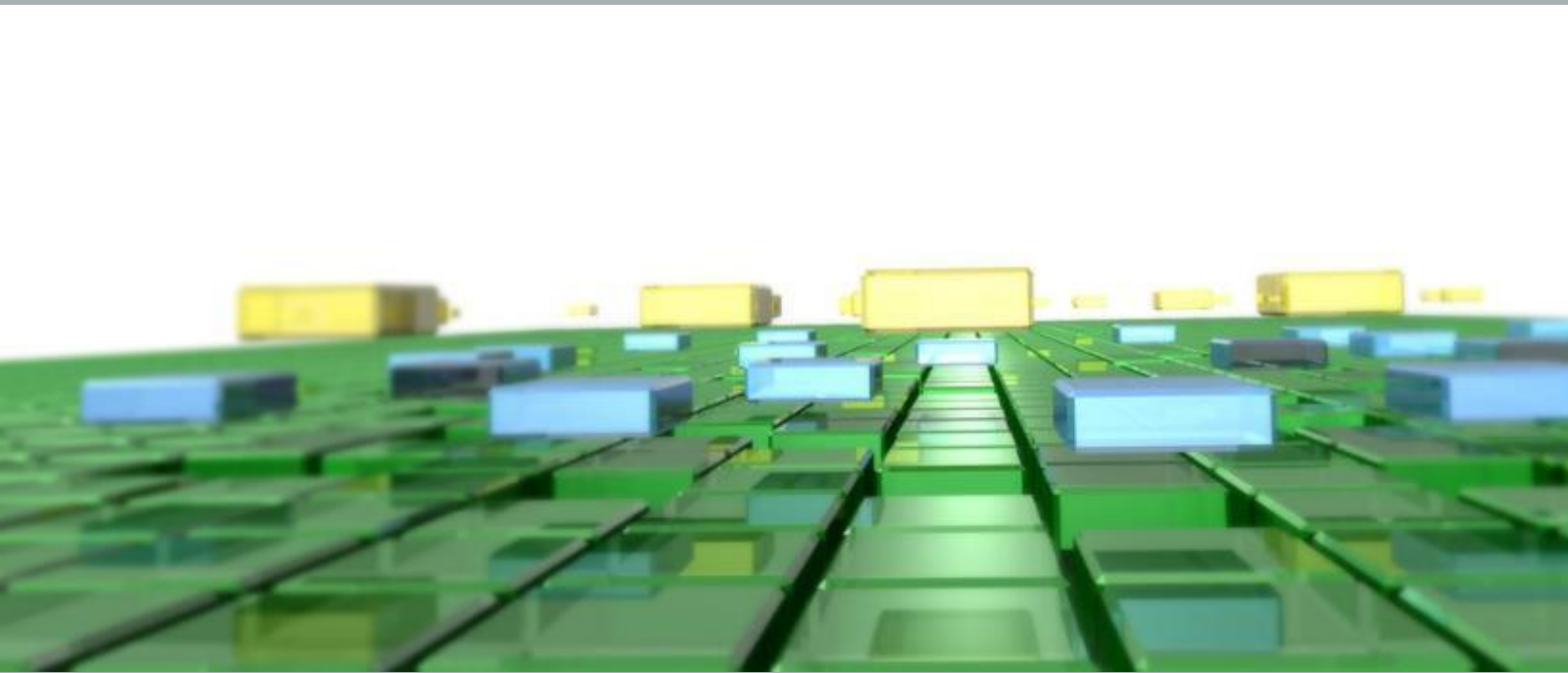


Bestemmingsplan 'Heer & Meester West'

Gemeente Nissewaard

Onherroepelijk



# Bestemmingsplan 'Heer & Meester West'

## Gemeente Nissewaard

### Onherroepelijk

Rapportnummer:	P02449_7
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1930.BPHeerMeesterWest-4001
Datum:	november 2021
Opdrachtgever:	Gemeente Nissewaard
Projectteam BRO:	JRi, RTa, ADi, TAU
Concept:	januari 2020
Voorontwerp:	maart 2020
Ontwerp:	augustus 2020
Vaststelling:	9 december 2020
Onherroepelijk:	10 november 2021
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO  
Hoofdvesting  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl

**Toelichting**

## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1 Inleiding en aanleiding	4
1.2 Plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>8</b>
2.1 Geschiedenis	8
2.2 Oorspronkelijk verkavelingsplan Heer & Meester	9
2.3 Uitgangspunten en doelstellingen herontwikkeling	10
2.4 Aangepast stedenbouwkundig plan	10
2.5 Beeldkwaliteitsparagraaf	16
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>23</b>
3.1 Rijksbeleid	23
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	23
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	24
3.2 Provinciaal beleid	26
3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland	26
3.3 Gemeentelijk beleid	31
3.3.1 Structuurvisie 2010-2020	31
3.3.2 Waterstructuurplan Spijkenisse	33
3.3.3 Verbreed Gemeente Rioleringsplan 2017-2021 (VGRP)	33
3.3.4 Verkeer: beleidsnota, wegcategoryseringsplan	33
3.3.5 Woonvisie	34
3.3.6 Visiedocument Nissewaard naar 2040	34
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>35</b>
4.1 Geluid	35
4.1.1 Toetsingskader	35
4.1.2 Onderzoek	35
4.1.3 Conclusie	36
4.2 Verkeer en parkeren	36
4.2.1 Verkeersgeneratie en ontsluiting	36
4.2.2 Parkeren	37
4.3 Luchtkwaliteit	38
4.3.1 Toetsingskader	38

4.3.2 Onderzoek	39
4.3.3 Conclusie	40
4.4 Bodem	40
4.4.1 Toetsingskader	40
4.4.2 Onderzoek	41
4.4.3 Conclusie	41
4.5 Externe veiligheid	41
4.5.1 Toetsingskader	41
4.5.2 Onderzoek	42
4.5.3 Advies Veiligheidsregio	43
4.5.4 Conclusie	43
4.6 Bedrijven en milieuzonering	44
4.6.1 Toetsingskader	44
4.6.2 Onderzoek	44
4.6.3 Conclusie	45
4.7 Water	45
4.7.1 Toetsingskader	45
4.7.2 Onderzoek	48
4.7.3 Conclusie	51
4.8 Flora en Fauna	51
4.8.1 Toetsingskader	51
4.8.2 Quickscan flora en fauna	51
4.8.3 Onderzoek stikstofdepositie	53
4.8.4 Conclusie	54
4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie	54
4.9.1 Toetsingskader	54
4.9.2 Onderzoek	54
4.9.3 Conclusie	56
4.10 Geur	56
4.11 Kabels en leidingen	56
4.12 Milieueffectrapportage	56
4.12.1 Toetsingskader	56
4.12.2 Aanmeldingsnotitie	57
<b>5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>58</b>
5.1 Inleiding	58
5.2 Algemeen	58
5.3 Juridische vormgeving	58
5.4 Verbeelding	58
5.5 Regels	59
5.5.1 Inleidende regels	59
5.5.2 Bestemmingsregels	59
5.5.3 Algemene regels	60

5.5.4	Overgangs- en slotregels	61
5.5.5	Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'	61
5.6	Handhaving	62
<b>6.</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>63</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
6.2.1	Wettelijk vooroverleg	63
6.2.2	Inspraakprocedure	64
6.2.3	Vaststellingsprocedure	64
<b>SEPARATE BIJLAGEN</b>		
	Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
	Bijlage 2: Verkennend (water)bodemonderzoek	
	Bijlage 3: Quicksan externe veiligheid	
	Bijlage 4: Quicksan flora en fauna	
	Bijlage 5: Advies stikstofdepositie	
	Bijlage 6: Inventariserend archeologisch onderzoek d.m.v. grondboringen	
	Bijlage 7: Advies Archeologie Rotterdam	
	Bijlage 8: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling	
	Bijlage 9: Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Heer & Meester West	
	Bijlage 10: Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Heer & Meester West	

# 1. INLEIDING

## 1.1 Inleiding en aanleiding

De voormalige gemeente Spijkenisse, nu de gemeente Nissewaard, had ruim 10 jaar geleden het planvoornemen 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 circa 85 vrije kavels. Voor dit plan zijn in 2008 vrijstellingsprocedures ex artikel 19 lid 1 van de WRO doorlopen. Voor het plangebied Heer & Meester West (het plangebied van voorliggend plan) waren 36 woningen voorzien. Door de direct na die planvorming gegroeide financiële- en woningbouwcrisis zijn de woningbouwplannen voor het plan Heer & Meester onvoldoende tot ontwikkeling gekomen.

Voor het oostelijk deel van Heer & Meester is inmiddels een alternatief plan opgesteld. Dit oostelijk gedeelte is bekend als het plan Park Waterrijk. De juridisch-planologische procedures hiervoor zijn inmiddels doorlopen en Park Waterrijk ontwikkelt zich gestaag. Fase I en II zijn bewoond, fase III en VI zijn in aanbouw. Verkoop fase IV is gestart en V start binnenkort. Dit betekent dat het oostelijk deel van Heer & Meester over een paar jaar is afgerond en een mix van woningen herbergt (vrijstaand, 2-onder-1-kap en korte rijen (maximaal 4)).

In het westelijk deel van Heer & Meester zijn tussen 2008 en 2009 5 kavels verkocht en bebouwd. Het afgelopen jaar zijn 4 kavels verkocht, waarvan 3 met de maat onder 800 m<sup>2</sup>. Dit brengt het aantal gerealiseerde woningen op 5, binnenkort 9. Geconstateerd is dat zonder aanpassingen van het plan de verkoop te langzaam verloopt en herontwikkeling gewenst is. Er zijn immers nog 26 kavels (met een omvang van gemiddeld 1.000 m<sup>2</sup>) en 2 eilandkavels (waar maximaal 4 woningen in één bouwmassa mogen worden gerealiseerd) te koop.

