

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECTBESLUIT EX ARTIKEL 3.10 Wro 'DORPSHART' BLESKENSGRAAF

Dorpshart - Bleskensgraaf Masterplan



Naamgeving projectbesluit: 'Dorpshart Bleskensgraaf'

Status: Vastgesteld

Langerak, 14 februari 2011


Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Ing. E. van den Heuvel

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2 BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Ruimtelijke structuur	5
2.2.1 Bebouwingsstructuren en –typologieën	5
2.2.2 Ontsluiting van het plangebied	5
3 BELEIDSKADER	6
3.1 Europees en rijksbeleid	6
3.1.1 Nota Ruimte	6
3.1.2 Uitvoeringsprogramma Groene Hart 2007-2013	6
3.1.3 Flora- en faunawet	7
3.1.4 Nota Belvédère	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.2.1 Streekplan Zuid-Holland	8
3.2.2 Regels voor Ruimte	8
3.2.3 Provinciale structuurvisie	8
3.3 Regionaal Beleid	9
3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden	9
3.4 Gemeentelijk beleid	9
3.4.1 Structuurvisie Graafstroom (tussenproduct)	9
3.4.2 Bestemmingsplan “Dorpskern Bleskensgraaf” (13 september 1999)	10
4 PLANBESCHRIJVING	12
4.1 Bouwplan	12
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	12
4.2 Ontsluiting en Parkeren	13
4.3 Waterhuishouding	14
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	15
5.1 Geluidhinder	15
5.2 Bedrijven en milieuzonering	16
5.3 Bodem	16
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	24
5.5 Molenbiotoop	27
5.6 Watertoets	29
5.7 Flora en fauna	30
5.8 Luchtkwaliteit	31
5.9 Externe veiligheid	31
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32

6.1 Exploitatie	32
7 MOTIVERING MEDEWERKING	32
8 OVERLEG EN INSPRAAK	33
8.1 Overleg	33
8.2 Inspraak	33

Bijlagen:

- Archeologisch bureauonderzoek Dorpshart Bleskensgraaf d.d. november 2009
- Berekening geluidsbelasting Project Dorpshart te Bleskensgraaf d.d. 6 november 2009
- Tekeningen Dorpshart
- Explosievenonderzoek d.d. 25 november 2009
- Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 29 d.d. september 2006
- Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 31-33 d.d. 26 augustus 2009
- Verkennend bodemonderzoek Lindenstraat 2 d.d. september 2006
- Verkennend bodemonderzoek Lindenstraat 13 d.d. 21 augustus 2009
- Verkennend bodemonderzoek Lindenstraat 15 d.d. 21 augustus 2009
- Verkennend bodemonderzoek Lindenstraat 17 d.d. 26 augustus 2009
- Verkennend bodemonderzoek Lindenstraat 19 d.d. 26 augustus 2009
- Reactienota zienswijze

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2006 hebben burgemeester en wethouders van Graafstroom het initiatief genomen opnieuw de mogelijkheden te verkennen voor een herontwikkeling van het dorps hart in Bleskensgraaf. Eerdere pogingen om tot herontwikkeling te komen zijn in de initiatieffase en definitiefase gestrand. De gemeente heeft woningcorporatie Tablis Wonen gevraagd met een voorstel te komen voor een nieuw dorps hart tussen de Kerkstraat en Lindenstraat ter hoogte van het voormalige gemeentehuis. Het voorstel bestond uit een aantal stedenbouwkundige varianten waar gedurende het dorps hartoverleg intensief over is gediscussieerd. De voorkeursvariant van het nieuwe dorps hart is door de gemeenteraad op 20 april 2009 vastgesteld.

Tablis Wonen en de gemeente hebben in mei 2009 een ontwikkelingsovereenkomst ondertekend. Daarin is een financieel akkoord en een verdeling van de risico's, taken en verantwoordelijkheden opgenomen. Dit houdt in dat Tablis Wonen voor eigen rekening en risico het vastgoed zal realiseren. De gemeente neemt op haar beurt de openbare ruimte voor haar rekening, zo ook de herinrichting van de kerktuin voor de Nederlands Hervormde Kerk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Bleskensgraaf, nabij het voormalig gemeentehuis en de Nederlands Hervormde Kerk. De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door de Lindenstraat en de watergang achter de bebouwing aan de Lindenstraat. Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door het perceel Lindenstraat 11, Kerkstraat 27 en de LV-verbinding tussen de Kerkstraat en de Lindenstraat. De zuidgrens wordt gevormd door de Kerkstraat. Tenslotte wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door de percelen Lindenstraat 21 en Kerkstraat 35. Het plangebied wordt ontsloten via de Kerkstraat en de Lindenstraat. Een en ander zoals aangegeven op afbeelding 1.

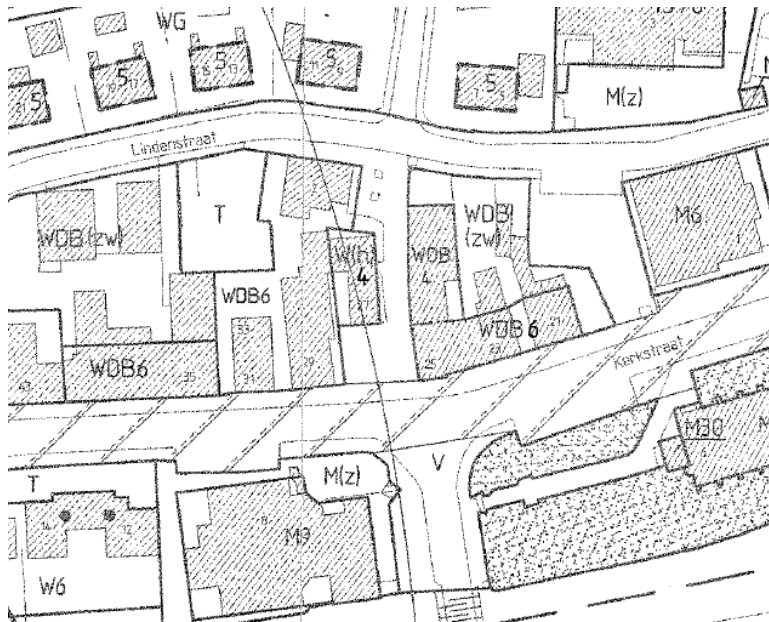


Afbeelding 1, projectgebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “dorpskern Bleskensgraaf” van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 13 september 1999 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 23 mei 2000. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemmingen:

- Wonen;
- Woon-, Detailhandels-, en Bedrijfsdoeleinden;
- Woongebied;
- Verkeer;
- Tuin.



Afbeelding 2, plankaart vigerend bestemmingsplan

De planontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, dient een projectbesluit procedure artikel 3.10 van Wet ruimtelijke ordening doorlopen te worden. Hiertoe dient een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden. Het herinrichtingsplan zal te zijner tijd opgenomen worden in het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan “Dorpskernen Graafstroom”.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing beschrijft achtereenvolgens :

- hoofdstuk 2 de bestaande situatie;
- hoofdstuk 3 de vigerende beleidskaders;
- hoofdstuk 4 het plan en de stedenbouwkundige uitgangspunten;
- hoofdstuk 5 de milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Bleskensgraaf is één van de kernen van de gemeente Graafstroom. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en ligt centraal in de Alblasserwaard, langs de Graafstroom. Momenteel is de gemeente Graafstroom samen met de gemeenten Nieuw-Lekkerland en Liesveld bezig een samenvoeging in werking te zetten, welke ca. 2012 voltooid moet zijn.

De locatie voor het bouwplan is kadastraal bekend gemeente Bleskensgraaf, sectie A, nummers 2625, 2626, 2627, 2563 3444 en 3447 en heeft een gezamenlijke oppervlakte van ca. 2202 m².

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuren en –typologieën

Bleskensgraaf is ontstaan als lintbebouwing langs de Graafstroom. Vanuit de lintbebouwing is er rondom de kerk een buurtschap ontstaan, van waaruit het dorp na de bombardering in de tweede wereldoorlog een grote groei heeft gekend.

Het plan is gelegen in het centrum van het dorp Bleskensgraaf, nabij de Nederland Hervormde Kerk en het voormalige gemeentehuis. Nabij de locatie wordt ook de noord en zuidzijde van de Graafstroom met elkaar verbonden door een brug. In het gebied rond de brug is de bebouwing verdicht en vormen het voormalige gemeentehuis en de kerk door hun vormgeving en omvang oriëntatiepunten voor de omgeving. Zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van de brug is detailhandel aanwezig.

Zeer karakteristiek voor de dorpskern van Bleskensgraaf zijn de eilandjes aan de noordoever van de Graafstroom. Op de meeste eilandjes staan vrijstaande woningen omgeven door wilgen en bosschages, waardoor deze oever een diffuus en groen karakter heeft. Naast het plangebied bevindt zich een langzaamverkeerverbinding tussen de Kerkstraat en de Lindenstraat, hierdoor wordt de uitbreiding met het oude centrum (kerk) verbonden.

2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een ontsluiting op de Kerkstraat en een ontsluiting op de Lindenstraat. Parkeren is voor het plan opgelost in de gecentraliseerde parkeerplaatsen aan de Lindenstraat en op het Kerkplein (deze procedure wordt apart van dit plan gevoerd).

De bevoorrading van de in het plan opgenomen winkels is gepland aan de Lindenstraat, waar voldoende ruimte is gerealiseerd voor vrachtwagens om op eigen terrein te kunnen laden en lossen. Vanaf de Kerkstraat kan men via de brug over de Graafstroom het dorp verlaten, waarna men via de polderwegen de provinciale weg en de rijksweg kan bereiken.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees en rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Op 17 januari 2006 heeft de Eerste Kamer haar instemming gegeven aan de Nota Ruimte. De basis voor deze nota is te vinden in het beleid als genoemd in de tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie, bevordering krachtige steden en vitaal platteland en de borging van ruimtelijke waarden en veiligheid. Hiermee komt de nadruk t.a.v. de Vijfde Nota meer te liggen op de economische ontwikkeling. De Nota Ruimte creëert meer dan voorheen de ruimte om decentraal te werken. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincies en de gemeenten aangaande het sturen van ruimtelijke ordening.

Het uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

De Randstad onderscheidt zich onder andere van andere grote verstedelijkte gebieden in Europa door de aanwezigheid van het Groene Hart met zijn unieke recreatieve, landschappelijke en natuurkwaliteiten.

Voor het plangebied kenmerkend is het rijksbeleid met betrekking tot het Groene Hart, waar Bleskensgraaf deel van uitmaakt. Uit dit beleid komen twee belangrijke uitgangspunten voor het Groene Hart naar voren, namelijk:

- De open gebieden moeten zoveel mogelijk open gehouden worden teneinde te zorgen voor voldoende aantrekkelijke mogelijkheden voor natuur en recreatie op korte afstand van de grote steden.
- Het ruimtebeslag tengevolge van woningen en bedrijfsterreinen wordt gebundeld in de Randstadring.

Het Groene Hart wordt vaak gezien als “het stille oog van een orkaan”. Toch is dat beeld van verstilde rust eenzijdig. Het is ook een economisch vitaal gebied dat, om die vitaliteit te behouden, enige ontwikkelingsruimte nodig heeft.

3.1.2 Uitvoeringsprogramma Groene Hart 2007-2013

Met het uitvoeringsprogramma “Groene Hart 2007-2013” wil het Rijk inzetten op kwaliteit. De afgelopen jaren heeft het Rijk een restrictief beleid gevoerd, wat effectief is gebleken. Zo is bijvoorbeeld het aantal inwoners van het Groene Hart tussen 2000 en 2004 met 0,8 procent gegroeid. Deze groei is aanmerkelijk minder dan het landelijke gemiddelde van 2,7 procent. De bevolkingstoename ligt onder de natuurlijke groei. Er vertrekken dus meer mensen uit het Groene Hart dan er zich vestigen. Ook de werkgelegenheid groeit trager dan in de Randstad. Tussen 2000 en 2005 nam het aantal banen in het Groene Hart toe met 1,2%, tegenover 4,0% in de Randstad. Het restrictief beleid kent echter ook zijn beperkingen. Het is hoofdzakelijk gericht op het beheersen van de getalsmatige groei, veel minder op het stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit. Het Groene Hart moet zijn functie voor de Randstad en voor heel Nederland blijven waarmaken, dit hangt sterk samen met het ontbreken van een dergelijk kwaliteitsbeleid.

