

Juridisch Planologisch Adviesbureau

R³

Toelichting Bestemmingsplan 'Park Waterrijk I'

NL.IMRO. 0612.BP00049-3001

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en ligging plangebied	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	8
1.3 Planvorm	9
1.4 Leeswijzer	9
2. Juridische planbeschrijving	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Algemeen	10
2.3 Juridische vormgeving	10
2.4 Verbeelding	11
2.5 Regels	11
3. Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	21
4. Ruimtelijke & functionele analyse	25
4.1 Ruimtelijke analyse	25
4.2 Functionele analyse	26
4.3 Uitgangspunten en beoogde ontwikkeling	26
4.4 Conclusies	27
5. Algemene realiserings- en uitvoeringsaspecten	28
5.1 Geluid	28
5.2 Verkeer	29
5.3 Luchtkwaliteit	29
5.4 Bodem	30
5.5 Externe veiligheid	31
5.6 Bedrijven en milieuzonering	32
5.7 Water	33
5.8 Flora en Fauna	42
5.9 Archeologie en cultuurhistorie	43
5.10 Geur	45
5.11 Kabels en leidingen	46
6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	48
8. Zienswijzen	50

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en ligging plangebied

De gemeente Spijkenisse heeft het plan opgevat om ten zuiden van het dorp Hekelingen een nieuwe woonwijk te ontwikkelen, genaamd Heer&Meester. Uitgangspunt daarbij was dat er een nieuwe villawijk zou ontstaan met 85 vrije kavels.



Figuur 1 oorspronkelijke gebied plan Heer&Meester

Zo wordt er vanaf 2008 in het gebied Heer&Meester West woonbebouwing toegestaan, die door middel van particulier opdrachtgeverschap kan worden ontwikkeld.

Door de economische neergang vanaf 2008 zijn de woningbouwplannen voor het plan Heer&Meester onvoldoende tot ontwikkeling gekomen. Van de geplande woningen zijn er inmiddels slechts zeven gebouwd.



Figuur 2 Oorspronkelijke ontwerp Heer&Meester

In het collegeprogramma 2010-2014 is over Heer&Meester het volgende opgenomen: ‘De ontwikkelingen in het westelijk gedeelte van Heer&Meester zullen conform de gekozen uitgangspunten worden voortgezet. Het college van B&W is evenwel van mening, dat ten gevolge van de recente ontwikkelingen op de woningmarkt, voor oostelijk deel van het plangebied een ander programma noodzakelijk is. Particulier Opdrachtgeverschap blijft ook voor dat deel uitgangspunt.’

Stevast Ontwikkeling uit Capelle aan den IJssel heeft op eigen initiatief een plan gemaakt voor het oostelijk deel van Heer&Meester. Dit oostelijk gedeelte wordt aangeduid als het plan Park Waterrijk. In eerste aanleg betrof dit een ontwerp met 93 woningen.



Figuur 3 Park Waterrijk 2012

De hoofdstructuur van Park Waterrijk is gelijk aan de eerder gekozen opzet in het plan Heer&Meester. Uitgangspunt is echter wel dat er veel meer water in het plan wordt gerealiseerd.

Vanwege de omvang van het plan, is er voor gekozen om Park Waterrijk gefaseerd uit te voeren. Aanvankelijk zou begonnen worden met een gedeelte middenin het plangebied.



Figuur 4: Oorspronkelijke 1^e fase Park Waterrijk

Over het plan voor Park Waterrijk is uitvoerig overleg gevoerd met omwonenden. Eerst is op 28 augustus 2012 een informatiebijeenkomst gehouden. Naar aanleiding van de presentatie van de plannen zijn er diverse reacties gekomen vanuit de omwonenden. Er is de vrees uitgesproken dat het plan zal leiden tot verkeersoverlast. Tevens is aangegeven dat het plan uit stedenbouwkundig- en architectonisch oogpunt niet passend zou zijn.

Op 15 november 2012 is een volgende informatiebijeenkomst gehouden. Daar is o.a. ingegaan op de verkeerstructuur en de mogelijke verkeersmaatregelen. Tevens zijn enkele ontsluitingsvarianten aan de orde gesteld. Uit de ontvangen reacties blijkt dat er bij de omwonenden een voorkeur bestaat om te starten met de ontwikkeling van het meest oostelijke deel van Park Waterrijk, in aansluiting op de Toldijk.

De ontwikkeling van dat gedeelte van Park Waterrijk als eerste fase is uit oogpunt van een opbouw, fasering en ontsluiting van het plan een te volgen keuze. De plannen voor dit gebied zijn verder uitgewerkt, de bedoeling is dat er 18 woningen in die eerste fase gerealiseerd gaan worden.

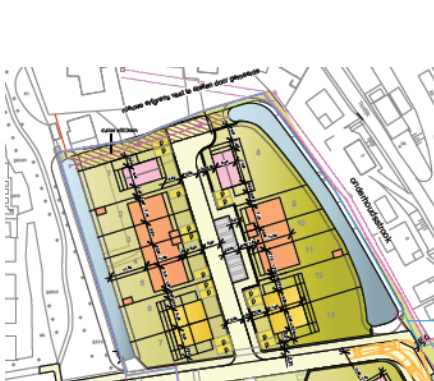
De basisgedachte bij de verdere ontwikkeling is, dat er ter plaatse flexibele woningtypes worden gerealiseerd, waarbij ingespeeld kan worden op de vraag en individuele wensen in of op de woningmarkt. Er is sprake van consumentgericht bouwen nu met meer vooraf getekende keuzemogelijkheden wordt gewerkt dan bij standaard projecten. Daarbij zijn ook de volume-indeling en de gevelindeling flexibel, waardoor woningen ook levensloopbestendig kunnen worden.

De grens van het nu te herontwikkelen deel is hierna met arcering weergegeven. Dit gedeelte wordt hierna aangeduid als 'Park Waterrijk I'.



Figuur 5 Park Waterrijk I

Hierna zijn enige inrichtingsvarianten van de eerste fase weergegeven.





Figuren 6: inrichtingsvarianten Park Waterrijk I

Met de bewoners Den Hoek 2 t/m 8 en Toldijk 1 t/m 7 worden en zijn individuele gesprekken gevoerd over o.a. eigendomssituatie, onderhoud riool enz. Daarbij is ook gesproken over het aantal te bouwen woningen in de nabijheid van deze woningen, de afstand van de nieuwe woningen tot de bestaande woningen. In dat kader zijn in het bestemmingsvlak in het noordoostelijke deel van het plangebied aanpassingen doorgevoerd. Zo is het aantal te bouwen woningen aldaar beperkt tot maximaal 6. Daarnaast zijn de goot- en bouwhoogte van het middelste deel van dit bestemmingsvlak beperkter dan die van de andere woningen (4 m goot- en 9,5 m bouwhoogte ten opzichte van 6 m goot- en 11 m bouwhoogte).

Tevens is aan de bewoners van de woningen Den Hoek 6 en 8 toegezegd, dat deze een in- en uitrit kunnen krijgen op de woonstraat in het plangebied. Eventueel noodzakelijke aanpassingen aan de tuinen worden daarbij door de bewoners zelf uitgevoerd.

Uit de laatste versie van tekening bij figuur 6 blijkt dat de zuidelijke grens van het voor woningbouw te ontwikkelen gebied in noordelijke richting is opgeschoven. Dit is gedaan in verband met de begrenzing van het door de provincie bij de vaststelling van de Verordening Ruimte vastgestelde bebouwingscontour.

Uitgangspunt in het plan is dat er consumentgericht wordt gebouwd, waarbij de koper een ruime keuzevrijheid heeft in de opzet en uitvoering van de woning. Hierna is aangegeven welke woningtype en –varianten er zoal denkbaar zijn.



Figuur 7: Woningtypen en varianten.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied vormt thans deels onderdeel van het op 23 april 1986 door de Gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Hekelingen' en voor het overige van het op 27 maart 1975 door de Gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. De bouw van woningen stemt niet overeen met het geldende planologische regime.

1.3 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Park Waterrijk I' is een mengvorm van een gedetailleerd en een globaal eindplan. Het bestemmingsplan biedt duidelijkheid over de situering van de gebieden waar de woningen gebouwd gaan worden. Er blijft echter wel enige vrijheid over voor de exacte situering van de diverse woningen. Anderzijds worden er harde rooilijnen opgenomen waar de hoofdgebouwen niet mogen doorsteken.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: Juridische planbeschrijving
- Hoofdstuk 3: Beleidskader van rijk, regio, provincie en gemeente
- Hoofdstuk 4: Ruimtelijke & functionele analyse
- Hoofdstuk 5. Algemene realiserings- en uitvoeringsaspecten (omgevingsaspecten)
- Hoofdstuk 6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro
- Hoofdstuk 8. Zienswijzen

2. Juridische planbeschrijving

2.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden de regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

2.2 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevatten de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

2.3 Juridische vormgeving

Zoals hiervoor vermeld heeft het bestemmingsplan 'Park Waterrijk I' een mengvorm van een gedetailleerd en een globaal eindplan.

Het bestemmingsplan biedt duidelijkheid over de situering van de gebieden waar de woningen gebouwd gaan worden. Binnen de woonbestemming blijft er enige vrijheid ten aanzien van de exacte situering van de diverse woningen.

Anderzijds is ter wille van het bieden van rechtszekerheid aan omwonenden voor gekozen om harde rooilijnen op te nemen waar de hoofdgebouwen niet mogen doorsteken.

Verbeelding en regels

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de diverse activiteiten en de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn verder algemene afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen.

2.4 Verbeelding

Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. Naast bestemmingen zijn er ook aanduidingen. De aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding in dit plan juridisch gezien geen betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijv. topografische gegevens).

2.5 Regels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels
- bestemmingsregels
- algemene regels
- overgangs- en slotregels

2.5.1 Inleidende regels

Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

2.5.2 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruik gemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren. Ook is een dubbelbestemming opgenomen. Met deze bestemming worden specifieke waarden beschermd die in meerdere hoofdbestemmingen voorkomen.

Groen

Onder de bestemmingsaanduiding "Groen" vallen alle gronden met een publiek en of openbaar karakter; daarmee worden de parken, de dijken, de speelterreinen en de landschappelijke zones bedoeld.

Tuin

Deze bestemming is met name opgenomen bij traditionele woonpercelen waarbij de bergingen aan de achterzijde zijn gesitueerd. Om het straatbeeld vast te leggen en te handhaven zijn de bouwmogelijkheden in deze bestemming minimaal.

Verkeer - 2

De bestemming Verkeer is toegekend aan het verkeers- en verblijfsgebied, zoals wegen in het verblijfsgebied waaraan een maximum snelheid van 30 km per uur gekoppeld is. Ook vallen parkeerplaatsen en fiets/wandelroutes onder deze bestemmingsaanduiding.

Water

De gronden op de verbeelding aangewezen voor Water zijn bestemd voor water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en waterhuishouding en voor sierwater.