Om deze reden is een alternatief plan opgesteld voor het westelijk deel van Heer & Meester met onder andere kleinere kavels en een enigszins gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Het nieuwe plan gaat uit van de bouw van 46 woningen, 10 extra ten opzichte van het oude plan.

Het geldende planologische regime voor deze locatie ziet niet toe op dit alternatieve plan en daarom dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.



Figuur 1.1 Oorspronkelijke ontwerp totale Heer & Meester (2008) met gerealiseerde woningen begin 2019, plangebied Heer & Meester West aangeduid met rode stippellijn.



## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen tegen de zuidkant van de bebouwde kom van Hekelingen ter plaatse van het voormalig voetbalcomplex van de v.v. Hekelingen en het voormalige dorps huis. Het plangebied van Heer & Meester West grenst aan de noordzijde aan Hekelingen dorp, aan de oostzijde aan Park Waterrijk en aan de west- en zuidzijde aan het buitengebied. Dit buitengebied wordt gekenmerkt door een kleinschalig landschap met graslanden. Het plangebied is gelegen in het oostelijk deel van de polder Schuddebeurs, een van oorsprong 16<sup>e</sup> -eeuwse aanwaspolder. De groene lijn langs de Groede en de Lede vormen samen de grens tussen de bebouwing en het buitengebied. De boomsoorten, o.a. knotwilgen, benadrukken het overgangsgebied en het landschappelijk karakter.



Figuur 1.2 Ligging plangebied binnen Hekelingen

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Ter plaatse van het plangebied vigeert de beheersverordening 'Heer & Meester West' (vastgesteld op 12 juli 2013) en ter plaatse van de zuidelijke bouwweg het bestemmingsplan 'Hekelingen 2012' (vastgesteld op 18 april 2013). Op basis van deze beheersverordening is het plangebied opgedeeld in twee besluitvlakken, waarvoor ten aanzien van het gebruik, het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden het bepaalde uit de ruimtelijke onderbouwingen uit 2008 met bijbehorende regels en kaarten gelden. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Hekelingen 2012' de bestemming 'Agrarisch – 2'.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de beheersverordening 'Heer en Meester West' en het bestemmingsplan 'Hekelingen 2012'.

### **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Geschiedenis

In 2008 is verkoop kavels in Heer & Meester gestart. Er zijn destijds 5 kavels verkocht (3 van 870 m<sup>2</sup>, 1 van 1.172 m<sup>2</sup> en 1 van 1.600 m<sup>2</sup>).

Het dorps huis is in 2009 succesvol in gebruik genomen. Hierbij is tussen het dorps huis en de Lede een parkeerplaats met 37 parkeerplaatsen gerealiseerd (gebaseerd op norm dorps huis, bestaande uit 34 aangelegde parkeerplaatsen plus één invalide parkeerplaats en twee oplaadpunten voor elektrische auto's). Dit is onvoldoende op bepaalde momenten, zoals tijdens kerkdiensten, grote partijen en bridgebijeenkomsten. De gemeente Nissewaard heeft meegewerkt aan extra parkeervoorzieningen langs de bouwweg ten zuiden van het dorps huis (o.a. verlichting aangebracht en verkeerssluis verplaatst).



Figuur 2.1: Situatie rondom dorps huis met nieuwe parkeerplaatsen ten zuiden van het dorps huis

In 2013 is het oostelijk deel van Heer & Meester herontwikkeld naar het plan Park Waterrijk, waarbij het aantal woningen is toegenomen van 44 naar 103 woningen. In 2017 is, mede vanwege de wens van de bewoners van Hekelingen om extra ontsluiting vanwege toename verkeer, besloten de bouwweg om te zetten naar een definitieve ontsluiting die aansluit op de Johannes Jongejanlaan, onderlangs het eiland in het verlengde van de Kaatje Mollaan.



Figuur 2.2: Ligging bouwweg welke in het zuiden aantakt op de Schuddebeursdijk

In het westelijke deel van Heer & Meester zijn anno januari 2020 4 kavels verkocht met een omvang van 602, 710, 750 en 1.035 m<sup>2</sup>. Voor de 2 kleinste kavels aan de Lede is op verzoek van de kopers een nieuw bestemmingsplan opgesteld omdat de beheersverordening niet voldeed.

## 2.2 Oorspronkelijk verkavelingsplan Heer & Meester

De stedenbouwkundige structuur van het verkavelingsplan is gebaseerd op de landschappelijke karakteristiek. In het westelijk deel zijn de noord-zuid geprojecteerde lanenstructuren kenmerkend en in het oostelijk deel de oostwest gerichte verkavelingsstructuur en de smalle strook voormalige volkstuinten langs de Toldijk.

De inrichting en structuur van het openbaar gebied zijn de hoofddraggers van het nieuwe woongebied. Binnen dit kader zijn zoveel mogelijk “gesloten” bouwblokken ingepast om voor- en achterkant conflicten te vermijden. Op de overgang naar het open polderlandschap zijn landgoedkavels ingepast aan het eind van de lanen op extra ruime percelen.

Het plan vormt het stedenbouwkundig kader voor woningbouw op grote in particulier opdrachtgeverschap te ontwikkelen kavels. Het idee is dat binnen dit robuuste stedenbouwkundig raamwerk zoveel ontwikkelruimte/vrijheid wordt geboden dat er enerzijds een gevarieerd architectonisch beeld kan ontstaan maar anderzijds ook de architectonische samenhang gewaarborgd is. Hierbij wordt de aansluiting gezocht bij de bestaande dorps architectuur qua hoofdvorm (bebouwing met kap) en qua materiaal- en kleurgebruik.

### **2.3 Uitgangspunten en doelstellingen herontwikkeling**

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij de herontwikkeling van het stedenbouwkundig plan:

- Het plan Heer & Meester dient aan te sluiten op de bestaande dorpsstructuur en het omringende landschap;
- Het plan voorziet in nieuwe kavels voor vrijstaande woningen voor particulier opdrachtgeverschap die aansluiten op de marktvraag (kavels groter dan 600 m<sup>2</sup>);
- Het plan voorziet in een kwalitatief goed woonmilieu, hetgeen betekent een duidelijke groenstructuur, langzaam verkeersnetwerk, voldoende parkeervoorzieningen, verblijfskwaliteit, heldere ontsluiting en kwalitatieve architectuur;
- Het parkeerprobleem dorpswoning integraal oplossen zonder het woongebied hiermee te belasten;
- De toename van verkeer moet passend zijn met het bestaande wegennet;
- Het plan moet de afzetsnelheid vergroten;
- Het bestaande plan dient bij voorkeur financieel te worden geoptimaliseerd;
- Er dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van bestaande infrastructuur (o.a. vanwege duurzaamheid);
- Het plan is goed te beheren, dit betekent dat er gewerkt wordt met materialen die lang meegaan, herbruikbaar zijn en weinig onderhoud vragen;
- De speelvoorzieningen zijn van hoge kwaliteit;
- De oppervlaktewaternorm vanuit het waterschap moet worden gehaald.

### **2.4 Aangepast stedenbouwkundig plan**

Het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp is in basis een doorontwikkeling van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan. Hierin zijn zoveel mogelijk planuitgangspunten gerespecteerd en binnen een landschappelijk kader verder uitgewerkt.

De algemene trend is dat de kavels kleiner moeten worden om voor de burger financieel haalbaar te zijn. Het plan Heer & Meester is een van de weinige plekken waar nog ruimte is voor een chique wijk met ruime, vrije kavels. De oorspronkelijke verkaveling is aangepast waardoor er meer variatie is in kavelgrootte, met respect voor de oorspronkelijke stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten. Stedenbouwkundig gezien is er sprake van meer vrijheid in het zelf ontwerpen van de eigen woning. Daarnaast heeft er ook een verdiepingsslag voor het landschappelijk ontwerp plaatsgevonden.

Locatie	Aantal kavels oorspronkelijke plan	Aantal kavels huidig plan
Tussen Dirk Oosthoeklaan en Jacob van den Berglaan	11	15
Ten zuiden Dirk Oosthoeklaan	1	3
Tussen Huibrecht Hordijklaan en Kaatje Mollaan	18	21
Ten zuiden Huibrecht Hordijklaan	1	2
Ten oosten Kaatje Mollaan	5	5
<b>Totaal aantal kavels</b>	<b>36</b>	<b>46</b>
Per saldo: 10 woningen extra		

Tabel 2.1 Aantal woningen oorspronkelijke plan versus huidige plan

De volgende wijzigingen zijn in het nieuwe plan opgenomen:

- Verkleinde kavels waarbij ook bebouwingsvoorwaarden/kavelpaspoorten worden aangepast. Uitgangspunt was een kavelgrootte van 500 m<sup>2</sup>, maar dit levert echter niet de gewenste kwaliteit op. De kleinste maat is nu circa 650 m<sup>2</sup> (circa 8 stuks) de rest zijn 700 m<sup>2</sup> en meer;
- Rondom Huibrecht Hordijklaan 21 en Kaatje Mollaan 16 zijn oorspronkelijke perceelmaten aangehouden;
- Inpassen parkeren (30 parkeerplaatsen) dorps huis ten noorden Dirk Oosthoeklaan;
- Aanpassen talud tussen Huibrecht Hordijklaan en Jacob van den Berglaan (natuurvriendelijke oevers);
- Verkleining kavels tussen Dirk Oosthoeklaan en Jacob van den Berglaan waarbij 15 kavels mogelijk worden (toename van vier kavels).
- Voetpaden (vrijliggend) ingepast langs Huibrecht Hordijklaan en Dirk Oosthoeklaan;
- Rijbanen verbreed naar 5,10 meter;
- Extra langzaam verkeersbrug tussen de Jacob van den Berglaan en Huibrecht Hordijklaan;
- Kavels grenzend aan bestaande woningen houden oorspronkelijke maat;
- De bouwweg (Herenweg) vanuit de polder wordt een definitieve ontsluitingsweg.
- Verbijzondering van westzijde (polderlandschap) door verspringing van de rooilijnen langs de Dirk Oosthoeklaan;
- Insteekstraatje aan de Huibrecht Hordijklaan met 6 kavels noordzuid georiënteerd;
- Haagstructuren tussen kavels zorgen voor omzoming woonpercelen;
- Het speeiland is voorzien van natuurvriendelijke oevers.
- Optimalisatie landgoedkavels door geen 'losse eilanden' meer te maken met één bouwmassa, maar grote kavels aan de Dirk Oosthoeklaan;
- Aanpassing van de waterstructuur in samenhang met (over) capaciteit Park Waterrijk;
- Toepassen van vier boomsoorten in de lanen.