Het uitvoeringsprogramma voegt de kwaliteitscomponent toe. Kwaliteit wordt opgevat over de volle breedte: de landschappelijke kwaliteit (waaronder de cultuurhistorische waarde), de sociaaleconomische vitaliteit, de aansluiting met de omliggende stedelijke gebieden, de duurzaamheid van het bodem- en watersysteem, de proceskwaliteit enzovoorts.

Kwaliteit vereist veel investeringen, die alleen worden gedaan wanneer ze rendabel blijken. Kwaliteit hangt dus rechtstreeks samen met de vitaliteit van het gebied, van de kernen, de economische structuur, het voorzieningenniveau, de agrarische sector en de mogelijkheid om natuur en landschap op een financieel verantwoorde manier te beheren.

3.1.3 Flora- en faunawet

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn de effecten niet weg te nemen, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden aangevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daar waar ontwikkelingen plaatsvinden geldt in dit kader een onderzoeksplicht.

3.1.4 Nota Belvédère

De Nota Belvédère geeft de visie van het kabinet weer op de wijze waarop met cultuurhistorische kwaliteiten bij de toekomstige inrichting van Nederland kan worden omgegaan. De Nota is een belangrijke bouwsteen voor de Vijfde nota over de Ruimtelijke Ordening en de Nota natuur, bos en landschap voor de 21^{ste} eeuw. De nota Belvédère levert dus vooralsnog geen 'eigen' beleid, maar moet doorwerken op andere beleidsvelden. Het initiatief voor de nota komt van OC&W; de Nota is mede ondertekend door VROM, LNV en V&W.

In de Nota worden de Ablasserwaard en de Vijfheerenlanden aangemerkt als Belvedere-gebieden (gebieden met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden). Het molengebied staat apart genoemd als Belvedere-gebied dat door UNESCO geplaatst is op de Lijst Werelderfgoed. Ook de oostelijke hoek van de Ablasserwaard staat apart aangegeven als Belvederegebied. Dit gebied komt voor op de voorlopige lijst van Werelderfgoed van Nederland. Concrete aanduiding van de opgave voor de verschillende gebieden zal gebeuren in het kader van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Zuid-Holland

Streekplan

In het streekplan is onder meer zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Daarbij gaat het om efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Ook in het provinciaal beleid liggen er voor de gemeente geen zware strategische en beleidsmatige opgaven.

Een aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het vermijden van niet noodzakelijke stedelijke uitbreidingen. Bij nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen wordt prioriteit gegeven aan herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. De prioriteit voor herstructurering is onlosmakelijk verbonden met de keuze voor een terughoudend verstedelijkingsbeleid. Het extra stedelijke ruimtebeslag op het landelijk gebied wordt hierdoor beperkt. Het voorgaande betekent, dat het provinciaal beleid een sterk restrictief karakter heeft. Ook wordt Bleskensgraaf vanuit dit beleid geconfronteerd met de maximale bebouwingscontouren. Omdat de bebouwingscontour strak om de kern Bleskensgraaf is getrokken, moet de gemeente inzetten op vernieuwing in het bestaande dorpscentrum.

Dit leidt tot enige spanning op de lokale woningmarkt. Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is er uiteraard op gericht de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk een impuls te geven. Dit kan worden bereikt door aandacht te schenken aan duurzaam bouwen en duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De impuls kan tot uitdrukking komen in de combinatie van functies (functiemenging), de inrichting van de (openbare) ruimte en de architectuur. Inbreiding, transformatie en intensivering moeten op een zorgvuldige wijze plaatsvinden.

3.2.2 Regels voor Ruimte

De Nota "Regels voor Ruimte" (die geldt vanaf 1 januari 2007) vormt met de streekplannen het beoordelingskader van Gedeputeerde Staten voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. In deze Nota staan, naast een aantal algemene aandachtspunten, de provinciale eisen voor deze plannen vermeld.

Binnen de provinciale ruimtelijke ordening verschuift het accent van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Daarbij komt de nadruk te liggen op het ontwikkelen van een duurzame omgevingskwaliteit en geeft de provincie op actieve wijze invulling aan economische, ecologische en sociaal-culturele duurzaamheid. De provincie moet in het kader van de sturingsfilosofie van Gedeputeerde Staten ook wat betreft de toelatingsplanologie bepalen wat voor haar echt belangrijk is en dat helder en eenduidig regelen. De gemeenten worden aangesproken op hun eigen verantwoordelijkheid. De nota is daarom met name gericht op het beschermen van de wezenlijke ruimtelijke belangen in de provincie, waarbij ruimte wordt gegeven aan lokale overheden om de belangen van lokaal niveau op eigen wijze te beschermen en te ontwikkelen.

Op het gebied van detailhandel zegt de Nota "Regels voor Ruimte" dat nieuwe voorzieningen regionaal dienen te worden afgestemd op de verzorgingsfunctie en het inwoneraantal van steden en dorpen, waarbij rekening moet worden gehouden met de effecten op de functie van nabijgelegen centra. Nieuwe voorzieningen mogen niet leiden tot een structurele aantasting van het voorzieningenniveau elders. Nieuwe voorzieningen moeten worden gerealiseerd in de centra van steden, dorpen en wijken.

3.2.3 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland is op dit moment bezig met de procedure voor de vaststelling van een provinciale structuurvisie. Daarvoor is reeds een ontwerp structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" gemaakt, welke op 3 november 2009 door gedeputeerde staten is vastgesteld en is vrijgegeven voor inspraak. De ontwerpvisie heeft van 23 november 2009 tot en met 17 januari 2010 ter inzage gelegen en momenteel worden eventuele zienswijzen door de provincie verwerkt. Deze nieuwe structuurvisie vervangt de vier streekplannen. De provincie wil met "Visie op Zuid-Holland" de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken. Het gaat om vijf hoofdpogaven:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. Stad en land verbonden

De Provinciale Structuurvisie loopt tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Veel van het bestaande beleid wordt voortgezet. Daarnaast zijn er nieuwe accenten, zoals:

- Kwaliteit van steden, dorpen en landschap versterken;
- Stedelijke ontwikkeling en investeringen in infrastructuur combineren;
- Landschap (rust en ruimte) dichterbij mensen brengen;
- Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie haar beleid vanuit het streekplan-oost in grote mate voorziet en blijft streven naar een vitaal platteland met een strikte handhaving van de bebouwingscontouren. De provincie zet haar beleid voort om de woningbehoefte op te lossen binnen de rode contouren.

Voor de verankering en uitvoering van het provinciaal belang is een gedragslijn opgesteld, gebaseerd op de nota Ruimte, de Wro en het uitgangspunt decentraal wat kan: 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Deze gedragslijn sluit aan bij de uitgangspunten van de Wro en is bepalend voor de ontwikkeling van de provinciale structuurvisie. Op dit moment wordt het oude streekplanbeleid wat betreft het plangebied 1 op 1 voortgezet.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

In de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden van RBOI, wordt een groot belang gehecht aan de leefbaarheid van de kleine kernen en het behoud van een basisvoorzieningenniveau. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Bleskensgraaf aangeduid als verzorgingskern, waar winkel- en zorgvoorzieningen in redelijke mate aanwezig zijn en voor de langere termijn goede perspectieven hebben voor vernieuwing en versterking. De structuurvisie zegt hierover dat de basisvoorzieningenfunctie van vooral de verzorgingskernen moet worden versterkt. Bleskensgraaf is één van die verzorgingskernen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Graafstroom

Recentelijk heeft de gemeente Graafstroom de 'Structuurvisie Graafstroom' opgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente een strategische stap zetten naar een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. De gemeente heeft als motto om ook in de toekomst 'prettig samen te leven in een groene oase van rust en ruimte'.

De visie is vooral gericht op het behoud van het bestaande. Het karakteristieke landschap, de cultuurhistorisch waardevolle elementen, het relatief grote voorzieningenaanbod dat zo kernmerkend is voor de gemeente en de dynamiek in de kernen en linten.

De agrarische sector blijft de drager van het landschap. Hiervoor wordt medewerking verleend aan de door de bedrijven gewenste schaalvergroting binnen de ruimtelijke kaders opgesteld door de overheid. Ook kan er ruimte worden geboden voor verbrede landbouw, in de vorm van recreatie, zorg, horeca, kleinschalige detailhandel en ambachtelijke bedrijvigheid. Verdergaande verrommeling van het landschap dient te worden tegengegaan en de openheid van het landschap dient te allen tijde behouden te blijven.

Het realiseren van nieuwe routestructuren en recreatieve voorzieningen op 'knopen' betekent een meerwaarde voor de recreant en biedt tevens een economische basis voor de instandhouding van het waardevolle landschap.

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de dynamiek in de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Doordat ondernemingen, woningen en voorzieningen elkaar in een snel tempo afwisselen, ontstaat net als in het buitengebied, een mozaïek aan activiteiten die een meerwaarde betekent voor de ruimtelijke structuur en de beleving van het gebied. Dit is één van de elementen dat Graafstroom uniek maakt in Nederland. Kleinschalige bedrijvigheid als onderdeel van de linten en kernen hoort bij Graafstroom. Startende en doorgroeiende bedrijven vinden hun plek op informele en formele bedrijfslocaties in de kernen en linten.

Om deze vorm van functiemenging ook in de toekomst op duurzame wijze te kunnen handhaven, zijn er vooraf duidelijke kaders voor groei gesteld. Passen bedrijven qua maat en schaal niet meer binnen de woonomgeving dan is aan de Melkweg (of op kleinere schaal Polderweg-oost in Molenaarsgraaf) een plek voor deze bedrijven. Nog meer dan nu al het geval is, wordt de Melkweg dé locatie voor bedrijvigheid. Ontgroeien bedrijven de lokale schaal dan bieden regionale bedrijventerreinen uitkomst en wordt weer ruimte gecreëerd voor anderen. Het behoud van lokale bedrijvigheid voorkomt dat bewoners wegtrekken en zorgt eveneens voor een bepaalde dynamiek en economische basis voor ontwikkelingen.

Voor uitbreiding van het voorzieningenaanbod ligt de nadruk op de kernen Bleskensgraaf en Molenaarsgraaf. De overige kernen zijn en moeten ook in de toekomst zelfvoorzienend kunnen blijven, maar Bleskensgraaf en Molenaarsgraaf zijn de verzorgingskernen voor de toekomst. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van voorzieningen (zoals winkels en zorg) worden van daaruit georganiseerd. Het bereikbaar houden van voorzieningen voor de inwoners van de kleine kernen is essentieel voor de leefbaarheid. Innovatieve ideeën op dit vlak worden gestimuleerd. Ook het belang van het rijke verenigingsleven wordt hierin onderkend en gestimuleerd. Het belang van een buurthuis in elke kern is hierbij essentieel. De grote sociale cohesie en de bereidheid tot burgerparticipatie maken de gemeente sterk.

Inzake het onderhavige plan beschrijft de structuurvisie het volgende:

“Dorpshart Bleskensgraaf

De voorzieningen in de kern staan onder druk. Met de realisatie van een nieuw dorpshart wordt een nieuwe impuls aan de winkelveorzieningen gegeven. Ten behoeve van de realisatie van het plan zullen enkele panden worden gesloopt en zal de bestaande supermarkt worden verplaatst naar het centrum. Het aanbod aan winkelveorzieningen kan hierdoor in stand gehouden worden en wordt mogelijk uitgebreid. Het plan voorziet in de realisatie van ruim 700 m² aan netto commerciële ruimte (waarvan 450 m² voor een supermarkt) en een ingrijpende herinrichting van de openbare ruimte. Zo worden onder andere ingezet op een verbetering van de parkeervoorzieningen en is een herinrichting van de kerktuin beoogd. Verder voorziet het project in de bouw van 9 appartementen op de verdieping. Met de realisatie van het dorpshartplan wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het behoud van het basisvoorzieningenniveau voor de kern Bleskensgraaf.