Wonen- 1

De bestemming 'Wonen - I' met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is op de verbeelding aangegeven. De woningen binnen de bestemming 'Wonen' zijn grondgebonden woningen. De voorzijde en de achterzijde van de woonpercelen zijn bestemd als tuin. In de regels is vastgelegd wat de maximale afmetingen en afstanden naar de perceelsgrens mogen zijn van de hoofdbebouwing van vrijstaande, twee-aaneen-woningen en aaneengebouwde woningen en de bijbehorende bouwwerken. Twee-aaneen-gebouwde woningen mogen een uitbouw hebben aan de zijkant van de woningen, maar bij twee naast elkaar aanwezige woningen mag slechts één woning bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel realiseren met een bouwhoogte hoger dan 3,5 m. Dit om te voorkomen dat er een te grote bouwmassa ontstaat als alle twee-aaneen-woningen een hoge uitbouw aan de zijkant realiseren.

Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn, bij direct recht, als ondergeschikte functie bij de hoofdfunctie wonen toegestaan. Deze mogen alleen uitgevoerd worden zolang de omvang niet meer dan 35% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt. Dit geldt tot een maximum van 40 m² per woning.

Waarde – Archeologie

Ter bescherming van in de bodem aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Bij het realiseren van bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, moet worden bezien of er vooraf archeologisch onderzoek moet worden verricht.

2.5.3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelbepaling

Een antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het

toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen en bouw- hoogtes door ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt de mogelijkheid geopend om geringe wijzigingen in de situering van bestemmingen door te voeren middels de in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

2.5.4 Overgangs- en slotregels

In het afsluitend onderdeel komen de overgangs- en slotregels aan de orde.

Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel

Deze regel bevat de titel van het plan.

2.5.5 Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

In de regels wordt met name bij het medegebruik van woningen voor aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten verwezen naar de staat van bedrijfsactiviteiten. Deze staat is in bijlage 1 opgenomen en betreft een lijst, waarin de categorie-indeling van bedrijven, c.q. bedrijfsactiviteiten is opgenomen. Deze staat is opgesteld voor functiemengingsgebieden, zoals stadscentra, dorpskernen en winkelcentra en is ontleend aan een model uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering". De activiteiten in deze staat bestaan uit categorie A of B. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

Categorie A:

Activiteiten, die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B:

Activiteiten, die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving, dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Gelet op de aard van het plangebied worden er alleen bedrijven in categorie A en categorie B1 toegestaan, met die restrictie dat de activiteit geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonklimaat in de directe omgeving en niet gepaard mag gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkt verkoop, die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

3.6 Handhaving

Daar waar van overheidswege regels worden gesteld, is het ook van belang dat er op wordt toegezien dat de regels nageleefd worden. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om handhavend op te treden, daar waar gehandeld wordt in afwijking van de in dit bestemmingsplan vastgelegde bouw- en gebruiksregels. Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in dit plan, ook te realiseren en in stand te houden. Naast deze instrumentale functie, heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. De regels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan is ingevolge het bepaalde in artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verboden. Overtreding wordt aangemerkt als strafbaar feit, zoals opgenomen in de Wet op de economische delicten. Dit maakt strafrechtelijke handhaving en de daaraan verbonden instrumenten en opsporingsbevoegdheden mogelijk.

Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Binnen de gemeente heeft het team Vergunningen hierin een centrale taakstelling. De gemeente heeft haar handhavingsbeleid vastgelegd in de kadernota 'Integrale handhaving fysieke leefomgeving 2011-2014', vastgesteld op 11 mei 2011. Tot nog toe wordt handhaving opgepakt via het zgn. handhavingsoverleg omgevingsrecht waarin wordt ingespeeld op incidenten en excessen en wordt er gereageerd naar aanleiding van klachten. Het handhavingsbeleid zal zich moeten ontwikkelen tot het vastleggen van een structuur, waarbij van tevoren door het bestuur vastgelegde doelen nagestreefd moeten worden. In dat kader is het uitvoeringsprogramma integrale handhaving fysieke leefomgeving 2011 van belang.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Voor het plangebied te Hekelingen zijn in de rijksplannen geen specifieke punten opgenomen. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om 18 woningen te kunnen realiseren in Hekelingen en komt niet in strijd met de door het rijk in het SVIR geformuleerde beleidsuitgangspunten.

SER-ladder

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is zoals al gezegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Uit het Bro en de door het Ministerie van I&M uitgegeven ‘Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking’ blijkt dat het bij de SER-ladder om het volgende gaat.

De SER-ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties,

binnenstedelijke herstructurering of leegstand dienen te worden meegenomen in de bepaling van de vraag naar nieuwe verstedelijkingsruimte. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan worden voorzien en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan. Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie die goed ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief. Tot de kwalitatieve aspecten kunnen de eisen aan de bereikbaarheid en de ontsluitingskwaliteit van locaties behoren. Immers binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar vergelijkbare kwaliteiten en is het niet gelukt om een geschikt aanbod te vinden. Het resultaat van trede 3 is inzicht waar de resterende ruimtevraag buiten bestaand stedelijk gebied het beste kan worden opgevangen uitgaande van een goede ontsluiting.

Beoordeling treden:

Trede 1:

De kwalitatieve vraag

Verstedelijkingsscenario 2010-2020

Op dit moment (eind januari 2014) worden in de stadsregio Rotterdam de regionale woningbouwprogramma's herijkt. Bij deze herijking wordt, voor wat betreft de woonmilieubalans, nog steeds uitgegaan van de verstedelijkingsafspraken 2010-2020. In deze woonmilieubalans worden tekorten en overschotten voor de regio en per gemeente geconstateerd. Een van de benoemde tekorten uit het scenario voor de gehele regio, inclusief Spijkenisse, is het dorpse woonmilieu. In het nieuwe concept woningmarktafspraken voor Voorne-Putten is vastgesteld dat in deze subregio dorps- en landelijke woonmilieus aanwezig zijn en dat deze milieus in de rest van de regio niet of nauwelijks voorkomen en derhalve een unieke kwaliteit van de subregio is. Hekelingen is al meer dan 30 jaar een wijk van Spijkenisse maar heeft nog steeds de kwaliteiten die een dorp kenmerkt zoals kleinschaligheid en een grote verscheidenheid in woningtypologieën in allerlei prijsklassen. Toevoegingen in Hekelingen vinden dan ook plaats in het dorpse of landelijk woonmilieu.

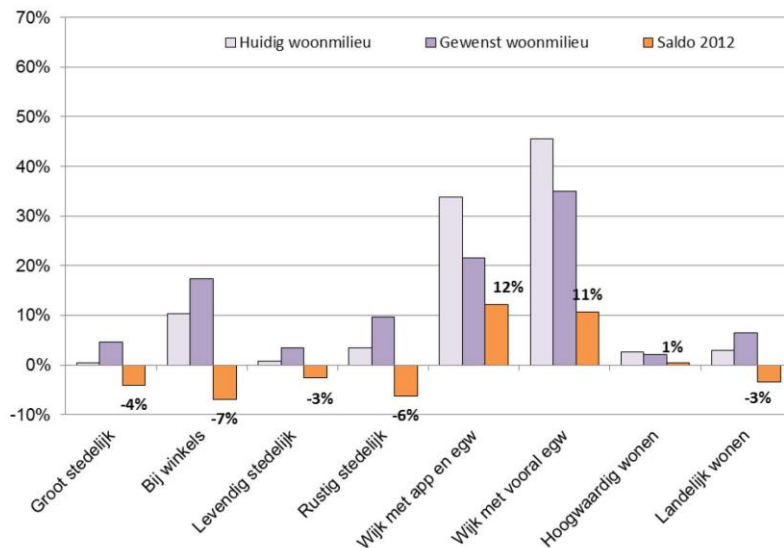
De kwantitatieve vraag

Uit de grote woontest 2012 is er voor de regio een latente behoefte voor landelijk wonen van 1 tot 13% aangetoond waarbij 1% van respondenten die verhuisgeneigd zijn ook daadwerkelijk de prijs van het landelijk wonen kan betalen.

Dit zijn 2.334 verhuisgeneigden binnen de stadsregio Rotterdam die € 350.000 tot € 500.000 uit willen geven voor een woning in een landelijk woonmilieu. Het dorps wonen uit de Rozetta indeling van de Stadsregio Rotterdam is een van de gedefinieerde woonmilieus uit de grote woontest. De groep verhuisgeneigden die wel landelijk wil wonen maar dit niet kan betalen is 13%. De helft van de woningen van de woningen van plan 'Park Waterrijk I' zit echter in het segment tot € 350.000 (€ 250.000/265.000) en komt dan ook tegemoet aan de vraag van deze groep.

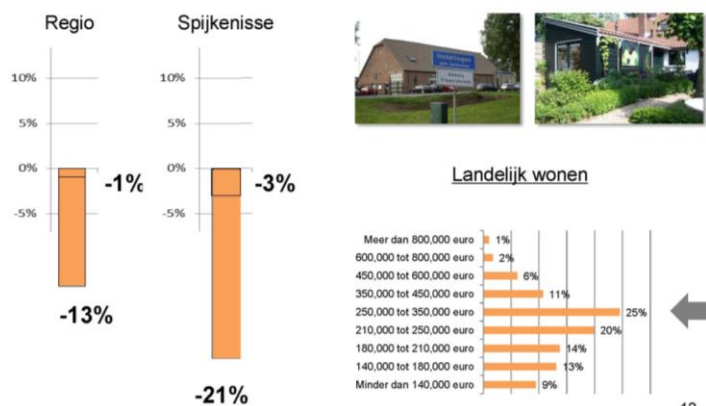
Voor de gemeente Spijkenisse zijn deze percentages nog hoger met respectievelijk 3% en 21%. Hiervan geeft een vierde van de belangstellenden aan bereid te zijn een woning met een vraagprijs van € 250.000 tot € 350.000 te willen betalen is 447 verhuisgeneigden. 21% van de respondenten uit Spijkenisse heeft wel een wens voor landelijk wonen maar heeft er niet het inkomen voor. Dit is gedeeltelijk ook het prijssegment waarin bij start verkoop de woningen van plan Waterrijk worden aangeboden. Deze groep (15%) wil wel "vrij met ruimte wonen", een meer betaalbare 'productmarktcombinatie' uit de Grote Woontest. Deze productmarktcombinatie heeft grote overeenkomsten met het te realiseren woonmilieu uit plan 'Park Waterrijk I'.