### **Stedenbouwkundig/landschappelijk**

Belangrijk in de verkaveling is de hechting van de nieuwe villawijk aan het oude dorp Hekelingen. Hekelingen is een lintdorp met haaks daarop straatjes die uitkomen op het open polderlandschap. In het oorspronkelijke plan wordt hierop voortgeborduurd door deze haakse straatjes verder te verlengen met lanen. In basis waren de beide verkavelingen aan de Kaatje Mollaan en de verkaveling aan de Jacob van den Berglaan los van elkaar als eiland ontwikkeld. In de nieuwe situatie eindigt de weg in een royaal eiland met twee woningen die in architectuur een twee-eenheid zijn, met daarnaast een schiereiland voor een bijzondere speelvoorziening voor de hele wijk.

Het basisuitgangspunt is het verkleinen van de kavelgrootte in het plangebied met behoud kwaliteit. In de oude situatie waren de kavels gemiddeld 1.100 m<sup>2</sup>. Dat is nu teruggebracht naar gemiddeld 700 m<sup>2</sup>. De kleinste kavel is nu 645 m<sup>2</sup> met een drietal kavels van ongeveer 1.150 m<sup>2</sup> die ongewijzigd zijn gebleven. Waar in eerdere stukken uitspraken werden gedaan over het toepassen van de kaprichting, is de kaprichting in het aangepaste stedenbouwkundige plan 'vrij'.

#### Kavels achter dorps huis

De kavels zijn hier verkleind door de breedte aan te passen. De diepte van de kavels is en blijft 36 meter. De breedte van de kavels kan worden verkleind naar minimaal 16 meter (hoofdgebouw 7 meter), totale oppervlakte 560 m<sup>2</sup>, goed bruikbare maat is 650 m<sup>2</sup> waarbij hoofdgebouw 9 meter breed kan zijn. De woningen staan nog steeds "los" van elkaar ondanks verdichting van de verkaveling.

#### Herontwikkeling landgoedkavels

Ten zuiden van de Dirk Oosthoeklaan was oorspronkelijk 1 eiland bedacht (2.100 m<sup>2</sup>) met één bouw-massa waarin maximaal 4 woningen zijn toegestaan omgeven door water. Er is gezocht naar een optimalisatieslag naar een bredere strook met ruimte voor maximaal drie bouwblokken. Het eiland met een omvang van 1.600 m<sup>2</sup> is naar het noorden geschoven, zodat er minimaal 12 meter afstand is tussen buitenste rand voetpad en grens kavel. Hier kunnen maximaal 2 woningen worden gerealiseerd.

#### Insteekstraat

In het plandeel grenzend aan de Huibrecht Hordijklaan is een extra "oprijlaantje" naar vier à zes vrije kavels ontworpen. Hier kan in beschutte en kleinschalige sfeer gewoond worden. Binnen het bouwvlak is er vrijheid in volume en nokrichting, één bouwlaag is hier ook prima inpasbaar. Hier is het ook denkbaar dat woningen gekoppeld worden bij bijvoorbeeld patiobungalows.

## **Verkeer en parkeren**

Als standaardprofiel is het uitgangspunt dat overal langsparkeren mogelijk moet zijn voor bezoekers en tegelijkertijd passeren mogelijk blijft. Stedenbouwkundig wordt aanbrengen is het aanbrengen van 'officiële' parkeerplaatsen onwenselijk. In het plan resulteert dit in een minimale wegbreedte van 5,1 meter zonder een aanduiding van parkeervakken.

Kaatje Mollaan is aangelegd op een smallere maat (4,8 meter). Het verbreden levert echter geen fraai resultaat op, waardoor er gekozen is voor handhaven van de bestaande situatie.

De bouwweg die vanuit de polder Hekelingen inkomt (Herenweg) is definitief geworden als auto ontsluiting naar Plan Waterrijk. Hierdoor is deze weg autonoom en heeft hij geen rechtstreekse toegang meer tot De Lede. Het aangrenzende water verlaagt ook de snelheid en geeft een natuurlijke grens tussen de eilanden en de polder.

Direct achter het Dorpshuis is een parkeervoorziening ontworpen van 30 parkeerplaatsen. Dit om voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van het Dorpshuis te garanderen.

In heel het plan is een vrij liggend trottoir toegevoegd. Het groen tussen rijweg en trottoir is gras. Van oorsprong is er gekozen voor het "shared space" principe waarbij de straat en het trottoir 1 element zijn en de auto, fiets en voetganger gebruik maken van dezelfde ruimte. In de praktijk geeft dit veel problemen; vooral bij de voetganger en kleine kinderen. De oplossing hiervoor is gezocht in het kiezen van vrij liggende voetpaden gescheiden door een brede grasberm van de rijweg. Hiermee is het structureel toepassen van een trottoir een nieuw toegevoegd element in het ontwerp. De maat van het trottoir is in mindering gebracht van de uitgiftegrens van de kavels.

Het aan elkaar verbinden van de verschillende delen van de wijk is een belangrijk aspect in de nieuwe situatie. Speciaal voor langzaamverkeer is er een loop/fietsbrug gemaakt voor het langzame verkeer die het gedeelte Jacob van den Berglaan met de Huibrecht Hordijklaan verbindt. Ook is er een dijkje gemaakt wat het niveauverschil van de naaste elkaar gelegen watersystemen opvangt.

## **Water en groen**

De groenstructuur in het plan is op hoofdlijnen gelijk gebleven, in het sortiment is uitbreiding gezocht. In de openbare ruimte was in het oorspronkelijke plan één boomsoort toegepast. In het aangepaste plan is gebruik gemaakt van vier boomsoorten. Hiermee wordt een grotere diversiteit in de groenbeleving bereikt.

Het profiel van de Jacob van den Berglaan is prominenter uitgevoerd door aan beide zijden van het water natuurvriendelijke oevers aan te leggen. Hierdoor wordt het water beter zichtbaar.

Ieder kavel heeft aan de straatzijde een haag van 1 meter hoog (beuk of liguster). Deze wordt neergezet tussen de beide kavels over de diepte van de parkeerplekken naast de woning. Hiermee is er sprake van een mooie overgang tussen openbaar aan de straat en privé aan de zijkant en achterzijde van de kavel. De aan elkaar grenzende achter – en zijtuinen worden verder omzoomd door erfafscheidingen van 1,80 meter.