Het behoud en de versterking van het voorzieningenaanbod in Bleskensgraaf wordt door de realisatie vormgegeven. Deze versterking zorgt voor een breed winkelaanbod op een centrale plaats voor bewoners en daarmee wordt de leefbaarheid van het dorpscentrum vergroot.”

De structuurvisie sluit zich voor wat betreft het woningbouwprogramma aan bij het ‘pact van Bleskensgraaf. In de visie wordt gekozen voor een demografisch scenario waarin ruimte geboden wordt aan ouderen en jongeren die in Graafstroom willen blijven wonen. Inzet is ‘migratiesaldo nul’. De demografische keuze leidt tot een woningbehoefte van 500 tot 700 woningen tot 2015. Binnen de contouren is hiervoor onvoldoende capaciteit. Op economisch gebied wordt voorzien in drie speerpunten: maakindustrie, landbouw en dienstverlening. Ten aanzien van Bleskensgraaf wordt geproken over een duurzame economische ontwikkeling. De vitaliteit van de kernen staat centraal en in de groeikernen dienen voldoende voorzieningen aanwezig te zijn.

3.4.2 Bestemmingsplan “Dorpskern Bleskensgraaf” (13 september 1999)

Zoals al eerder beschreven is het bestemmingsplan “dorpskern Bleskensgraaf” van toepassing op het projectgebied. Binnen het projectgebied zijn verschillende bestemmingsvlakken opgenomen.

Bestemming Wonen:

Binnen deze bestemming is het volgende toelaatbaar:

- Wonen;
- Wonen in samenhang met praktijkruimten;
- Tevens heeft het bestemmingsvlak de toevoeging (h), waardoor een cafetaria is toegestaan.

Bestemming Woon-, Detailhandels- en Bedrijfsdoeleinden:

Binnen deze bestemming is het volgende toelaatbaar:

- Woningen met daarbijhorende aanbouwen en bijgebouwen;
- Detailhandel en dienstverlening;
- Bedrijven voor zover vallend binnen de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- Bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming.

Bestemming Woongebied:

Binnen deze bestemming is het volgende toelaatbaar:

- Het wonen in samenhang daarmee voor praktijkruimten;
- Erven en tuinen;
- Verkeer- en parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen en water.

Bestemming Verkeersdoeleinden:

Binnen deze bestemming is het volgende toelaatbaar:

- Wegen, parkeerplaatsen, fiets en voetpaden;
- Bermstroken, taluds en beplantingen;
- Straatmeubilair alsmedeabri's en telefooncellen;
- Duikers, bruggen en viaducten en andere bouwwerken, die geen gebouw zijn, ten dienste van de bestemming.

Bestemming Tuin:

Binnen deze bestemming is het volgende toelaatbaar:

- Tuinen bij de hoofdgebouwen op hetzelfde perceel.

Omdat er onder andere qua massa en bestemming niet wordt voldaan aan het gestelde in het vigerende bestemmingsplan, past de herontwikkeling van het Dorpshart niet binnen de regels van het bestemmingsplan.

De toelichting van het bestemmingsplan beschrijft dat de kern Bleskensgraaf, als centrale kern in de gemeente met tevens de belangrijkste bedrijven, voorzieningen en vestigingsmogelijkheden, als het belangrijkste centrum voor werkgelegenheid in de gemeente wordt gezien.

Om deze positie van Bleskensgraaf te behouden is een aantal beleidsdoelen geformuleerd:

- Als belangrijkste kern van Graafstroom voorzien binnen de planperiode van 10 jaar, en zo nodig daarna, in passende huisvesting en voorzieningen voor bewoners en bedrijven uit Graafstroom;
- Behoud van en waar nodig verbetering van de leefbaarheid, daaronder inbegrepen activiteiten in het kader van dorpsvernieuwing en activiteiten in het kader van veiligheid en aspectverbetering;
- Behoud van cultuurhistorische waarden in de kern en de uitlopers ervan in de lintbebouwing.

Ten aanzien van de winkelvoorzieningen streeft de gemeente naar een zo compleet mogelijk winkelaanbod in het huidige centrumgebied. Dit winkelaanbod moet de lokale bevolking voorzien in dagelijkse en hoogfrequente niet-dagelijkse goederen. Het plan voor het dorpshart moet hier gehoor aan geven.

Het plan voor het nieuwe dorpshart van Bleskensgraaf past binnen het beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente.

4 PLANBESCHRIJVING

In voorliggend bouwplan is het initiatief tot de herontwikkeling van het Dorpshart te Bleskensgraaf, aanleiding voor het volgen van een projectbesluit procedure. In het dorpshart wordt achthonderd vierkante meter aan bruto winkeloppervlak ontwikkeld, waarvan ruim de helft wordt ingenomen door een supermarkt. Deze supermarkt is de belangrijke trekker van de nieuwe winkelconcentratie. Verder wordt bovenop de winkels een twaalfstal appartementen ontwikkeld. Deze zijn bedoeld voor starters en senioren. Het project genereert extra parkeerbehoefte. In deze behoefte wordt gedeeltelijk voorzien middels een herinrichting van de bestaande kerktuin voor de Nederlands Hervormde Kerk. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd op een nieuwe parkeervoorziening aan de Lindenstraat. Dit hoofdstuk bevat de planbeschrijving van het project.

4.1 Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit het slopen van de bestaande panden Kerkstraat 29,31 en 33 en Lindenstraat 2, 13, 15, 17 en 19. Op de vrijkomende locatie is een ontwikkeling gepland voor circa 800 m² bvo winkelruimte en daarnaast 12 starters / senioren appartementen op de eerste verdieping, alsmede een parkeerterrein aan de Lindenstraat. Het gebouw heeft in totaal 2 bouwlagen, met een zadeldak en een bouwhoogte van 12 m¹. Het bebouwd oppervlak is 990 m² en neemt daarmee ten opzichte van het reeds bebouwde oppervlakte van 492 m² toe met 498 m². Het verhard oppervlak in de huidige situatie bedraagt circa 1320 m² en in de toekomstige situatie circa 2000 m² hierdoor neemt het verhard oppervlak toe met circa 680 m².



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1) Ruimtelijke patronen. Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande patronen in de ruimtelijke inrichting (met name oost-west oriëntatie). In de complete inrichting is ingespeeld op optimale interactie tussen openbare ruimte en bebouwing. De verblijfruimten zijn aaneengeschaald, levendig van karakter, overzichtelijk en licht.
- 2) Verkeer en parkeren. Het inrichtingsgebied wordt in zijn geheel ingericht als bijzonder 30-kilometerzone, een zogenaamd “woonwinkelerf”. Hierbij is de auto gast in het gebied. Het langzaam verkeer (vooral de voetganger) heeft voorrang, dit is structuurbepalend voor de inrichting.
- 3) De negen parkeerplaatsen aan de Kerkstraat worden opgeheven. Hiervoor in de plaats komen zevenenveertig parkeerplaatsen terug, te weten zestien parkeerplaatsen aan het nieuwe kerkplein en eenendertig parkeerplaatsen aan de Lindenstraat.
- 4) Groen. Het groen wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Er wordt gebruik gemaakt van inheemse begroeiing ter bevordering van de biodiversiteit. Er is sprake van natuurlijke afscheidingen tussen de openbare gedeelten van de buitenruimte en de privégedeelten van de buitenruimte.
- 5) Oriëntatie van commerciële functies. Situering van de weekmarkt in het gebied moet mogelijk zijn.
- 6) Water. De oevers van de Graafstroom worden als steile oevers met harde beschoeiing ingericht.

- 7) Recreatie. Ten behoeve van de recreatieve impuls is het gebied maximaal toegankelijk voor fietsers, wandelaars en waterrecreanten. Terrasexploitatie wordt in de buitenruimte nabij het cafetaria mogelijk gemaakt.
- 8) Materiaalgebruik bestrating. Het in het gebied toepassen van vrijkomende materialen is gebaseerd op het standstillbeginsel. Het “plaveisel” is zowel verhard, met klinkers en tegels, als onverhard. Er zijn nagenoeg geen hoogteverschillen in de bestrating en het gebied is toegankelijk voor minder mobiele.
- 9) Verlichting. De openbare verlichting is duurzaam en veroorzaakt weinig lichtvervuiling. De armaturen en het verlichtingsbeeld zijn nostalgisch van aard.
- 10) Afval. Afval wordt gescheiden ingezameld in ondergrondse afvalcontainers.
- 11) Straatmeubilair. Het straatmeubilair appelleert aan nostalgie.

4.2 Ontsluiting en Parkeren

Het inrichtingsgebied is in zijn geheel ingericht als bijzonder 30-kilometerzone (‘woonwinkelerf’), de auto is gast in het gebied. Het langzaamverkeer (vooral de voetganger) heeft voorrang en structuurbepalend voor de inrichting. Het gebruik van parkeerborden is tot het minimum beperkt.

Het kerkpad wat loopt tussen de kerktoren en het raadshuis blijft intact en wordt extra geaccentueerd. Aan de Graafstroom komt een vlonder te liggen die onder meer dienst kan doen als vissteiger. De Graafstroom wordt hierdoor op deze plek meer bij het dorp betrokken. Het Kerkplein wat ontstaat, kan, naast de weekmarkt ook gebruikt worden voor het houden van kleinschalige evenementen.

Het aantal nieuw aan te leggen parkeerplaatsen bedraagt zestien (Kerkplein) + eenendertig (Lindenstraat) = zevenenveertig parkeerplaatsen. De negen parkeerplaatsen aan de Kerkstraat zullen worden opgeheven. Per saldo komen er dus achtendertig parkeerplaatsen bij ten behoeve van nieuwe winkels en nieuwe appartementen.

Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op een parkeernorm van:

- 3,7 parkeerplaats per honderd vierkante meter verkoopvloeroppervlak supermarkt, afgerond naar boven bedraagt de uitkomst vijftien parkeerplaatsen.
- 1,7 parkeerplaats per appartement, afgerond naar boven bedraagt de uitkomst eenentwintig parkeerplaatsen.