Woonmilieus in Spijkenisse



11

Latente behoefte Landelijk wonen



12

Nieuwe woningmarktafspraken

Zoals reeds eerder opgemerkt wordt er op dit moment in de stadsregio Rotterdam gewerkt om te komen tot nieuwe woningmarktafspraken voor de jaren 2013 t/m 2020. De provincie heeft als eis gesteld dat in deze nieuwe afspraken het planaanbod met minimaal 40% moet worden gereduceerd in vergelijking tot 2010 en dat er minimaal 80% binnenstedelijk wordt gebouwd. Het totale planaanbod van de stadsregio Voorne-Putten voldoet aan de gestelde eisen van de provincie. In dit planaanbod is ook het plan 'Park

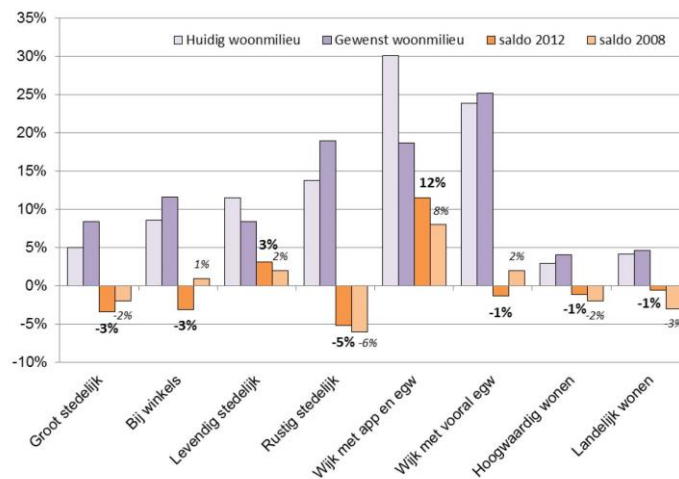
Waterrijk I' met 18 woningen opgenomen. Gesteld kan dan ook worden dat het plan kwantitatief en kwalitatief voldoet aan de eisen van de provincie.

De nieuwe afspraken 2014-2020 worden gemaakt vanuit de subregio's binnen de stadsregio's waarbij het totaal van de afspraken de basis is voor een regionale woonvisie. Er worden onder andere afspraken gemaakt over de woonmilieus. Op dit moment voeren de colleges op Voorne-Putten overleg om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwplannen met elkaar af te stemmen. Het is de intentie dit proces in het eerste kwartaal van 2014 af te ronden. Hierbij wordt ook meegenomen de kengetallen van Voorne-Putten uit de woningbehoefte-raming 2012-2020 van de provincie.

Voorlopig staan er voor geheel Voorne-Putten 549 woningen in een dorps woonmilieu en 678 in een landelijk woonmilieu gepland (in totaal 1.277 woningen). Van die 1.277 woningen worden er 24 woningen voor Spijkenisse dorps, 44 landelijk en 665 woningen buiten de BSD gerealiseerd. De verwachting bestaat dat er tijdens de onderhandelingsperiode nog een aantal projecten zullen worden gefaseerd waardoor het planaanbod zal afnemen.



Woonmilieus in de regio



10

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied

Het gedeelte van plan 'Park Waterrijk I', waar het voorontwerpbestemmingsplan van toepassing is, behelst de bouw van 18 woningen binnen de vigerende bebouwingscontour c.q. de BSD. De locatie alwaar de woningen zullen worden gerealiseerd, sluit aan op de Toldijk. In het westelijk deel van Heer&Meester biedt de gemeente grote bouw kavels aan waar woningzoekenden door middel van particulier opdrachtgeverschap een woning kunnen bouwen. Voor het oostelijk deel is door de gevolgen van de economische crisis gekozen voor een andere programmering. Kleinere kavels met 7 verschillende compactere woningtypologieën waardoor er een betaalbaar product ontstaat in een dorps

woonmilieu. De locatie waar de 18 woningen gebouwd zullen worden grenzen direct of vrijwel direct aan de Toldijk en zijn een aanvulling/ voorzetting van de bestaande lintbebouwing. Het gebied heeft op dit moment een groene bestemming met een ruige begroeiing zonder een goede toegankelijkheid voor omwonenden. De ruimtevrage voor de 18 woningen kan binnen het bestaand stedelijke en dorpsgebied worden opgevangen.

Het plan is financieel haalbaar omdat het in samenwerking met de gemeente is ontwikkeld door een ontwikkelaar. De herprogrammering van het gebied zorgt voor een betaalbaar product waar de helft van de woningen een vraagprijs heeft voor de grote groep woningzoekenden/verhuiscandidate die interesse heeft voor dit woonproduct in een betaalbare prijsklasse. De helft van de te bouwen woningen heeft een vraagprijs van rond € 250.000 vrij op naam.

Trede 3 Bouwen binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied.

De 18 woningen in het plan ‘Park Waterrijk I’ vallen de thans geldende bebouwingscontour en de BSD. De gehele ontwikkeling van ‘Park Waterrijk I’ sluit aan op het bestaande langzaam- en snelverkeer netwerk van het voormalige dorp Hekelingen. Over de planontwikkeling is reeds uitgebreid overleg gevoerd met omwonenden. Het overleg heeft op een aantal punten geleid tot aanpassing van het plan.

Woningzoekenden die kiezen voor een dorps- of landelijk woonmilieu maken een bewuste keuze voor andere kwaliteiten dan die van stedelijk gebied waarin vaak een zeer goede bereikbaarheid met openbaar vervoer aanwezig is. Het plan ‘Park Waterrijk I’ bevindt zich op loopafstand van een busverbinding met metrostation De Akkers waarmee verder de gehele stadsregio goed wordt ontsloten.

In onderstaande tabellen is te zien dat er een mismatch is tussen de vraag naar landelijk wonen en het aanbod van landelijk wonen tot 2020. De daadwerkelijke vraag naar woningen duurder dan € 350.000 uit de grote woontest op Voorne-Putten is 966 woningen (excl. Spijkenisse). Voor alleen de gemeente Spijkenisse bedraagt dat aantal 613 woningen. Voor geheel Voorne-Putten bedraagt de vraag naar woningen duurder dan € 350.000 derhalve $966 + 613 = 1.579$ woningen. De verwachting is dat het planaanbod in het kader van de te maken woningbouwafspraken op Voorne-Putten de komende weken zal dalen naar 1.277. In de onderscheiden gemeenten, maar ook in Spijkenisse, kan die ruimtevrage dan niet alleen voor landelijk en dorpswonen binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied worden opgevangen. De totale vrage voor Voorne-Putten bedraagt 966 woningen vanaf € 350.000 en 1.933 woningen tot € 350.000.

	huishoudens	verhuis- geneigd	Interesse in landelijk wonen	zoekt >350	zoekt 250-350
Spijkenisse	32454	14259	3258	613	1516
Bernisse	5294	1732	980	294	392
Brielle	7283	2697	910	236	607

Hellevoetsluis	17167	7039	1465	223	733
Westvoorne	6173	2058	966	218	218
overig Voorne Putten	35917	13529	4316	966	1933

Bron: Grote Woontest (2012)

Voorne Putten

Gemeente	Dorps	Landelijk	Totalen
Bernisse	384		384
Brielle	110 *	43	153
Hellevoetsluis		240	240
Spijkenisse	24	44	68
Westvoorne	31	351	383
Totaal	549	678	1277

* Concept samenwerkingsafspraken sr Rotterdam

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden. Dit Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco). Het Barro is voor het plangebied niet relevant.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte. Provinciale Staten stelden op 2 juli 2010 de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda definitief vast. De Structuurvisie en de Verordening Ruimte zijn sindsdien jaarlijks op een aantal onderdelen herzien.

Provinciale Structuurvisie – Visie op Zuid-Holland

Het planologisch beleid van de provincie Zuid-Holland geeft kaders voor de mogelijkheden en beperkingen voor bouw- en gebruiksactiviteiten in de onderhavige situatie. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwd gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren.

Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen. Het plangebied valt binnen de bebouwingscontour. Op de functiekaart van de provincie is te zien dat er ter plaatse de aanduiding ‘Stads- en dorpsgebied’ geldt.



Figuur 8 Functiekaart Structuurvisie ‘Visie op Zuid-Holland’

Verordening Ruimte

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Zuid-Holland. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid.

Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan.

Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour.



Figuur 9 Deel bijlage I Verordening Ruimte: kaart met bebouwingscontouren

In het gebied binnen de bebouwingscontour zijn stedelijke ontwikkelingen toegestaan. De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2010-2020 (2009)

In de periode 2010-2020 realiseert de gemeente Spijkenisse haar laatste grote bouwprojecten. Het accent komt steeds meer te liggen op het bouwen in de stad in plaats van het bouwen aan de (randen van de) stad. In de Structuurvisie formuleert het gemeentebestuur een samenhangende visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van Spijkenisse, met aandacht voor het maatschappelijk functioneren van de stad. Bouwprojecten in de stad zijn over het algemeen complexer dan bouwprojecten in het onbebouwde buitengebied. Ze zijn zeer arbeidsintensief, hebben meer risico's en hangen samen met diverse maatschappelijk functies in de stad. Vaak spelen er verschillende belangen. Herstructurering binnen het stedelijk gebied vraagt daarom om een brede benadering. Een structuurvisie is daarbij gewenst. Daarnaast verplicht de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) gemeenten een structuurvisie op te stellen.

Vertrekpunt

De Structuurvisie geeft de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in Spijkenisse op hoofdlijnen weer. De visie is het uitgangspunt voor de politieke agenda. Geen dichtgetimmerd eindplan, maar het vertrekpunt van de gemeente voor gesprekken met hogere overheden, marktpartijen en partners om ontwikkelingen en investeringen in de stad te initiëren. Uiteraard kunnen verschillende accenten en prioriteiten in deze visie worden aangebracht bij toekomstige wijzigingen in inzichten.

Communicatiemiddel

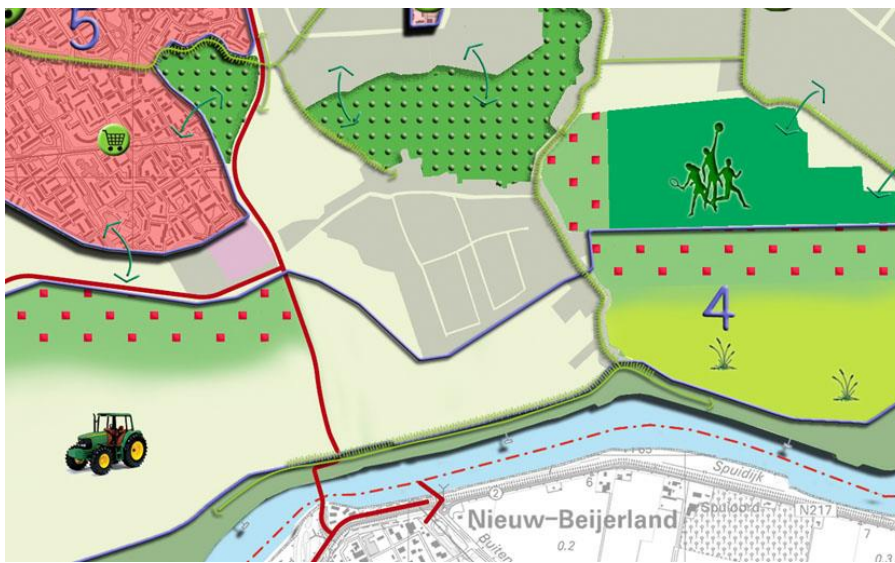
De structuurvisie dient ook als communicatiemiddel. Bijvoorbeeld om duidelijk te maken welke kernkwaliteiten Spijkenisse heeft en welke kansen er zijn om deze kwaliteiten

verder te versterken. De, in de structuurvisie vastgelegde, ruimtelijke en functionele ontwikkeling op hoofdlijnen, krijgt de verdere uitwerking in de bestemmingsplannen.

