



# Puttershoek Locatie Rustenburg

Stedenbouwkundige randvoorwaarden



# Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Rustenburg in Puttershoek.

## Inleiding.

De Zuid-Hollandse eilanden vormen een oud cultuurlandschap.

Nu de bietenteelt en de veeteelt inkrimpen, is voor de Overheid het moment aangebroken om plannen te ontwikkelen waarin een toekomstvisie voor het gebied wordt geschetst en vrijkomende gronden een bestemming krijgen die hiermee in overeenstemming is.

Naast de aanwezigheid van rivieren als de Oude Maas, vormen kreken en waterlopen een ecologisch interessant milieu, waarvan recent een groot areaal door de Provincie Zuid-Holland officieel als landschappelijk waardevol is aangemerkt.

Eén en ander heeft inmiddels geleid tot een herijking van het ruimtelijk beleid waarin aanvankelijk dit gebied werd aangemerkt als een potentiële locatie voor de ontwikkeling van nieuwe woon- en werkgebieden als overloop van de Rotterdamse stadsregio.

Aanvankelijk werd in de structuurvisie voor het gebied grenzend aan de A 29, ongeveer 300 ha bestemd voor industrie, waarvan een deel in de zwaarste categorie zou vallen.

Door de toename van de werkgelegenheid als gevolg van deze ontwikkeling zouden de zeven gemeenten van de Hoekse Waard gezamenlijk met zo'n 3000 woningen worden uitgebreid.

De recente herijking van het beleid en de gematigde economische groei hebben geleid tot bijgestelde groei-cijfers, die voornamelijk worden gebaseerd op de lokale woningbehoefte.

Voor HW Wonen is deelname aan de uitvoering van dit beleid van grote betekenis, want ook voor de doelgroepen kunnen juist door de corporatie woonconcepten worden ontwikkeld waaraan onder de huidige marktomstandigheden het meest behoefte bestaat.

De ruimtelijke ontwikkeling van Puttershoek is sterk bepaald door de milieuvergunningen die in de jaren '80 zijn verstrekt aan de suikerfabriek CSM. Jarenlang konden binnen een straal van ongeveer 2000 m daarvoor geen nieuwbouwwoningen worden gebouwd.

In deze zone kon dan ook uitsluitend sprake zijn van projecten zonder een woonfunctie of vervangende nieuwbouw.

Om toch te kunnen voorzien in de woningbehoefte, is ten zuiden van de Groeneweg een woonwijk gerealiseerd waarvoor aanvankelijk binnen de oorspronkelijke dorpsgrenzen voldoende ruimte beschikbaar zou zijn geweest.

Inmiddels zijn de rode contouren van Puttershoek vastgesteld met inachtneming van de mogelijkheden en onmogelijkheden die door de hinderwetcontouren zijn ingegeven.

