

Opmerkingen op ruimtelijke onderbouw en ingediende onderzoeken

1. Ruimtelijke onderbouw

Pag.12 onder Hoekse werken

5.2

Wordt er alleen gasloos gebouwd of ook energie neutraal e.d.

Pag. 12 vitale dorpen en actieve samenleving

(opmerking: er wordt aangegeven vrachtverkeer. Maar deze locatie is al zeer lange tijd buiten gebruik.)

Pag. 12 omgevingsdialoog

Is beperkt omschreven. Blijkbaar wordt er wel informatie gegeven dat er op deze locatie wat ontwikkeld wordt aan woningen. Dat de dialoog niet in behandeling is bij de initiatiefnemer is niet voldoende.

5.2

Inzage in wat de uitkomst is van de omgevingsdialoog: Op welke manier heeft de initiatiefnemer de omgevingsdialoog gevoerd en wat heeft hij gedaan met de input/reacties. (Bijvoorbeeld: Welke hebben geleid tot aanpassing van het plan, welke niet en waarom niet. Heeft er een terugkoppeling plaats gevonden met de omgeving?)

Pag. 14 3.4.4. beoordeling gemeente

Tekst aanpassen/verduidelijken. Welke woningen worden bedoeld met de gestapelde woningen ten noorden van het plangebied? Dit kunnen niet de dijkwoningen zijn. Deze zijn anders van type/aard en niet gestapeld. Zijn dit de gestapelde woningen van De Gravin wooncomplex?

5.2

Pag. 16 verkeer en parkeren

Wat meer verduidelijking van de situatie. Daarnaast sluit de berekening in de tekst niet aan bij de situering in afbeelding 4.4. en niet duidelijk is of en welke parkeerplaatsen per saldo nieuw worden aangelegd in de openbare ruimte (en welke verdwijnen in de openbare ruimte)
Zijn de aangegeven 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte nu ook al aanwezig en kunnen deze toegerekend worden aan deze voormalige bedrijfslocatie of wordt er per saldo nieuw aangelegd.

Volgens situatietekening: 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (en niet 12), 40 pp op eigen terrein en eerder sprake (als uitzondering) van meerekenen garagebox als halve parkeerplaats, is 4 pp, gezamenlijk 52 parkeerplaatsen.

Pag. 18 opmerking: afstand natura Maaslanden is ca. 550 ipv 350

Vraag: is uitkomst nader onderzoek quickscan natuur al bekend?

Pag 19. Archeologie

Nog te veel onbekende factoren en vervolgonderzoek nodig. Is plan van aanpak/programma van eisen al opgesteld?

Pag. 22 geluid en hogere waarden

Zie ook reactie ozhz. Hogere waarden besluit nodig (53 en 55 dB?) Bij overschrijding van 48dB al zoveel mogelijk geluidsluwe gevels realiseren qua goed woon en leefklimaat en niet pas bij 63dB. ■■■

5.2

Pag. 24 Bodem

Zie ook opmerkingen ozhz. Nog aanvullende onderzoek nodig ook qua saneren. Relatie met (economische) uitvoerbaarheid plan.

Pag. 26 5.1 uitvoerbaarheid

Er is blijkbaar al een overeenkomst afgesloten? Nog in procedure?

Zie verder ook inhoudelijk de diverse reactie van de beleidsvelden.

2. Reactie op diverse onderzoeken

Reactie OZHZ

Geluid

De verantwoording van de hogere waarden is niet voldoende onderbouwd. Volgens OZHZ kan op veel punten alsnog worden voldaan aan het gemeentelijk beleid.

Zie hieronder de reacties van OZHZ.