Plangebied Hekelingen

De Structuurvisie biedt negen punten voor de politieke agenda van het gemeentebestuur van Spijkenisse: ideeën voor verbeteringen in negen gebieden. Met deze visie kan de gemeente in gesprek met hogere overheden, marktpartijen en instellingen om ontwikkelingen en investeringen in de stad te initiëren.

Hekelingen is in de structuurvisie niet benoemd als apart agendapunt voor de toekomst; dit betekent dat de huidige situatie van 'woongebied' en 'polderlandschap' in principe gehandhaafd kan blijven.



Figuur 10: Uitsnede Structuurvisiekaart Spijkenisse 2010 - 2020

3.3.2 Waterstructuurplan Spijkenisse (04-06-2005)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is afgesproken dat de gemeenten tussen 2003 en 2006 op grond van de stedelijke wateropgave en rekening houdend met de reeds beschikbare (stroom) gebiedsvisie, eigen waterplannen opstellen. Om uitvoering te geven aan dit akkoord heeft de gemeente samen met de waterbeheerders in het gebied een waterstructuurplan opgesteld voor het gemeentelijk grondgebied binnen de hoofdwaterkeringen.

De analyse van het waterstructuurplan gaf aan dat het watersysteem in Spijkenisse knelpunten kende. Zonder maatregelen zou in het licht van klimaatverandering, zeespiegelrijzing en bodemdaling, als mede verdere verstedelijking, deze situatie verergeren volgens dit rapport. In de jaren hierna is vooral in Spijkenisse Noord extra aandacht geschonken aan enerzijds het vergroten van de waterberging en anderzijds het verbeteren van de afvoermogelijkheden van overtollig oppervlaktewater uit dit gebied. Inmiddels voldoet Spijkenisse aan de gestelde eisen.

3.3.3 Gemeentelijk Rioleringsplan Spijkenisse 2009-2013

In het tweede en derde Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) lag het accent vooral op het realiseren van de zogenaamde “basisinspanning” waarmee een vuilemissiereductie van 50% diende te worden bereikt van overstortend rioolwater op oppervlaktewater. De maatregelen vonden hun basis in het uitvoeren van een tweesporenbeleid. Enerzijds werd het maatregelenpakket in het kader van het emissiespoor (riolering) uitgevoerd, anderzijds moest dit bereikt worden door het uitvoeren van maatregelen in het kader van het waterkwaliteitsspoor (oppervlaktewater). Deze laatstgenoemde maatregelen waren overigens ondergebracht in het Stedelijk Waterplan Spijkenisse welke in samenwerking met de waterbeheerders onder de vlag “IJsvogelprojecten” werden uitgevoerd. Doel was het bereiken van biologisch gezond oppervlaktewater in het stedelijk gebied van Spijkenisse. Inmiddels is het volledige maatregelenpakket uitgevoerd en is uit een grootschalig, door het waterschap Hollandse Delta, uitgevoerd onderzoek naar voren gekomen dat de kwaliteit van het stedelijk water een aanzienlijke verbetering heeft ondergaan en dat gesproken kan worden van een succesvol verlopen uitvoeringsprogramma.

In het vigerende en eerste “verbrede” GRP 2009 – 2013 wordt verder invulling gegeven aan het terugdringen van de vuillast op oppervlaktewater door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering en de afvoer hiervan naar oppervlaktewater. Bovendien dragen de in het GRP opgenomen Kader Richtlijn Water (KRW) -maatregelen hun steentje bij om de kwaliteit van het oppervlaktewater nog verder te verbeteren.

3.3.4 Verkeer: beleidsnota, wegategoriseringsplan

Algemeen

In het kader van het landelijk project "Duurzaam Veilig" is in 1999 voor geheel Spijkenisse een wegategorisering opgesteld, waarin alle wegen en straten die in beheer zijn bij de gemeente zijn geclassificeerd als 'verkeersader' (gebiedsontsluitingsweg) of 'verblijfsgebied' (erftoegangsweg). Verblijfsgebieden hebben geen functie voor het doorgaande verkeer en worden ingericht als 30-kilometerzone.

Wegategoriseringsplan (1999)

In het wegategoriseringsplan zijn de wegen in een aantal categorieën ingedeeld. De zogenoemde gebiedsontsluitingswegen hebben een functie voor een vlotte en veilige afwikkeling van het autoverkeer in de gemeente, de doorstroming staat voorop. De overige wegen behoren tot de categorie erftoegangswegen, waar de ontsluiting en verblijfsfunctie voorop staat. Dit zijn de wegen die als 30-kilometerzone worden ingericht.

4. Ruimtelijke en functionele analyse

4.1 Ruimtelijke analyse

Het plangebied van 'Park Waterrijk I' ligt ten zuiden van de dorpskern van Hekelingen en ten westen van de Toldijk. Deze hoger gelegen Toldijk met bebouwingslint vormt een duidelijk waarneembare fysieke en ruimtelijke begrenzing aan de oostkant van Hekelingen en zal dat ook zijn voor het plangebied van 'Park Waterrijk I'.

In het plan Heer&Meester en het plan 'Park Waterrijk I' wordt de lineaire structuur van het dorp Hekelingen voortgezet met een open bebouwingstypologie.

Het bouwverkeer zal via een tijdelijke bouwweg plaatsvinden. Deze bouwweg ligt in de zuidwestelijke hoek van het plangebied en sluit aan op de Johannes Jongejanlaan in het plangebied van 'Heer&Meester'.

'Plan Waterrijk I' zal voor de bewoners ontsloten worden via de Lede. De straten in het plangebied worden aangemerkt als verblijfsgebied met een 30 km uur regime.



↔ = ontsluiting voor bewoners

↔ = ontsluiting voor bouwverkeer

Figuur 11 plangebied met ontsluitingsstructuur

4.2 Functionele analyse

Voorheen was het plangebied van 'Park Waterrijk I' in gebruik als volkstuinen, thans is sprake van een met gras ingezaaid terrein.



Figuur 12 luchtfoto plangebied

In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een functioneel gebruik voor wonen, verkeer, groen en water.

4.3 Uitgangspunten en beoogde ontwikkeling

Uitgangspunt is dat in het plangebied van 'Park Waterrijk I' 18 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van een variatie aan woningtypen, met een hoogte van ten hoogste twee bouwlagen met een kap. Insteek is het realiseren van een wijkje met een dorps karakter. Het plan sluit goed aan op de bestaande bebouwing in Hekelingen. Alle woningen zullen met de tuin aan water grenzen.

Ter wille van het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk, inclusief de tuinen bij de woningen, wordt bij de verkoop van de kavels/woningen privaatrechtelijk overeengekomen dat er kwalitatief hoogwaardige groene erfafscheidingen worden opgericht.

Voor de jeugd is het van belang om in en om de wijk mogelijkheden te hebben om te spelen. Een deel van het huidige plangebied wordt thans gebruikt als speelplaats.

Ter vervanging van deze mogelijkheid, wordt er een speelplaats ingericht in de boomgaard nabij het plangebied.

4.4 Conclusies

Het plan 'Park Waterrijk I' is uit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt aanvaardbaar. Er is sprake van een plan dat aansluit bij de bestaande bebouwing in het dorp Hekelingen, terwijl de hoofdinfrastructuur op hoofdlijnen gelijk is gebleven aan het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp van Heer&Meester.

Het plan 'Park Waterrijk I' biedt de kans voor een kwalitatieve gefaseerde herontwikkeling van het oostelijk deel van Heer&Meester, waarbij een breder aanbod van vrije sectorwoningen wordt aangeboden in aansluiting op de Toldijk.

5. Algemene realisering- en uitvoeringsaspecten

5.1 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden geboden in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader:

Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. In artikel 74 van de Wet geluidhinder wordt de breedte van de zone van een weg in stedelijk gebied, bestaande uit 1 of 2 rijstroken bepaald op 200 meter. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hebben niet een dergelijke geluidszone.

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48dB.

De bouw van 18 woningen heeft tot gevolg dat er circa 108 verkeersbewegingen per etmaal van en naar de woningen aan de orde zullen zijn. Dit is een zodanig beperkt aantal dat er geen sprake is van een wezenlijke beïnvloeding van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Beoordeling

De wegen rondom het plangebied betreffen allen 30 km/uur wegen en om deze reden is geen akoestisch onderzoek nodig naar de geluidsbelasting van de wegen. De Lede, waar het verkeer vanuit het plangebied over zal rijden, vormt derhalve ook onderdeel van de 30 km/uur zone. De toename van de verkeersintensiteit zal geen wezenlijke invloed hebben op de gevelbelasting van de bestaande woningen, dit mede vanwege de begrensde rijnsnelheid in de Lede.

In dit kader wordt aanvullend nog verwezen naar de in de gemeente Spijkenisse in september 2012 vastgestelde geluidsbelastingkaarten. Uit deze kaarten blijkt dat het akoestisch klimaat voor de nieuw te bouwen woningen goed is te noemen.

Industrielawaai en spoorweglawaai

De nieuw te bouwen woningen vallen niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein dan wel een spoorlijn.

Conclusie

De woningbouwplannen kunnen uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd.

5.2 Verkeer

Ontsluiting

De ontsluiting voor de bewoners van deze eerste fase van Park Waterrijk geschiedt via de Lede. Bij een woningaantal van 18 woningen zal er sprake zijn van circa 108 autovervoersbewegingen per etmaal. De Lede is geschikt om dit extra aantal te verwerken. De Lede zal qua inrichting nog worden aangepast, door aanleg van een trottoir en parkeerplaatsen.



Figuur 13: aanpassing Lede

Het bouwverkeer zal via de zuidelijke tijdelijke ontsluitingsweg worden afgewikkeld, waardoor de bewoners van de bestaande woningen geen nadeel hiervan zullen ondervinden.

Parkeren

De parkeernorm die in plan -Park Waterrijk I- wordt gehanteerd, is dat er per te bouwen woning 2 parkeerplaatsen moeten worden ingericht. Deze komen deels op eigen terrein, deels in het openbaar gebied. Hierdoor wordt in voldoende mate aan de parkeervraag voldaan.

5.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide 22,0 (2015, gebaseerd op gegevens gcn 2013) microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof is dit 22,8 (2015, gebaseerd op gcn 2013) microgram per kubieke meter. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter, te bereiken in 2015 respectievelijk in 2011). De algehele conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 18 woningen. Gezien dit beperkte aantal woningen behoeft er geen specifiek luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

5.4 Bodem

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan en de bouwplannen is bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het verkennend zijn opgenomen in de rapportage d.d. 2 september 2013, nr. 130708D, van Delta Milieu te Vierpolders. In het rapport wordt geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische bezwaren zijn tegen het gebruik van de locatie voor woondoeleinden en daar waar aan de orde als watergang.

5.5 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Alle ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan het externe veiligheidsbeleid. Deze verplichting is voor wat betreft de risico's van bedrijven vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS) voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het externe veiligheidsbeleid moet worden uitgevoerd wanneer het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van een risicobron. Wanneer dit het geval is moet beoordeeld worden of het plan voldoet aan de grens c.q. richtwaarde van het plaatsgebonden risico van deze risicobron. Verder zal in dat geval het groepsrisico verantwoord moeten zijn.