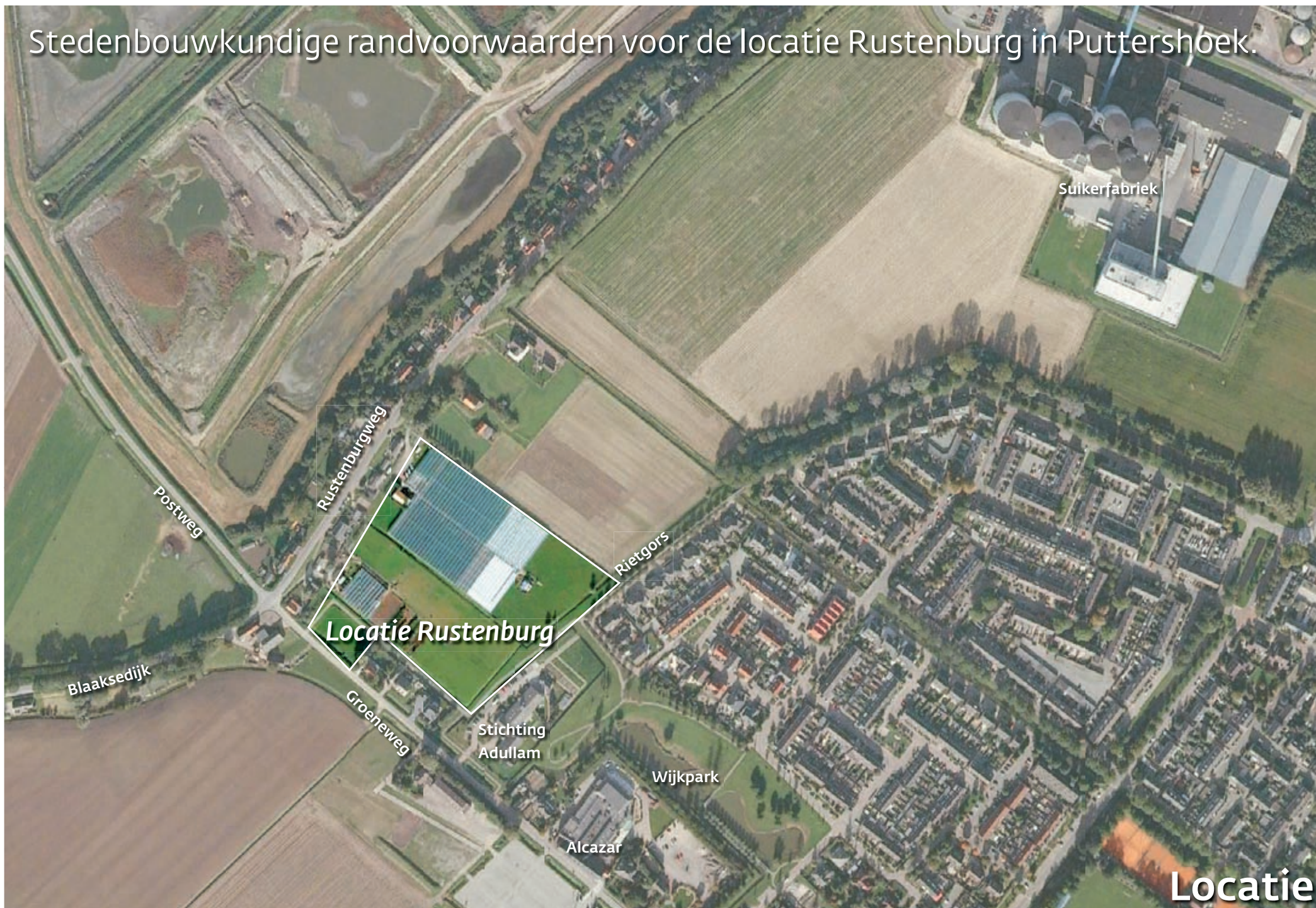
Nu deze zijn komen te vervallen, kan de ontwikkeling van de open gebleven zone ter hand worden genomen.

HW Wonen is eigenaar van de locatie, waarvoor door Kokon een verkavelingsplan is gemaakt, met inachtneming van de bijgevoegde Stedenbouwkundige Randvoorwaarden.





# Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Rustenburg in Puttershoek.





# Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Rustenburg in Puttershoek.

## Dorpsstructuur.

De ruimtelijke opbouw van Puttershoek wordt gekenmerkt door een vrijwel orthogonaal stratenpatroon parallel aan de Arent van Lierstraat/ Rustenburgweg, waarin de rechthoekige contouren van de voormalige agrarische (ruil-)verkeveling herkenbaar zijn.

De bebouwing is kleinschalig en bestaat voor het overgrote deel uit eengezins rijenwoningen en twee onder een kapwoningen.

Aan de oudere wegen als de Blaaksedijk en de Groeneweg staan voormalige boerderijen en vrijstaande woningen die tezamen een gevarieerd ruimtelijk beeld oproepen.

Langs de Groeneweg is bovendien een aantal grotere complexen gerealiseerd zoals een dagactiviteiten-centrum voor mensen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking (Stichting Adullam) en een uitgaanscentrum (Disco Alcazar). Stichting Adullam heeft aangegeven een woonzorgcomplex te willen realiseren in het plan Rustenburg, aansluitend aan de bestaande locatie.

In de kern van de gemeente en op kenmerkende hoeken in de dorpsstructuur zijn appartementen gerealiseerd die drie tot maximaal vijf bouwlagen tellen.