Verantwoording hogere waarden

1. *De mogelijkheden voor het akoestisch-stedenbouwkundig verkavelen zijn gezien de omvang van de locatie mogelijk beperkt. Reactie OZHZ: deze zijn wel degelijk aanwezig.*
2. *Het treffen van maatregelen aan balkons (verglaasde borstweringen en absorberende plafonds) staat op gespannen voet met de beoogde architectuur en beeldkwaliteit. Reactie OZHZ: deze eis beoogt een beter leefmilieu en wordt ondanks bezwaren meestal gewoon overgenomen.*
3. *Het treffen van bronmaatregelen is, bepaald volgens het zogenaamde doelmatigheids criterium doelmatig, maar ontmoet gezien de nabijheid van kruisingen bezwaren vanuit civieltechnische aard. Reactie OZHZ: de bezwaren zijn niet nader onderbouwd en niet is aangegeven wat wel mogelijk is.*
4. *Door isoleren kan een goed woon- en leefklimaat in de woningen worden gewaarborgd. Reactie OZHZ: het probleem is echter juist dat door ontbreken van geluidluwe gevel én een geluidluwe buitenruimte een goed woon- en leefklimaat in zijn totaliteit ontbreekt.*
5. *Geluidafschermdende voorzieningen ter plaatse van de ramen aanbrengen. (Bodem niet akkoord)*

Opmerkingen OZHZ

- 1.1 *De mogelijkheden voor het akoestisch-stedenbouwkundig verkavelen zijn gezien de omvang van de locatie mogelijk beperkt, maar wel degelijk aanwezig*
- 1.2 ■■■
5.2
■■■
- 2.1 *Het treffen van maatregelen aan balkons (verglaasde borstweringen en absorberende plafonds) staat op gespannen voet met de beoogde architectuur en beeldkwaliteit. Deze eis beoogt een beter leefmilieu en wordt ondanks bezwaren meestal gewoon overgenomen. Deze eis is heel nadrukkelijk in het geluidbeleid van de gemeente Hoeksche Waard opgenomen vanwege de*

- positieve bijdrage door een lagere geluidbelasting op balkons en daardoor het verminderen geluidoverlast.*
- 3.1 Het treffen van bronmaatregelen is, bepaald volgens het zogenaamde doelmatigheids criterium, doelmatig, maar ontmoet gezien de nabijheid van kruisingen bezwaren van civieltechnische aard. De bezwaren zijn niet nader onderbouwd en niet is aangegeven wat wel mogelijk is.*
 - 3.2 Uit het akoestisch onderzoek is niet duidelijk welke stillere wegdekverhardingen zijn onderzocht en welke alternatieven wel mogelijk zijn. Op de maatgevende wegen liggen nu gewone klinkers en deze zijn vrij eenvoudig te vervangen door zogenaamde stille klinkers. Bijvoorbeeld Silent Way klinkers. Verder zijn er diverse stillere asfaltsoorten die wellicht iets minder geluidreductie opleveren, maar ook op kruisingen gebruikt worden. Tot slot is het natuurlijk mogelijk een deel van de weg te voorzien van een asfaltsoort met een hoge geluidreductie en op de kruisingen een andere asfaltsoort.*
 - 3.3 Het toepassen van een stiller wegdek voor beide onderzochte wegen is overduidelijk doelmatig omdat het aantal reductiepunten (6800/17300) veel groter is dan het aantal maatregel punten (378). Het is in zijn algemeenheid wel wenselijk, maar in dit geval zeker niet noodzakelijk dat de aanleg hiervan wordt meegenomen en past binnen de reguliere beheers-/onderhoudscyclus van de wegen.*
 - 4.1 Door isoleren kan een goed woon- en leefklimaat in de woningen worden gewaarborgd. Het probleem is echter juist dat door het ontbreken van een geluidluwe gevel én een geluidluwe buitenruimte een goed woon- en leefklimaat in zijn totaliteit ontbreekt. Door de hoge geluidbelastingen op zowel voor- als achtergevel is het ook niet mogelijk überhaupt ergens de ramen te openen zonder de kans te lopen geluidoverlast te ervaren.*
 - 5.1 Geluidafschermende voorzieningen ter plaatse van de ramen aanbrengen. Bij meerdere woningen is geen geluidluwe gevel aanwezig en de overschrijdingen zijn zeer hoog. Hierdoor kan het woon- en leefklimaat voor deze woningen niet zonder meer worden gewaarborgd. Als ondanks het nadrukkelijke negatieve advies tav de stedenbouwkundige opzet toch hiervoor gekozen wordt adviseren we het volgende: Voorschrijven dat ter plaatse van nader te bepalen te openen ramen geluidafschermende voorzieningen worden toegepast. Deze moeten zo zijn dat ter plaatste van de ramen alsnog voldaan wordt aan de 48 dB en de ramen dus alsnog geopend kunnen worden zonder geluidoverlast te ervaren. (Bijvoorbeeld silentair gevelschermen van Metaglas)*