De DCMR Milieudienst Rijnmond heeft op verzoek van de gemeente een inventarisatie gemaakt van alle risicovolle inrichtingen en transportroutes die invloed kunnen hebben op het gemeentelijk grondgebied. Deze inventarisatie heeft de basis gevormd voor de opgestelde visie externe veiligheid "Spijkenisse Veiliger". Kernpunt in dit beleid is dat de gemeente Spijkenisse bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening houdt met de door de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond aangehouden effectzones bij ongevallen. Voor bestaande situaties is in de visie als uitgangsprincipe aangegeven dat er geen maatregelen op het gebied van externe veiligheid worden opgelegd.

Externe veiligheid in het plangebied

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Hekelingen 2012' is de rapportage "Bestemmingsplan Hekelingen, advies externe veiligheid" opgesteld door de DCMR Milieudienst Rijnmond d.d. 13 maart 2012 (kenmerk 21347111). In die rapportage zijn de verschillende risicobronnen in dat plangebied beschreven. Vanwege de ligging van plan Park Waterrijk I tegen het plangebied van genoemd bestemmingsplan 'Hekelingen 2012' kan de inhoud van de rapportage van de DCMR ook worden gebruikt voor de beoordeling van de veiligheidssituatie in het plangebied van 'Park Waterrijk I'.

Uit de rapportage komt naar voren dat alleen voor de buisleidingstraat Rotterdam-Antwerpen die ten zuidwesten door het plangebied van het bestemmingsplan 'Hekelingen 2012' loopt een verder verantwoording in het kader van externe veiligheid noodzakelijk zou zijn. Het invloedsgebied van die buisleidingstraat is maximaal 70 m. Het plangebied 'Park Waterrijk I' ligt echter op een afstand tot de buisleidingstraat van meer dan 500 m, waardoor die buisleidingstraat niet relevant is voor het plangebied.

Het plangebied ligt formeel ook nog in het invloedsgebied van de risicobedrijven De Rijke B.V. aan de Malledijk 1 en Shell Nederland Raffinaderij aan de Vondelingenweg in Rotterdam en van de transportroutes spoortraject Europoort-Botlek. Deze risicobronnen liggen echter zo ver van het plangebied vandaan dat verdere verantwoording voor deze bronnen niet nodig is.

Ten slotte wordt nog opgemerkt dat de gemeente Spijkenisse haar bewoners actief informeert op het gebied van ramenbestrijding en crisisbeheersing. Door middel van de campagne Denk Vooruit ('Rampen vallen niet te plannen, voorbereidingen wel') worden burgers geïnformeerd hoe men zich kan voorbereiden op een eventuele calamiteit.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat in het onderhavige bestemmingsplan voldaan wordt aan de wettelijke eisen en het geldende beleid op het gebied van externe veiligheid.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

Manege/stoeterij Willemschhof

In de directe omgeving van het plangebied is Manege/stoeterij Willemschhof aanwezig. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (en de bijbehorende regeling) dient binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter aangehouden te worden tot de locatie waar de dieren worden gehouden (de paardenstallingen). Tevens dient er naar analogie van het activiteitenbesluit een afstand van 100 meter aangehouden te worden tot aan de mestopslag. Tenslotte is in de VNG-richtlijn "bedrijven en milieuzonering" aangegeven dat tussen woningen en stoeterijen/maneges een richtafstand aangehouden moet worden van 50 meter.

De afstand van de dichtstbijzijnde woning in het plangebied van 'Park Waterrijk I' tot de grens van de inrichting is meer dan 190 m en tot de mestopslag meer dan 235 m. Om die reden voldoet deze situatie aan de hiervoor genoemde normen.

Overige bedrijven

Overigens zijn er ook geen bedrijven in de omgeving van het plangebied 'Park Waterrijk I' aanwezig, wier milieuzone zich uitstrekt tot dat plangebied.

5.7 Water

Beleidskader

De beleidscontext voor de visie op de ontwikkeling van het plangebied wordt gevormd door een aantal landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk zijn de meest relevante gemeentelijke beleidsaspecten op het gebied van riolering en waterhuishouding beknopt samengevat.

Beleidskader Europees en Rijksniveau

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is een wettelijke richtlijn die tot doel heeft de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater binnen de EU-lidstaten te beschermen en te verbeteren. Ook is de richtlijn bedoeld om duurzaam gebruik van grond- en oppervlaktewater te bevorderen. De Kaderrichtlijn Water omvat een aantal al bestaande EU-richtlijnen op het gebied van waterkwaliteit. Nieuw aan de KRW is de expliciete aandacht voor een goede ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren en de keuze om bij het waterbeheer het stroomgebied centraal te stellen.

De KRW schrijft voor dat alle Europese wateren in 2015 in een goede toestand verkeren. Wat een goede toestand is, hangt af van het type water en is omschreven aan de hand van doelen voor zowel de ecologische als de chemische kwaliteit van het water. Om de doelen te bereiken hebben de verschillende overheden (Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten) gezamenlijk maatregelen geformuleerd. Daarbij is niet alleen gekeken of de maatregelen technisch mogelijk zijn, maar ook of ze betaalbaar en dus werkelijk uitvoerbaar zijn. In het plangebied zijn geen KRW-maatregelen aan de orde.

Vierde Nota Waterhuishouding

In de 'Vierde Nota Waterhuishouding' (NW4), vastgesteld in december 1998, is het rijksbeleid inzake de waterhuishouding geformuleerd. De hoofddoelstelling hiervan luidt:

“Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.”

De belangrijkste speerpunten van het beleid zijn:

- Vergroten van samenhang en betrokkenheid. Hierbij verschuift het accent van het repareren van schade naar het scheppen van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.
- Het vergroten van de veerkracht. Dit wil zeggen dat gebieden zelfvoorzienend en systemen zelfregulerend worden gemaakt.
- Gebiedsgericht beleid. Problemen worden zoveel mogelijk in samenwerking met betrokkenen en daarmee lokaal en regionaal opgelost en er wordt ruimte geboden voor gebiedsgericht beleid. Bij aanleg van infrastructuur en grootschalige stadsuitbreidingen (welke aantasting van het waterhuishoudkundig systeem betekenen) wordt gestreefd naar mitigatie of (indien onvoldoende) compensatie van deze systemen.

- Anders omgaan met normen. De normen uit het NW3 zijn aangepast, zodat er een eenduidige beoordeling van water- en waterbodemkwaliteit mogelijk is en dat er rekening kan worden gehouden met de lokale natuurlijke achtergrond.
- Herstel van watersystemen. Er vindt een combinatie plaats van fysieke herstelmaatregelen, aanpak van de diffuse verontreinigingen en het saneren van vervuilde waterbodems. Het motto is: herstel waar nodig, ontwikkelen waar mogelijk.

Deze beleidsnota heeft geen directe invloed op het onderhavige bestemmingsplan Park Waterrijk I.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben de overheden (Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten) in 2003 afspraken gemaakt om gezamenlijk het watersysteem in Nederland op orde te brengen en te houden. De focus lag daarbij sterk op waterkwantiteit (wateroverlast). In 2008 is het NBW geactualiseerd naar aanleiding van de uitwerking van de Europese Kaderrichtlijn Water en het uitkomen van nieuwe klimaatscenario's. Met de actualisatie zijn de thema's watertekort, waterkwaliteit en ecologie op de agenda gekomen.

Om ervoor te zorgen dat water van meet af aan wordt meegenomen bij ruimtelijke plannen en besluiten wordt het watertoetsproces doorlopen. Het watertoetsproces is een van de belangrijkste instrumenten om gezamenlijk de opgaven van de NBW te realiseren. Het watertoetsproces is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Initiatiefnemer en waterbeheerder werken vanuit hun eigenverantwoordelijkheid samen aan een ruimtelijke plan of besluit. De resultaten van het watertoetsproces worden vastgelegd in de waterparagraaf van het ruimtelijk plan of besluit.

Een belangrijk thema in het NBW is de stedelijke wateropgave. De stedelijke wateropgave bestaat uit het aanpakken van wateroverlast door overstromend oppervlaktewater, wateroverlast in relatie tot de rioolcapaciteit, de aanpak van grondwateroverlast en het voldoen aan de doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan.

Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem. Met het van kracht worden van de Waterwet is de Keurvergunning van het waterschap opgegaan in de Watervergunning. Met deze vergunning, kunnen alle wateronderdelen van een project in één vergunning aangevraagd worden.

Provinciaal en Regionaal beleid

Beleidsplan Milieu en Water 2000

Met het Beleidsplan Milieu en Water 2000 – 2004 (BMW) zet de provincie Zuid-Holland een nieuwe stap in het milieu- en waterbeleid. In plaats van saneren en beheren richt de provincie zich vooral op het voorkómen van milieu- en waterproblemen. Zij doet dit door voorwaarden te stellen aan ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Deze moeten duurzaam zijn en rekening houden met de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie wil hieraan werken door samen met Zuid-Hollandse overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties een groot aantal activiteiten uit te voeren. In het kader van het thema "Vitaal stedelijke gebied" worden voor het realiseren van water, natuur en recreatie in en om de stad als relevante beleidsspeerpunten genoemd:

- toename aan bergend vermogen van het stedelijke gebied en de stadsranden;
- diffuse verontreinigingen saneren in bestaand en nieuw stedelijk gebied;
- de belevingswaarde van water in de stad vergroten door het water zichtbaar te maken.

Waterbeheerplan Hollandse Delta 2009 - 2015

In het waterbeheerplan 2009 - 2015 (2008) staat hoe waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid én om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Voor het afvoeren van hemelwater van verhard oppervlak groter dan 250 m² naar open water, dient ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Keur. Wanneer de toename aan verhard oppervlak groter is dan 250 m² is het beleid van het waterschap om 10% van de toename te compenseren in de vorm van open water.

Gemeentelijk beleid

Waterstructuurplan Spijkenisse (06-04-2005)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is afgesproken dat de gemeenten tussen 2003 en 2006 op grond van de stedelijke wateropgave en rekening houdend met de reeds beschikbare (stroom)gebiedsvisie, eigen waterplannen opstellen.

Om uitvoering te geven aan dit akkoord heeft de gemeente samen met de waterbeheerders in het gebied een waterstructuurplan opgesteld voor het gemeentelijk grondgebied binnen de hoofdwaterkeringen.

De analyse van het waterstructuurplan gaf aan dat het watersysteem in Spijkenisse knelpunten kende. Zonder maatregelen zou in het licht van klimaatverandering, zeespiegelrijzing en bodemdaling, als mede verdere verstedelijking, deze situatie verergeren volgens dit rapport. In de jaren hierna is vooral in Spijkenisse Noord extra

aandacht geschonken aan enerzijds het vergroten van de waterberging en anderzijds het verbeteren van de afvoermogelijkheden van overtollig oppervlaktewater uit dit gebied. Inmiddels voldoet Spijkenisse aan de gestelde eisen.