Verkeersproductie en ontsluiting

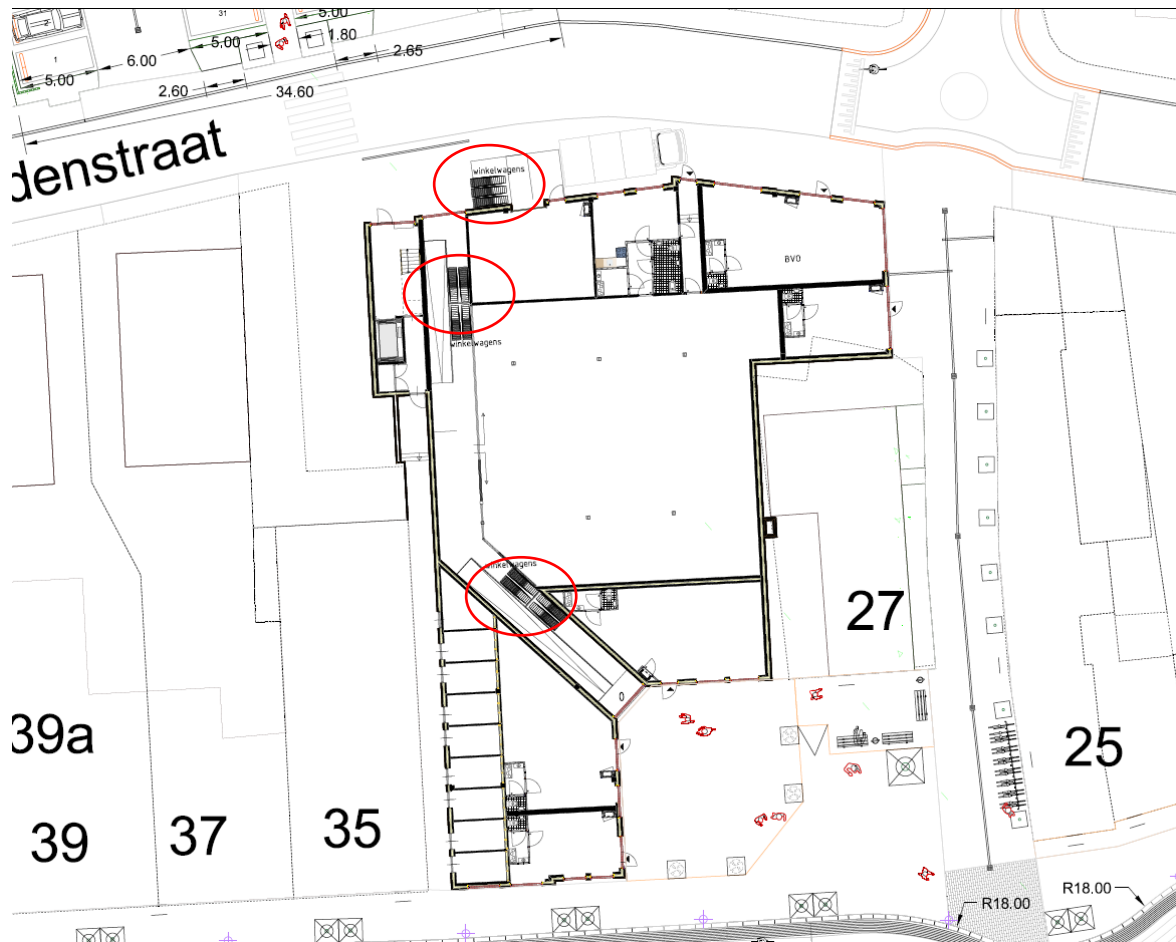
Na herinrichting van de kerktuin ontstaan er zestien nieuwe parkeerplaatsen. De ontsluiting (in en uit rijden) voor het autoverkeer is geregeld aan de noord-oost zijde van het kerkplein. Voetgangers kunnen het kerkplein verlaten aan de noord-west zijde en de westzijde van het plein. Aan de noord-west zijde kunnen zij oversteken naar het winkelgebied via een zebrapad.

Bevoorrading winkels

Voor de bevoorrading van de winkels is een laad- en losruimte gereserveerd aan de Lindenstraat. Er is hier voldoende ruimte voor vrachtwagens om naast de weg te parkeren en de winkels te bevoorraden.

Winkelwagens

Voor de supermarkt zijn er diversen plaatsen voor winkelwagens gereserveerd. De hoofd opstelplaats voor de winkelwagentjes wordt gerealiseerd in het gebouw. In de corridor die de zijde van de Lindenstraat met die van de Kerkstraat verbindt. Daarnaast is er aan de zijde van de Lindenstraat en opstelplaats gepland buiten het gebouw. Bij deze opstelplaats kunnen klanten na het lossen van de winkelwagen in de auto de winkelwagens retour brengen. In dit geval hoeft de klant niet het gebouw meer in om de winkelwagen terug te brengen.



Bereikbaarheid hulpdiensten en calamiteitenroute

Het Kerkplein kan bij calamiteiten ook voor het autoverkeer worden ontsloten aan de noord-west zijde. Er wordt gebruik gemaakt van een zogenaamde "klappaal". Hetzelfde geldt ook voor de marktwagens ten behoeve van de weekmarkt in Bleskensgraaf.

4.3 Waterhuishouding

Binnen het Peilgebied waar het bouwplan zich bevindt is sprake van een waterbergingstekort, bij een toename van het verharde oppervlak boven de 500m² verharding zal voor watercompensatie moeten worden gezorgd. Binnen het bouwplan is sprake van een toename van het verhard oppervlak van ca. 680m², hierdoor zal voor 180m² aan watercompensatie moeten worden gerealiseerd.

Hemelwaterafvoer van daken en terrein zal worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel en zo gescheiden van vuilwater worden uitgevoerd en direct op het oppervlaktewater in de omgeving worden aangesloten.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Het nieuwbouwplan "Dorpshart Bleskensgraaf" is geluidsbelast door wegverkeer op de volgende wegen: Kerkstraat, Dorpsstraat en Hofwegen.

Aangezien de maximumsnelheid op deze wegen 30 km/uur bedraagt, is er volgens de Wet Geluidhinder geen sprake van een geluidszone naast deze wegen. Omdat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijk ordening, is toch inzicht nodig in de hoogte van de geluidsbelasting.

Hiertoe is een verkennend akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). De conclusie van dit onderzoek luidt:

"Het nieuwbouwplan "Dorpshart Bleskensgraaf" is gelegen in de directe nabijheid van de volgende wegen:

- *Kerkstraat;*
- *Dorpsstraat;*
- *Hofwegen.*

Aangezien de maximumsnelheid op deze wegen 30 km/uur bedraagt, is er volgens de Wet Geluidhinder geen sprake van een geluidszone naast deze wegen. Voor het bouwplan moet een projectbesluit vastgesteld worden. In het kader van deze procedure moet daarom aangetoond worden, dat de geluidsbelasting een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat. Er hoeft niet getoetst te worden aan de eisen van de Wet Geluidhinder.

De berekende geluidsbelastingen zijn vergeleken met de eisen van de Wet Geluidhinder, die van toepassing zouden zijn op een vergelijkbare binnenstedelijke situatie met 50 km/uurwegen. De berekeningen in dit rapport tonen aan, dat voor de Kerkstraat en de Dorpsstraat niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Er wordt wel voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 68 dB. Voor de Hofwegen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. De cumulatieve geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van wegverkeerslawaai (exclusief aftrek art. 110g Wgh) bedraagt ten hoogste:

- *70 dB op de voorgevel van woning 9.*

Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ van de uitwendige scheidingsconstructie ten minste 37 dB(A) moet bedragen."

Laden en lossen

Voor burgers is het van het grootste belang dat zij in onze toenemende 24-uurs economie met de daarbij behorende geluidsproductie, voldoende aan hun nachtrust toekomen. Daarom geeft de Algemene Maatregel van Bestuur "Besluit Detailhandel en Ambachtsbedrijven Milieubeheer" aan hoeveel geluid binnen bepaalde periodes van de dag mag worden gemaakt bij het bevoorraden van winkels. Piekgeluiden zijn korte uitschieters in het geluidsniveau en komen vaak voor bij laden en lossen. Juist daarvan schrikken mensen wakker. Om dit te voorkomen zijn de toegestane piekniveaus bij laden en lossen in de bewoonde omgeving als volgt vastgesteld:

- Tussen 7.00 en 19.00 uur: Geen beperking
- Tussen 19.00 en 23.00 uur: Piekniveau 65 dB(A)
- Tussen 23.00 en 7.00 uur: Piekniveau 60 dB(A)

Bevoorrading van de winkels zal gebeuren tussen 7.00 's ochtends en 19.00 uur 's avonds, waardoor er geen beperkingen zijn aan de geluidsniveaus en het plan hier geen belemmeringen aan ondervindt. Detailhandel en ambachtsbedrijven zijn verantwoordelijk en dus aansprakelijk voor het bevoorraden van de winkels binnen de geluidsnormen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

De afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van het VNG (herziene versie, 2007). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Conclusie

Er is geen sprake van de realisering van een nieuw hindergevoelige functie.

5.3 Bodem

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkeling verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Om de bodemkwaliteit in kaart te brengen heeft de gemeente Graafstroom opdracht gegeven aan Geofox-Lexmond om de bodemgesteldheid van het gebied in kaart te brengen. De grondgesteldheid is in kaart gebracht in zeven verschillende bodemonderzoeken te weten: Kerkstraat 29, Kerkstraat 31-33, en Lindenstraat 2, 13, 15, 17 en 19. De conclusies van de betreffende onderzoeken luiden respectievelijk:

Kerkstraat 29:

"Interpretatie

Tijdens het zintuigelijk onderzoek zijn in alle boringen in de zandige bovenlaag bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van puin, grind en baksteen.

In mengmonster MM_1 van de bovengrond, waarin bijmenging van pui, grind en baksteen in diverse mate is aangetroffen, zijn bij het chemisch onderzoek naast licht verhoogde gehalten aan diversen zware metalen en PAK, tevens matig verhoogde gehalten aan lood aangetoond. Na uitsplitsing van het mengmonster en de analyse van de individuele monsters is gebleken dat in drie monster matig tot sterk verhoogde gehalten aan lood aanwezig.

Bij het chemisch onderzoek van mengmonster MM_2 van de bovengrond met sporen puin, zijn licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond. Tevens is een matig verhoogd gehalte aan zink en een sterk verhoogd gehalte aan lood aangetoond. Na uitsplitsing van het mengmonster en analyse van de individuele monsters is gebleken dat in de twee monsters matig tot sterk verhoogde gehalten aan lood en zink aanwezig zijn.

In mengmonster MM_3 van de zintuiglijk schone ondergrond is slechts licht verhoogd gehalte aan koper aangetoond.

De verhoogde gehalten in de grond zijn waarschijnlijk gerelateerd aan de aanwezigheid van bodemvreemde materialen.

In het grondwater zijn geen concentraties aangetoond die hoger zijn dan de desbetreffende streefwaarde. De zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) van het grondwatermonster wijken niet af van de gemiddelde waarden voor een soortgelijke bodem.

Conclusie

Op de onderzoekslocatie is een matige tot sterke verontreiniging met lood en zink aangetoond in de puinhoudende zanderige bovengrond (0,0 – 1,0 m-mv). de verontreiniging is groter dan 25m2. Er is derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het terrein is niet geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Aanbevelingen

Geadviseerd wordt een nader onderzoek uit te voeren om de verontreiniging beter in kaart te brengen. In dit nader onderzoek dient tevens de spoedeisendheid van de sanering te worden bepaald. Voorafgaand aan de herontwikkeling dient eventueel een saneringsplan te worden opgesteld. “

Kerkstraat 31-33

“Interpretatie

Tijdens het zintuigelijk onderzoek zijn in de bovengrond bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van (sporen tot sterk houdend) puin, baksteen en grind.

In boring 4 is in de laag 0,5-0,9 m-mv een oliefilm waargenomen aan het opgeboorde bodemmateriaal. In de lagen hieronder (tot 2.2 m-mv) is geen oliefilm waargenomen. Ter kartering zijn boringen 100 t/m 103 rondom boring 4 gezet. In geen van deze aanvullende boringen is een oliefilm waargenomen.

Bij het chemisch onderzoek zijn in mengmonster MM1 van de puinhoudende zandige grond de gehalten koper, kwik, zink en PAK hoger dan de desbetreffende achtergrondwaarden aangetoond. In dit mengmonster overschrijdt het gehalte lood de tussenwaarde. Na uitsplitsing van het mengmonster en analyse van de afzonderlijke monsters op lood bleek in twee van de monsters (2.2 en 3.1) een gehalte lood boven de tussenwaarde aanwezig en in monster 1.1 is lood in een gehalte boven de achtergrondwaarde aangetoond. In mengmonster MM.2 van de ondergrond (veen) zijn kwik, lood, molybdeen en zink hoger dan de desbetreffende achtergrondwaarde aangetoond.

In de monster 4.2 (0,5 – 0,9 m-mv) is een gehalte minerale olie aangetoond boven de interventiewaarde. In de monsters uit de karterende boringen is alleen in monster 103(10-60) een gehalte minerale olie boven de achtergrondwaarde aangetoond. In de overige boringen (100, 101 en 102) is geen minerale olie boven de achtergrondwaarde aangetoond. In het grondwater uit peilbuis 4 is geen minerale olie of vluchtige aromatische koolwaterstoffen (VAK) boven de detectiegrens aangetroffen.