Bodem

Er kan niet worden ingestemd met het onderzoek, aangezien dit niet voldoet aan de NEN-5725/NEN-5740/NEN-5707 richtlijn(en). Verder dient het onderzoek te worden aangevuld met onderzoek op

5.1 2e

Argumenten

Niet voldoen aan NEN-richtlijnen

- Uit de resultaten van het actualiserend en verkennend bodemonderzoek blijkt dat er in boring 12 sprake is van een bijmenging met repac. Vanwege deze bijmenging is de bodem verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van asbest. Conform het geldende bodembeleid dient de bodem van de locatie te worden onderzocht op asbest conform de NEN 5707. Indien uit de resultaten van het asbestonderzoek blijkt dat sprake is van sterk verhoogde gehalten asbest dient deze voorafgaand aan de herontwikkeling gesaneerd te worden. Ter plaatse van een op de locatie aanwezig gebouw is recentelijk brand geweest, waarbij het asbestverdacht dak deels is ingestort. Uit het historisch onderzoek blijkt dat er geen specifieke aandacht aan de mogelijke gevolgen voor de bodemkwaliteit is besteed. De locatie van de brand is niet als verdachte deellocatie specifiek onderzocht op een voor brand verdachte parameters en op asbest. De brandlocatie dient als verdachte deellocatie nog aanvullend te worden onderzocht.*

- *Uit onze informatie ten aanzien van asbestverdachte daken blijkt dat op perceel D 5869 een gebouw met een asbestverdacht dak aanwezig is. Uit het historisch onderzoek blijkt niet of hier aandacht aan is besteed.*
- *Volgens historisch kaartmateriaal is op de locatie sprake geweest van een boomgaard. Door de aanwezigheid van de voormalige boomgaard is de bodem verdacht op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen. Derhalve dient een aanvullend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd te worden.*
- *Ten aanzien van de uitgevoerde strategie van het overige terrein is ervoor gekozen om geen inpassende boringen te plaatsen. [REDACTED] 5.2 [REDACTED] [REDACTED] Omdat het pand leegstaat en gesloopt gaat worden, kunnen er wel betonboringen worden geplaatst. Hiermee is een betere ruimtelijke verdeling te verkrijgen.*

Door de hierboven genoemde punten is niet bekend of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 5.1 2e [REDACTED]
[REDACTED]

Ecologie (ozhz en gemeente)

Aanvullend onderzoek naar huismussen en vleermuizen is noodzakelijk. Zie hieronder daarop aanvullend de reactie van de gemeentelijk ecoloog.

Quickscan ecologie

Ten behoeve van de herinrichting van een terrein nabij de Ooststraat 76 (en omgeving) te Oud-Beijerland heeft Breur ecologie & onderzoek een quickscan fauna & flora uitgevoerd. Deze heeft voldoende aspecten onderzocht die relevant zijn voor de aanwezige bebouwing en infrastructuur.

Het aanvullend onderzoek naar huismus en vleermuizen is zeker nodig. Zoals in de quickscan reeds aangegeven is het aanbevolen bij de geplande nieuwbouw aandacht te hebben voor urbane soorten (huismus en vleermuizen).

Nieuwe woningen zijn door de wijze waarop ze gebouwd worden, vaak ongeschikt geworden voor fauna. Door het extra isoleren van spouwen en daken, is het onmogelijk voor gebouwbewonende vogels (huismus) of vleermuizen om daarin te verblijven.

Het inbouwen van nestkasten biedt daarom extra kansen voor deze soorten. Zorg ook voor nestkasten voor andere vogelsoorten, zodat deze hier ook van kunnen profiteren. Het succes van de ingebouwde kasten hangt nauw samen met andere maatregelen. Een soort heeft namelijk niets aan een nestkast zonder geschikte leefomgeving. Het is dus ontzettend belangrijk dat er bij de nieuwe inrichting ook gekeken wordt naar voedselaanbod, schuilgelegenheid etc.