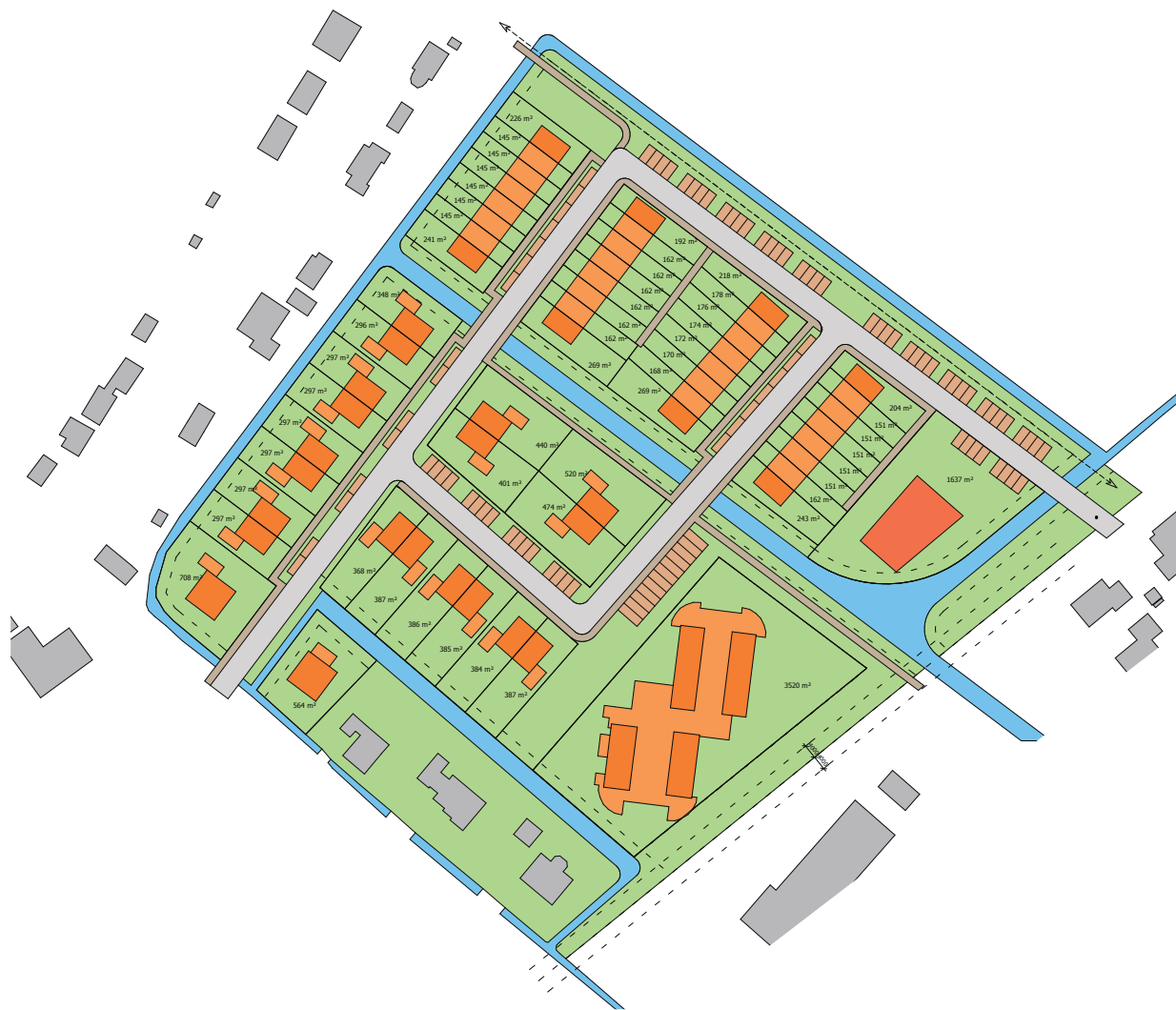
Deze gebouwen worden voornamelijk bewoond door 55-plussers en in mindere mate door starters.

Voor deze laatste categorie zou additioneel in het woningbouwprogramma voor de locatie Rustenburg een 16-tal woningen kan worden voorzien.

Additioneel omdat woningen in deze sector alleen met een onrendabele top kunnen worden gerealiseerd die wordt gefinancierd met de opbrengsten van winstgevendende plandelen.



# Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Rustenburg in Puttershoek.



## Planomvang:

### Woonprogramma:

- 2 vrijstaande woningen
- 18 twee-onder-één-kapwoningen
- 32 rijwoningen
- 16 starterswoningen (max. 20)

---

68 totaal (25 woningen per hectare)

### Woonzorgprogramma

Woonvoorziening voor 40 bewoners

Personeelsvoorzieningen, totaal ca. 3000 m² BVO

### Parkeren (wonen):

- 27 op eigen terrein
- 98 openbaar gebied

---

125 totaal

### Parkeren (woonzorgcentrum):

- 57 te realiseren op eigen terrein

# Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Rustenburg in Puttershoek.

