





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	3
2.	Gebiedsbeschrijving	4
2.1	Ruimtelijke structuur	4
2.2	Bestaande situatie	7
2.3	Toekomstige situatie	7
2.4	Onderbouwing afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan	9
3.	Beleidskader	15
4.	Randvoorwaarden	16
4.1	Bodem	16
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.3	Flora en fauna	16
4.4	Externe veiligheid	16
4.5	Kabels en leidingen	17
4.6	Milieuhinder bedrijven	17
4.7	Luchtkwaliteit	17
4.8	Water	17
4.9	Wegverkeerslawaaï	17
5	uitvoerbaarheid	19
5.1	Economische uitvoerbaarheid	19
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de beoogde realisatie van een kleinschalig woon-zorgcomplex voor Futurazorg in Poortwijk III in Oud-Beijerland.

Het bouwplan voor het Futurahuis wijkt op enkele punten af van de regels van het vigerend bestemmingsplan en wordt mogelijk gemaakt door via artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo af te wijken van het bestemmingsplan.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het realiseren van het kleinschalig woon-zorgcomplex niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de nieuwbouwwijk Poortwijk III aan de zuidoostzijde van Oud-Beijerland. De locatie ligt tegenover de centrale toegangsweg van Poortwijk III.



Figuur 1: ligging planlocatie geprojecteerd op vigerend bestemmingsplan

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Poortwijk, fase III’ dat vastgesteld is op 28 juni 2011. Op de beoogde locatie rust nu de bestemming ‘Wonen’ met een bouwvlak. Binnen het bouwvlak zijn gestapelde woningen toegestaan, met een maximum van 12 wooneenheden. De maximale bouwhoogte mag 12 meter bedragen en het bebouwingspercentage 75%. De voorgevel van een hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m uitsteken en/of terugliggen ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw op het aangrenzende bouwperceel.

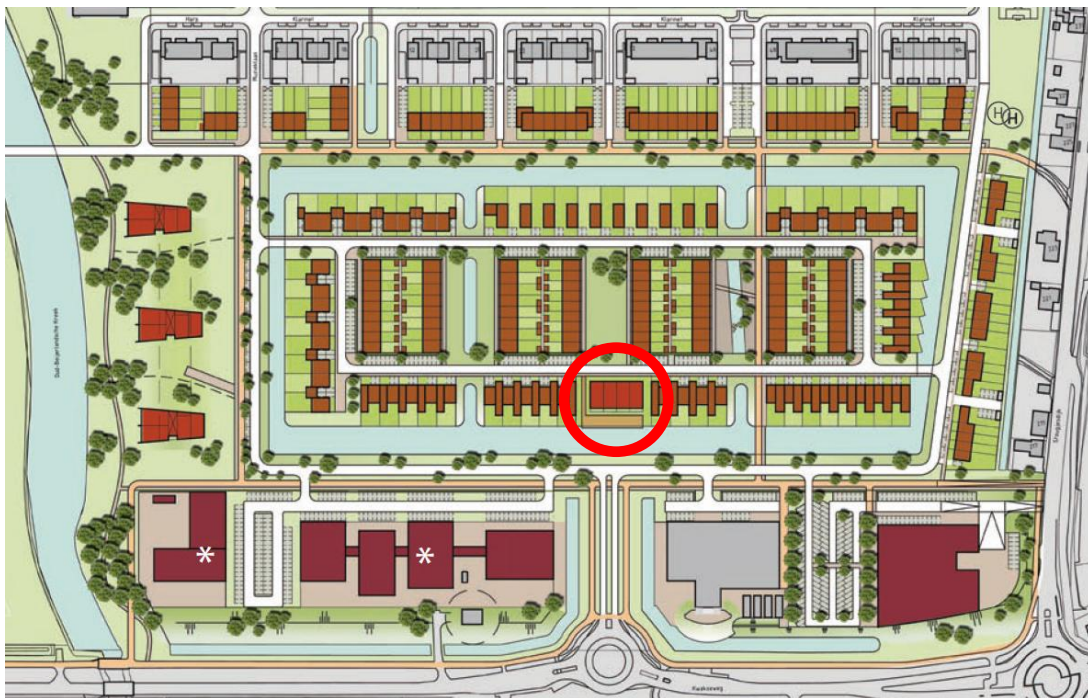
1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plangebied beschreven. Hierbij wordt ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige inrichting. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van het relevante beleid. In hoofdstuk 4 komen de milieutechnische aspecten zoals geluid, bodem en externe veiligheid aan de orde. Tot slot worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld in hoofdstuk 5.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ruimtelijke structuur

Poortwijk is de meest recente woonwijk aan de zuidoostzijde van Oud-Beijerland. Inmiddels is circa tweederde van Poortwijk (fase 1 en 2) opgeleverd. De derde fase was in afwachting van de realisatie van de omlegging van de provinciale weg (Stougjesdijk) langs het plangebied. Deze omlegging is inmiddels voltooid, waarmee de ontwikkeling van de derde fase van Poortwijk verder in gang is gezet. In Poortwijk III worden circa 260 woningen gebouwd. Naast woningen is ter uitbreiding van het voorzieningenaanbod een Brede School (2 basisscholen en kinderopvang) gerealiseerd. Eind 2012 is supermarkt Agrimarkt opgeleverd.



Stedenbouwkundig plan Poortwijk III (bron: BGSV, 14 januari 2010) met plangebied

Voor Poortwijk III is een stedenbouwkundig plan vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan bevat de volgende programmering:

- circa 260 woningen;
- een multifunctionele school;
- een school/kenniscentrum voor speciaal onderwijs;
- een wijkwinkelcentrum.

Poortwijk III wordt gezien als het slotakkoord van Poortwijk. De opgave hiervoor bestaat uit een zevental onderdelen:

1. creëren van een aantrekkelijk en onderscheidend woonmilieu in een rustige woonomgeving;
2. vormgeven entree Poortwijk als gezicht van Oud-Beijerland aan de Kwakscheweg;
3. aansluiten op landschappelijke structuren (kreek, Stougjesdijk, Scheermansvliet) en benutten kwaliteit;
4. doortrekken fietsroutes door Poortwijk, waaronder de pleinenroute;

5. creëren van logische, doorgaande fiets- en autoverbindingen, waarbij geleerd wordt van de situatie in Poortwijk I en II;
6. wateropgave die 10% is van het plangebied;
7. inpassen van de programmatische opgave.

De structuur van het stedenbouwkundig plan gaat uit van verschillende zones. De woningen in het noorden sluiten direct aan bij de structuur van Poortwijk II, de woningen in het oosten sluiten aan bij de woningen aan de Stougiesdijk, de appartementengebouwen in het westen staan in een groene setting bij de Oud-Beijerlandse Kreek, terwijl in het zuiden een strook met voorzieningen is beoogd. Het middengebied bestaat uit drie eilanden. Belangrijk zijn de aansluiting bij Poortwijk III op de assen in het bestaande gedeelte: de langzaamverkeersas in het westen en de pleinenroute in het oosten.