Opmerkingen voorliggend inrichtingsplan:

- *Groen is beperkt aanwezig.*
- *Groendak slechts op garages ingetekend. Kan dit worden uitgebreid naar meer daken?*
 - *Er is een sedumdak ingetekend, zou dit ook een extensief groendak kunnen worden met inheemse kruiden? Bloeiende inheemse kruiden trekken diverse soorten insecten aan,*

voedsel voor huismussen en vleermuizen. Veel van onze inheemse plantensoorten zijn ook waardplanten voor insecten, waardoor de biodiversiteit een duwtje in de rug krijgt.

- Aangezien de ruimte voor groen beperkt lijkt op het plan, zou ik aanbevelen om groene gevels te integreren in het ontwerp. Hiermee bespaar je ruimte, maar het levert wel voordelen op voor de fauna. Schuil- en nestplaats voor vogels, kleine zoogdieren (bij de grond) en voedsel voor insecten.

Maatregelen die bijdragen aan geschikt leefgebied voor huismussen en vleermuizen:

Binnen een straal van 100 tot 200 meter, bij voorkeur minder, van de nestplaats moet het hele jaar rond aanwezig zijn:

- Natuurlijke voedselbronnen: groenstroken of bermen met inheemse kruiden, grassen en onkruid.
- Water en zanderige grond (om een zandbad te kunnen nemen).
- Voldoende schuilplaatsen in de vorm van inheems groen zoals bomen, (groenblijvende) hagen en klimplanten en (stekelige) struiken op enkele meters afstand van de voedselbronnen, water en zandbad.

Aanbevolen:

- Inheemse insectenlokkende heesters en kruiden
- Vleermuisvriendelijke verlichting (zie factsheet over vleermuizen van Vogelbescherming Nederland)
- Gradiënten of overgangen tussen verschillende biotopen: Boomspiegels laten staan of overgang van een groep heesters geleidelijk met gras/kruiden dat minder vaak wordt gemaaid.

Functioneel leefgebied huismus:

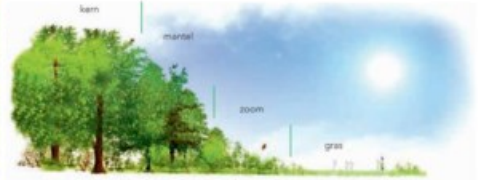


Gradiënten of overgangen voorbeeld:



Geleidelijke overgangen

Voor planten en dieren zijn geleidelijke en structurele overgangen tussen bomen, struiken en open grasvelden belangrijk. Een zachte overgang dus van laag naar hoog: eerst gras, dan hoge kruiden (zoom), vervolgens struiken (mantel) en ten slotte bomen (kern). In dit soort overgangen vinden veel dieren voedsel en schuilgelegenheid. Een geleidelijke overgang geeft ook afwisseling in zon- en schaduwplekken, wat goed is voor vlinders, bijen en vogels. Tot slot draagt een glooiende bosrand bij aan de beleving van het landschap.



Voorbeeld van natuurinclusief ontwerp: Wijk Bloemendaal



nest architect
voor de dieren

Tip:

kijk op website [Bouw Natuurinclusief](#), daar vind je veel informatie over natuurinclusieve oplossingen bij het ontwerp en bouwen.

[Gebruik Checklist Groen Bouwen | Bouw Natuurinclusief](#)

Zie ook de factsheets in bijlage voor meer informatie over huismus en vleermuizen.

Archeologie

Programma van Eisen aanleveren voor de archeologische begeleiding van/vóór de sloopwerkzaamheden en de bouw;

Waterschap

Melding benodigd voor onttrekking grondwater (kan als voorwaarde in besluit).

3. Diversen bouwplan

Welstand

De welstandscommissie heeft kennis genomen van het plan en is positief over de architectuur en stedenbouwkundige inpassing, mits de hiërarchie in gevelementen consequent doorgevoerd wordt in de detaillering. Dit dient verwerkt te worden in de tekeningen.

Brandveiligheid (VRZH)

Uit de 1e beoordeling (quick scan) is gebleken dat de ingediende aanvraag en de daarbij behorende gegevens onvoldoende zijn voor een volledige / positieve beoordeling.

