijn minder parkeerplaatsen vereist omdat rekening mag worden gehouden met dubbelgebruik. In het plan worden meer dan 200 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.
De heer Polman Oostdijk 249 3261 KW Oud-Beijerland	Inspreker maakt zich zorgen over te verwachten schade als gevolg van de sloop- en heiwerkzaamheden	De Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) heeft haar verzekeraar opdracht gegeven een nulmeting te laten uitvoeren. Aangezien de gemeente geen eigenaar is van het

		terrein en geen bouwwerkzaamheden uitvoert, kan zij enkel een bemiddelende rol hierbij spelen. Deze nulmeting is inmiddels in uitvoering.
Bewonersvereniging Rondom De Gravin Prinses Irenestraat 11 3261 AP Oud-Beijerland	Insprekers maken zich zorgen over te verwachten schade als gevolg van de sloop- en heiwerkzaamheden	De Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) heeft haar verzekeraar opdracht gegeven een nulmeting te laten uitvoeren. Aangezien de gemeente geen eigenaar is van het terrein en geen bouwwerkzaamheden uitvoert, kan zij enkel een bemiddelende rol hierbij spelen. Deze nulmeting is inmiddels in uitvoering.
VOOROVERLEGREACTIES		
Provincie Zuid-Holland Postbus 90602 2509 LP 's-Gravenhage	Gevraagd wordt de waterpartij een expliciete waterbestemming te geven en ervoor te zorgen dat de waterberging minimaal 250m ² blijft bedragen.	Deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp.
Kamer van Koophandel Postbus 450 3000 AL Rotterdam	Binnen de bestemming Gemengd 1 is middels de aanduiding (dh) detailhandel toegestaan. De Kamer van Koophandel kan zich slechts een beperkte supermarktvoorziening voorstellen ter plaatse, maar geen volwaardige supermarkt. Zij vragen om een maximering van de oppervlakte voor detailhandel in de voorschriften.	De gemeente vindt de vestiging van de supermarkt aanvaardbaar 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 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.
Waterschap Hollandse Delta t.a.v. de heer Brouwer Postbus 4103 2980 GC Ridderkerk	Gevraagd wordt de waterpartij een expliciete waterbestemming te geven en ervoor te zorgen dat de waterberging minimaal 250m ² blijft bedragen. Verder wordt gevraagd op welke manier de verbinding met het overige oppervlaktewater wordt gerealiseerd en welke ruimte in de waterpartij wordt vrijgehouden om de hoeveelheid hemelwater van de toegenomen dakverharding te bergen	Deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp. Het hemelwater van de daken en de verhardingen wordt afgevoerd naar de noordwestelijke hoek van de nieuw te maken waterpartij. Via een overstort in de zuidwesthoek wordt het overtollige water afgevoerd naar de rest van het watersysteem. In deze overstort wordt een retourleiding i.c.m. een pomp/fontein aangebracht die gebruikt kan

		worden om het water in de vijver te laten circuleren met dat van de andere waterpartijen.
VROM-inspectie Postbus 29036 3001 GA Rotterdam	De VROM-inspectie heeft aandachtspunten meegegeven om de Externe Veiligheid met betrekking to het aan de Oostdijk gesitueerde BP benzinestation met gasvulpunt te optimaliseren.	Deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp.

Notitie Zienswijzen
Ontwerp-bestemmingsplan “De Gravin”

Gemeente Oud-Beijerland
12 oktober 2010

Inleiding

De Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (hierna; de SOR) realiseert op de plaats van het verouderde verzorgingshuis Sabina een programma met 203 woningen voor senioren, 42 verpleegplaatsen in een kleinschalige woonvorm, (deels zorggerelateerde) bedrijfsruimten, een supermarkt, diverse winkels en parkeerplaatsen. De locatie is gelegen rond de hoek van de Sportlaan en de Beneden Oostdijk. De naam van het project is “De Gravin”. Omdat deze ontwikkeling in strijd is met de vigerende bestemmingsplannen “Oosterse Gorzen”(1979), “Oost” (1972) en “Oost 2^e herziening” (1980) is realisatie van de plannen alleen mogelijk door vaststelling van het onderhavige nieuwe bestemmingsplan “De Gravin”.

Het plan bevat een adequate planologische regeling op basis waarvan de benodigde bouwvergunning kan worden verleend. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), een toelichting inclusief alle milieuonderzoeken en bestemmingsplanregels.

Het ontwerp-bestemmingsplan “De Gravin” heeft ter visie gelegen vanaf 14 juni tot en met 25 juli 2010. Gedurende deze periode is een zienswijze ontvangen van de bewoners van Dokter van Dongenkade 25 en Dokter van Dongenkade 51 namens de VVE Buiten Domeinen Oud-Beijerland, hierna genoemde de VVE. Het Waterschap Hollandse Delta en de VROM Inspectie hebben laten weten dat zij in kunnen stemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan.