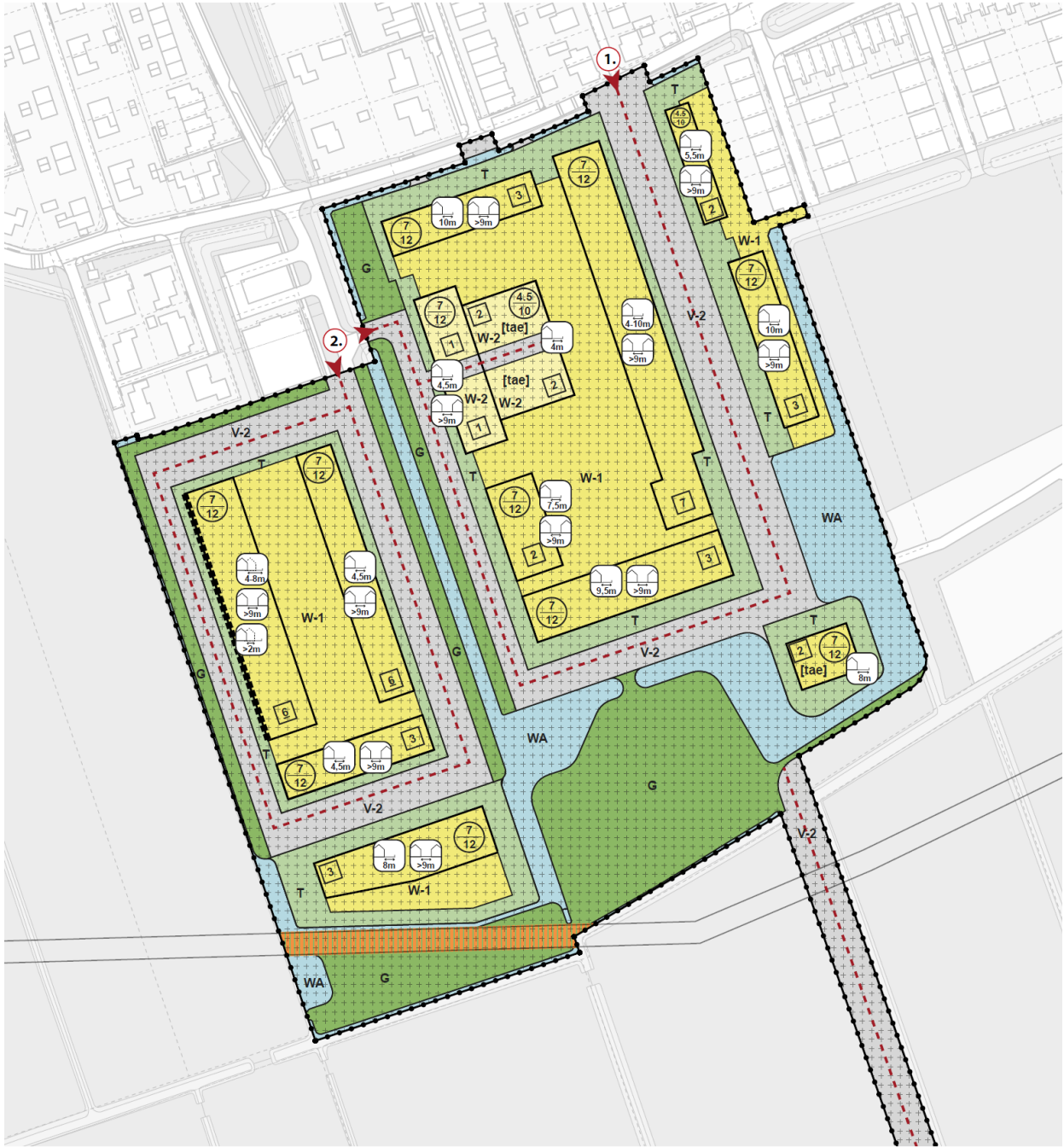


In het oorspronkelijke plan is 8.703 m<sup>2</sup> water opgenomen. Hiervoor is ook een vergunning verleend door het Waterschap Hollandse Delta. In het oostelijke deel, Park Waterrijk is inmiddels meer oppervlaktewater opgenomen (879 m<sup>2</sup>). In het westelijk deel van Heer & Meester hoeft daardoor minder (7.824 m<sup>2</sup>) water te worden gerealiseerd. Het nieuwe ontwerp is daarop aangepast.

### **Verbijzonderingen**

De verbijzondering in het plangebied vindt grotendeels plaats aan de west – en zuidrand van het plangebied. Aan de westzijde zijn de vrije kavels “versprongen” in voorgevel rooilijn ten opzichte van elkaar waardoor er een geleiding ontstaat aan de grens met het open polderlandschap. Het grote speeleiland is voorzien van natuurlijke oevers, dit geeft diepte in het landschap en is voor plant en dier een goede leefomgeving.

De materialisering van de openbare ruimte is in het nieuwe plan verder gespecificeerd. Er is aansluiting gezocht bij het dorp Hekelingen en dat vertaald zich onder andere in het toepassen van roodbruine klinkers. Er wordt zoveel mogelijk gezocht naar bestrating die bij elkaar past en op elkaar aansluit. Er ontstaat hierdoor een geheel eigen en chique sfeer. De trottoirs bestaan uit tegels met chique natuursteentoeslag zoals eerder toegepast in de Kaatje Mollaan.



legenda

- plangrens
- wonen (W-1)
- woongebied (W-2)
- groen (G)
- tuin (T)
- verkeer (V-2)
- water (WA)
- as van de rijbaan
- verspringende gevellijn
- entree gebied
- waarde archeologie (WR-A)
- Leidingstroom (L-WA)
- goot- / nokhoogte
- maximaal aantal woningen in bouwvlak
- afstand voorste perceelsgrens tot bouwvlak
- onderlinge afstand hoofdgebouwen
- verspringende rooilijn

Afbeelding 2.3: Regiekaart

## 2.5 Beeldkwaliteitsparagraaf

In deze paragraaf is het effect van de planontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden beschreven aan de hand van de provinciale Gebiedsprofielen en Kwaliteitskaarten en de lokale kennis van het landschap en planlocatie. Vervolgens is aangegeven op welke wijze is omgegaan met deze waarden in het planvoornemen.

### Het landschap

In dit onderdeel is een beknopte kenschets gegeven van de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Historische kaarten geven inzicht in het verhaal van het landschap en verklaren het huidige landschapsbeeld. Aan de hand van de provinciale gebiedsprofielen is aangegeven wat de belangrijkste waarden van het landschap zijn en wat er behouden, hersteld of versterkt zou kunnen worden.

#### Kenschets (historisch) landschap

Het plangebied is gelegen in de polder Klein-Schuddebeurs, ruimtelijke begrenst door de Aaldijk, Toldijk, Dorpsstraat en de Hekelingseweg (dijk van Hekelingen). De polder is van oorsprong een 16e -eeuwse aanwaspolder, opgebouwd uit getijdeafzettingen (3L27 op geomorfologische kaart). Ter plaatse van het plangebied zijn poldervaaggronden en drechtvaaggronden (respectievelijk Mn35A en Mv81A op de uitsnede van de bodemkaart) aanwezig, bestaande uit zeekleigrond, soms op een onderlaag van veen. De kleiige bodem maakt dat de gronden relatief nat zijn met een hoge grondwaterstand.



Afbeelding 2.4: Uitsnede geomorfologische kaart      Uitsnede bodemkaart  
(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst 1977)

Vanuit de hoger gelegen polderdijken is het gebied in cultuur gebracht en zijn de ruimtelijke verschillen ontstaan tussen de open, lager gelegen polderlandschappen en het meer kleinschalige karakter van de dorpen en wegen die oudsher op en langs dijken zijn gesitueerd. De lager gelegen gronden zijn na inpoldering nog steeds relatief open en er is slechts lokaal sprake van bebouwing of wegen. De zeekleipolders bestaan uit agrarische hooi- en weilanden die doorkruist worden door watergangen, weteringen en sloten. Watergangen zijn overwegend noord-zuid georiënteerd, aan de oostzijde van de polder staan ze in oost-westrichting haaks op de dijk. De kern Hekelingen is ontstaan op de polderdijk. Vanuit hier heeft dorpsuitbreiding plaatsgevonden via insteekstraten haaks op de dijk in zuidelijke richting.

Tot 1960 heeft er weinig verandering plaatsgevonden in de polder Klein- Schuddebeurs. Door ruilverkaveling eind jaren '50 van de vorige eeuw en schaalvergroting zijn enkele percelen groter geworden ten opzichte van vroegere tijden en zijn een aantal sloten verdwenen. Grote ruimtelijke veranderingen vinden plaats in de periode na 1980, met de uitbreiding van de kern Hekelingen naar het zuiden en oosten en de aanleg van de sportvelden aan de zuidkant. In de loop van de jaren neemt het aantal agrarische bedrijven en woningen langs de dijken toe. Met de realisatie van de wijk Park Waterrijk IV en V is de rand van de kern verder naar het zuiden opgeschoven. Het nieuwe woongebied vormt nu de grens tussen de kern en het buitengebied.



1900



1960



1980

Afbeelding 2.5: Topografische kaarten



2019

### Landschappelijke waarden en ambities

Het Gebiedsprofiel 'Nieuwe zeekleipolders' (provincie Zuid-Holland) beschrijft dat deze polders gekenmerkt worden door een rationele verkaveling en waterstelsels, waarin voormalige kreken onregelmatigheden vormen. In het plangebied is deze rationele opzet aan de westzijde nog goed herkenbaar, waarbij de ligging van de weg 'Lede' vermoedelijk in lijn ligt met een voormalige kreek. De poldereenheden zijn relatief groot met weinig bebouwing en beplanting.

Het behoud van het regelmatige grootschalige verkavelingspatroon in de polder is een belangrijke (provinciale) ambitie. Daarnaast geldt dat de openheid en uitgestrektheid van de polder eveneens dient te worden behouden. Nieuwe ontwikkelingen zouden geen afbreuk mogen doen aan de openheid en weidsheid van de polder (Gebiedsprofiel Nieuwe zeekleipolders).

Het gebied is ook aangeduid als een 'Groenrand' in de provinciale Gebiedsprofielen. Belangrijkste kenmerk van deze groenranden is dat de stad/ het stedelijk weefsel zich hier sterk verbindt met de omgeving, zowel door paden als door stadrandfuncties. Ambities voor de groenranden zijn het verzachten van de harde stedelijke randen met groene recreatieve gebieden en dat er sprake is van een geïntegreerde ontwikkeling (wonen-werken, vrijetijd) die aansluit bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omliggende landschap.

### **Landschappelijke- en stedenbouwkundige structuren**

In dit onderdeel worden verbanden gelegd tussen de verschillende structuren van het landschap en stedelijk weefsel en de richtpunten vanuit de kwaliteitskaarten van de provincie Zuid-Holland. Hieruit blijkt wat de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten zijn van het gebied en welke ten grondslag liggen aan het planvoornemen.