Gemeentelijk Rioleringsplan Spijkenisse 2009 – 2013

In het tweede en derde Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) lag het accent vooral op het realiseren van de zogenaamde “basisinspanning” waarmee een vuilemissiereductie van 50% diende te worden bereikt van overstortend rioolwater op oppervlaktewater. De maatregelen vonden hun basis in het uitvoeren van een tweesporenbeleid. Enerzijds werd het maatregelenpakket in het kader van het emissiespoor (riolering) uitgevoerd, anderzijds moest dit bereikt worden door het uitvoeren van maatregelen in het kader van het waterkwaliteitsspoor (oppervlaktewater). Deze laatstgenoemde maatregelen waren overigens ondergebracht in het Stedelijk Waterplan Spijkenisse welke in samenwerking met de waterbeheerders onder de vlag “IJsvogelprojecten” werden uitgevoerd. Doel was het bereiken van biologisch gezond oppervlaktewater in het stedelijk gebied van Spijkenisse. Inmiddels is het volledige maatregelenpakket uitgevoerd en is uit een grootschalig, door het waterschap Hollandse Delta, uitgevoerd onderzoek naar voren gekomen dat de kwaliteit van het stedelijk water een aanzienlijke verbetering heeft ondergaan en dat gesproken kan worden van een succesvol verlopen uitvoeringsprogramma.

In het vigerende en eerste “verbrede” GRP 2009 – 2013 wordt verder invulling gegeven aan het terugdringen van de vuillast op oppervlaktewater door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering en de afvoer hiervan naar oppervlaktewater. Bovendien dragen de in het GRP opgenomen Kader Richtlijn Water (KRW) -maatregelen hun steentje bij om de kwaliteit van het oppervlaktewater nog verder te verbeteren.

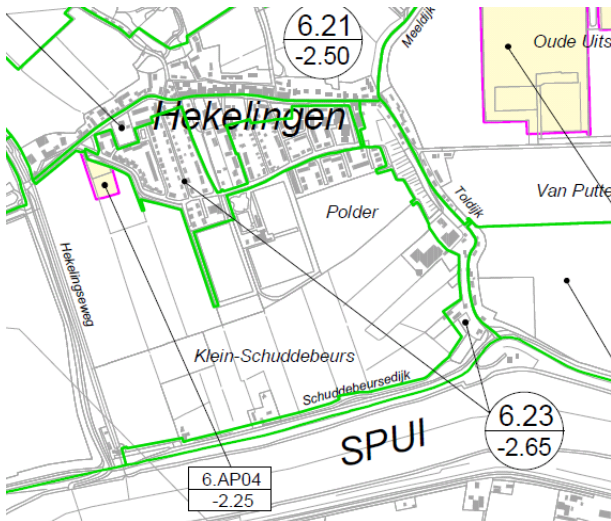
Daarnaast wordt in het kader van de wet “Verankering en bekostiging van gemeentelijke watertaken” aandacht besteed aan de gemeentelijke zorgplicht voor grondwater. In deze planperiode wordt een peilbuizen meetnet opgezet en zal uit inventarisatie moeten blijken op welke plaatsen binnen het stedelijk gebied knelpunten te verwachten zijn.

Ruimtelijke analyse

Oppervlaktewatersysteem

Het gedeelte van het plangebied waar de woningen worden gebouwd ligt in peilgebied 6.23 van het waterschap Hollandse Delta.

In dit peilgebied wordt een streefpeil van -2,65 m NAP nagestreefd. Het gedeelte van het plangebied waar de ontsluitingsweg wordt aangelegd ligt in peilgebied 6.12 met een streefpeil van – 3,00 NAP. Het is de bedoeling dat in het gehele plan Heer&Meester het peil in de toekomst op – 2,65 m NAP zal worden gebracht. Daarmee zal het peil van Heer&Meester overeenstemmen met dat van het plangebied van Park Waterrijk I.



Figuur 14 tekening peilgebied

De hoofdwatgangen vallen onder het beheer en onderhoud van het waterschap, terwijl de gemeente voor de overige watgangen verantwoordelijk is.

In het Waterstructuurplan dat in 2005 in samenwerking met de waterbeheerders voor het stedelijk gebied van Spijkenisse is opgesteld, worden voor Hekelingen in de toekomst geen aanvullende waterhuishoudkundige maatregelen (wateropgave) voorgesteld om mogelijk optredende wateroverlast te verminderen.

Riolering

Qua riolering vormt de dorpskern van Hekelingen een apart bemalingsgebied binnen het totale stelsel van Spijkenisse. Het gemengde rioolstelsel van dit gebied voert het afvalwater onder vrijverval af naar het rioolgemaal aan de Lede / J. Hoogstadlaan. Dit gemaal verpompt het afvalwater via een persleiding naar het rioolstelsel van de woonwijk Waterland dat onderdeel uitmaakt van het centrale bemalinggebied van Spijkenisse. Het centrale gebied voert vervolgens af naar een doorvoerpompstation van het waterschap Hollandse Delta waarvandaan het afvalwater via een persleidingenstelsel naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) op de Allemanspolder wordt verpompt.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2009 - 2013 is als beleidsuitgangspunt opgenomen, dat bij nieuwe ontwikkelingen in gebieden met een gemengd rioolstelsel in z'n algemeenheid gestreefd wordt om zoveel mogelijk bestaand afvoerend verhard oppervlak af te koppelen van de riolering. Dit uitgangspunt zal in plan Park Waterrijk I worden toegepast. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar de watgangen aan de randen van het plangebied.

Tenslotte wordt vermeld dat om diffuse verontreiniging van water en bodem tegen te gaan, het van belang is duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen en straatmeubilair toe te passen.

Grondwater

Omdat Hekelingen een relatief ruime drooglegging kent en omdat ook de afvoercapaciteit van het over het algemeen robuust opgezette oppervlaktewatersysteem in deze gebieden ruim is gedimensioneerd, bestaat er slechts een geringe kans dat tijdens hevige neerslagperiodes een serieus probleem met wateroverlast en/of te hoge grondwaterstanden zal optreden. Naast de uitslag van de in het Waterstructuurplan uitgevoerde waterbalans berekeningen wordt dit bovendien bevestigd door het geringe aantal binnenkomende klachten via het klachtenregistratiesysteem van de gemeente. In het plangebied is er geen grondwaterprobleem.

Onderzoek / onderdeel waterhuishouding

Watertoets en waterbeheer

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing. Het betreft een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de waterhuishoudkundige aspecten van de ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Hollandse Delta te Ridderkerk welke verantwoordelijk is voor zowel het waterkwantiteits- als het waterkwaliteitsbeheer.

In het Waterstructuurplan dat in samenwerking met de waterbeheerders is opgesteld voor het stedelijk gebied van Spijkenisse komt Hekelingen niet als een probleemgebied naar voren en worden tot 2050 geen maatregelen voorgesteld voor het graven van extra waterberging. Wel stelt het waterschap bij de uitbreiding van bebouwing in het stedelijk gebied normaal gesproken de voorwaarde dat bij een toename van het afvoerend verhard oppervlak (verschil tussen de bestaande en de nieuwe situatie) 10 % hiervan als extra m² wateroppervlak gecompenseerd dient te worden.

In overleg met het waterschap Hollandse Delta is een plan ontwikkeld om de waterhuishouding rondom de nieuwbouwwijk Heer&Meester zo optimaal mogelijk in te richten. Gebruik makend van de maatregelen vanuit het Waterbeheerplan Putten van het waterschap waarbij overtollig water van goede kwaliteit uit de gebieden ten oosten van de Toldijk via de zuidelijk van Heer&Meester lopende watergang H06005 wordt afgevoerd, is er voor gekozen deze waterstroom via een aantal regelbare klepstuwen door het nieuwbouwgebied zelf te laten stromen. Hiermee kan de wijk onder normale weersomstandigheden van voldoende vers en kwalitatief goed water worden voorzien.

Bij zware regenweersomstandigheden en hoge piekafvoeren kan gebruikmakend van deze klepstuwen rechtstreeks afgevoerd worden naar het nieuw te bouwen uitslagemaal aan het Spui. Dit nieuwe gemaal zal binnen enkele jaren de bestaande gemalen “de Volharding” en “De Biersum” vervangen.

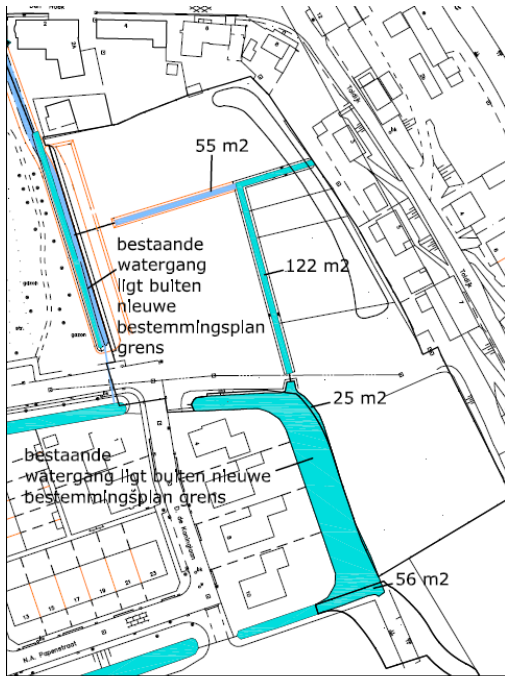
Het aan de zuidkant van het plangebied gelegen Spui maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Uit onderzoek is gebleken dat grote stukken van de primaire waterkering langs het Spui niet aan de gestelde veiligheidsnormen voldoen. Om die reden heeft het waterschap Hollandse Delta een dijkversterkingprogramma opgesteld waarvoor momenteel een m.e.r. – procedure wordt doorlopen. Ook het gedeelte van de primaire waterkering langs de Schuddebeursdijk zal verzaamd moeten worden. Het ruimtebeslag van deze dijkversterking is nog niet vastgesteld, maar zal maximaal ongeveer 50 meter bedragen.

Rioleringtechnisch gezien wordt er bij de uitbreiding van bebouwing naar gestreefd zoveel mogelijk verhard oppervlak af te koppelen van de riolering. Om deze reden zal het nieuwbouwplan Heer&Meester worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel waarbij het dakoppervlak rechtstreeks en het straatoppervlak via een voorziening naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. De vuilwaterafvoer (DWA) wordt hierbij op het bestaande gemengde rioolstelsel van de dorpskern aangesloten.

Conform het Stedelijk Waterplan en het beleid van de waterbeheerders zullen nieuw te graven watergangen met zowel een bodembreedte als een waterdiepte van minimaal 1 meter worden uitgevoerd. Tevens zullen stilstaande, niet doorspoelbare waterlopen worden vermeden en zullen oevers daar waar mogelijk natuur-vriendelijk worden ingericht.