In het zuidelijke gedeelte, grenzend aan de Kwakscheweg, is een strook met maatschappelijke voorzieningen en een wijkwinkelcentrum beoogd. De multifunctionele school heeft een wijkfunctie, terwijl de school voor speciaal onderwijs een regionale functie heeft.

In het midden van deze strook is de centrale ontsluiting van de wijk reeds gerealiseerd. Deze centrale ontsluiting zal via het noorden van het plangebied worden ontsloten op de Muzieklaan (fase II van Poortwijk).

Kenmerkend voor het middengebied zijn stevige waterpartijen, waardoor het centrale woongebied als een eiland kan worden gekarakteriseerd. De bedoeling is dat de achterkanten van de woningen op dit eiland naar het water zijn georiënteerd en de interne ontsluitingsstructuur van dit middengebied niet aan het water komt te liggen. Het eilandgebied is weer in drie verschillende woongebieden onder te verdelen. De verschillende woongebieden worden gescheiden door plantsoenen, die deels met water worden ingevuld. De oostelijke groene strook wordt ingericht als 'plein' en ligt in het verlengde van de pleinenroute die in fase I en II is gerealiseerd. Aan de zuidkant van het middengebied is centraal voor de ontsluiting van de gehele wijk een appartementengebouw beoogd. Dit appartementengebouw fungeert als een herkenbaar punt van de wijk als onderdeel van de entree van Poortwijk dat het gezicht van Oud-Beijerland vormt. Op deze locatie zal het bouwplan van Futurazorg gerealiseerd worden.



2.2 Bestaande situatie

De locatie van het bouwplan van Futurazorg is momenteel (nog) niet bebouwd en maakt deel uit van fase 4 van Poortwijk III. Ten noordwesten van de locatie zijn woningen in aanbouw (fase 3).

Bij de ontwikkeling van fase 3 komt aan de noordzijde van het plangebied een woonstraat, waaraan het parkeren plaats gaat vinden. Aan de overzijde van de straat komt een plantsoen. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een brede waterpartij. Aan de overzijde van de waterpartij loopt de centrale wijkontsluitingsweg en de voorzieningszone, waarin de supermarkt, school en dergelijke zijn gelegen.

2.3 Toekomstige situatie

Op de planlocatie wordt beoogd een 'Futurahuis' te bouwen, een kleinschalige woonzorgvoorziening voor senioren. Futura biedt alleenstaande senioren met een zorgvraag 24-uurs dienstverlening. Deze wordt vormgegeven in kleinschalige woonzorgvoorzieningen op diverse locaties in het land. Het inwonend beheerderskoppel en de medewerkers geven invulling aan de zorg, die dag en nacht beschikbaar is.

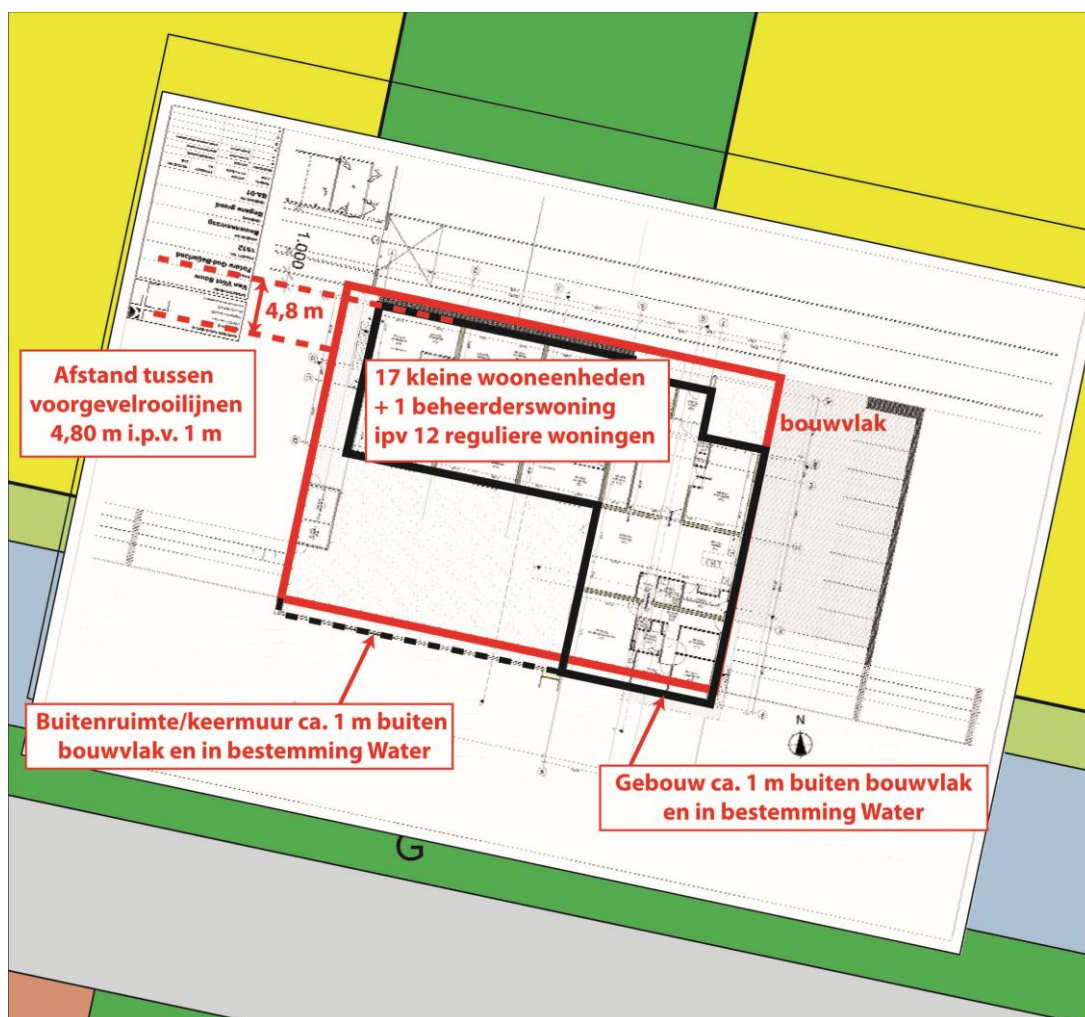
Futurazorg is een organisatie die kwalitatieve zorg levert aan senioren die enerzijds nog redelijk kunnen functioneren, maar anderzijds zorgbehoefte kennen door afnemende lichamelijke en psychische krachten. Futurazorg heeft voor deze senioren een woon- en zorgconcept ontwikkeld dat tegemoetkomt aan de persoonlijke wensen en zorgbehoefte. Dat wil zeggen dat de zorg- en woonfunctie wordt gerealiseerd in een kleinschalige woonvoorziening, gelegen in de nabijheid van de oorspronkelijke woon- en leefomgeving.