De volgende gegevens ontbreken of zijn onvolledig en dient u aan te laten vullen:

- Ten aanzien van het rapport van m3e gelden de volgende opmerkingen:
 - in het rapport ontbreekt de verwijzing naar / uitwerking van hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit (zowel in inhoudsopgave als rapport zelf). Er is voor het bouwplan n.l. ook sprake van o.a. rookmelders, zelfsluitende deuren, vluchtrouteaanduiding, draagbare blustoestellen en de droge blusleiding (zie plattegrondtekeningen Rood Ros Architecten). Het rapport dient hierop te worden uitgebreid / aangevuld.
 - op pagina 7 "Brandoverslag" wordt gesteld dat de oostgevel grenst aan gemeentegrond / openbaar gebied. Dit is echter niet (geheel) het geval en geldt alleen voor het deel met openbare parkeerplaatsen. In het rapport dient aanvullend te worden vermeld dat het gebouwdeel wat hier niet grens aan de gemeentegrond, op grond van spiegelsymmetrische bepaling, brandwerend dient te worden aangeduid / uitgevoerd (incl. WBDBO in minuten aangeven).
 - op pagina 7 en 8 "Brandoverslag" staat niets vermeld over de gevels van de garageboxen. Hiervan staan echter 3 gevels op / nabij de perceelsgrens dus die dienen, op grond van spiegelsymmetrische bepaling, ook brandwerend dient te worden aangeduid / uitgevoerd. Dit in het rapport vermelden (incl. WBDBO in minuten).
 - in het rapport wordt niets gezegd over de droge blusleiding (DBL). In eerdere vooroverleggen is door brandweer VRZH echter geadviseerd (geen eis) om een DBL aan te brengen op grond van inzetdiepte (dus niet op grond van hoogte gebouw). De DBL staat ook weergegeven op de plattegrondtekeningen van Roos Ros Architecten op as 8 (nabij buitengalerij). Deze dient derhalve ook benoemd te worden onder verwijzing naar hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit. ZIE VERDER VOOR ANDER LOCATIE VAN DE DBL ONDERSTAAND PUNT !

- N.a.v. vooroverleggen met mijn collega [REDACTED] van brandweer VRZHZ is besloten om te voorzien in een droge blusleiding (DBL). Dit op basis van inzetdiepte t.b.v. repressief optreden door de brandweer en haar advies (geen eis) m.b.t. de DBL. De DBL staat nu op de plattegrondtekeningen van Roos Ros Architecten weergegeven op as 8 (nabij buitengalerij). Deze positie dient echter te worden gewijzigd.
De DBL (incl. aansluitpunten) dient op elke bouwlaag op tekening te worden weergegeven in het trappenhuis. Hierbij kan worden gekozen voor 2 opties:
1) de BDL in het schalmgat van het trappenhuis.
2) de DBL in het trappenhuis aan de binnenzijde van de buitengevel (dus tegenover de trap). Voordeel hiervan is dat de DBL / stijgleiding mogelijk in de spouw kan worden opgenomen. Daarnaast dient het aansluit-/vulpunt in de buitengevel (bij trappenhuis) op de plattegrond- en geveltekening te worden weergegeven.
- De brandwerendheid van de oostgevel dient op plattegrond- en geveltekening van Roos Ros Architecten te worden weergegeven (WBDBO in minuten).
- De brandwerendheid van de 3 gevels van de garageboxen op / nabij de perceelsgrens dient op tekening 4344-DO-050 van Roos Ros Architecten te worden weergegeven (WBDBO in minuten).
- Op de doorsnedetekening van Roos Ros Architecten dient de brandwerendheid van de vloeren en scheidingswanden te worden weergegeven (WBDBO in minuten).
- Op de plattegrondtekening van de begane grond van Roos Ros Architecten dienen de raamconstructies op as A (van woning 25) brandwerend te worden weergegeven (WBDBO in minuten).
- Op de plattegrondtekeningen van Roos Ros Architecten dient in het renvooi achter "Rookmelder" nog aanvullend "conform NEN 2555" te worden vermeld.
- In de entreehal / trappenhuis zijn 2 flatkasten gesitueerd. Aangezien deze in een extra beschermde vluchtroute zijn gelegen dienen deze kastconstructies ten minste te voldoen aan brandklasse B en rookklasse s2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1. Dit dient op de plattegrondtekening van Roos Ros Architecten te worden vermeld (bijv. in renvooi) en t.z.t. ook middels productinformatie te worden aangetoond.
Een andere optie is om deze flatkasten ten minste 30 minuten brandwerend uit te voeren.
- In de entreehal / trappenhuis is een zitbank gesitueerd. Het is onduidelijk uit welk materiaal deze zitbank bestaat. Aangezien deze zitbank in een extra beschermde vluchtroute is gesitueerd kan deze in geval van brand, afhankelijk van het materiaal, een reëel brandgevaar opleveren. Daarom dient te worden aangetoond (bijv. middels een certificaat of productinformatie) dat de bank uit onbrandbare materialen bestaat.
- In woning 27 op de 1e verdieping ontbreekt de rookmelder in de woonkamer (i.v.m. vluchten vanuit slaapkamer via woonkamer). Deze rookmelder op de plattegrondtekening weergegeven.
- In studio 18 op de begane grond ontbreekt de rookmelder in de woonkamer (is in naastgelegen studio 19 wel aanwezig). Deze rookmelder op de plattegrondtekening weergegeven.
- In woning 26 bevindt zich tussen de woonkamer en het balkon een "onbenoemde ruimte". Indien deze ruimte als verblijfsruimte dient (bijv. zitgelegenheid) dan dient de woonkamer te worden voorzien van een rookmelder (i.v.m. vluchten vanuit "onbenoemde ruimte" via woonkamer). De rookmelder dan op de plattegrondtekening weergegeven.
- In het compartiment met de bergingen (overige gebruiksfunctie) ontbreken draagbare blustoestellen en vluchtrouteaanduidingen. Deze op de plattegrondtekening weergegeven en in het renvooi opnemen.
- Ondanks het advies van mijn collega D. van der Heiden (zie mail d.d. 02-07-2021 aan de heer Wilco van Straten en Jos Hermans van Roos Ros Architecten) is besloten om de wenteltrap ter hoogte van as C-06 niet door te laten lopen naar de begane grond. In geval van brand in een