In het grondwater uit peilbuis 1 is de concentratie barium hoger dan de desbetreffende streefwaarde. De zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) van het grondwatermonster wijken niet af van de gemiddelde waarden voor een soortgelijke bodem.

Conclusie en aanbeveling

Bij boring 4 is binnen de onderzoekslocatie een in omvang beperkte verontreiniging met minerale olie in de grond aangetroffen. Er is sprake van een relatief zware oliesoort. De verontreiniging is binnen de onderzoekslocatie horizontaal en verticaal (zintuiglijk en chemisch) afgeperkt. De sterk verontreinigde laag heeft een dikte van ca. 0,5 meter. In het grondwater is geen minerale olie of vluchtige aromatische koolwaterstoffen (VAK) aangetoond. In hoeverre de olieverontreiniging zich op het naastgelegen perceel (ten noordoosten) bevindt, kon tijdens onderhavig onderzoek niet worden vastgesteld. Op de locatie is naar schatting niet meer dan ca. 5 m3 grond verontreinigd in een concentratie boven de interventiewaarde. Onbekend is waar de verontreiniging door is veroorzaakt. Mogelijk is er in het verleden een kleine hoeveelheid olie weggelekt of geknoeid.

De matig verhoogde gehalten lood en licht verhoogde gehalten van andere zware metalen en PAK in de boven- en ondergrond zijn vermoedelijk gerelateerd aan de aanwezigheid van bodemvreemde materialen. De gevonden gehalten liggen boven de gemiddelde achtergrondwaarden zoals die voor het bebouwd gebied gelden (informatie bodemsite Milieudienst Zuid-Holland Zuid). Tijdens bodemonderzoeken in de directe omgeving (zie paragraaf 2.6) zijn wel diverse matig tot plaatselijk

sterk verhoogde gehalten zware materialen aangetroffen. De gevonden verontreinigingen met lood passen in dit beeld van een heterogene verontreiniging met licht tot sterk verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, waarbij geen duidelijke verontreinigingskern is aan te duiden. Er dient, gezien de zeer heterogene bodemopbouw en samenstelling, wel rekening mee te worden gehouden dat plaatselijk hogere concentraties met zware metalen kunnen worden gevonden. Geadviseerd wordt bij herontwikkeling en herinrichting van het gebied alle informatie van de bodemonderzoeken integraal te beoordelen teneinde vast te stellen of nader onderzoek van het gehele gebied een beter beeld geeft van de (eventuele) ernst en omvang van de verontreinigingen met zware metalen.

De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater is vermoedelijk van natuurlijke oorsprong (verhoogde achtergrondconcentratie), aangezien in de grond geen significant verhoogde concentraties worden gevonden.

Gezien de beperkte omvang van de olieverontreiniging op de onderzoekslocatie en het feit dat geen verontreiniging in het grondwater is aangetroffen (geen verspreiding) is er geen noodzaak tot directe sanering van deze verontreiniging. Bij herinrichting van het terrein en eventuele nieuwbouw wordt wel geadviseerd de verontreiniging door ontgraving te saneren.

De aangetroffen concentraties zware materialen leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Wel dient gezien de heterogene bodemopbouw rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van hogere gehalten aan zware metalen. Vooralsnog heeft de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen consequenties voor wat betreft de voorgenomen eigendomsoverdracht. Gezien de gevonden resultaten blijft het terrein geschikt voor het huidige en beoogde gebruik als woonlocatie.

Indien grond vrijkomt bij bijvoorbeeld graafwerkzaamheden moet er rekening mee worden gehouden dat deze grond niet zonder meer kan worden hergebruikt of afgevoerd. “

Graafstroomstraat 2

“Interpretatie

Tijdens het zintuiglijk onderzoek zijn in de boven- en ondergrond bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van puin, kolengruis, grind en baksteen. De zuurgraad (pH) en de elektrische geleidbaarheid (EC) van het grondwatermonster wijken niet af van de gemiddelde waarden voor soortgelijke bodem.

Bij het chemische onderzoek van de bovengrond zijn in het individuele monster van de zintuiglijk meest verontreinigde bodemlaag (boring 2, diepte 0,5-0,8 m-mv) gehalten aan koper, kwik, lood, zink, PAK en minerale olie aangetoond die hoger zijn dan de desbetreffende streefwaarde. In het mengmonster van de zintuiglijk schone bovengrond is een gehalte aan zink aangetoond dat hoger is dan de desbetreffende streefwaarde. In het individuele monster van de zintuiglijk meest verontreinigde bodemlaag in de ondergrond zijn geen gehalten aangetoond die hoger zijn dan de streefwaarden. De verhoogde gehalten in de grond zijn waarschijnlijk gerelateerd aan de aanwezigheid van bodemvreemde materialen.

In het grondwater zijn de concentraties arseen, lood en minerale olie hoger dan de betreffende streefwaarde. De bron voor de licht verhoogde concentratie in het grondwater is onbekend.

Conclusie

Bij het chemisch onderzoek zijn in de puinhoudende bovengrond lichte verontreinigingen met een aantal zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond, in de concentraties boven de streefwaarde. Op basis hiervan bestaat geen reden om nader onderzoek uit te voeren. De hypothese van onderhavig onderzoek (verdachte locatie met heterogeen verdeelde verontreiniging aan zware metalen en PAK) dient te worden aangenomen.

De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Het terrein (deel) is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen en werken).

Indien de grond vrijkomt bij graafwerkzaamheden tijdens de bouw moet er rekening mee worden gehouden dat deze grond niet zonder meer als schone grond kan worden gebruikt of afgevoerd. Om

inzicht te krijgen in de hergebruikmogelijkheden van de vrijkomende grond dient de partij te worden gekeurd conform het bouwstoffenbesluit. “

Lindenstraat 13

“Interpretatie

Tijdens het zintuiglijk onderzoek zijn in de boven- en ondergrond bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van (sporen) puin, baksteen en grind.

In MM1 wordt het hoge veengehalte met circa 58% organisch stofgehalte bevestigd. De bodem is plaatselijk tot op 1,3 m –mv geroerd met klei en zand.

Bij het chemisch onderzoek zijn in monster MM17.1 van de bovengrond (zand) de gehalten lood en zink hoger dan de desbetreffende achtergrondwaarden aangetoond. In een tweede monster (MM20.2, kleiig veen, sterk puin en grindhoudend) van de bovengrond zijn gehalten cadmium, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink en PAK aangetoond die hoger zijn dan de desbetreffende achtergrondwaarden. In mengmonster MM1 van de ondergrond (veen) is molybdeen boven de desbetreffende achtergrondwaarde aangetoond.

Barium in grond wordt tijdelijk niet getoetst daar waar, zoals op locatie het geval, geen sprake is van antropogene bodemverontreiniging. In de boven- en ondergrond vastgestelde gehalten barium zouden bij toetsing ruim onder de interventiewaarde vallen.

In het grondwater is de concentratie barium en benzeen hoger dan de desbetreffende streefwaarde. Gelet op de resultaten van de vaste bodem wordt verondersteld dat voor barium sprake is van een verhoogde achtergrondwaarde van natuurlijke oorsprong. De zeer licht verhoogde concentratie aan benzeen kan niet worden gerelateerd aan de activiteiten op de locatie en is mogelijk incidenteel van aard. De zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) van het grondwatermonster wijken niet af van de gemiddelde waarden voor een soortgelijke bodem.

Conclusie en aanbeveling

De licht verhoogde gehalten van meerdere zware metalen en plaatselijk PAK in de bovengrond zijn vermoedelijk gerelateerd aan de aanwezigheid van bodemvreemde materialen. De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater is vermoedelijk van natuurlijke oorsprong (verhoogde achtergrondconcentratie).

De resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. De milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft geen consequenties voor wat betreft de voorgenomen eigendomsoverdracht. Gezien de gevonden resultaten blijft het terrein geschikt voor het huidige en beoogde gebruik als woonlocatie.

Indien grond vrijkomt bij bijvoorbeeld graafwerkzaamheden moet er rekening mee worden gehouden dat deze grond niet zonder meer als schone grond kan worden gebruikt of afgevoerd. Om inzicht te krijgen in de hergebruikmogelijkheden van de vrijkomende grond dient de partij te worden gekeurd conform het bouwstoffenbesluit. “

Lindenstraat 15

“Interpretatie

Tijdens het zintuiglijk onderzoek zijn in de boven- en ondergrond bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van (sporen) puin, baksteen en grind.

Bij het chemisch onderzoek zijn in mengmonster MM1 van de bovengrond (zwak puinhoudend, veen) de gehalten kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink en PAK hoger dan de desbetreffende achtergrondwaarden aangetoond. In monster M16.3 van de ondergrond (sterk puinhoudend, zand) zijn kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink en PAK hoger dan de desbetreffende achtergrondwaarde aangetoond.

Barium in grond wordt tijdelijk niet getoetst, daar waar, zoals op locatie het geval, geen sprake is van antropogene bodemverontreiniging. In de boven- en ondergrond vastgestelde gehalten barium zouden bij toetsing ruim onder de interventiewaarde vallen.

In het grondwater is de concentratie barium hoger dan de desbetreffende streefwaarde. De zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) van het grondwatermonster wijken niet af van de gemiddelde waarden voor een soortgelijke bodem.

Conclusie en aanbeveling

De licht verhoogde gehalten van meerdere zware metalen en PAK in de bovengrond zijn vermoedelijk gerelateerd aan de aanwezigheid van bodemvreemde materialen. De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater is vermoedelijk van natuurlijke oorsprong (verhoogde achtergrondconcentratie).

De resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. De milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft geen consequenties voor wat betreft de voorgenomen eigendomsoverdracht. Gezien de gevonden resultaten blijft het terrein geschikt voor het huidige en beoogde gebruik als woonlocatie.

Indien grond vrijkomt bij bijvoorbeeld graafwerkzaamheden moet er rekening mee worden gehouden dat deze grond niet zonder meer als schone grond kan worden gebruikt of afgevoerd. Om inzicht te krijgen in de hergebruikmogelijkheden van de vrijkomende grond dient de partij te worden gekeurd conform het bouwstoffenbesluit. “

Lindenstraat 17

“Interpretatie

Tijdens het zintuiglijk onderzoek zijn in de boven- en ondergrond bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van (sporen) puin, baksteen en grind.

De locatie kent een veenrijke bodem wat blijkt uit het relatief hoge organisch stofgehalte (60%) in MM 2. De bodem is plaatselijk tot op 1,3 m–mv geroerd met klei en zand.

Bij het chemisch onderzoek zijn in mengmonster MM1 van de bovengrond gehalten cadmium, kobalt, kwik, lood, nikkel, zink en PAK aangetoond die hoger zijn dan de desbetreffende achtergrondwaarden. Koper is vastgesteld in een gehalte hoger dan de tussenwaarde. Na uitsplitsing van mengmonster MM1 zijn de drie individuele monsters op koper geanalyseerd. Hieruit blijkt dat in geen van de individuele monsters een gehalte hoger dan de tussenwaarde is aangetoond. De separate concentraties komen meer overeen met het algemene beeld.

In het mengmonster van de ondergrond zijn gehalten kwik, lood, molybdeen en nikkel aangetoond die hoger zijn dan de desbetreffende achtergrondwaarden.

Barium in grond wordt tijdelijk niet getoetst in het geval, zoals op deze locatie, er geen sprake is van een antropogene bodemverontreiniging. In de boven- en ondergrond vastgestelde gehalten barium zouden bij toetsing ruim onder de interventiewaarde vallen.

Naar aanleiding van (nagekomen) resultaten van de naastgelegen locatie (Lindenstraat 19), waarbij overschrijdingen van de interventiewaarden van enkele zware metalen in de grond zijn vastgesteld (op 0,3-1,0 m–mv) zijn twee aanvullende analyses uitgevoerd. Van boringen 5 en 6 zijn van de betreffende (zwak puinhoudende) laag aanvullend deelmonsters op zware metalen onderzocht. In deze twee monsters zijn deels zink en/of lood boven de tussenwaarde vastgesteld, diverse metalen zijn in gehalten boven de achtergrondwaarde aanwezig.