Centraal staat het uitgangspunt dat senioren regie voeren over hun eigen leven. Het bieden van ondersteuning is erop gericht om senioren zoveel als mogelijk actief te laten blijven en hun waardigheid in stand te houden. Goed en comfortabel wonen met de nodige zorg in de nabijheid moeten bijdragen aan het welzijn en welbevinden van senioren. Zoveel als mogelijk in stand houden van het "gewone leven", dat is waar het Futura om gaat.

Het bouwplan van Futurazorg in Oud-Beijerland bestaat uit een L-vormig gebouw van 2 bouwlagen. De bouwhoogte bedraagt ca. 6,85 meter vanaf peil. De centrale liftkoker in de hoek van het gebouw heeft een hoogte van ca. 9,45 meter. Op de begane grond is ruimte voor 6 wooneenheden, gemeenschappelijke keuken en woonkamer en de beheerderswoning. Op de eerste verdieping komen 11 wooneenheden. In totaal zijn er 18 wooneenheden in het gebouw.

Het gebouw heeft een doorlopende gevelwand langs de woonstraat. Aan de zijde van het water is juist de korte zijde van het gebouw gelegen. Aan het water ligt verder de gemeenschappelijke buitenruimte.

Aan de zijkant van het gebouw wordt voorzien in 8 parkeerplaatsen op eigen terrein.



Afwijkingen bouwplan Futurazorg ten opzichte vigerend bestemmingsplan

2.4 Onderbouwing afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan

Overschrijding bouwvlak en bestemmingsvlak Wonen zuidzijde

Aan de zuidzijde steekt het gebouw en buitenruimte met keermuur ca. 1 meter uit ten opzichte van het bouwvlak en de bestemming Wonen van het vigerend bestemmingsplan Poortwijk, fase III. Het gebouw valt daardoor voor een klein deel binnen de bestemming Water.

In het vigerend bestemmingsplan heeft het bouwvlak een breedte van circa 38 meter. In principe is het op basis van de bouwregels mogelijk om direct aan het water een gebouw van 12 meter hoog over de volledige breedte van 38 meter te realiseren. In het bouwplan van Futurazorg is echter sprake van een gebouw van slechts 6,40 meter hoog dat aan de zijde van het water een gevel van ca.13 m breed heeft. Hierdoor wordt maar 1/3 van de toegestane gevelbreedte daadwerkelijk bebouwd met een gebouw dat circa de helft lager is dan het bestemmingsplan toestaat. Het bouwplan van Futurazorg heeft dus een ruimtelijke uitstraling richting het water die veel bescheidener is dan de maximale bebouwingsmogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan biedt.

Daarnaast ligt het gebouw op een beeldbepalende stedenbouwkundige locatie in de wijk tegenover de centrale ontsluitingsweg. Door het feit dat het gebouw en de keermuur 1 meter buiten het bouwvlak het water in steken krijgt het gebouw een meer bijzondere ruimtelijke setting ten opzichte van de naastgelegen grondgebonden woningen. De beeldbepalende locatie wordt op deze wijze geaccentueerd.

Conclusie

De overschrijding van circa 1 meter van het bouwvlak en de bestemming Wonen en het bouwen binnen de bestemming Water is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Tevens wordt de oppervlakte water elders gecompenseerd.

Overschrijding voorgevelrooilijn noordzijde

Het bouwvlak voor het bouwplan van Futurazorg loopt tot aan de voorste perceelgrens. In het bestemmingsplan Poortwijk fase III zijn geen nadere regels opgenomen voor de afstand van gestapelde woningen tot de voorste perceelsgrens.

In het vigerende bestemmingsplan is echter wel de bepaling opgenomen dat de voorgevel van een hoofdgebouw niet meer dan 1 m mag uitsteken en/of terugliggen ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw op het aangrenzende bouwperceel.

In het bouwplan van Futurazorg ligt de voorgevel op 1 meter van de voorste perceelsgrens. De voorgevels van de geprojecteerde aaneengebouwde woningen aan de westzijde hebben een afstand van 5,80 meter tot de voorste perceelsgrens. Aan de oostzijde zijn nog geen woningbouwplannen bekend. In principe zouden de voorgevels van hoofdgebouwen niet meer dan 1 m mogen uitsteken of terug liggen ten opzichte van de aangrenzende hoofdgebouwen. In dit geval steekt het gebouw van Futurazorg 4,80 m naar voren ten opzichte van de naastgelegen hoofdgebouwen.

De afstand van de voorgevel van een niet-gestapeld hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens is wel vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan en bedraagt ten minste:

1. indien een hoofdgebouw vrijstaand wordt gebouwd: 5 m;

2. indien een hoofdgebouw twee-aaneen wordt gebouwd: 3 m;
3. indien een hoofdgebouw meer dan twee-aaneen wordt gebouwd: 1 m;

Op de percelen naast het bouwplan van Futurazorg mogen op basis van het bestemmingsplan hoofdgebouwen meer dan twee-aaneen worden gebouwd. Deze mogen in principe op 1 m van de voorste perceelsgrens worden geplaatst. De gestapelde woningen in het plangebied van Futurazorg zouden in dat geval zelfs tot in de voorste perceelsgrens gebouwd kunnen worden.

Bij de uitwerking van de bouwplannen van de naast het bouwplan van Futurazorg gelegen aaneengebouwde woningen is echter uitgegaan van een afstand tot de voorste perceelsgrens van 5,80 meter, in plaats van de 1 meter die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Het is daarom niet reëel om de voorgevels van deze verder naar achter geplaatste woningen maatgevend te maken voor de plaats van de voorgevel van het bouwplan van Futurazorg. De voorgevel van het bouwplan van Futurazorg past binnen de regels van het bestemmingsplan Stedenbouwkundig gezien ligt het bouwplan van Futurazorg op een beeldbepalende locatie in de wijk. Aan de noordzijde grenst het gebouw aan een openbaar plantsoen. Er zijn dus geen andere woningen direct tegenover gelegen. De afstand van 1 meter tot de voorste perceelsgrens is passend bij deze stedenbouwkundige setting aan de openbare groenvoorziening.

Conclusie

De plaatsing van de voorgevel van het bouwplan van Futurazorg op 1 meter van de voorste perceelsgrens is ruimtelijk aanvaardbaar.