### Relevante richtpunten uit de kwaliteitskaarten provincie Zuid-Holland

Bij provinciale kwaliteitskaarten zijn richtpunten geformuleerd die aangeven hoe de provincie met waarden en kenmerken wil omgaan. De planontwikkeling raakt de volgende richtpunten zoals aangeduid op de kwaliteitskaarten:

- *Zeekleipolders*: Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.
- *Steden en dorpen*: Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- *Stads- en dorpsrand*: Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

### Ruimtelijke kwaliteiten

- Het behoud van het regelmatige grootschalige verkavelingspatroon in de polder is een belangrijke (provinciale) ambitie;
- De openheid en uitgestrektheid van de polder dient te worden behouden. Nieuwe ontwikkelingen zouden geen afbreuk mogen doen aan de openheid en weidsheid van de polder (Gebiedsprofiel);
- Het verzachten van de harde stedelijke randen met groene recreatieve gebieden die aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omliggende landschap is een provinciale ambitie (Gebiedsprofiel);
- Beplanting is vooral aanwezig langs dorpsranden en wegen, weinig in de polder zelf. Uitzondering hierop zijn de agrarische erven die als groene enclaves in de polder liggen.



Afbeelding 2.6: Ruimtelijke structuren

### Planvoornemen

- Openheid: De planontwikkeling is gelegen aansluitend aan de compacte kern van Hekelingen en niet in het open middengebied van de polders. Weidsheid en openheid van de polder blijven hierdoor intact (in lijn met de ambitie gebiedsprofiel en richtpunt kwaliteitskaarten);
- Verkavelingspatronen: Met de planontwikkeling is voortgebouwd op de bestaande stedenbouwkundige structuren en de landschappelijke onderlaag. Noord-zuid geprojecteerde wegen haaks op de dijk, parallel aan de waterlopen, zorgen ervoor dat de verkavelingspatronen zichtbaar blijven (conform ambitie Gebiedsprofiel).
- Versterking stedelijke groen- en waterstructuur (richtpunt kwaliteitskaarten): De groen- en waterstructuur in het plangebied sluit aan op de het bestaand stedelijk gebied aan de noordzijde en op de waterstructuren in de polder en het naastgelegen Park Waterrijk IV/V aan overige zijden. Groene lanen vormen de belangrijkste groenstructuren in het openbaar gebied en voorzien in de overgang van stad naar land. De waterstructuur is afgeleid van de bestaande polderstructuur met accenten bij de landgoedkavels.
- Groene dorpsranden (richtpunt kwaliteitskaarten): Het planvoornemen voorziet in de verzachting van de stedelijke rand door het toepassen van extensieve landgoedkavels op de overgang naar het open polderlandschap en het toevoegen van openbare groengebieden die in verbinding staan met het stedelijk gebied. De randen van het plan zijn aan elke zijde op een verschillende manier vormgegeven. Aan de westzijde bestaat de overgang naar de open polder uit een groenstrook met een bomenrij en woningen die verspringen in rooilijn, met de voorgevels naar het landschap toe. Op deze manier is er sprake van contactkwaliteit: bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren. Aan de zuidzijde grenzen groengebieden en water met enkele woningen aan het buitengebied. Hier is sprake van een 'overlap', aangezien de landschapsstructuren (water en groen) diffuus overlopen in de stedelijke gebieden. Bebouwing is hier extensief aanwezig en ondergeschikt aan het groen en blauw. De oostrand van het plan bestaat uit water en achterkanten van woonpercelen die grenzen aan een woonstraat van Park Waterrijk IV en V. Beide stedenbouwkundige programma's maken hier contact zonder dat deze fysiek met elkaar verbonden zijn. Met deze overgang is aansluiting gezocht op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

Met dit planvoornemen kan aan de richtpunten vanuit de provinciale kwaliteitskaarten worden voldaan en invulling gegeven aan de ambities vanuit de Gebiedsprofielen. In deze beeldkwaliteitsparagraaf is het effect van de ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden beschreven en blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft.



Afbeelding 2.7: Ruimtelijke kwaliteit planvoornemen

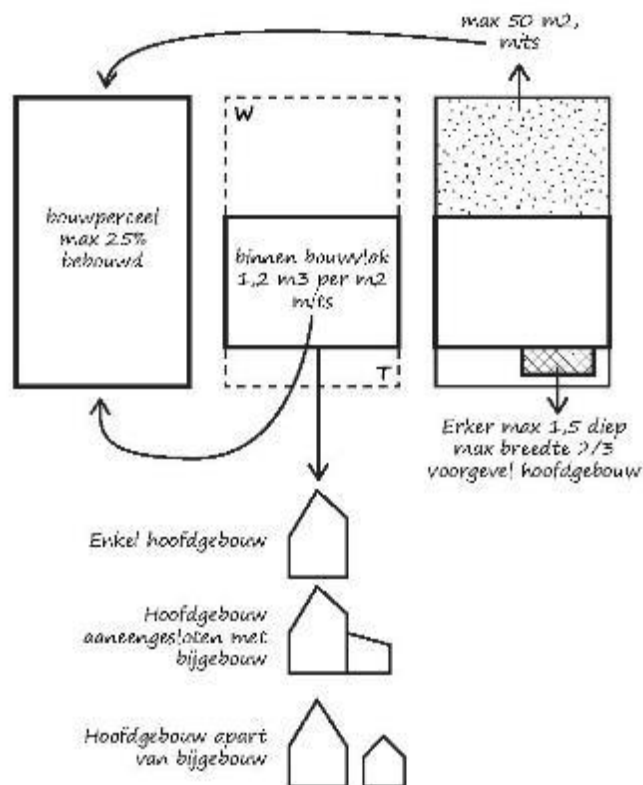
### De kavel(paspoorten)

Dit onderdeel beschrijft de opbouw op de schaal van de kavel. Het beschrijft de uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit van aard en positie van het te realiseren gebouw / de gebouwen op de kavel en van de directe omgeving (erfbeplanting, oprit, etc.). In het plan is het principe van 'gesloten bouwblokken' zoveel mogelijk toegepast om voor/achterkant conflicten te vermijden. De overgang openbaar – privé zal worden vormgegeven door lage beukenhagen.

Deze kavelpaspoorten c.q. de criteria zullen als aanvullende welstandscriteria moeten worden vastgesteld. Voor de kavelpaspoorten gelden de volgende uitgangspunten:

- Het maximale bebouwingspercentage van de kavel is 25% (met uitzondering van het landgoedkavel in de zuidoosthoek);
- Binnen het bouwvlak is maximaal 1,2 m<sup>3</sup> aan bouwvolume per m<sup>2</sup> mogelijk mits dit bestaat uit een enkel hoofdgebouw, een hoofdgebouw aaneengesloten met bijgebouw of een enkel hoofdgebouw met een apart bijgebouw;
- De maximale maat van bijgebouwen buiten het bouwvlak is 50 m<sup>2</sup>;
- Bij de entree is naast het huis de ruimte voor 2 parkeerplaatsen naast elkaar.
- De vrije ruimte tussen de hoofdbebouwing is minimaal 9 meter, Een uitzondering op de tussenafstand-regeling geldt voor de meest oostelijke landgoedkavel, in het verlengde van de Kaatje Mollaan. Hier mag op minder dan 9 meter van elkaar worden gebouwd.
- De maximale bouwhoogte is: goothoogte maximaal 7 meter en bouwhoogte maximaal 12 meter;
- Een erker is mogelijk mits 1,5 meter diep over een maximale breedte van 2/3 van de voorgevel van het hoofdgebouw.





Afbeelding 2.8: Principes van bouwregelingen voor de percelen

### Ambitieniveau:

De architectonische uitwerking is hoog met name langs de twee lanen en de zuidelijke parkrand.

### Opbouw:

- Woningen moeten individueel afleesbaar blijven maar samen een eigen geheel vormen.
- Woningen hebben een eigen karakteristiek.
- Variatie in hoogte, kapvorm, materiaal en kleur.
- Kap is uitgangspunt in aansluiting bestaande dorp maar niet verplicht.
- Hoekpanden kunnen een verbijzondering krijgen.

### Materialisatie:

- Materialen die mooi verouderen en zorgvuldig gedetailleerd.
- Metselwerk (baksteen) in verschillende (aard)tinten; rood, paars, bruin, warmgrijs en geel.
- Afwijking bij uitzondering mogelijk en van bijzondere kwaliteit zoals beton, aluminium, hout, glas en stuc.

## 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest 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 zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De dertien belangen van het Rijk zijn:

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en fauna-soorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

### ***Doorwerking plangebied***

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen herleidbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. De woningbouwontwikkeling kan gezien worden als het intensiever gebruiken van een locatie in bestaand stedelijk gebied waar reeds woningbouw is voorzien en deels al is gerealiseerd. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid en zelfs bijdraagt aan de doelstelling van intensief ruimtegebruik.

### **3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel

1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.<sup>1</sup>

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

### ***Doorwerking plangebied***

Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State woningbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen beschouwt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het voorliggende initiatief maakt de realisatie van 10 extra woningen ten opzichte van het reeds vergunde plan mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied en wordt daarmee niet beschouwd als stedelijke ontwikkeling waarvoor de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen. Derhalve worden vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmeringen voorzien ten aanzien van de planvorming.

Alhoewel de formele verplichting van een toets aan de Ladder niet aan de orde is, wordt hierna wel ingegaan op de behoefte aan het herijkte programma.

### ***Behoeft herijkte programma Heer & Meester West in combinatie met Park Waterrijk***

In Heer & Meester West biedt de gemeente grote bouwkavels aan waar woningzoekenden door middel van particulier opdrachtgeverschap een woning kunnen bouwen. Voor het gebied ten oosten hiervan, Park Waterrijk, is door de gevolgen van de economische crisis gekozen voor een andere programmering. Kleinere kavels met verschillende compactere woningtypologieën waardoor er een betaalbaarder product ontstaat in een dorps woonmilieu. De locatie waar de woningen gebouwd zullen worden grenst aan de zuidelijke grens van de bebouwde kern van Hekelingen.