In het grondwater is alleen de concentratie barium hoger dan de desbetreffende streefwaarde. De zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) van het grondwatermonster wijken niet af van de gemiddelde waarden voor een soortgelijke bodem.

Conclusie en aanbeveling

Bij het chemisch onderzoek zijn in de puinhoudende bovengrond meerdere zware metalen (ook na uitsplitsing) en PAK als lichte verontreinigingen aangetoond. In de tussenlaag zijn (deels) lood en zink als matige verontreiniging aanwezig, tevens zijn ook hier enkele metalen als lichte verontreiniging aanwezig. De licht tot matig verhoogde gehalten in de grond zijn vermoedelijk gerelateerd aan de aanwezigheid van bodemvreemde materialen. De gevonden gehalten liggen boven de gemiddelde

achtergrondwaarden zoals die voor het bebouwd gebied gelden (informatie bodemsite Milieudienst Zuid-Holland Zuid). Op basis van de resultaten van het onderhavige onderzoek wordt voortsnog aangenomen dat geen sprake is van een sterke verontreiniging op de locatie. Aanvullend onderzoek op de onderzoekslocatie zal gezien de kleine afmeting van de locatie niet veel meer informatie opleveren over de ernst en omvang van de verontreiniging. De onderzochte locatie maakt mogelijk wel deel uit van een heterogene verontreiniging met licht tot sterk verhoogde concentraties zware metalen, zoals uit gegevens van andere onderzoeken uit de directe omgeving blijkt.

Geadviseerd wordt voorafgaand aan herontwikkeling en herinrichting van het gebied alle informatie van de bodemonderzoeken integraal te beoordelen teneinde vast te stellen of nader onderzoek van het gehele gebied een beter beeld geeft van de (eventuele) ernst en omvang van de verontreinigingen met zware metalen.

De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater is vermoedelijk van natuurlijke oorsprong (verhoogde achtergrondconcentratie), aangezien in de grond geen significant verhoogde concentraties zijn gevonden.

De aangetroffen concentraties zware metalen leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Wel dient gezien de heterogene bodemopbouw en de onderzoeksresultaten van de nabij gelegen locaties rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van plaatselijk hogere gehalten aan zware metalen. Voortsnog heeft de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen consequenties voor wat betreft de voorgenomen eigendomsoverdracht. Gezien de gevonden resultaten blijft het terrein geschikt voor het huidige en beoogde gebruik als woonlocatie.

Indien grond vrijkomt bij bijvoorbeeld graafwerkzaamheden moet er rekening mee worden gehouden dat deze grond niet zonder meer kan worden hergebruikt of afgevoerd. Om inzicht te krijgen in de hergebruikmogelijkheden van de vrijkomende grond dient de partij te worden gekeurd conform het bouwstoffenbesluit. “

Lindenstraat 19

“Interpretatie

Tijdens het zintuiglijk onderzoek zijn in de zandige laag van boringen 9 en 12 tot 1,5 m-mv bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van (in sterke mate) puin, baksteen en grind. In de twee andere (ondiepe) boringen en in de diepere ondergrond is veen (of klei) aangetroffen zonder bijmengingen. Mogelijk is de venige toplaag recent als teelaarde aangebracht.

Bij het chemisch onderzoek zijn in mengmonster MM1 van de zandige bodemlaag gehalten barium, koper en nikkel aangetoond die hoger zijn dan de desbetreffende interventiewaarden. De gehalten lood en zink overschrijden hier de tussenwaarde en de gehalten kobalt, kwik en molybdeen zijn hoger dan de desbetreffende achtergrondwaarden. Na uitsplitsing van mengmonster MM1 blijkt dat in beide individuele monsters dezelfde verontreinigingen als in het mengmonster worden aangetoond, met een vergelijkbaar concentratieniveau.

In het mengmonster van de ondergrond is alleen een gehalte molybdeen aangetoond hoger dan de desbetreffende achtergrondwaarde.

In het grondwater is alleen de concentratie barium hoger dan de desbetreffende streefwaarde. De zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) van het grondwatermonster wijken niet af van de gemiddelde waarden voor een soortgelijke bodem.

Conclusie en aanbeveling

Bij het chemisch onderzoek zijn in de sterk puinhoudende zandige toplaag meerdere zware metalen (ook na uitsplitsing) als sterke verontreinigingen aangetoond. In de bodem zonder bijmengingen is geen noemenswaardige verontreiniging aanwezig. De licht tot sterk verhoogde gehalten in de grond zijn hoogstwaarschijnlijk gerelateerd aan de aanwezigheid van bodemvreemde materialen. Normaal gesproken wordt barium in grond tijdelijk niet getoetst wanneer er geen sprake is van een antropogene bodemverontreiniging. In dit geval is het sterk verhoogde gehalte barium mogelijk gerelateerd aan het puin in de bodem en dient wel te worden getoetst.

De gevonden sterk verhoogde gehalten liggen boven de gemiddelde achtergrondwaarden zoals die voor het bebouwd gebied gelden (informatie bodemsite Milieudienst Zuid-Holland Zuid). Op basis van de resultaten van het onderhavige onderzoek kan nog geen uitspraak worden gedaan of op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op de locatie zelf zijn geen andere diepe boringen uitgevoerd, zodat over de rest van de locatie geen uitspraken kunnen worden gedaan. Op de naastgelegen locatie Lindenstraat 17 zijn matig verhoogde concentraties in de ondergrond gevonden (Geofox-Lexmond bv, rapport 20091378_L17, augustus 2009).

De verontreiniging maakt mogelijk deel uit van een sterk heterogene verontreiniging zonder duidelijke kern, met plaatselijk licht tot sterk verhoogde concentraties zware metalen, zoals ook uit gegevens van andere onderzoeken uit de directe omgeving blijkt. Nader bodemonderzoek zal hierover meer duidelijkheid geven en moeten uitwijzen wat de (eventuele) omvang en ernst is van de verontreiniging. Waarschijnlijk gaat het hierbij om een historische verontreiniging zonder specifieke veroorzaker of bron.

Geadviseerd wordt in het nader onderzoek alle informatie van de bodemonderzoeken van het gebied mee te nemen om de verontreinigingssituatie nader te beoordelen.

De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater is vermoedelijk van natuurlijke oorsprong (verhoogde achtergrondconcentratie). Hoewel in de grond sterk verhoogde concentraties barium zijn gevonden, is het gehalte barium in het grondwater op deze locatie niet hoger dan gehalten die in het grondwater op nabijgelegen locaties (Lindenstraat 13 t/m 17, Kerkstraat 31) zijn gevonden. Gezien de afwezigheid van de andere zware metalen in het grondwater wordt ervan uitgegaan dat de aangetroffen verontreinigingen in de grond als niet-mobiel kunnen worden beschouwd.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan nog geen definitieve uitspraak worden gedaan of de aangetroffen concentraties zware metalen milieuhygiënische risico's voor de gebruikers of voor het milieu opleveren. Nader onderzoek naar de feitelijke verspreiding en ernst van de verontreiniging en naar gehalten in de contactzone dient hierover duidelijkheid te verschaffen. Gezien de afwezigheid van bijmengingen in de contactzone (bovenste 50 cm) en de relatie tussen puin en verontreiniging zijn er waarschijnlijk geen directe contactmogelijkheden met de sterke verontreiniging en als zodanig geen directe acute risico's. Wel hebben de aangetroffen verontreinigingen consequenties voor wat betreft de voorgenomen eigendomsoverdracht. Bij herinrichting ten behoeve van het beoogde gebruik als woonlocatie moet ermee rekening worden gehouden dat in tuinen een schone leeflaag dient te worden gecreëerd van minimaal 1 meter dikte, indien sprake zou zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Indien grond vrijkomt bij bijvoorbeeld graafwerkzaamheden moet er rekening mee worden gehouden dat deze grond niet kan worden hergebruikt. Om inzicht te krijgen in de hergebruikmogelijkheden van de vrijkomende grond dient de partij te worden gekeurd conform het bouwstoffenbesluit. “

Conclusie

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat de bodemgesteldheid van Kerkstraat 31-33 en Lindenstraat 2, 13 en 15 geschikt is voor het beoogde gebruik. Echter bij Kerkstraat 29 en Lindenstraat 17 en 19 is de bodem verontreinigd en kan niet een op een gesteld worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, daarom dient een aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd en eventueel een saneringsplan te worden opgesteld. Voor aanvang van de werkzaamheden zal de bodem geschikt gemaakt te zijn voor het toekomstige gebruik.

Explosievenonderzoek

Tijdens de tweede wereldoorlog is de kern Bleskensgraaf gebombardeerd. Aangezien eventueel aanwezige explosieven een risico vormen voor de uit te voeren werkzaamheden, is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van explosieven en andere risicovolle oorlogsrelicten.

Tijdens het onderzoek is geen feitenmateriaal aangetroffen voor de aanwezigheid van explosieven in de ondergrond van het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied is daarmee onverdacht gebied. De kans bestaat echter wel dat er door het bombardement munitie uit de Nederlandse legerwagens is geslingerd. De kans op het aantreffen van explosieven wordt hierdoor enigszins hoger ingeschat dan achtergrondrisico.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de wet (Wamz), bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden.

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en Provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Analyse

De Cultuurhistorische Waardenkaart van Zuid-Holland (www.chs.zuid-holland.nl) geeft aan dat het projectgebied is gelegen in een gebied met een grote kans op het aantreffen van archeologische sporen bij de graafwerkzaamheden ten behoeve van herontwikkeling van het dorpshart. Om de archeologische verwachting in kaart te brengen is er door SOB research een Archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De conclusie en aanbevelingen van dit onderzoek luidt.

“Aanleiding tot het archeologisch onderzoek vormt de herinrichting van het dorpshart van Bleskensgraaf (Gemeente Graafstroom). In het kader van dit project zullen opstallen worden afgebroken en zal nieuwbouw worden gerealiseerd in het centrum van Bleskensgraaf. Tevens zullen ter plaatse van de Lindenstraat vier woningen worden gesloopt. Hier zal een parkeerterrein worden aangelegd. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4915 vierkante meter. Ter plaatse van het plangebied wordt op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland een zone weergegeven met zeer grote kans op archeologische resten. Als gevolg van de voorgenomen bodemingrepen kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden worden aangetast.

Op basis van het vigerende landelijke (Monumentenwet 1988/ Wet op de archeologische monumentenzorg 2007 en de KNA 3.1), provinciale en gemeentelijke beleid, moest daarom een verantwoorde afweging worden gemaakt van de in het geding zijnde archeologische belangen. Door de Gemeente Graafstroom is dan ook besloten dat in het kader van de planprocedure in ieder geval eerst een archeologisch bureauonderzoek moet worden uitgevoerd.

Hiertoe is door SOB Research, in opdracht van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Graafstroom, een Archeologisch Bureauonderzoek uitgevoerd. Dit met het doel om de geologische opbouw, de intactheid van de bodem en de kans op de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden vast te stellen.

Op basis van de beschikbare geologische, archeologische en historische gegevens kan worden ingeschat dat er binnen het onderzoeksgebied archeologische sporen uit de Prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd kunnen worden aangetroffen. Ter plaatse van het zuidelijke deel van het onderzoeksgebied kan Hollandveen op een afwisseling van Afzettingen van Gorkum (kom- en oeverafzettingen) met Hollandveen worden aangetroffen. Waarschijnlijk wordt het bovenste Hollandveen afgedekt door antropogene ophooglagen, die meer dan drie meter dik kunnen zijn. Ter plaatse van het noordelijke deel van onderzoeksgebied ligt een stroomrug (Afzettingen van Gorkum), die wordt afgedekt door Hollandveen. Het betreft een geul die in het Vroeg-Subboreaalf actief was (tot circa 3.800 B.P.). Ter plaatse van het noordelijke deel van het onderzoeksgebied kunnen in de ondergrond rivierduinafzettingen van matig grof zand (Formatie van Kreftenheye) worden aangetroffen.