Overschrijding maximaal aantal wooneenheden

In het bestemmingsplan Poortwijk III zijn voor het plangebied maximaal 12 wooneenheden toegestaan. Hierbij is uitgegaan van reguliere woningen/appartementen. In de situatie van het bouwplan van Futurazorg is sprake van 17 wooneenheden voor alleenstaande senioren met een zorgvraag en één beheerderswoning. In totaal zijn dat 18 wooneenheden. Dit betekent dat er 6 wooneenheden meer gerealiseerd zullen worden dan het vigerende bestemmingsplan toestaat.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Op basis van het vigerende bestemmingsplan mogen 12 woningen gerealiseerd worden in een gebouw van 4 bouwlagen. Uitgaande van een gemiddelde oppervlakte van een regulier appartement van circa 90 m² en circa 20% verkeersruimte zou een gebouw passend binnen het bestemmingsplan een vloeroppervlak van circa 1.300 m² kunnen krijgen. Het bestemmingsplan staat zelfs een bebouwingspercentage van maximaal 75% toe. Het bouwvlak meet 28 x 38 meter en heeft een oppervlakte van 1.064 m². Hiervan mag 75% bebouwd worden met een gebouw van maximaal 12 meter hoog. Dit betekent een gebouw van 798 m² per bouwlaag. Uitgaande van maximaal 4 bouwlagen betekent dit dat een gebouw met een vloeroppervlakte 3.192 m² mogelijk zou zijn.

In de opzet van het bouwplan van Futurazorg is weliswaar sprake van meer wooneenheden, maar deze zijn gemiddeld aanzienlijk kleiner dan een regulier appartement. De wooneenheden voor de senioren in het bouwplan van Futurazorg hebben een oppervlakte van ca. 35 m² per wooneenheid. Daarnaast zijn er nog een beheerderswoning, gemeenschappelijke ruimten en verkeersruimten. In totaal bedraagt het vloeroppervlak circa. 1.400 m². Het gebouw blijft daarmee qua oppervlakte ruim

binnen de marges van het bestemmingsplan en is vergelijkbaar met de oppervlakte van een gebouw voor 12 reguliere appartementen.

Woningbouwprogramma

Bestemmingsplan Poortwijk fase III

Voor de woningen in Poortwijk III wordt in het vigerende bestemmingsplan uitgegaan van verschillende woningtypologieën en prijscategorieën. Er worden hoofdzakelijk middeldure tot dure grondgebonden koopwoningen beoogd. Dit is afgestemd op de woonvisie van de gemeente. Voorts is het streven om minimaal 30% in de betaalbare huur- en koopsfeer te realiseren en levensloopbestendige appartementen in de huur- en koopsector te bouwen.

In het stedenbouwkundig plan is een onderverdeling gemaakt naar verschillende woningtypes per gebied. In principe staat de indeling zoals die in het bestemmingsplan Poortwijk III is aangehouden niet vast. Per gebied kan de daadwerkelijke invulling nog variëren als de markt daarom vraagt. Binnen het plangebied van Poortwijk III zijn appartementengebouwen in het westen en het appartementengebouw in het midden van de wijk vastgelegd. Daarnaast is aangegeven dat 30% van de woningen goedkoop moet zijn. Het woningbouwprogramma bestaat uit circa 260 woningen, dit aantal is echter niet juridisch in het bestemmingsplan vastgelegd.

Regionale woonvisie Hoeksche Waard

Op 15 september 2015 heeft de gemeenteraad van Oud-Beijerland ingestemd met de regionale woonvisie Hoeksche Waard.

De woonvisie legt de focus op de bestaande woningvoorraad. De totale bevolking in de Hoeksche Waard neemt de komende jaren af, het aantal 65-plussers neemt sterk toe en het aantal jongeren neemt af. Doordat huishoudens vanwege deze vergrijzing en ontgroening kleiner worden blijft er tot 2025 behoefte aan extra woningen.

Na 2025 neemt de behoefte aan extra woningen sterk af en is nieuwbouw van woningen, afgezien van vervangende nieuwbouw, nauwelijks meer nodig in de Hoeksche Waard. Vanzelfsprekend zal op dit punt de marktvraag nauwlettend gevolgd worden en zo mogelijk daarop ingespeeld. Het is daarom niet alleen van belang om zorg te dragen dat de woningen die we de komende jaren bouwen de juiste zijn, maar ook dat de al bestaande woningen geschikt worden gemaakt voor de veranderende woningbehoefte. Hierover gaan we, waar het de sociale woningvoorraad betreft, regionale afspraken maken met woningcorporatie HW Wonen. Particuliere woningeigenaren zijn in beginsel zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun woning. De gemeenten hebben wel de taak hun bewust te maken van de ontwikkelingen die in de Hoeksche Waard gaande zijn en om ze te faciliteren in het levensloopbestendig maken en verduurzamen van hun woning.

De transities in het sociaal domein zorgen naast de ouderen die langer zelfstandig thuis blijven wonen ook in andere groepen voor meer mensen die aanspraak moeten doen op 'normale' woningen. Vanuit de GGZ en Jeugdzorg wordt eveneens van mensen verwacht dat ze zelfstandig wonen en los hun zorg inkopen. Dit geeft naar verwachting extra druk op de goedkope sociale huurvoorraad.

De nieuwbouwplannen blijven we regionaal afstemmen. Met het Regionaal Woningbouwprogramma hebben we hier een goed instrument voor ontworpen. Deze werklíst van projecten wordt regelmatig geactualiseerd, zodat we kunnen blijven

inspelen op actuele ontwikkelingen. Dit proces blijven we de komende jaren voortzetten.

Voor het woonbeleid in de Hoeksche Waard staan in de komende periode vijf doelen centraal:

1. Zorgen voor voldoende geschikte woningen voor mensen die zorg ontvangen;
2. Beperken van het risico van een te grote voorraad eengezinswoningen;
3. Op peil houden van voorzieningen;
4. Het bieden van aantrekkelijke huisvestingsmogelijkheden voor starters;
5. Zorgen dat er genoeg betaalbare (huur)woningen beschikbaar zijn.

Uitvoeren vijf regionale doelen

De vijf regionale doelen worden de komende periode regionaal opgepakt. De vorm waarin dit gebeurt, wordt nader onderzocht. De afstemming van woningbouwplannen, woonbeleid, aanpak van vraagstukken die samenhangen met de vergrijzing en ontgroening, afstemming tussen wonen, welzijn en zorg en regioprofilering worden steeds meer regionaal opgepakt. Dit komt de integraliteit en effectiviteit van maatregelen ten goede. We vormen als eiland immers één regionale woningmarkt. In de zomer van 2015 wordt met de portefeuillehouders, de ambtelijke projectgroep wonen en de maatschappelijke partners overleg gevoerd over de wijze waarop de regionale doelen het best gerealiseerd kunnen worden. Aansluiting bij lokale belangen, beschikbare middelen en bundeling van kennis en expertise spelen hierbij een belangrijke rol.