De zienswijze laat zich als volgt samenvatten:

1. De VVE spreekt haar onvrede uit over de manier waarop door de afdeling Beleid en Ontwikkeling op de zorgen omtrent de bouw- en sloopoverlast is gereageerd en vraagt hoe en waar zij deze zorgen bij de gemeente kenbaar kan maken teneinde hierop een reactie te krijgen.
2. De VVE heeft een aantal vragen over de hogere grenswaardeprocedure:
 - a. Waaruit blijkt dat het nodig is om hiervan gebruik te maken?
 - b. Kunnen nu al metingen worden verricht op een toekomstige verkeersintensiteit?
 - c. Zijn er maatregelen die kunnen worden getroffen om de geluidsbelasting te reduceren en zo ja, waaruit bestaan die?
 - d. Moet het college niet alles doen om te voorkomen dat hogere grenswaarde moet worden vastgesteld?
3. Daarnaast zijn er vragen over de toekomstige verkeersbelasting:
 - a. Komen de door de Gravin gegeneerde ritten bovenop de huidige aantallen autoritten?
 - b. Kunnen die aantallen gesplitst worden in toegang Sportlaan/Beneden Oostdijk?
 - c. Wat zijn de normen voor erftoegangswegen en welke eisen zijn er in de verkeersstructuurvisie? Zijn die ter inzage?
4. Gevreesd wordt dat er parkeeroverlast zal ontstaan door overloop naar de parkeerplaatsen bij de Buiten Domeinen. Gevraagd wordt om tegemoet te komen aan het voorstel uit de brief van 7 januari 2010 (plaatsen borden) of om hierover afspraken te maken.
5. Het college is voorbij gegaan aan de opmerking van de VVE ten aanzien van overlast door de nachtelijke bevoorrading van de supermarkt en het voorstel van de VVE om dit te voorkomen.
6. Door de komst van de Gravin zal de verkeersintensiteit toenemen waardoor ook het aantal mensen dat de maximale snelheid overtreedt zal toenemen. Voorgesteld wordt om hiertegen maatregelen te treffen, bijvoorbeeld door het instellen van een 30 km zone.
7. De Gravin zal hangjongeren aantrekken. Gevraagd wordt waar zorgen hierover binnen de gemeente kenbaar gemaakt kunnen worden.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzageligging ingediend en voldoen hiermee aan de wettelijke vereisten. De indieners kunnen in hun zienswijzen worden ontvangen.

Inhoudelijke behandeling van de ingebrachte zienswijzen.

In de zienswijze wordt een groot aantal vragen gesteld. De indieners van de zienswijzen hebben in hun

eerder genoemde inspraakreactie van 7 januari 2010 reeds aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de planontwikkeling. De ingebrachte zienswijzen vormen grotendeels een herhaling van de ingediende inspraakreacties. Omdat hieruit blijkt dat er bij de indieners toch nog een aantal onduidelijkheden bestaan omtrent het project, zullen wij op 12 oktober 2010 diverse aspecten van het project in een persoonlijk gesprek toelichten. In het onderstaande gaan wij volledigheidshalve uitgebreid in op de gestelde vragen zodat alle onduidelijkheden zullen worden weggenomen.

1. Communicatie met de gemeente

Zoals bij de behandeling van de inspraakreacties al is aangegeven, kan de overlast door bouw- en sloopwerkzaamheden in de onderhavige bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen. Dat wil uiteraard niet zeggen dat de vrees van omwonenden onterecht is en dat zij nergens met hun vragen en opmerkingen terecht kunnen. Tijdens deze werkzaamheden houdt de gemeente toezicht waarbij ook aandacht zal worden besteed aan het voorkomen van overlast. Door de aard van de werkzaamheden is er helaas niet aan enige vorm van overlast te ontkomen. Na aandringen van de gemeente heeft de verzekeraar van de SOR onderzoek gedaan naar de risicogebieden waar sloop- en trilschade verwacht kan worden. Buiten Domeinen, valt niet onder deze gebieden. In principe loopt het contact hierover via de uitvoerder, maar bewoners kunnen ook altijd terecht bij de gemeentelijk toezichthouder (de heer J. Marckx van de Gemeentewinkel).

2. Vragen over de hogere grenswaardeprocedure

Op grond van de Wet Geluidhinder is de gemeente bij de nieuwbouw van woningen verplicht om te onderzoeken wat de geluidsbelasting vanwege de weg op de gevels van die nieuwe woningen zal zijn. Indien blijkt dat die geluidsbelasting hoger is dan wettelijk is toegestaan, kan het college besluiten om een hogere grenswaarde vast te stellen voor die nieuwe woningen.