## Parkeerbalans

CATEGORIE	AANTAL	NORM	BENODIGD	PARKEREN OP EIGEN TERREIN	PARKEREN IN OPENBARE RUIMTE	
- VRIJSTAANDE WONINGEN	2	2	$2 \times 2 = 4$	$2 \times 1,8 = 3,6$	$4 - 3,6 = 0,4$	
- TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONINGEN	18	2	$18 \times 2 = 36$	$18 \times 1,3 = 23$	$36 - 23 = 13$	
- RIJWONINGEN (MIDDELDUUR)	32	1,85	$32 \times 1,85 = 59$	N.V.T.	59	
- STARTERSWONINGEN (GOEDKOOPT)	16	1,6	$16 \times 1,6 = 25,6$	N.V.T.	26	
<b>TOTAAL AANTAL PARKEERPLAATSEN</b>			<b>27</b>	<b>+</b>	<b>98</b>	<b>TOTAAL 125</b>
<b>WOONZORGCOMPLEX (OP BASIS VAN ASVV 2004 UITG. CROW)</b>						
1 DAGACTIVITEITENCENTRUM + KINDERDAGVERBLIJF	30 PERSONEN	0,8	$30 \times 0,8 = 24$	24		
- UITBREIDING	5 PERSONEN	0,8	$5 \times 0,8 = 4$	4		
2 WOONVOORZIENING	41 PERSONEN	0,7	$41 \times 0,7 = 29$	29		
<b>TOTAAL TE REALISEREN OP EIGEN TERREIN</b>				<b>57</b>		<b>TOTAAL 57</b>

In dit model is geen rekening gehouden met uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen.

# Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Rustenburg in Puttershoek.



# Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Rustenburg in Puttershoek.

## Woningbouwprogramma.

Voor de eerste 3,5 ha van de locatie Rustenburg gelegen tussen de Groeneweg, de Rustenburgweg en de Biezenhors is op basis van overleg tussen de beide grondeigenaren, woningstichting HW Wonen (voorheen De Maashoek) en de Gemeente Puttershoek, een woningbouwprogramma opgesteld.

Grenzend aan de locatie van de Stichting Adullam is op verzoek en met toestemming van de Gemeente, onder hierna te noemen voorwaarden, ruimte gereserveerd voor de realisatie van een woonpaviljoen voor drie tot vier woongroepen.

Afspraak is:

1. Dat voor bezoekers en personeel parkeerruimte op eigen terrein wordt ingericht.
2. Dat ten behoeve van het doortrekken van het buurtpark, tussen de Gemeente en Stichting Adullam een grondruil zal plaatsvinden.
3. Dat het te ontwikkelen woongebouw ruimtelijk wordt ingepast in de nieuwe woonbuurt. Hierbij wordt gedacht aan een secundaire entree en een zorgvuldig uitgewerkt inrichtingsplan.

Ter weerszijden van de entree van het woongebied kunnen langs de Groeneweg door de Gemeente Puttershoek twee kavels worden uitgegeven aan particulieren voor de bouw van twee vrijstaande woningen, die zullen worden ontsloten vanaf de buurtontsluiting.

De buurt telt 18 twee-onder-één-kapwoningen en 32 eengezinswoningen. Hiermee komt het woningaantal in het plangebied uit op 52, hetgeen in overeenstemming is met de lokale woningbehoefte. De verdeling tussen koop- en huurwoningen is zodanig dat de 24 tussenwoningen als sociale huurwoningen en de hoekwoningen in de koopsector worden gerealiseerd, hetgeen neerkomt op 30% van het totale woonprogramma.

Nabij de Biezenhors is voldoende ruimte aanwezig voor de bouw van een tweelaags appartementengebouw met ongeveer 16 additionele starterswoningen als hierboven werd omschreven. Het totaal aantal woningen komt uit op 68, waarvan 40 in de huursector, ofwel 60%. Dit is 2 x de VINEX-norm.

De woningdichtheid komt neer op slechts 25 woningen per hectare. Het plan wordt derhalve gekenmerkt door ruime kavels en veel groen.





# Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Rustenburg in Puttershoek.

## Groen.



Tussen de Biezengors en de gebouwen van Stichting Adullam respectievelijk Alcazar, is een langgerekte groenzone aanwezig waarin ook een waterberging is voorzien.

Deze groen-blauwe zone wordt in de locatie Rustenburg doorgetrokken in de richting van de Rustenburgweg. Dit versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het woongebied en verankert het plan in de dorpsstructuur.

Er ontstaat een buurtpark van voldoende afmeting om speelplekken en benodigde waterberging (10% van het plangebied) te kunnen realiseren.

In het groengebied is tevens een doorgaande wandel- en fietsroute opgenomen.