Regionaal Woningbouwprogramma

Bij het Regionaal Woningbouwprogramma is uitgegaan van de door de provincie aangedragen bandbreedte tussen de woningbehoefteraming (WBR) en de bevolkingsprognose (BP). Zowel de WBR als de BP zijn prognoses, met alle onzekerheden die hier bij horen. Door binnen de bandbreedte te blijven wordt uitgegaan van een realistisch scenario. Het woningbouwprogramma is een flexibele werkljst die regelmatig wordt aangepast op basis van actuele ontwikkelingen. Deze actualisatie van het woningbouwprogramma vindt minimaal eenmaal per jaar plaats. Mocht blijken dat de woningbehoefte minder is dan wordt het regionaal woningbouwprogramma hierop aangepast.

In het woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2015-2024 zijn voor Poortwijk III 241 woningen tot 2019 opgenomen. Hiervan zijn er 31 opgeleverd, wat een resterend woningbouwprogramma tot 2019 voor Poortwijk III van 210 woningen geeft. Het regionale woningbouwprogramma zal elke 3 jaar geactualiseerd worden.

Nieuwbouw naast aanpassing van bestaande woningen

De belangrijkste taak voor de periode 2015-2030 is om, vooruitlopend op het grotere aantal ouderen, te zorgen voor geschikte woningen en zorgvoorzieningen. De uitvoering van deze taak moet zowel in nieuwbouw gezocht worden als in aanpassing van bestaande bouw.

De genoemde voorzichtigheid in acht genomen, zullen er toch goede afzetmogelijkheden zijn voor nieuwbouwprojecten voor ouderen, omdat er immers steeds meer ouderen komen. De woonwensen van ouderen boven de 65 jaar zijn gericht op de huursector. Er is een duidelijke behoefte aan *nultredewoningen*: woningen zonder trap. Dat kunnen appartementen met lift zijn, maar ook woningen op de begane

grond. Om ervoor te zorgen dat ouderen langer voor zichzelf kunnen zorgen is het van beslissend belang dat de voorzieningen op peil blijven.

Gezien de verwachte toename van het aantal seniorenhuishoudens, wordt in het rapport Woonkwaliteit Hoeksche Waard aanbevolen om 900 woningen te bouwen die voor senioren geschikt zijn: 200 keer Verzorgd wonen en 700 keer Overig geschikt wonen voor ouderen. Voor dit segment geldt een verhouding van rond 60% huur en 40% koop, terwijl het bovendien moet gaan om kleinschalige projecten van 25 tot 40 woningen in de vorm van appartementen en indien mogelijk woningen op de begane grond. De uitvoering van dit advies moet samengaan met investeringen in de bestaande voorraad om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken.

Conclusie Regionale woonvisie

Het realiseren van 17 betaalbare huurwooneenheden voor alleenstaande senioren met een zorgvraag en één beheerderswoning past in het beleid van de regionale woonvisie om geschikte woningen en zorgvoorzieningen te bouwen in de vorm van de plande levensloopbestendige appartementen in de huursector. Voor Poortwijk III zijn in het regionale woningbouwprogramma nog 210 woningen tot 2019 opgenomen. In dat woningbouwprogramma is dus nog voldoende ruimte voor de woningen van het bouwplan van Futurazorg.

Daarnaast heeft het bestemmingsplan Poortwijk fase III als uitgangspunt om het woningbouwprogramma voor de wijk aan de marktsituatie aan te passen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De rijksoverheid en de provincie Zuid-Holland wil de kwaliteit van de woningen en woonomgeving waarborgen. Daarom moet bij bestemmingsplannen die voorzien in de bouw van nieuwe woningen een zorgvuldige afweging worden gemaakt volgens de zogenaamde SER-ladder. Deze verloopt volgens drie stappen – de eerste over de behoefte en volgende twee over de locatie.

Stap 1 Actuele behoefte:

De nieuwe ontwikkeling moet voorzien in een actuele behoefte die regionaal is afgestemd.

Stap 2 Mogelijkheden binnen bestaand gebied:

Er moet worden gekeken of de woningbouwplannen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kunnen uitgevoerd, door locaties en/of gebouwen opnieuw te structureren en in te richten.

Stap 3 Locatiekeuze en inpassing:

Als opnieuw structureren en inrichten onvoldoende soelaas biedt, worden de woningbouwplannen direct aansluitend aan het bestaande stads- en dorpsgebied gerealiseerd. De nieuwe locatie moet goed ontsloten zijn, waarbij gebruik kan worden gemaakt van verschillende middelen van vervoer. De locatie moet passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit. Locaties groter dan 3 ha moeten zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking

Het bouwplan van Futurazorg voldoet trede 1, omdat het past binnen de actuele regionale behoefte zoals die is opgenomen in de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard 2015. Vanwege de ligging binnen het bestaand stedelijk gebied, binnen een bestaande bestemming Wonen, voldoet het bouwplan tevens aan trede 2. Omdat het bouwplan voldoet aan trede 1 en 2 is een toetsing aan trede 3 niet meer noodzakelijk.

Parkeren

In het bestemmingsplan Poortwijk fase III is rekening gehouden met een parkeernorm voor goedkope appartementen van 1,55 parkeerplaatsen per appartement. Hierbij is een gemiddelde parkeernorm aangehouden. In de parkeerbehoefte berekening van dat bestemmingsplan is rekening gehouden met 18,6 parkeerplaatsen voor de appartementen op deze locatie, waarbij sprake zou zijn van 12 parkeerplaatsen op eigen terrein en 6,6 in openbaar gebied.

In de nieuwe opzet met 17 wooneenheden voor alleenstaande senioren en één beheerderswoning gelden andere gemeentelijke parkeernormen. Voor de 17 wooneenheden geldt een parkeernorm van 0,5- 0,7 (gemiddeld 0,6) parkeerplaats per eenheid en voor de beheerderwoning een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Dit levert de volgende parkeerbehoefte op: $17 \times 0,6 = 10,2 + 1,7$ beheerderswoning = 11,9 parkeerplaatsen.

Er zullen 8 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De overige 4 parkeerplaatsen komen in het openbaar gebied. de conclusie is dat er geen extra parkeerdruk op het openbaar gebied zal zijn.

Conclusie

Het overschrijden van het maximale aantal van 12 wooneenheden op deze locatie door het realiseren van 17 kleinere wooneenheden en één beheerderswoning past binnen het ruimtelijk beeld, het woonbeleid van de gemeente Oud-Beijerland en heeft geen significante gevolgen voor het parkeren in de wijk.