De top van het Hollandveen kan dagzomend worden aangetroffen, maar wordt waarschijnlijk afgedekt door antropogene ophooglagen. De top van de bovenste (kom-) Afzettingen van Gorkum kan op een

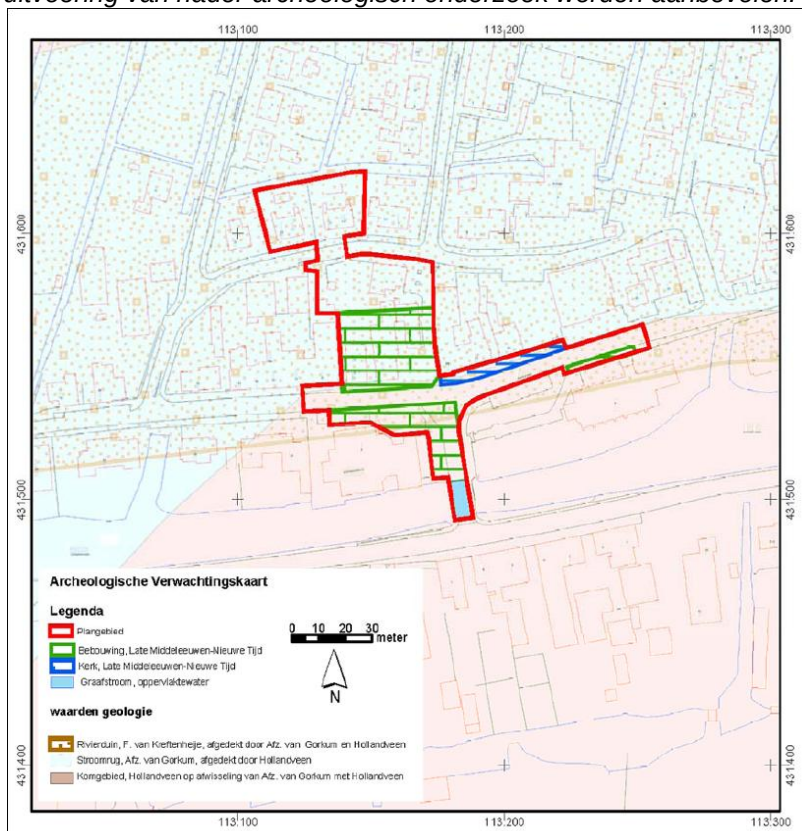
diepte van circa 3 meter -NAP worden aangetroffen. De top van de Formatie van Kreftenheye kan op een diepte van circa 8 meter -NAP worden aangetroffen. Daar waar de stroomrug ligt, kan de top van de (geul-)Afzettingen van Gorkum op een diepte van circa 2.5 meter -NAP worden aangetroffen. Hier is de Formatie van Kreftenheye geërodeerd.

Ter plaatse van het onderzoeksgebied kunnen archeologische vindplaatsen uit de IJzertijd tot de Nieuwe Tijd worden aangetroffen in of op het Hollandveen, vanaf het maaiveld tot op een diepte van 3 meter -NAP. Archeologische vindplaatsen ouder dan de IJzertijd kunnen in het Hollandveen of in de (kom-, en oever-)Afzettingen van Gorkum worden aangetroffen, op een diepte tussen 3 meter -NAP en maximaal 8 meter -NAP. Op de zandafzettingen van de Formatie van Kreftenheye kunnen archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum en het Mesolithicum worden verwacht. Vanwege de diepere ligging van de top van deze afzettingen, op circa 8 meter -NAP, kunnen deze in het kader van het onderzoek buiten beschouwing worden gelaten. Daar waar de stroomrug ligt, kunnen archeologische resten vanaf circa 3.800 B.P. worden aangetroffen op een diepte vanaf circa 3 meter -NAP en daarboven.

Het zuidelijke deel van het onderzoeksgebied ligt in de oude dorpskern van Bleskensgraaf. Hier kunnen archeologische sporen vanaf de dertiende eeuw worden verwacht. Dit deel van het onderzoeksgebied was in ieder geval vanaf de zeventiende eeuw, maar waarschijnlijk al eerder, deels bebouwd. De bebouwing werd deels 1940 verwoest tijdens een bombardement. Resten van bebouwing en de daaraan gekoppelde bewoningssporen (tuinen, beerputten) kunnen ter plaatse van het onderzoeksgebied al dagzomend worden aangetroffen. Voor de overige vindplaatsen geldt dat het complextype divers is, het kan gaan om nederzettingsterreinen, activiteitenzones, grafvelden, maar ook om een akkerlaag. De omvang van de mogelijk aan te treffen archeologische sporen is op dit moment nog niet bekend. Archeologische vindplaatsen kunnen herkend worden aan de hand van de aanwezigheid van een bewoningsniveau of een akkerlaag, door middel van vuursteen, fragmenten aardewerk, houtskool of bijvoorbeeld botmateriaal. In hoeverre het bodemprofiel (en daarmee mogelijk archeologische resten) nog intact aanwezig zal zijn is niet bekend. Dit geldt ook voor de invloed van post-depositionele processen op het aanwezige bodemarchief.

Aanbevelingen

In het kader van de planontwikkeling zullen ter plaatse van het onderzoeksgebied bebouwing en parkeerplaatsen worden gerealiseerd (zie Afbeelding 14). Hiertoe zal de bodem worden verstoord en kunnen archeologische resten worden aangetast. Op basis van de onderzoeksresultaten moet de uitvoering van nader archeologisch onderzoek worden aanbevolen.



Omdat archeologische resten al dagzomend kunnen worden aangetroffen, kunnen deze resten al worden aangetast wanneer relatief ondiepe werkzaamheden worden uitgevoerd.

Daarom wordt ten aanzien van de planuitvoering het volgende aanbevolen:

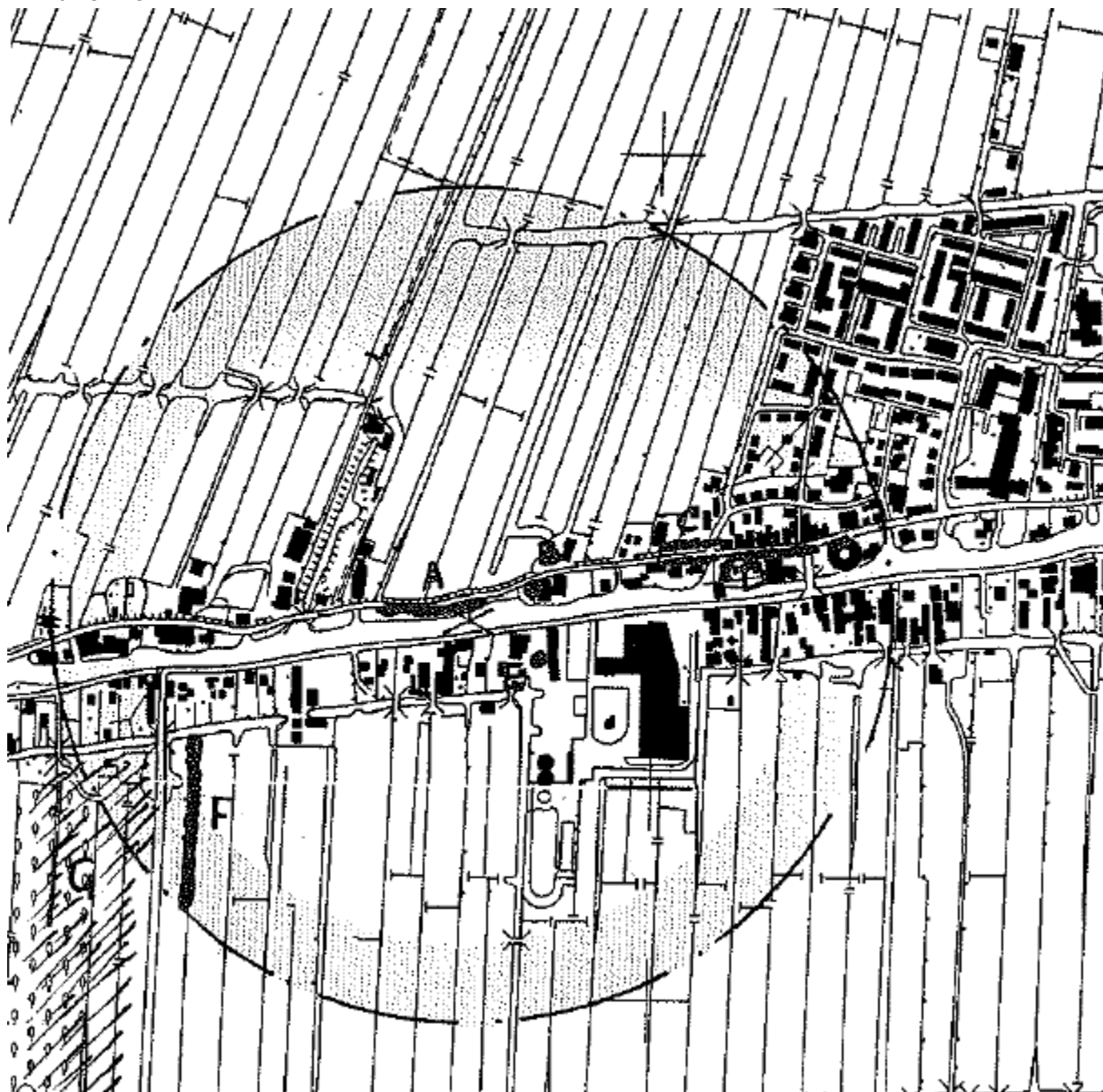
- *Ondergrondse sloopwerkzaamheden moeten onder Archeologische Begeleiding worden uitgevoerd. Hiervoor dient eerst een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat vervolgens wordt geautoriseerd door de Bevoegde Overheid*
- *Ter plaatse van zones waar de bodem dieper dan 0.30 meter beneden het maaiveld zal worden verstoord dient eerst een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Grondboringen (verkennend) te worden uitgevoerd.*
- *Op basis van de uitkomsten van beide bovengenoemde onderzoeken kan een eventueel noodzakelijke onderzoekstrategie voor een vervolgonderzoek worden bepaald.”*

Conclusie

Vanwege de geringe verstoringdiepte van de graafwerkzaamheden in het grootste deel van het plangebied en de beperkte breedte van de diepere graafwerkzaamheden ten behoeve van de rioolaanleg is hier naar aanleiding van de conclusie van het archeologisch onderzoek gekozen voor de uitvoering van een Archeologische Begeleiding tijdens de werkzaamheden.

5.5 Molenbiotoop

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de beschermingscirkel van 400 meter uit het hart van de Molen 'De Vriendschap', namelijk Kerkstraat 31-33, Graafstroomstraat 2 en Lindenstraat 13, 15, 17 en 19, zijn gelegen binnen deze cirkel.



Korenmolen de vriendschap, bron landschapsplan Alblasserwaard Vijfheerenlanden

In zijn geheel kan worden gesteld dat het plangebied gelegen is binnen een zeer verstedelijkte zone en dat het plangebied omringd wordt door (hogere) bouwwerken, bovendien is er binnen het plangebied reeds bestaande bebouwing aanwezig, waardoor de impact van het bouwplan op de molenbiotoop als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Echter gezien het belang van bescherming van molenbiotopen is verder onderzoek noodzakelijk.

De ontwikkeling op de percelen aan de Lindenstraat leveren geen beperkingen op met betrekking tot de biotoop, hier worden immers bouwwerken gesloopt om ruimte te maken voor parkeren. Ten aanzien van de bebouwing aan de Kerkstraat 31-33 dient rekening te worden gehouden met de richtlijnen, zoals deze zijn gesteld door de Provincie Zuid-Holland.