De herprogrammering opgenomen in het plan Park Waterrijk zorgt voor een variërend aanbod van grondgebonden woningen, waarbij binnen het plangebied Park Waterrijk uit is gegaan van een gezonde mix van woningen in het middensegment en het (midden-) duur segment. Hiermee wordt potentieel bij een groter publiek in de woningvraag voorzien en draagt bij aan de differentiatie van het woningaanbod bij de gemeente.

De kavelgroottes van het oorspronkelijke plan van Heer & Meester West bleken echter te groot. Door de direct na die planvorming gegroeide financiële- en woningbouwcrisis zijn de woningbouwplannen voor het plan Heer & Meester onvoldoende tot ontwikkeling gekomen. Hoewel de interesse in kavels van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> momenteel iets toeneemt is de afzet nog steeds in een zodanig traag tempo dat de fasering in de grondexploitatie niet gehaald wordt en herontwikkeling gewenst is. De markt die bediend wordt met

<sup>1</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

dergelijk grote kavels is nog steeds uitermate klein. Om deze reden is een alternatief plan opgesteld voor het westelijk deel van Heer & Meester met onder andere kleinere kavels en een enigszins gewijzigde stedenbouwkundige opzet.

Uitgangspunt voor het nieuwe plan is een kwalitatief goed woonmilieu realiseren met kavels voor vrijstaande woningen voor particulier opdrachtgeverschap die aansluiten op de vraag van de markt (circa 650 m<sup>2</sup>). Deze behoefte blijkt ook uit de woonvisie gemeente Nissewaard. Hierin is onder andere opgenomen dat binnen Nissewaard de vraag naar een rustige en veilige woonomgeving zal blijven. Deze vraag komt mede tot stand door het grote aandeel huishoudens met één of meer kinderen. Voor deze gezinnen heeft Nissewaard een ruim aanbod aan woningen, echter zal de vraag naar woningen met een tuin en eigen parkeerplek blijven bestaan. De beschreven doelgroep (gezinnen) wordt nu vooral bediend in het betaalbaar segment, maar onvoldoende in het middeldure en dure segment. De woonvisie stelt dat er een vraag is naar ruime eengezinswoningen in woonmilieus die nu nog ondervertegenwoordigd zijn o.a. sub-urban exclusief en dorps. Het plan geeft hier goed invulling aan.

Begin 2014 zijn in de stadsregio Rotterdam de regionale woningbouwprogramma's herijkt. Deze herijking 'Dat spreken we af; woningmarktstrategie en Woonvisie regio Rotterdam 2014-2020' laat woningtekorten in dorpse woonmilieus en sub-urban exclusieve woonmilieus zien. Het plan voor Heer & Meester West past daarom binnen de regionale woonvisie.

Begin 2016 is de woonvisie Voorne – Putten vastgesteld door de gemeenteraad. In deze woonvisie is opgenomen dat op basis van de huidige woningvoorraad in woonmilieus en de toekomstige vraag er vooral behoefte is aan dorpse en landelijke woonmilieus. Ook is er behoefte aan het woonmilieu sub-urban exclusief.

De woningtypologie in Hekelingen kenmerkt zich door betaalbare rijwoningen en duurdere vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen. Middeldure eengezinswoningen zijn een stuk schaarser. Toevoegingen in Hekelingen vinden dan ook plaats in de dorpse woonmilieus en sub-urban exclusieve woonmilieus en voldoen hiermee aan een lokale en regionale behoefte. Dit plan is opgenomen in de woningmarktstrategie en woonvisie regio Rotterdam 2014-2020.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland**

Gedeputeerde Staten hebben het Omgevingsbeleid Zuid-Holland vastgesteld dat bestaat uit de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Programma ruimte. Het Omgevingsbeleid vervangt alle voorgaande beleidsplannen en verordeningen voor de fysieke leefomgeving. Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot één integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur.
- De ontwikkelrichting die is opgenomen in het deel Ambities en sturing.

- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor ruimtelijke kwaliteit.
- Samenhangende beleidskeuzes, integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

Het nieuwe omgevingsbeleid betreft een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is per 1 april 2019 in werking getreden.

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), onderdeel van de Omgevingsvisie, is een structuurvisie op provinciaal niveau en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid tot 2030. De VRM bestaat uit meerdere onderdelen: de visie, het Programma ruimte, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat geen eindbeeld, maar wel ambities en doelen die de provincie samen met anderen wil realiseren.

#### *Behouden en versterken landschappen*

Zuid-Holland bestaat uit een groot aantal kenmerkende landschappen. Elk landschap heeft zijn eigen karakteristieken en grondgebruik. Het is wenselijk de ruimtevragen op een vergelijkbare manier af te wegen in relatie tot de landschappelijke en bovenregionale context en dit niet per gemeente op verschillende wijze in te vullen. Elke ontwikkeling op zich vraagt om een maatwerkafweging. Op deze wijze ontstaat een goede balans tussen het belang van gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van de Zuid-Hollandse landschappen en het belang van ruimte voor ontwikkeling.

De provincie zet in op een betere, gebiedsgerichte verweving van de verschillende 'klassieke' functies in de groene ruimte (landbouw, natuur, recreatie, water, cultuurhistorie) en een betere relatie tussen stad en land. Daarmee wil de provincie gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen behouden en versterken. De klimaat- en energie-efficiënte samenleving stelt nieuwe eisen aan de groene ruimte. Deze worden zo veel mogelijk ingepast met behoud of zelfs verbetering van bestaande functies.

De provincie wil samen met haar partners een kwaliteitsslag maken in de groene ruimte binnen en buiten de stad, zodanig dat de intrinsieke waarden worden beschermd en versterkt, en dat de groene ruimte aansluit bij de vraag van de gebruikers en bewoners, toekomstbestendig is en bijdraagt aan de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland.

#### *Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit*

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte

voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo'n gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn. Deze bepalingen zijn beschreven in de Beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013).

#### *Versterking groenblauwe structuur*

De groenblauwe structuur is een samenhangend stelsel van verschillende groene ruimtes en routes die stad en land met elkaar verbinden: de grote parken en groenblauwe dooradering in de stad, recreatieve stad-land verbindingen en poorten, recreatiegebieden om de stad, de groene buffers en belangrijke recreatieve routes in het landelijk gebied. Er ligt een opgave om deze structuur te behouden en waar nodig te versterken, zodat er voldoende ruimte is voor groen en water binnen steden en dorpen en er voldoende verbindingen zijn met groen en water in het landelijk gebied.

Er ligt een opgave om de groene kwaliteiten zowel binnen als buiten de stad te versterken en de samenhang tussen stedelijke parken, recreatiegebieden, natuurgebieden en agrarisch landschap te vergroten. De provincie zet daarom in op de groenblauwe structuur. Dat is een samenhangend stelsel van verschillende groene ruimtes en routes die stad en land met elkaar verbinden: de grote parken en groenblauwe dooradering in de stad, recreatieve stad-land verbindingen en poorten, recreatiegebieden om de stad, de groene buffers en belangrijke recreatieve routes in het landelijk gebied. De groenblauwe structuur staat in verbinding met de gebieden van bijzondere kwaliteit (natuur en kroonjuwelen), de erfgoedlijnen en de overige landschappen in de provincie. Het fietsnetwerk, waarvan ook de veren in de provincie deel uitmaken, vormt een belangrijke drager van de groenblauwe structuur. Het is een gezamenlijke opgave van provincie, gemeenten en andere partijen om deze structuur in stand te houden, waar nodig verder te ontwikkelen en barrières op te heffen, om zo de kwaliteit en samenhang te verbeteren.

De provincie ziet de stedelijke groen- en waterstructuur als een integraal onderdeel van de (boven)regionale groenblauwe structuur. De stedelijke parken en de groenblauwe dooradering vormen als het ware de uitlopers en haarvaten van de landschappen buiten de stad. Met de verdichtingsopgave van het bestaand stads- en dorpsgebied wordt de groene ruimte als tegenhanger van de stedelijke dynamiek nog belangrijker voor rust, ruimte en leefkwaliteit. De stedelijke groen- en waterstructuur kan met het oog op klimaatverandering dienen als klimaatbuffer bij hittestress, droogte en wateroverlast. De regulatiefunctie van de bodem kan daar een belangrijke bijdrage aan leveren.

### ***Doorwerking plangebied***

Voorliggend plan betreft een invulling van een reeds vergund woongebied dat tegen het bestaand dorpsgebied aan ligt en deels al bebouwd is en wat al in de Omgevingsverordening is opgenomen als bestaand stads- en dorpsgebied. Er worden 10 extra woningen mogelijk gemaakt ten opzichte van het oude, reeds vergunde plan. De uitwerking van het plan zorgt voor een kwalitatieve meerwaarde van het gebied en een mooie afronding van het dorpsgebied. Tevens wordt verwezen naar de motivatie bij de gebiedsprofielen (zie hierna).

Conform paragraaf 6.2.2 Ruimtelijke kwaliteit, artikel 6.9 lid 4 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland dient een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid een beeldkwaliteitsparagraaf te bevatten, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Voor de ontwikkeling van Heer en Meester West is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze is opgenomen in paragraaf 2.5.

### ***Nieuwe ontsluitingsweg***

De nieuwe ontsluitingsweg De Herenweg ligt in een gebied dat in de Omgevingsverordening is aangeduid als 'beschermingscategorie 2, recreatiegebied'. In categorie 2 gebieden is alleen aanpassen mogelijk.