3. BELEIDSKADER

Binnen het vigerend bestemmingsplan Poortwijk fase III is het reeds mogelijk om een appartementengebouw op deze locatie te realiseren. Binnen het bestemmingsplan Poortwijk fase III is de realisatie van de gehele nieuwbouwwijk al getoetst aan het beleid van de rijksoverheid, de provincie en de gemeente Oud-Beijerland. De afwijkingen van dit bouwplan ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan voor de gehele nieuwbouwwijk zijn slechts beperkt, waardoor een nadere toetsing aan het beleid voor dit bouwplan niet relevant is. De toetsing aan het regionale woonbeleid is in het vorige hoofdstuk beschreven.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan Poortwijk fase III zijn voor het gehele plangebied van deze nieuwbouwwijk bodemonderzoeken uitgevoerd. Dit geldt ook voor de gedeelten met de bestemming Water. Uit de bodemonderzoeken blijkt dat de kwaliteit van de bodem de ontwikkeling van de gehele nieuwbouwwijk niet in de weg staat. Bij onderhavig bouwplan is slechts sprake van een beperkte afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

In het kader van het bestemmingsplan Poortwijk fase III heeft archeologisch onderzoek plaats gevonden. Voor de locatie van het Futurahuis zijn geen archeologische beperkingen opgenomen in het bestemmingsplan. Een ander archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.3 Flora en fauna

In het kader van het bestemmingsplan Poortwijk fase III heeft onderzoek naar het aspect flora en fauna plaats gevonden. Uit het onderzoek bleek dat flora en fauna de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Bij onderhavig bouwplan is slechts sprake van een beperkte afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Een nader onderzoek flora en fauna is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

In het kader van het bestemmingsplan Poortwijk fase III heeft onderzoek naar het aspect externe veiligheid plaats gevonden. Uit het onderzoek bleek dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het bestemmingsplan onder bepaalde randvoorwaarden niet in de weg staat. Bij onderhavig bouwplan is slechts sprake van een beperkte afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Een nader onderzoek externe veiligheid is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5 Kabels en leidingen

Blijkens de geldende bestemmingsplannen komen op, of in de directe omgeving van, de projectlocatie geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij het project kunnen belemmeren.

4.6 Milieuhinder bedrijven

In het kader van het bestemmingsplan Poortwijk fase III heeft onderzoek naar de milieuhinder van bedrijven plaats gevonden. Uit het onderzoek bleek dat het aspect milieuhinder bedrijven de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Bij onderhavig bouwplan is slechts sprake van een beperkte afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Een nader onderzoek milieuhinder bedrijven is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect milieuhinder bedrijven vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan Poortwijk fase III heeft onderzoek naar luchtkwaliteit plaats gevonden. Uit het onderzoek bleek dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Bij onderhavig bouwplan is slechts sprake van een beperkte afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Een nader onderzoek luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.8 Water

In het kader van het bestemmingsplan Poortwijk fase III heeft onderzoek naar de waterhuishouding plaats gevonden. Uit het onderzoek bleek dat het aspect water de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Bij onderhavig bouwplan is slechts sprake van een beperkte afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.9 Wegverkeerslawaaï

In het kader van het bestemmingsplan Poortwijk fase III heeft onderzoek naar wegverkeerslawaaï plaats gevonden. Uit het onderzoek bleek dat het aspect wegverkeerslawaaï de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Er zijn hiervoor wel hogere grenswaarden verleend. Bij onderhavig bouwplan is slechts sprake van een beperkte afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan, die geen significante effecten op de geluidbelasting op de gevels hebben. Een nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Oud-Beijerland geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. Het initiatief is een volledig particulier initiatief, waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De gemeente heeft hiertoe met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten.

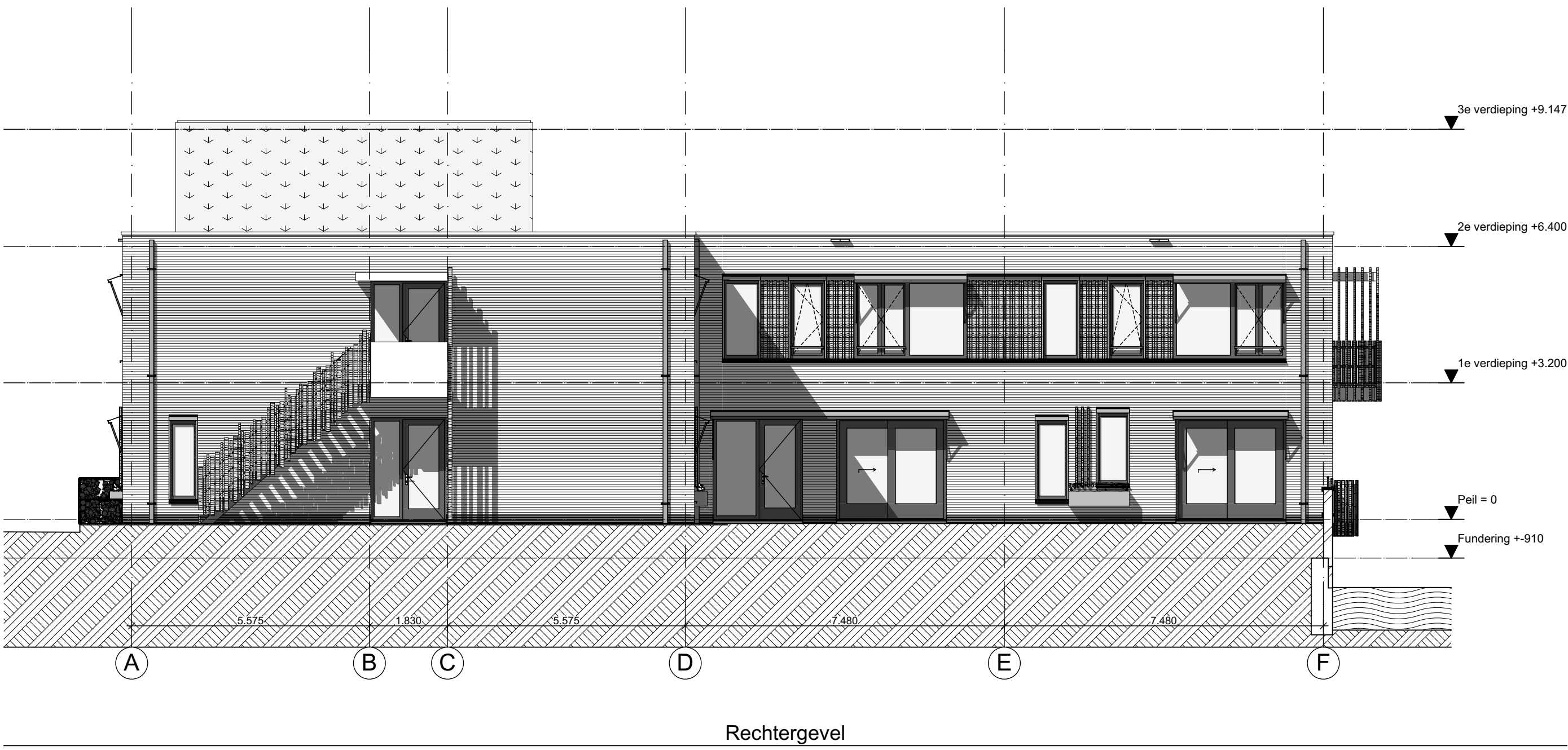
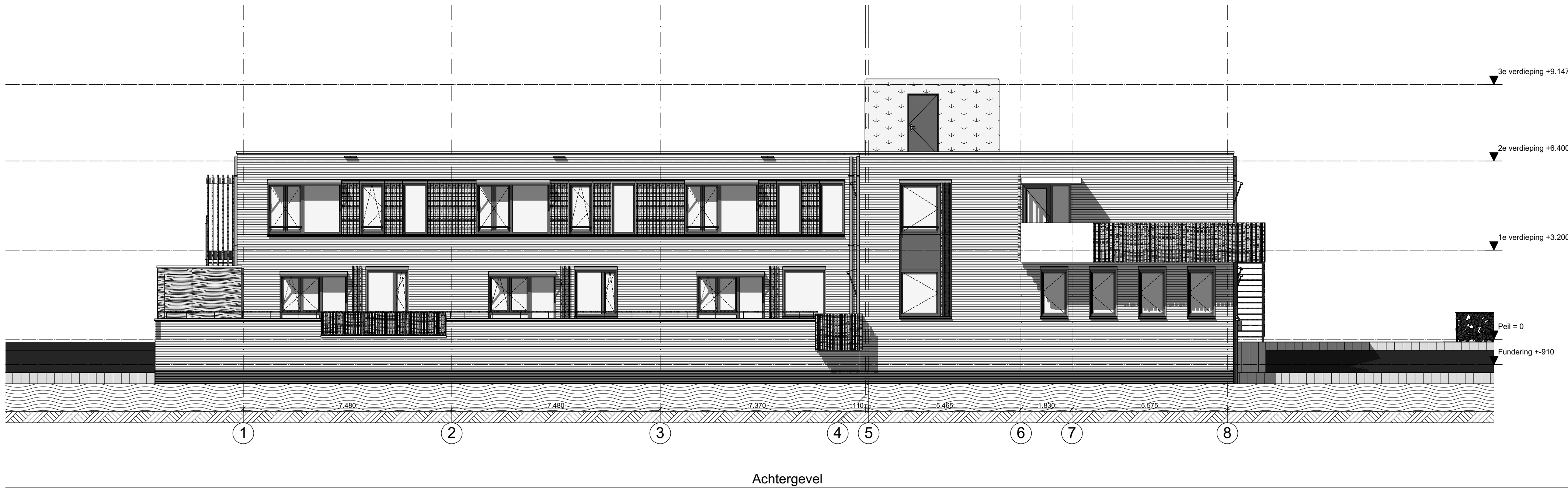
Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