tussenwoning op de 1e verdieping van dit gebouwdeel zal men dan via deze wenteltrap naar boven moeten vluchten om via de galerij van de 2e verdieping het trappenhuis (of de galerij tussen as F en K van het naastgelegen gebouw) te kunnen bereiken. Dit is niet verboden, maar op z'n zachtst gezegd wel een zeer onnatuurlijke wijze van ontvluchting.

Om deze reden is het van belang dat bij brand op de 1e verdieping op de 2e verdieping zo rookvrij als mogelijk kan worden gevlucht. Dit houdt in dat er zich, ter voorkoming van brand-/rookverspreiding op de galerij op de 2e verdieping, geen doorvoeringen / kieren / openstaande naden mogen bevinden nabij of tussen de buitengevels van de woningen op de 2e verdieping en de aansluitende galerij.

Dit houdt in dat de locaties van de HWA's mogelijk dienen te worden aangepast. Dit is niet vereist als de HWA in de betonvloer van het balkon naar de buitenrand van het balkon wordt gevoerd / versleept.

- In het detailboek van Roos Ros Architecten ontbreken de volgende details:
 - detail aansluiting brandwerende scheidingswand met de verdiepingvloer;
 - detail aansluiting brandwerende scheidingswand met het dak.Voorgenoemde details zijn noodzakelijk ter beoordeling van de waarborging van de WBDBO. Deze daarom aan het detailboek toevoegen.
- Van de houten gevelbekleding dient t.z.t. middels een certificaat of testrapport te worden aangetoond dat deze ten minste voldoet aan brandklasse D, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Overige

Hieronder staan overige zaken beschreven welke nog aangevuld en/of aangepast dienen te worden:

- BENG-berekening:
 - o Registratienummers (nog) onbekend en dienen aangeleverd te worden;
 - o Berekening van Blok app 18t/m35: Aandeel hernieuwbare energie voldoet niet aan de eis van 40,0% en mag niet gecompenseerd worden met de hernieuwbare energie van een ander gebouw.
- Bouwkostenonderbouwing door middel van een aannemersovereenkomst;
- Veiligheidsplan conform artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 (mag tot 3 weken voor aanvang werkzaamheden);
- *[OVERIGE ONTBREKENDE ZAKEN BETREFFENDE BOUWBESLUIT 2012 NA VERDERE TOETSING].*