Gestreefd wordt naar een overwegend groen karakter van de woonstraten. Dit kan door op de erfscheidingen tussen voortuin en straat hagen aan te brengen, maar ook door te kiezen voor straatbomen met een ruime bladerkroon, zoals linden, essen of inheemse kastanjabomen.



## Parkeren.

Twee onder een kapwoningen hebben voor de garage voldoende opstellengte voor het stallen van twee auto's op eigen terrein. In het openbaar gebied dienen minimaal 0,3 parkeerplekken voor bezoekers te worden gerealiseerd. Gestreefd wordt naar 1 pp per twee woningen. (0,5 pp / woning)

Voor de eengezinswoningen is een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Deze worden verspreid in de openbare ruimte gerealiseerd.

Voor de startersappartementen wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,3 pp/woning, waarvan 0,3 pp/woning bestemd is voor gastparkeren.





# Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Rustenburg in Puttershoek.

## Ontwerpregels.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn aanleiding tot het formuleren van de volgende ontwerpregels:

1. Streef naar een duurzame gebiedsontwikkeling door ondermeer in de verkaveling noordtuinen te voorkomen, passieve zonne-energie te benutten en zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen en -methoden toe te passen, die nu en in de toekomst het milieu zo min mogelijk belasten. Zorg voor een goed isolerende buitenschil van de woningen en een lage EPN-waarde.
2. Voorkom de confrontatie tussen voorzijde en achterzijde van woningen.
3. Neem de oorspronkelijke vorm van de (ruil-)verkaveling als uitgangspunt voor de verkaveling en formeer zachte overgangen met het bestaande woongebied.
4. Zorg dat bestaande kleinschalige woonbebouwing zoveel mogelijk wordt 'gespiegeld' in het verkavelingsplan, zodat bestaande en nieuwe plandelen vloeiend in elkaar overgaan.
5. Zorg dat de bezonning van bestaande panden nergens langdurig wordt belemmerd door nieuwbouw.
6. Formeer waterpartijen tussen bestaand en nieuw woongebied. Dit zowel om een natuurlijke erf-scheiding te creëren als om problemen met de waterhuishouding te voorkomen.
7. Voorzie aansluiting(en) op toekomstige verkaveling van het gebied ten noorden van de locatie, zonder deze vast te leggen. Dit kan bijvoorbeeld door een gezamenlijke ontsluitingsweg op de plangrens te projecteren.
8. Ontwerp straatprofielen die passen bij het karakter en de schaal van een dorpse woonomgeving, ondermeer door het invoeren van een 30-km regime en de toepassing van natuurlijke materialen en veel groen in de openbare ruimte.
9. Voorkom het ontstaan van een directe verbinding voor sluipverkeer tussen Rietgors en Groeneweg.
10. Maak het buurtpark vanuit het woongebied optimaal beleefbaar en bereikbaar door de accentuering van kijklijnen en het aanleggen van voldoende en uitnodigende voetpaden.
11. Maak voorshands geen buurtontsluiting voor auto's vanaf de Biezengors.
12. Behoud een langzaam-verkeersverbinding in de noord-zuidrichting, via nieuw aan te leggen wegen.
13. Voorzie een langzaam verkeersroute in de oost-west-richting tussen de Biezengors en de Rustenburgweg. Aandachtspunt hierbij is de helling en wijze van aansluiten op de Rustenburgweg. Tevens zou deze verbinding in de toekomst als recreatieve route kunnen worden voortgezet in westelijke richting door het buitengebied.
14. Streef in het woningbouwontwerp naar een marktconform, gevarieerd en eigentijds architectuurbeeld, waarmee een dorps karakter wordt opgeroepen. Neem uitgangspunten hiervoor op in het bestemmingsplan en leg dit ter goedkeuring voor aan B&W en de Gemeenteraad.
15. Gebruik voor de realisatie materialen als baksteen, gebakken pannen en andere te recupereren producten.
16. Tref voorzieningen die waarborgen dat de wijkontsluiting ter plaatse van de Rietgors uitsluitend toegankelijk is voor langzaam verkeer en hulpverleningsvoertuigen.
17. Ontwerp het nieuw te woonzorgcomplex als zelfstandig bouwvolume binnen een eigen ruimtelijke context, waarvoor een inrichtingsplan wordt bijgeleverd, waarin rekening gehouden wordt met het te realiseren aantal parkeerplaatsen.





# Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Rustenburg in Puttershoek.





Initiatiefnemers:

**HW Wonen**

**Stichting Adullam Puttershoek**

in samenwerking met

de **Gemeente Binnenmaas**

en **Kokon architectuur en stedenbouw bv**  
uit Rotterdam.

22 juni 2010