Richtlijnen t.a.v. molens in ruimtelijke planvorming

Algemeen	<p>Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.</p> <p>Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet voor wat betreft bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In het buitengebied mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100 regel); - In het stedelijk gebied mag de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).
Molen in stedelijk gebied	<p>Tot de grens van het buitengebied geldt de 1 op 30 regel. De maximaal toegestane bebouwings-/beplantingshoogte op deze grens wordt in het buitengebied horizontaal doorgetrokken tot daar, waar op grond van de berekening voor het buitengebied een grotere hoogte kan worden toegestaan (1 op 100 regel, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek).</p>
Molen in buitengebied	<p>Tot de grens van het stedelijk gebied geldt de 1 op 100 regel, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek. De maximaal toegestane bebouwings- en beplantingshoogte op deze grens is het vertrekpunt voor de 1 op 30 lijn (vanaf dit punt dient een schuine lijn te worden getrokken met een stijging van telkens 1 meter hoogte per 30 meter afstand).</p> <p>In situaties waarin de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn door bebouwing is afwijking van bovengenoemd criterium mogelijk, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder beperkt worden.</p> <p>Verdere afwijking van de toegestane bouwhoogte is slechts mogelijk na schriftelijke verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten, gehoord de eigenaar en eventuele beheerder van de molen.</p>

Uit deze richtlijnen kan de maximale hoogte van het gebouw worden berekend. De afstand van het hart van de molen tot aan het stedelijk gebied, bedraagt ca. 200 meter, wat resulteert in een te realiseren bouwhoogte van 2 meter boven de onderkant van de vertikaal staande wiek. Vanaf het begin van het stedelijk gebied tot aan de planlocatie bedraagt ca. 180 meter, wat resulteert in een extra te creëren bouwhoogte van 6 meter. De totale bouwhoogte mag derhalve 8 meter boven de onderkant van de vertikaal staande wiek bedragen.

Samen met de hoogte van de onderkant van de vertikaal staande wiek van molen 'De Vriendschap', welke 6,5 meter bedraagt betekent dit dat op de locatie een bouwhoogte kan worden gerealiseerd van 14,5 meter, zonder dat dit de windvang van de molen beïnvloed.

Het gebouw heeft een maximale bouwhoogte van 12 meter en blijft daarmee ruim binnen de gestelde richtlijnen.

Er kan dus worden geconcludeerd dat het bouwplan geen belemmeringen ondervindt als gevolg van de ligging binnen de molenbiotoop.



5.6 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing heeft in het voortraject overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Mede op basis van dit overleg is deze waterparagraaf opgesteld. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Keur

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Het onderhoud van veel watergangen in de stedelijke kern van Bleskensgraaf is overgedragen van de gemeente naar het Waterschap. Het plangebied is aan geen enkele zijde aangrenzend aan een watergang en ligt dan ook niet in een beschermingszone watergangen. Wel wordt het plangebied begrensd door de Kerkstraat welke samen valt met de boezemwaterkering. De waterkering bestaat uit een kernzone en een beschermingszone. Het plangebied is gelegen binnen deze beschermingszone, waardoor voor het plan een keurontheffing zal worden aangevraagd. Het deelproject herinrichting Kerktuin, waarvoor een aparte procedure is gevoerd is wel grenzend aan een hoofdwatergang en ligt in de beschermingszone boezem, voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar deze andere procedure.

Watergangen

De watergangen die van belang zijn voor de afvoer en berging van water in het plangebied vallen buiten het plangebied zelf en zijn daardoor niet binnen deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen, hiervoor wordt verwezen naar het aangrenzende bestemmingplan.

Nieuwbouweffecten

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen.

Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient indien dit stedelijk gebied betreft en het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

Binnen het plan Dorpshart vallen de deelprojecten Kerktuin en Dorpshart. Het terrein Kerktuin ligt in de boezem. Hiervoor is geen compensatie van verharding nodig. Als er extra volume in de boezem wordt aangebracht moet dit wel gecompenseerd worden.

In het deelgebied Dorpshart wordt bestaande bebouwing en verharding verwijderd en wordt nieuwe verharding en bebouwing teruggebracht. Het aandeel van de huidig aanwezige verharding/bebouwing bedraagt ca. 1320 m² en na realisatie van het onderhavige bouwplan zal de nieuw aan te brengen verharding / bebouwing 2000 m² bedragen. Daarmee neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied toe met ca. 680 m² en is watercompensatie noodzakelijk. In het onderhavige geval dient de hoeveelheid te compenseren water te worden berekend over het meerdere boven de 500 m², zijnde 680-500=180 m².

Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². In het onderhavige geval betekend dit een compensatieopgave van $436 \text{ m}^3 / 10.000 \text{ m}^2 \times 180 \text{ m}^2 = 7.8 \text{ m}^3$. Uitgaande van de waterbergingscapaciteit in het peilgebied van 0,2 m¹ betekent dit een opgave van 39,2 m² te creëren oppervlaktewater.

De benodigde watercompensatie zal worden gerealiseerd in het project "uitbreiding begraafplaats Bleskensgraaf". Om tot een goede invulling te komen van deze watercompensatie vindt op dit moment overleg plaats met het Waterschap Rivierenland.

Waar mogelijk zal het hemelwater worden afgekoppeld en hetzij worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel danwel indien mogelijk rechtstreeks op het oppervlakte water. Hiervoor zullen geen uitlogende bouwmaterialen als koper, lood, zink en zacht PVC worden toegepast.

5.7 Flora en fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soortenbeschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora en faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

Flora- en faunawet

Voor bestemmingsplannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de gemeente.

EHS

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS.

Het projectgebied is gelegen aan de zuidrand van het veenweidegebied de Alblasserwaard, onderdeel van het Groene Hart. Het maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

In het onderhavige geval is het plangebied gelegen in de bebouwde kom van Bleskensgraaf en wordt de locatie intensief gebruikt voor bewoning, detailhandel en verkeer, bovendien zijn er voor het plangebied geen indicaties voor de aanwezigheid van beschermde soorten. (ook het reeds uitgevoerde veldonderzoek t.b.v. de herinrichting kerktuin bevestigt dit) Hierdoor kan worden geconcludeerd dat te verwachten impact van het bouwplan op de aanwezige flora en fauna nihil is en het projectbesluit derhalve geen belemmeringen behoeft te ondervinden.

Zorgplicht

Uiteraard zal er voorafgaand aan de werkzaamheden, de sloop en bouw van gebouwen, danwel vellen van bomen een veldinventarisatie worden uitgevoerd. Hierbij zal nagegaan worden of er geen vleermuizen / vogels voorkomen (zorgplicht) er moet zorgvuldig gehandeld worden. Indien er uit het veldonderzoek toch mocht blijken dat er beschermde soorten voorkomen zullen hiervoor de benodigde ontheffingen worden aangevraagd.

5.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen met de inwerkingtreding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankert in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

Bij brief van de provincie van juni 2006 (kenmerk DGWM/2006/7006), "Besluit luchtkwaliteit 2005; herziening brief van 27 juli 2005", is aangegeven dat bij plannen van minder dan 90 woningen de invloed op de luchtkwaliteit te verwaarlozen is. Hierdoor is geen informatieplicht naar de provincie Zuid-Holland met betrekking tot lucht(kwaliteit) noodzakelijk.

5.9 Externe veiligheid

Algemeen

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt bezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer.

Invloed van stationaire bronnen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die gevaarlijke stoffen aanwezig hebben en gebruiken. Daarnaast zijn er geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken. Derhalve zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door stationaire bronnen te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Het kabinet heeft op 9 februari 2007 ingestemd met een nieuwe aanpak van het buisleidingen. Zo komt er een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen. Daarin werkt de regering de wet verder uit. Deze AMvB zal regels gaan stellen voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd.

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de "risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen" d.d. 24 maart 2003 opgesteld door Adviesgroep AVIV, in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtransport binnen gemeentelijke wegen is de gemeente bevoegd een routing vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatie

Met Tablis Wonen heeft de gemeente Graafstroom in de maand mei van het jaar 2009 een ontwikkelingsovereenkomst ondertekend. In de overeenkomst is het volgende vastgelegd:

- Financieel akkoord;
- Verdeling van de risico's, taken en verantwoordelijkheden.

Tablis Wonen realiseert voor eigen rekening en risico het vastgoed. De gemeente Graafstroom realiseert voor eigen rekening en risico de openbare ruimte.

Om de eventueel door de ontwikkeling te lijden planschade is kaart te brengen is een risicoanalyse uitgevoerd. Aan de hand van deze risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat er geen planschaderisico te verwachten is.

Aan de planontwikkeling ligt een sluitende grondexploitatie ten grondslag met inbegrip van het dekkingsplan.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

7 MOTIVERING MEDEWERKING

Het projectgebied valt binnen de door de provincie vastgestelde bebouwingscontouren. Het streven van zowel gemeente als provincie is stedelijke ontwikkelingen binnen deze contouren te concentreren waardoor het open cultuurlandschap in stand kan blijven. Gezien de beperkte ruimte binnen de bebouwingscontouren dient er gestuurd te worden op duurzame inbreiding.

Om de leefbaarheid van de kernen van de gemeente Graafstroom te behouden en waar mogelijk te versterken is het cruciaal dat er een minimaal voorzieningenniveau blijft bestaan. Als basis onderdeel hiervan is het noodzakelijk een supermarkt te realiseren.

Daarnaast is er door de gemeente een woningbehoeftenonderzoek uitgevoerd en ligt er voor de gemeente een opgave levensloopbestendige woningbouw te realiseren voor met name starters en ouderen. Alleen door toevoeging van woningen voor deze doelgroepen kan worden bewerkstelligd dat ouderen en starters binnen de gemeente kunnen blijven wonen. Door de toevoeging van appartementen op de winkels wordt tegemoet gekomen aan deze vraag, want deze appartementen bieden woonruimte voor deze doelgroepen.

Om de appartementen en winkelvoorzieningen zo goed mogelijk te laten functioneren, zal voldaan moeten worden aan de geldende parkeernormen. De herinrichting van de kerktuin draagt daar aan bij, maar om aan de vigerende normen te voldoen is het tevens noodzakelijk een parkeerterrein te realiseren aan de Lindenstraat.

Het realiseren van een geclusterd voorzieningencentrum in het Dorpshart sluit aan op het provinciaal beleid om verschillende functies zoveel mogelijk te clusteren (of functiemenging).

Deze motivering en onderliggende ruimtelijke onderbouwing is reden voor de gemeente om een projectprocedure ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening op te starten waarmee het mogelijk is om de herontwikkeling van het Dorpshart te Bleskensgraaf mogelijk te maken.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland; heeft per brief d.d. 16-03-2010 laten weten geen opmerkingen te hebben op het plan.
- Waterschap Rivierenland; heeft opmerking geplaatst dat er compenserend water gerealiseerd dient te worden. Hiervoor wordt op dit moment overleg gevoerd, compensatie zal worden gerealiseerd nabij de uitbreiding begraafplaats Bleskensgraaf.
- VROM inspectie; heeft per brief d.d. 22-03-2010 laten weten geen opmerkingen te hebben op het plan.
- Gebiedsplatform Alblasserwaard-Vijfheerenlanden; heeft per brief d.d. 26-04-2010 een aantal opmerkingen geplaatst bij het plan. Deze opmerkingen zijn gebaseerd op aanbevelingen om het algemene beleid ten aanzien van bouwprogramma, kwaliteitsverbetering, toewijzing Belvedere gebied, cultuurhistorische waarde bombardement aan te passen. De gemeente is voornemens deze aanbevelingen mee te nemen in haar overwegingen, echter voor dit plan is zij van mening vast te houden aan het huidige vigerende beleid.

8.2 Inspraak

Op de voorbereiding van een projectbesluit is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bescheiden hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij op 21 januari 2011 door de heer A. Kok van Kerkstraat 23 te Bleskensgraaf een zienswijze tegen het plan is ingediend. Deze zienswijze is door de gemeente in behandeling genomen en door middel van een reactienota beantwoord. Deze reactienota is als bijlage toegevoegd.