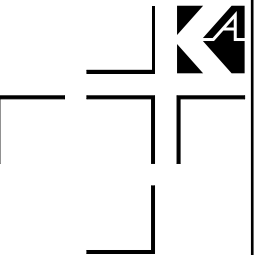
Het ontwerp van de omgevingsvergunning wordt voor een ieder ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo en de Awb wordt voor deze omgevingsvergunning gevolgd.

BIJLAGEN

- Plint; donker metselwerk
- Gewelwerk; wit metselwerk
- Groene gevel
- Accoya hout



KAMPMAN ARCHITECTEN
Postbus 85596
2508 CG Den Haag
Telefoon 070 3562891
Fax 070 3648372
www.kampman-architecten.nl



OPDRACHTGEVER
Van Vliet Bouw

PROJECT
Futura Oud-Beijerland

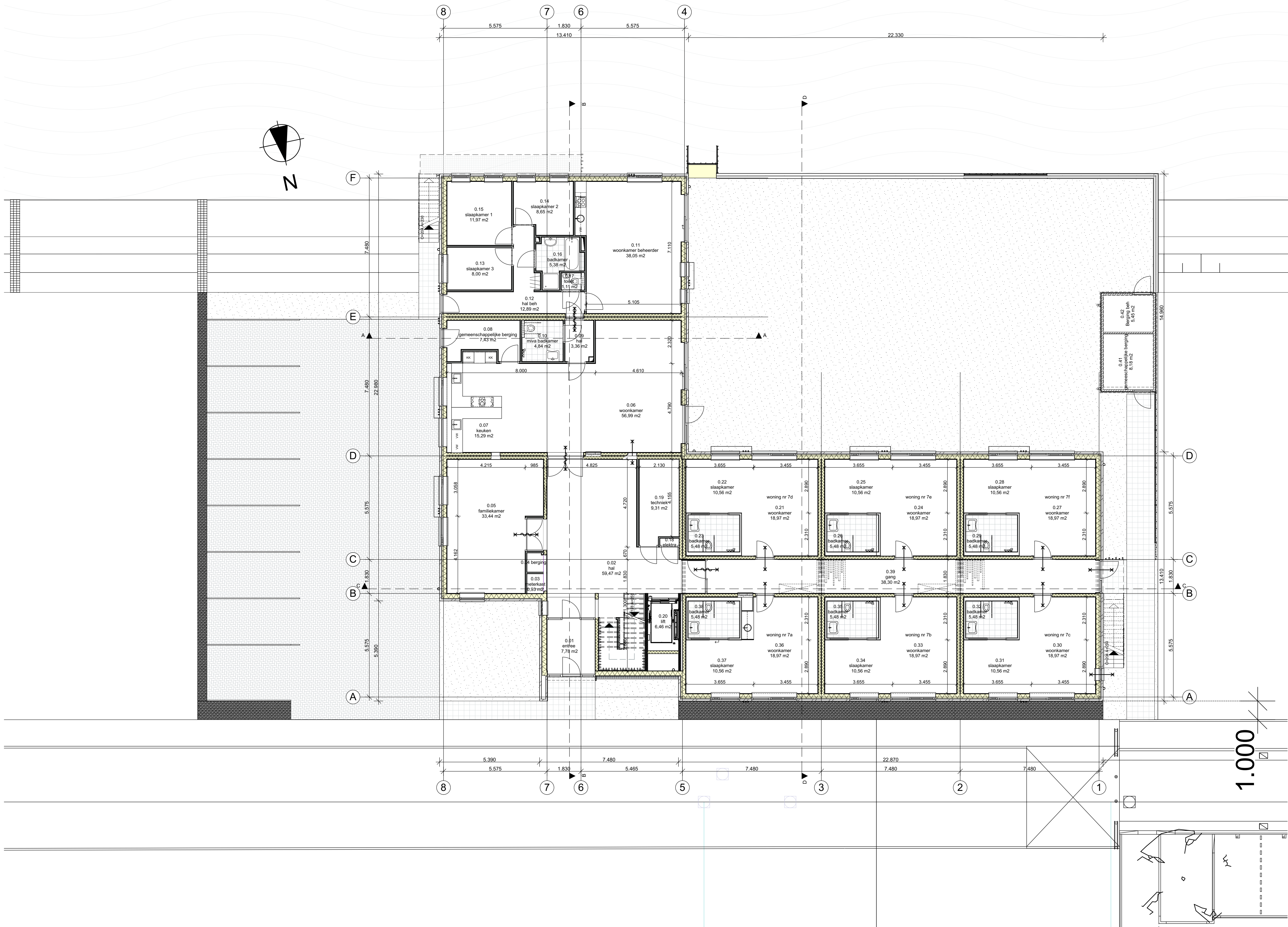
PROJECT NR.
1512

ONDERWERP
Bouwaanvraag

TEKENING
Gevels

TEKENING NR
BA-20

SCHAAL	DATUM	FORMAAT	GETEKEND
1:100	24-11-2015	A1L	CvB
WIJZIGING	DATUM	OMSCHRIJVING	
A	07-01-2016	geen watercompensatie	
B			
C			
D			
E			
F			



KAMPMAN ARCHITECTEN
Postbus 85596
2508 CG Den Haag
Telefoon 070 3562891
Fax 070 3648372