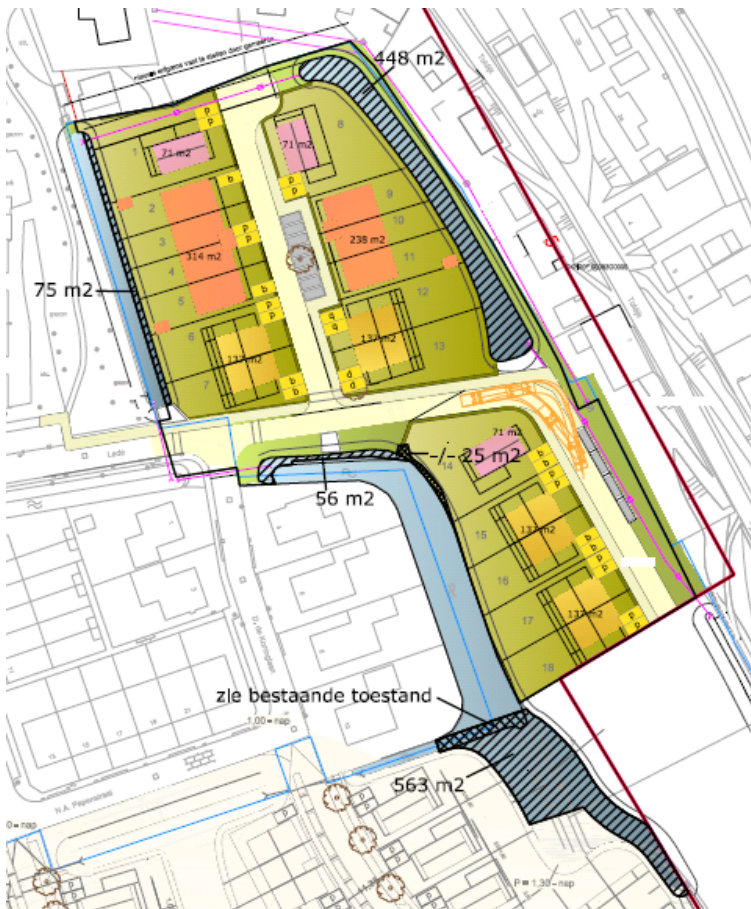
In z'n algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel op grond van de “Keur” een Watervergunning (aanlegvergunning) dient te worden aangevraagd bij het waterschap Hollandse Delta. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van duikers of stuwen, maar ook voor het graven van nieuwe watergangen of het aanbrengen van beschoeiingen. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast of dat de berging of aan- en afvoer van water gehinderd wordt.

Zoals al aangegeven is het beleid van het waterschap dat bij een toename van verharding van meer dan 250 m² er compenserende waterberging moet worden gegraven. Hierna is aangegeven hoeveel water er thans in het plangebied aanwezig is. Er is geen verharding aanwezig op dit moment. Daarnaast is aangegeven de omvang is van de verharding die wordt aangebracht en hoeveel oppervlakte er aan compenserend water moet worden gegraven. Tevens moet compenserend water worden gegraven voor de sloot die in het plangebied ligt en zal worden gedempt.



Wateroppervlakte bestaand: 258 m²

Figuur 15: bestaande oppervlakte water in plangebied



Figuur 16: verharding en wateroppervlakte in nieuwe situatie plangebied

De bestaande en nieuwe situatie laten de volgende berekeningen zien.
In de bestaande situatie is er aan bestaand oppervlaktewater 258 m² aanwezig en 160 m² verharding.

In de nieuwe situatie zal er 1.061 m² aan oppervlaktewater aanwezig zijn. Daarnaast komt er 2.044 m² (totaal 2.204 minus 160 m²) aan ‘openbare’ verharding (parkeerplaatsen, rijbaan en trottoir) bij en 1.888 m² aan bebouwing (woningen incl. mogelijke uitbouwen en bergingen).

Dit leidt tot de volgende totaalberekening:

Toename verhard oppervlakte:		
verharding	2044	m ²
bebouwing	1888	m ²
TOTAAL	3932	m ²

10% watercompensatie:	393,2	m ²
-----------------------	-------	----------------

Toename oppervlakte water:		
nieuw oppervlakte water	1061	m ²
bestaand oppervlakte water	258	m ² -/-
TOTAAL TOENAME	803	m ²

Conclusie:

Er wordt 803 m² wateroppervlakte toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie.

Er is een toename van 393,2 m² wateroppervlakte vereist t.g.v. de vereiste watercompensatie.

Park waterrijk I voldoet hiermee aan de watereisen van Waterschap Hollandse Delta.

De overcompensatie van 409,8 m² wordt gereserveerd t.b.v. eventuele vervolgfases van park Waterrijk.

Het plan voor ‘Park Waterrijk I’ is meerdere malen besproken met het waterschap Hollandse Delta. Er is overeenstemming bereikt over de opzet en de inrichting van de watergangen en de waterhuishouding in het plangebied. In dit kader wordt verwezen naar het verslag van het laatste overleg met het waterschap d.d. 2 december 2013. Dit verslag wordt als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Het bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg worden voorgelegd aan het waterschap.

5.8 Flora en Fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Bestaande gegevens met betrekking tot de flora en fauna zijn geraadpleegd bij het 'natuurloket'. Het plangebied is niet aangewezen overeenkomstig de habitatrictlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet en het vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is ook geen sprake van een ecologische verbindingzone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied.

Om te bezien of er te beschermen natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn is hiertoe ecologisch veldonderzoek uitgevoerd.

Het eerste onderzoek is in 2007 uitgevoerd (Koeman en Bijkerk Ecologisch onderzoek en advies, rapport 2007-079 d.d. 18 augustus 2007). Uit dit onderzoek blijkt voor het gedeelte van Waterrijk I dat het gaat om een gebied dat is begroeid met weinig soortenrijke pioniervegetatie, die kenmerkend is voor een natte en voedselrijke grond. Er groeit riet, rietgras en enkele blijvende grassoorten. Het gebied is van een lage natuurwaarde vooral als gevolg van het gebruik en beheer van het terrein. Het plangebied is weinig van belang voor in de natuurwetgeving beschermde soorten. De enige beschermde soorten die zijn aangetroffen zijn de Mol en de Haas. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel blijft voor alle soorten de algemene zorgplicht gelden.

Uit recent nader onderzoek (Mulderij, G. & J.F.G. Maassen. 2013. Update toetsing Flora- en faunawet in verband met de voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie 'Heer en Meester' te Hekelingen, gemeente Spijkenisse. Rapport 2013-090, Koeman en Bijkerk bv, Haren.) zijn de volgende conclusies getrokken.

'In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich één Natura 2000-gebieden, De Oude Maas. Verder maakt het plangebied geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op geen van bovengenoemde gebieden zal de ingreep voorgenomen ingreep een negatief effect hebben.

In het plangebied zijn verschillende algemene soorten en enkele lichtbeschermde soorten aangetroffen. Voor alle aanwezige soorten geldt de algemene zorgplicht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze daarom de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving. Daarnaast is de aanwezigheid en of het gebruik van het plangebied als verblijf- of paarplaats voor vleermuizen niet uit te sluiten. Om deze reden raden wij aan nader onderzoek uit te voeren om te onderzoeken of het aangetroffen spechtenhol in gebruik is bij Ruige dwergvleermuis of Watervleermuis.'

Hierbij wordt nog opgemerkt, dat de boom waarin het spechtenhol aanwezig is, geen onderdeel vormt van het plangebied van dit bestemmingsplan. Deze locatie zal worden opgenomen in de 2^e fase van Park Waterrijk.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat er opdracht is gegeven voor dat nader onderzoek, de uitkomst er van wordt te zijner tijd meegenomen bij de ontwikkeling van fase 2 van Park Waterrijk.

5.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Beleidskader

De gemeente Spijkenisse heeft een archeologisch beleid en beleidsinstrumenten ontwikkeld (vastgesteld in 2011), waarmee een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen is gewaarborgd. Ook worden bestemmingsplannen voorzien van een archeologieparagraaf. Meer specifiek is het doel van het voorgenomen archeologisch beleid (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

Het bovenstaande sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese Verdrag van Malta is ontwikkeld en dat aansluit bij de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007). Belangrijk gemeentelijk toetsinstrument is de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Spijkenisse.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

Bewoningsgeschiedenis

De oudste bekende bewoningssporen op Voorne-Putten dateren uit het Laat Neolithicum en de Vroege Bronstijd. Ze zijn aangetroffen in de polders tussen Simonshaven en Hekelingen. Het betreft nederzettingsterreinen uit de Vlaardingen-, Klokbeke- en Wikkeldraadperiode, gelegen op de noordelijke oeverwal van een zoetwatergetijdengeul die door een veenlandschap slingerde. Het gaat om boeren met akkerbouwproducten en vee, maar jachtwild nam nog een dominante plaats in in het voedselpakket, waar vis en veldvruchten eveneens aan bijdroegen.

De in het Neolithicum ingezette veengroei zette zich in de Bronstijd voort: er ontwikkelde zich een uitgestrekt aaneengesloten veengebied, waardoor de vestigingsmogelijkheden voor de mens waarschijnlijk zeer werden beperkt. Er zijn geen gegevens die wijzen op menselijke aanwezigheid in het gebied in de periode tussen de Wikkeldraadperiode in de Vroege Bronstijd en de Vroege IJzertijd.

In de IJzertijd wordt het uitgestrekte moeras op natuurlijke wijze ontwaterd, wanneer geulen zich in de veengebieden vormden en er uiteindelijk ook klei en zand afzetten. De geulen maken deel uit van een Duinkerke I-geulensysteem op Putten waarvan het mondingsgebied tussen Geervliet en Spijkenisse lag. Vindplaatsen uit de IJzertijd zijn in de regel aan dit geulensysteem gerelateerd. Het gaat in deze periode om boeren die vee hielden, vooral runderen, en akkerbouw bedreven, op een veenondergrond in de Vroege en Midden IJzertijd, op klei en zand in de Late IJzertijd.

In de Romeinse tijd was Voorne-Putten intensief bewoond. Het “Romeinse” Voorne-Putten zal vooral een agrarisch karakter hebben gehad. De klei- en veengronden werden intensief geëxploiteerd vanuit vele tientallen boerderijen. Naast nederzettingsresten zijn ook sloten en andere voorzieningen, waarmee de waterhuishouding werd beheerd en waardoor de landbouw geïntensiveerd kon worden. Een voorbeeld daarvan is de vindplaats Hartel-West, een dam met duiker, nabij de Hartelsedijk in het uiterste noordwesten van Spijkenisse. Begraafplaatsen uit de Romeinse tijd werden aangetroffen bij zowel vindplaats Hartel-West, als iets verder naar het oosten, bij de Jeugdgevangenis Hartelborcht. Verder is langs de busbaan tussen Spijkenisse en Geervliet een deel van een nederzettingsterrein met een villa-achtig gebouw onderzocht, duidend op een zekere mate van hiërarchie in nederzettingen, iets waarvan in de egalitaire IJzertijd-samenleving nog geen sprake was.

Binnen de contouren van het bestemmingsplangebied zijn nog geen vindplaatsen uit de IJzertijd of Romeinse tijd bekend.