Cauberg-Huygen raadgevend ingenieurs bv heeft op 5 mei 2009 een onderzoek naar de optredende geluidsbelasting opgesteld. Dat onderzoek is niet opgesteld op basis van metingen, maar op basis van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Het college mag de hogere grenswaarde alleen vaststellen indien blijkt dat het niet mogelijk is om maatregelen te treffen die de geluidsbelasting terugbrengen. In het onderzoek van Cauberg-Huygen is dit onderzocht en daarbij bleek dat het treffen van maatregelen zoals het plaatsen van gevelschermen niet doelmatig zou zijn vanwege de daarmee gemoeide kosten in relatie tot de daarmee te bereiken geluidsreductie. Het college heeft daarmee voldaan de wettelijke onderzoeksplicht. Bovendien blijft de berekende geluidbelasting onder de maximaal toegestane grenswaarde van 63 dB. De hogere grenswaarde heeft daarnaast geen betrekking op de bestaande woningen grenzend aan het plangebied.

3. Vragen over de toekomstige verkeersbelasting

Goudappel Coffeng heeft een onderzoek ingesteld naar de verkeerskundige gevolgen van het project ("Verkeerskundige toets De Gravin", 5 mei 2009). Het hierin genoemde aantal autoritten dat door De Gravin wordt gegeneerd is het aantal ritten in de nieuwe situatie. Dit aantal komt dus in de plaats van het oude aantal autoritten. In een eerder onderzoek van Goudappel Coffeng ("Verkeerskundige toets bouwplan De Gravin", 29 februari 2008) wordt beschreven hoe het verkeer zich zal verdelen over de wegen nabij het plangebied. Bij deze verdeling worden geen knelpunten verwacht. Beide rapporten hebben bij het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen.

Voor erftoegangswegen bestaan geen wettelijke normen. Het is gebruikelijk om aan te sluiten bij de richtlijnen die zijn opgenomen in de "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (hierna: ASVV. CROW, 2004). Hierin is verwoord dat er voor erftoegangswegen geen maximale belasting per uur kan worden gegeven. Dit is afhankelijk van de afmetingen van de weg en de wijze waarop het parkeren is vorm gegeven. In het Verkeersstructuurplan Oud-Beijerland 2008-2015 is hierbij aansluiting gezocht. Het plan voor De Gravin voldoet aan deze uitgangspunten.

Het verkeersstructuurplan van gemeente Oud-Beijerland is in te zien via de gemeentelijke website.

4. Parkeeroverlast

In het plangebied zullen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het aantal te realiseren

parkeerplaatsen is gebaseerd op het door Goud Appel & Coffeng gedane onderzoek van 5 mei 2009. Op dit ogenblik is er daarom geen aanleiding om maatregelen te treffen. Het plaatsen van borden met de “Parkeren uitsluiten voor...” zou betekenen dat deze parkeerplaatsen voor een groot deel aan de openbaarheid worden onttrokken. Dit vinden wij niet wenselijk. Volgens vaste milieuriichtlijnen zal het laden en lossen naar alle waarschijnlijkheid na 0.700 uur dienen plaats te vinden.

5. Overlast door nachtelijke bevoorrading

De bevoorrading van de supermarkt vindt plaats in een dichte sluis waardoor de geluidseffecten zeer beperkt zullen zijn. Wij zien daarom geen aanleiding om te bepalen dat de supermarkt niet tussen 22.00 en 9.00 mag worden bevoorraad zoals is voorgesteld in de brief van 7 januari 2010. Overigens is het niet gebruikelijk om supermarkten in de nacht te bevoorraden.

6. Verkeershinder door een toename van de verkeersintensiteit.

De indieners van de zienswijze vrezen dat door de komst van de Gravin de verkeersintensiteit zal toenemen waardoor ook het aantal mensen dat de maximale snelheid overtreedt zal toenemen. Voorgesteld wordt om hiertegen maatregelen te treffen, bijvoorbeeld door het instellen van een 30 km-zone. Wij hebben begrip voor de zorgen van omwonenden maar het bestrijden van snelheidsovertredingen, die zich ook voor kunnen doen in een 30 km-zone, is geen taak van ons college. De vrees voor snelheidsovertredingen is voor ons geen reden om van de planvorming af te zien.

7. Hangjongeren

Wij nemen de vrees van omwonenden voor overlast van hangjongeren serieus maar wij delen die vrees niet. Mochten er in de toekomst toch problemen ontstaan, dan kan men hierover altijd contact opnemen met de gemeentewinkel. Op de gemeentelijke website staat ook een klachtenformulier dat kan worden ingevuld. Uiteraard is het raadzaam om bij vernielingen of vergelijkbare overlast de politie te bellen.

Conclusie

De indieners van de zienswijzen geven niet aan dat zij bezwaren hebben tegen de ontwikkeling van De Gravin en de vaststelling van het bestemmingsplan, maar zij hebben een aantal vragen. Deze vragen zijn in het bovenstaande beantwoord. De ingebrachte zienswijze vormt geen aanleiding om van de vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.