www.kampman-architecten.nl

OPDRACHTGEVER
Van Vliet Bouw

PROJECT
Futura Oud-Beijerland

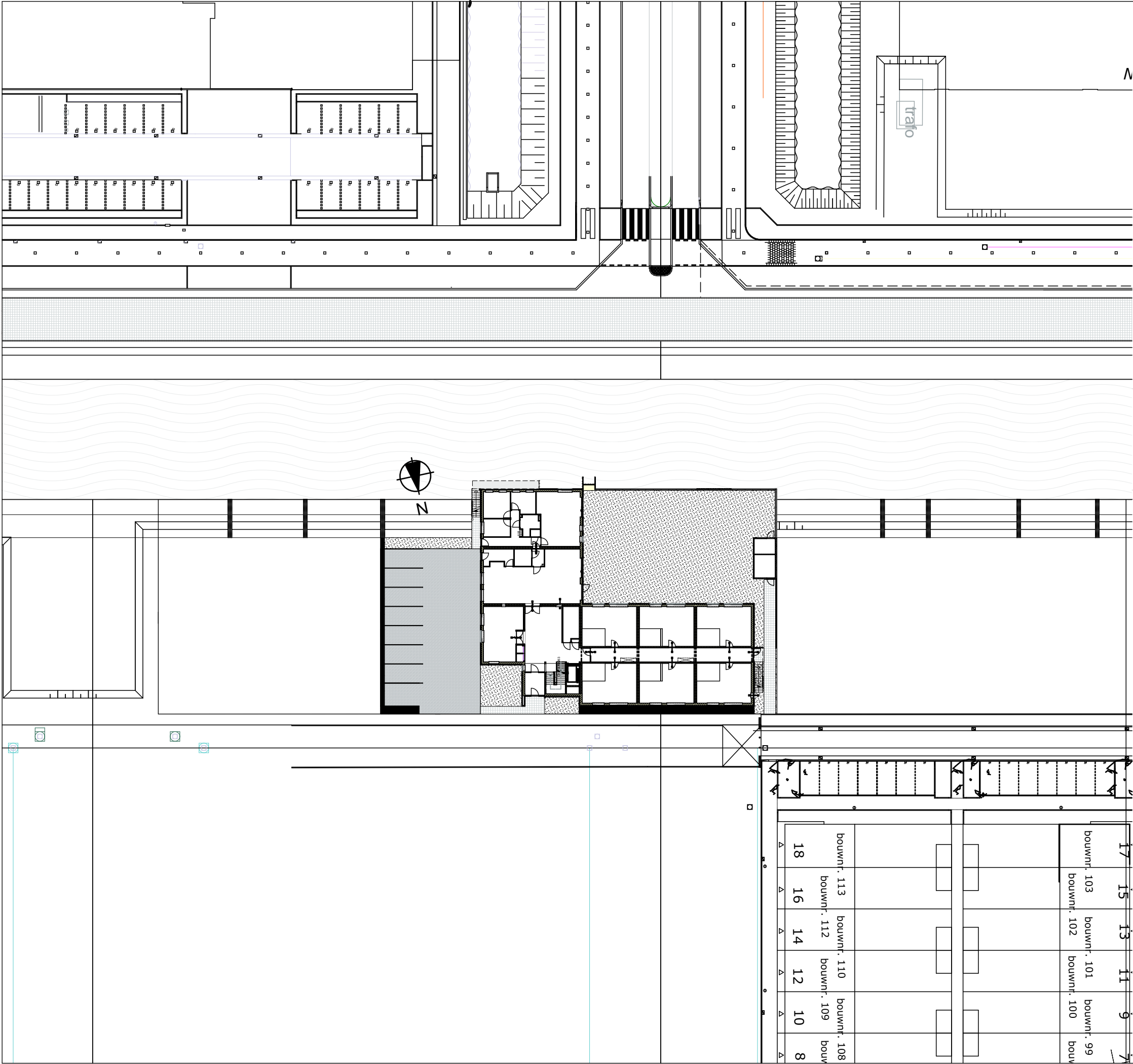
PROJECT NR.
1512

ONDERWERP
Bouwaanvraag

TEKENING
Begane grond

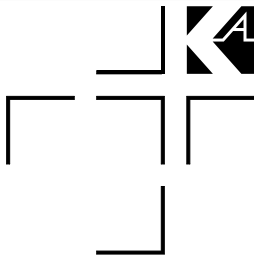
TEKENING NR
BA-01

SCHAAL	DATUM	FORMAAT	GETEKEND
1:100	24-11-2015	A1	CvB
WIJZIGING	DATUM	OMSCHRIJVING	
A	07-01-2016	opschuiven kavel	
B	07-01-2016	geen watercompensatie	
C			
D			
E			
F			



KAMPMAN ARCHITECTEN

Postbus 85596
2508 CG Den Haag
Telefoon 070 3562891
Fax 070 3648372
www.kampman-architecten.nl



OPDRACHTGEVER

Van Vliet Bouw

PROJECT

Futura Oud-Beijerland

PROJECT NR.

1512

ONDERWERP

Bouwaanvraag

TEKENING

Situatie

TEKENING NR

BA-00

SCHAAL	DATUM	FORMAAT	GETEKEND
1:500	24-11-2015	A3	CvB
WIJZIGING	DATUM	OMSCHRIJVING	
A	07-01-2016	opschuiven kavel	
B	07-01-2016	geen watercompensatie	
C			
D			
E			
F			