De nederzettingen uit de Romeinse tijd houden in het Maasmondgebied aan het eind van de 3^e eeuw na Chr. op te bestaan. Of het hele gebied in deze periode totaal ontvolkt raakte, is niet zeker. Duidelijk is wel dat het land vernatte waardoor de bewoningsmogelijkheden sterk werden beperkt. Op Voorne-Putten is in de 3^e eeuw op veel plaatsen veenvorming in volle gang, soms voorafgegaan door klei-afzettingen. Naast de landschappelijke veranderingen zal de politieke situatie in het Romeinse rijk een rol hebben gespeeld bij het beëindigen van de bezetting. In 406 na Chr., wanneer de Rijn grens wordt opgegeven, is het in Nederland definitief gedaan met de Romeinse tijd.

Aan de veengroei kwam in de 6^e eeuw een einde. Plaatselijk vond ook sedimentatie plaats, een vroege fase van de Afzettingen van Duinkerke III. Historisch, en ook wel archeologisch, zijn er aanwijzingen dat Voorne-Putten in de 7^e eeuw bewoond was. Het gaat dan om bewoning op en ontginning van de kleigebieden. De venen erbuiten zouden later zijn ontgonnen en gekoloniseerd: vanaf de 10^e eeuw. Ten noorden van Hekelingen bevindt zich een aantal vindplaatsen uit de 11^e-12^e eeuw.

In de tweede helft van de 12^e eeuw en in het begin van de 13^e eeuw heeft Voorne-Putten last van overstromingen. In het gebied van Spijkenisse en Geervliet op Putten richtte het water vooral in de winter van 1163-1164 schade aan. Veel land gaat verloren, geulen snijden zich in en klei en zand worden afgezet (Afzettingen van Duinkerke III). Nog in de 12^e eeuw is een begin gemaakt met het indijken van hoger gelegen stukken land. Rond 1200 lagen de polders, waaronder de ringpolders Spijkenisse en Vriesland, als een soort eilanden in het landschap met waterlopen ertussen.

Door het indijken van de gebieden tussen de oorspronkelijke ringpolders ontstond er uiteindelijk een aaneengesloten bedijkt gebied: de Ring van Putten. Het plangebied is gesitueerd in de pas rond 1431 bedijkte polder Klein Schuddebeurs.

Archeologische verwachting

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Spijkenisse (versie 2011) geldt voor het gehele gebied een redelijk hoge archeologische verwachting voor de periodes IJzertijd, Romeinse tijd en Late Middeleeuwen A en B. Voor het gehele plangebied geldt dat het laatmiddeleeuwse overstromingsdek (Afzettingen van Duinkerke III) dikker is dan 50 cm. Op grond van de resultaten van twee in het verleden in het plangebied uitgevoerde inventariserende veldonderzoeken - die vooraf zijn gegaan door bureauonderzoeken - kan de archeologische verwachting voor de bovenste 3 meter van de ondergrond naar laag worden bijgesteld (zie voor het deel van plangebied Park Waterrijk ten zuiden van Hekelingen: C. Kruidhof, 2003: *Spijkenisse-Plan Hekelingen. Een inventariserend archeologisch onderzoek door middel van grondboringen*, Rotterdam [BOORrapporten 119]; voor het deel ten westen van de Toldijk: H.W.D. van den Engel, J.M. Blom en S. Moerman, 2009: *Hekelingen, Toldijk, Gemeente Spijkenisse. Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), d.m.v. boringen*, Noordwijk). De kans dat bij de inrichting waardevolle archeologische resten worden aangetast, wordt daarom als klein ingeschat. Dit specifieke bouwplan kan daarom worden vrijgegeven en kan worden uitgevoerd zonder verdere archeologische bemoeienis. Mochten er wijzigingen optreden in de plannen, specifiek vergroting van het oppervlak en of een verdieping van de verstoring, dan dienen deze opnieuw te worden beoordeeld.

Met het oog op eventuele toekomstige bouwplannen wordt ter bescherming van de dieper gelegen archeologische waarden een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Aanbevelingen

Waarde - Archeologie

Voor het gehele plangebied (Waarde - Archeologie) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 3 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 vierkante meter beslaan.

5.10 Geur.

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan. In hoofdstuk 6.5 is overigens al ingegaan op de relatie van het plangebied met de in de nabijheid aanwezige manege De Willemschhof.

5.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie, doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

6. Uitvoering.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het plan omvat de realisering van 18 woningen, openbaar gebied en een ontsluitingsweg. De initiatiefnemer koopt alle gronden van de gemeente, maakt deze bouwrijp, realiseert de woningen en de openbare voorzieningen. Na het realiseren van de openbare voorzieningen worden de desbetreffende grond met voorzieningen weer verkocht aan de gemeente. Met de initiatiefnemer is naast een koopovereenkomst, ook een samenwerkingsovereenkomst afgesloten over de wijze van samenwerken tussen gemeente en initiatiefnemer. Het gemeentelijk kostenverhaal is verdisconteerd in de gehanteerde koopsom bij de koopovereenkomst. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro te worden vastgesteld.

De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In paragraaf 1.1 van deze toelichting is het wordingsproces van de planvorming voor 'Park Waterrijk I' genoemd. Daaruit blijkt dat er al diverse malen met omwonenden overleg is gevoerd over het voornemen tot het realiseren van 'Park Waterrijk I'.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het overleg op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan bij e-mailbericht van 31 maart 2014 toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. De instanties werden verzocht vóór 1 mei 2014 een advies uit te brengen. De volgende reacties zijn ontvangen.

Provincie Zuid-Holland

Conform de richtlijnen van de provincie Zuid-Holland is het voorontwerpbestemmingsplan op 31 maart 2014 via het E-formulier 'aanbieden ruimtelijke plannen Wro en ontheffings-verzoeken provinciale verordening ruimte' bij het provinciaal bestuur aangemeld. Naar aanleiding van deze melding, alsmede gezien het feit dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen, heeft het provinciebestuur aangegeven dat het voorontwerp-bestemmingsplan niet hoeft te worden opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland.

Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.

Bij e-mailbericht van 31 maart 2014 heeft de heer R.J. Harssema van de NAM bericht dat het voorontwerpbestemmingsplan 'Park Waterrijk I' hem geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Mevrouw Dr. D.A. Wesselingh van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) heeft bij e-mailbericht van 22 april 2014 medegedeeld het voorontwerpbestemmingsplan 'Park Waterrijk I' te hebben bekeken. Naar aanleiding daarvan ziet mevrouw mevrouw Wesselingh geen aanleiding tot het maken van opmerkingen voor wat betreft de archeologieparagraaf en de regels Waarde-Archeologie.

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Bij brief van 23 april 2014 heeft de directeur Risico- & Crisisbeheersing van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) bericht dat m.b.t. het voorontwerpbestemmingsplan geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd.

Waterschap Hollandse Delta

Bij brief van 29 april 2014 heeft het waterschap medegedeeld het voorontwerpbestemmingsplan te hebben beoordeeld op waterstaatkundige aspecten. Het waterschap constateert dat de waterhuishouding binnen het plangebied opnieuw wordt ingericht. Uit de waterparagraaf blijkt dat er ruim voldoende waterberging wordt gerealiseerd en ander conform de voorwaarden van het waterschap.

Verder merkt het waterschap op dat onder het hoofdstukje 'conclusie' van de waterparagraaf wordt gesteld dat de overcompensatie van water gereserveerd wordt ten behoeve van eventuele vervolgfases in dit plangebied. Geadviseerd wordt deze overmaat te benoemen in de watervergunning en de overmaat vast te leggen in een soort 'waterbank' registratie tussen waterschap en gemeente.

Aanvullend merkt het waterschap op dat de aanleg van brede watergangen achterlangs de Toldijk gevolgen kan hebben voor de daar aanwezige woningen. Vanwege de wijziging van het watersysteem ontstaat er mogelijk verandering in de grondwaterstand ter plaatse. Ook het opbarsten van waterbodems kan voor problemen zorgen.

Verder adviseert het waterschap om de initiatiefnemer erop te wijzen dat deze vroegtijdig een watervergunning aanvraagt bij het waterschap.

Het waterschap kan instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

In overleg met het waterschap zal de ‘overmaat aan water’ worden vastgelegd zodat mogelijke misverstanden kunnen worden voorkomen.

Het is bekend dat de aanleg van brede watergangen achterlangs de Toldijk gevolgen kan hebben voor de daar aanwezige woningen. In dat kader zal door de initiatiefnemer nader civieltechnisch onderzoek worden verricht alvorens de grond bouwrijp zal worden gemaakt.

De initiatiefnemer is er van gemeentewege op gewezen om vroegtijdig een watervergunning bij het waterschap aan te vragen.

Evides

De heer L. Helvensteijn van Evides heeft op 6 mei 2014 telefonisch medegedeeld geen op- of aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan te hebben.

Van de Rijkswaterstaat, Stadsregio Rotterdam, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Stedin is geen (tijdige) reactie ontvangen.

8. Zienswijzen

Van 5 juni tot 17 juli 2014 heeft gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan ‘Park Waterrijk I’ ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze tegen het ontwerpplan bij de gemeenteraad worden ingediend. Conform de wettelijke bepalingen is de ter inzage legging op 4 juni 2014 aangekondigd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Ingevolge artikel 3.8 lid 1 sub c Wro juncto artikel 6.14 lid 1 Wro is op 3 juni 2014 ook een kennisgeving bezorgd aan de kadastrale eigenaren/bewoners van de woningen Toldijk 1 t/m 7, Den Hoek 2 t/m 8 en D. de Koninglaan 1, 3 en 4 t/m 10. Het bestuur van de Stichting Hekelings Belang (SHB) is op 3 juni 2014 per e-mail in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De terinzagelegging heeft analoog en digitaal plaatsgevonden in het Stadhuis en digitaal op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website www.spijkenisse.nl

Ingediende zienswijzen

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er in totaal 71 schriftelijke zienswijzen ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. Van die 71 zienswijzen zijn er 60 aan de hand van een door de Stichting Hekelings Belang opgesteld formulier ingediend.

Nota van Beantwoording zienswijzen

In de Nota van Beantwoording zienswijzen, die als bijlage is gevoegd bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan, is inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen.

Hoorzitting 4 september 2014

De indieners van een zienswijzen zijn uitgenodigd om de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Park Waterrijk I’ desgewenst mondeling toe te lichten. Dit is gebeurd in een hoorzitting d.d. 4 september 2014.

Voorstel aan gemeenteraad

Bij raadsvoorstel van 3 september 2014 is de gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan ‘Park Waterrijk I’ gewijzigd vast te stellen. Conform dit voorstel heeft de gemeenteraad op 15 oktober 2014 besloten om de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren. Bij de vaststelling is een ambtshalve wijziging aangebracht in de regels. In de matrix met maximale afmetingen in artikel 7.2.1 van de bestemming ‘Wonen’ is abusievelijk in het ontwerpbestemmingsplan voor het woningtype ‘Aaneengebouwd’ een onjuiste breedtemaat en een onjuiste minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen. Dit is aangepast in het vastgestelde bestemmingsplan.

Bijlagen bij toelichting

Het raadsvoorstel, de Nota van Beantwoording zienswijzen, het verslag van de hoorzitting d.d. 4 september 2014, alsmede de in de Nota van Beantwoording zienswijzen genoemde nadere onderzoeken zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.