De Herenweg volgt de oorspronkelijke verkaveling en heeft het karakter van een polderweg vergelijkbaar met de Rachelseweg in de polder Oud-Schuddebeurs en de Lageweg in de polder Simonshaven. Dergelijke langgerekte wegen zonder bomenrijen zijn typerend voor de jonge zeeleipolders. De weg past daarmee binnen de bestaande gebiedsidentiteit en is er sprake van 'aanpassen'. Dergelijke ontwikkelingen zijn toegestaan in gebieden met beschermingscategorie 2.

De weg verbindt het plangebied direct met de recreatieve route 'rondje Voorne-Putten'. Daarmee wordt de recreatieve waarden van het polderlandschap en de Hollandse Delta beter bereikbaar voor de inwoners van Hekelingen. Dat draagt enerzijds bij aan het woonklimaat in de kern en anderzijds aan het beter benutten van de recreatieve kwaliteiten van het landschap.

Vanuit verkeerskundig oogpunt is het gewest de bouwweg om te zetten naar smalle autoweg tussen de Schuddebeursdijk en de Johannes Jongejanlaan omdat dit een extra verkeersaansluiting realiseert voor Hekelingen en de verkeersdruk op de Dorpsstraat verlaagt. Door te kiezen voor een smalle weg is de route niet optimaal hetgeen sluipverkeer weer afremt. Door Park Waterrijk III t/m V hierop direct aan te sluiten wordt de verkeersdruk in de N.A. Papestraat verlaagd.

### **Gebiedsprofiel**

Als uitwerking van de kwaliteitskaart die onderdeel vormt van de 'Visie op Zuid-Holland' is voor een "gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit" opgesteld. Dit gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Een gebiedsprofiel is een compacte kwaliteitsgids met een beschrijving van ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. De kwaliteitskaart is het kader voor dit gebiedsprofiel.

De gebiedsprofielen geven vooral richting aan middelgrote ruimtelijke ingrepen en aanpassingen. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Het is nadrukkelijk geen blauwdruk of ontwikkelingsplan. Er wordt niet bepaald waar welke functie mag komen; er staan dus geen contouren, bestemmingen of functies in. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.



Uit het gebiedsprofiel Voorne-Putten blijkt het volgende:

Doel voor een Gebiedsprofiel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de planvorming. Voor Voorne-Putten kan dit algemene doel worden geconcretiseerd in de volgende ambities, waarbij we de drie ruimtelijke landschappelijke thema's als basis gebruiken.

#### *Het eiland en de randen*

De ambities ten aanzien van het eiland en de randen zijn:

- het behoud en het versterken van het rustige en agrarische middengebiet;
- het verder ontwikkelen van de sterke landschappelijke randen.

#### *De vier landschappen en landschappelijk dooradering*

De ambities zijn:

- het behoud en het versterken van de ruimtelijke kenmerken van de vier landschappen;
- uitbouwen van de landschappelijke dooradering van water, dijken en wegen, bijvoorbeeld door natuurvriendelijke oevers langs de kreken of de toevoeging van ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk.

#### *Wisselwerking met Rotterdam*

Voorne-Putten is een onderdeel van de Rotterdamse regio. Het gebied biedt bijzondere kansen voor nieuwe relaties tussen de stad en het landschap, met wederzijds profijt. De stad is immers gebaat bij een aantrekkelijk landschap vanwege het woonmilieu en het vestigingsklimaat en het landschap is gebaat bij eigentijdse vormen van gebruik die zorgen voor een breed economisch draagvlak.

Leidraad voor de toekomstige ontwikkeling is het behoud van het gevoel van een 'eiland van rust' nabij Rotterdam. Dat vraagt om hoge ambities voor landschappelijke vormgeving op uiteenlopende schaalniveaus. Te denken valt aan de landschappelijke inpassing van grote stadsuitbreidingen en de grote infrastructuurlijnen, de vormgeving van recreatie-ondernemingen, de verbreding van agrarische bedrijven en het herstel van de historische havendorpen ter versterking van het toeristisch-recreatieve product.

Voor het betreffende gebied gelden de volgende uitgangspunten:

#### *Herkenbare open zeeleipolder*

##### Kenmerken

Binnen het polderlandschap van Voorne-Putten is een onderscheid te maken tussen veenpolders, 'oude' zeeleipolders, en 'nieuwe' zeeleipolders. De oudste polders zijn omringd door ringdijken (opwaspolders), de nieuwere polders zijn van daaruit ontgonnen (aanwaspolders). Het verschil hertussen is niet goed zichtbaar.

##### Ontwikkelingen

Een ruimtelijke ontwikkeling is de nivellering van de verschillen tussen de oudland- en nieuwlandpolders: de landbouwkundige verkaveling is in de loop van de tijd regelmatig geworden en nieuwe bouwlocaties trekken zich weinig aan van verschillen in de ondergrond. Dominante trends in het landbouwkundig gebruik zijn intensivering (glastuinbouw), schaalvergroting (waardoor soms agrarische bebouwing vrijkomt) en verbreding.

### *Kwaliteit van stads- en dorpsrand*

#### Kenmerken

Op Voorne-Putten zijn vijf typen stadsranden gedefinieerd gebaseerd op de ligging in het landschap. Het zijn randen grenzend aan de duinen, de polders, groenstructuren, water of de dijk. De bebouwingsranden langs het water en de polders zijn vanaf grote afstand zichtbaar. De bebouwingsranden langs de duinen en de groenstructuren hebben een meer introvert en gelaagd karakter.

#### Ontwikkelingen

Natuurontwikkeling (inclusief water) in de stadsrand (zuidoostzijde Spijkenisse, zuidoostzijde Hellevoetsluis). In de binnenduintrand wordt de oorspronkelijke bebouwing vervangen door grotere bouwvolumes. Er worden waterfronten ontwikkeld bij Spijkenisse.

#### Doorwerking

De ontwikkeling van Heer & Meester West tast de herkenbare open zeeleipolder niet aan. De bebouwing concentreert zich bij de kern van Hekelingen. De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur en bouwt voort op het bestaande dorpsgebied van Hekelingen en versterkt de overgangskwaliteit van de dorpsrand.

De conclusie is dan ook dat er geen strijdigheid bestaat met het provinciale beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie 2010-2020**

In de periode 2010-2020 realiseert de gemeente Nissewaard (voorheen 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 Nissewaard 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.

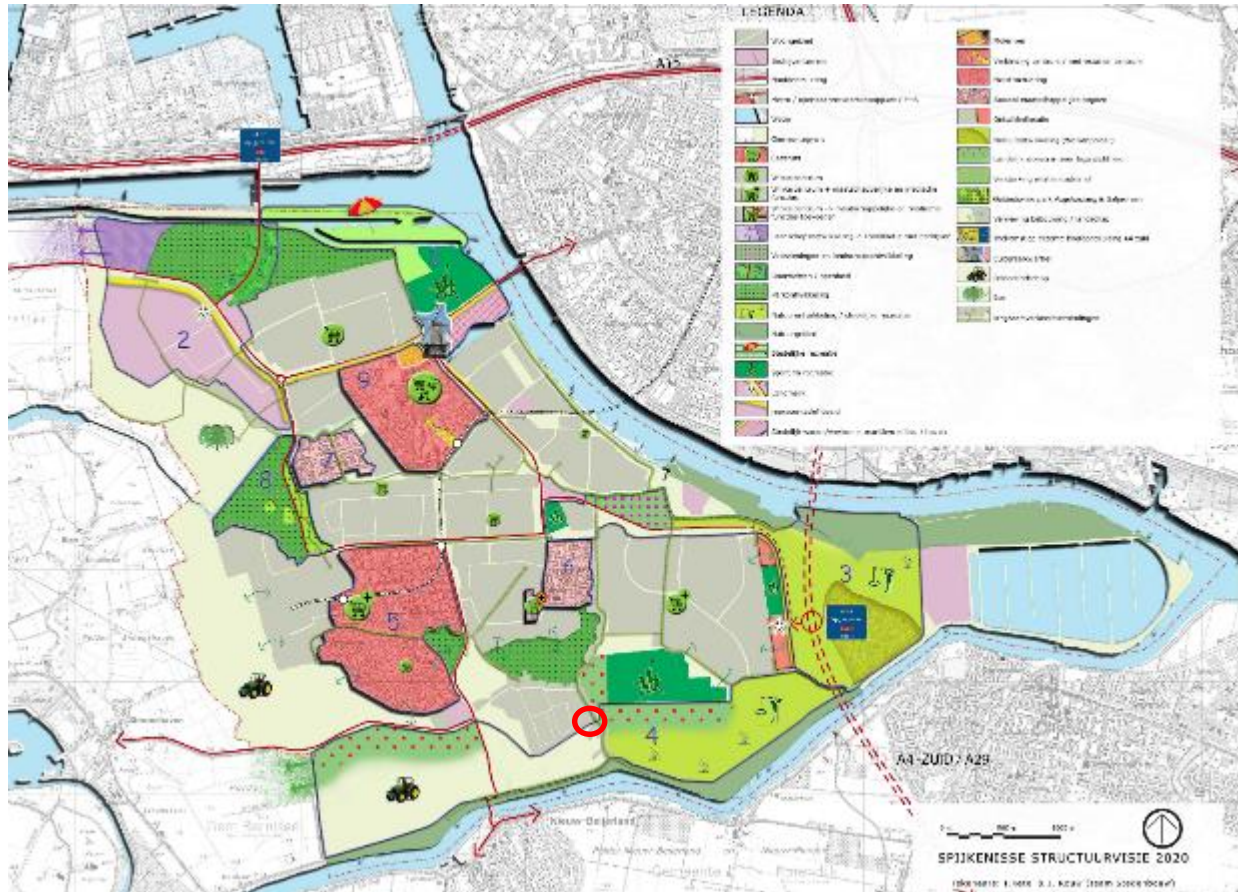
### Communicatiemiddel

De structuurvisie dient ook als communicatiemiddel. Bijvoorbeeld om duidelijk te maken welke kernkwaliteiten Nissewaard 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 Nissewaard: 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 3.1: Uitsnede Structuurvisiekaart Spijkenisse 2010 – 2020 met aanduiding plangebied

### 3.3.2 Waterstructuurplan Spijkenisse

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 Nissewaard aan de gestelde eisen.

### 3.3.3 Verbreed Gemeente Rioleringsplan 2017-2021 (VGRP)

Het VGRP is vastgesteld op 7 december 2016. Hierin is weergegeven hoe de gemeente haar riolerings-taak vorm wil geven. Het VGRP heeft de volgende speerpunten:

- Het blijven beschermen van de volksgezondheid en het milieu.
- Lozen en beheer van aansluitleidingen.
- Klimaatadaptatie & Integraal programmeren.
- De verantwoordelijkheden ten aanzien van grondwater.
- Samenwerking in de afvalwaterketen Voorne Putten.

De gemeente wil deze speerpunten realiseren door:

- Planmatig beheer en onderhoud van bestaande voorzieningen conform het dynamisch beheerplan.
- Het vervangen en renoveren van kwalitatief slechte riolering in combinatie met de bovenliggende verharding, het groen en klimaatadaptieve maatregelen.
- Meten aan het systeem zodat de gemeente op de praktijk gebaseerde beslissingen kan nemen.
- Nader onderzoek naar de voor wateroverlast gevoelige locaties binnen het grondgebied.

### 3.3.4 Verkeer: beleidsnota, wegcategoryeringsplan

#### *Mobiliteitsagenda 2020+*

De gemeente Nissewaard heeft een Mobiliteitsagenda 2020+ vastgesteld. In dit rapport wordt de visie op verkeer en vervoer gegeven voor de middellange termijn met een doorkijk voor de periode na 2020.

Hierin is opgenomen dat voor het parkeren in de nieuwbouw de (meeste actuele) CROW kengetallen worden aangehouden (midden van de bandbreedte, voor dit gebied categorie 'niet stedelijk'). De parkeernota waarin deze CROW kengetallen zijn opgenomen is de Parkeernormering Nissewaard.

### *Parkeernormering Nissewaard*

De Parkeernormering Nissewaard is op 9 februari 2016 door het College van Burgemeester en wethouders van Nissewaard als onderdeel van het besluit Harmonisering Parkeernormering vastgesteld.

De notitie geeft de werkwijze weer voor het bepalen van de parkeereis bij een nieuwe ontwikkeling of functiewijziging van een locatie of gebied.

### **3.3.5 Woonvisie**

Begin 2016 is de woonvisie gemeente Nissewaard vastgesteld door de gemeenteraad. In deze woonvisie is onder andere opgenomen dat binnen Nissewaard de vraag naar een rustige en veilige woonomgeving zal blijven. Deze vraag komt mede tot stand door het grote aandeel (37%) huishoudens met één of meer kinderen. Voor deze gezinnen heeft Nissewaard een ruim aanbod aan woningen, echter zal de vraag naar woningen met een tuin en eigen parkeerplek blijven bestaan. Deze uitspraak in de woonvisie sluit mede aan op de in dit stuk genoemde ambitie: aantrekkelijkheid voor gezinnen.

In de woonvisie is benoemd dat bij nieuwbouw in ontbrekende segmenten, typologieën en woonmilieus moet worden voorzien. In Heer & Meester West worden binnen een ruime opzet grondgebonden woningen met eigen parkeerplaats gerealiseerd. Hiermee wordt aan een deel van de toenemende vraag naar dit type woning voldaan en voldoet het plan aan de woonvisie. Daarnaast past deze ontwikkeling in de verwachte provinciale woningbehoefte raming.

Voorts wordt in de woonvisie uitgesproken dat nieuwbouw zich zo veel als mogelijk dient te concentreren rond bestaande bebouwing en dat een divers straatbeeld met een mix van woningtypologieën wordt nastreefd. Plangebied Heer & Meester West bevindt zich rond de bestaande bebouwing van de dorpskern Hekelingen en geeft samen met het naastgelegen Park Waterrijk door zijn diversiteit een veranderlijk straatbeeld en een mix aan woningtypologieën.

### **3.3.6 Visiedocument Nissewaard naar 2040**

De gemeenteraad heeft op 6 december 2017 het visiedocument (ontwikkelperspectief voormalige groeikern Spijkenisse) vastgesteld. In het visiedocument zijn de kansen geduid die kunnen bijdragen aan de toekomstbestendigheid van Nissewaard. Vier principes vormen de basis voor een verrassend, veelzijdig, veerkrachtig, vitaal en verbindend Nissewaard in 2040: bouw meer verschillende woningtypes in Nissewaard, verbeter de bereikbaarheid, zorg voor meer en gevarieerder werkgelegenheid en benut het groen in de Bernisse. Het plan Heer & Meester West draagt samen met het naastgelegen Park Waterrijk bij aan de verschillende woningtypes ter plaatse. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan differentiatie in woonmilieus. Het plan draagt derhalve bij aan de uitvoering van het visiedocument.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

### 4.1 Geluid

#### 4.1.1 Toetsingskader

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**

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 maximumsnelheid 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 van 48 dB.

#### 4.1.2 Onderzoek

#### **Industrielawaai en spoorweglawaai**

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

#### **Wegverkeerslawaai**

De wegen in en rondom het plangebied betreffen allen 30 km/uur wegen en om deze reden is vanuit de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek nodig naar de geluidsbelasting van de wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij 30 km/uur wegen de geluidsbelasting in kaart te worden gebracht om te kunnen beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Om deze reden is er door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai<sup>2</sup> uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De wegen rondom het plangebied betreffen allen 30 km/u wegen waardoor het akoestisch onderzoek voor Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. Echter is dit akoestisch onderzoek opgesteld in het kader van een goede ruimtelijke ordening, hierbij zijn de Groede, Dorpsstraat en Lede opgenomen in het akoestisch onderzoek.

---

<sup>2</sup> K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen wegverkeerslawaai, d.d. 20 maart 2020

### *Groede*

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 37 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 32 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### *Dorpsstraat*

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 37 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 32 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### *Lede*

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 53 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 48 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

## **4.1.3 Conclusie**

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## **4.2 Verkeer en parkeren**

Met de realisatie van de 10 extra woningen ten opzichte van het eerder vergunde plan kan de verkeersintensiteit toenemen en dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarbij dient te worden voldaan aan de norm als gesteld in de gemeentelijke parkeernormen.

### **4.2.1 Verkeersgeneratie en ontsluiting**

De ontsluiting van Heer & Meester West vindt plaats via de Lede. De Jacob van den Berglaan en de Kaatje Mollaan ontsluiten op de Lede. Dit was ook het geval in het reeds vergunde plan zodat er geen wijzigingen zijn in de ontsluiting.

In het oude plan waren 36 woningen voorzien. In het nieuwe plan is voorzien in 46 woningen, zodoende zijn er 10 woningen extra voorzien ten opzichte van het oude, reeds vergunde plan. De extra verkeersgeneratie van deze 10 extra woningen is berekend volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor vrijstaande koopwoningen bedraagt de verkeersgeneratie 8,2 motorvoertuigen per etmaal per woning. Dit komt in totaal neer op 82 extra motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal is zodanig beperkt, dat er geen nadelige effecten vanuit zullen gaan ten aanzien van het aanvaardbaar zijn van het woon- en leefklimaat voor aanwonenden.

In Hekelingen zijn de verkeersintensiteiten op de verschillende wegen laag. Uit recente verkeerstellingen (voorjaar 2019) blijkt dat de verkeersintensiteit op de Dorpsstraat circa 2.500 motorvoertuigen per etmaal bedraagt, op de Groede circa 1.500 motorvoertuigen per etmaal en op de Lede circa 60 motorvoertuigen per etmaal. De Lede is voldoende uitgerust om deze extra verkeersbewegingen op te vangen.

Vanuit verkeerskundige overwegingen is de aansluiting van Heer & Meester West op het wegennet van Hekelingen verantwoord. De Lede en de Groede kunnen de extra intensiteit makkelijk verwerken. De intensiteiten op de Lede zijn zeer gering.

#### *Bouwweg*

Het bouwverkeer ten behoeve van het naastgelegen Park Waterrijk gaat niet door het dorp Hekelingen maar zal gebruik maken van de speciaal voor Heer & Meester aangelegde bouwstraat die vanuit de polder Hekelingen inkomt (Herenweg). Dit om de bestaande straten en woningen, welke deels niet onderheid zijn niet te belasten met dit bouwverkeer. Het bouwverkeer zal via de bouwweg plaatsvinden. Deze bouwweg ligt in de zuidoostelijke hoek van het plangebied en sluit aan op de Johannes Jongejanlaan in Park Waterrijk. De bouwweg was in eerste instantie bedacht als tijdelijk, maar wordt nu definitief gemaakt als auto ontsluiting naar Park Waterrijk. Deze weg heeft geen rechtstreekse toegang tot de Lede. Hiervoor is gekozen om de bestaande verkeersstructuur van Hekelingen te ontlasten. Er zal geen kortsluiting naar de Kaatje Mollaan en de Huibrecht Hordijklaan plaatsvinden. Hierdoor zullen de bewoners van de bestaande woningen geen nadeel hiervan ondervinden. De bouwweg is om deze reden meegenomen in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

#### **4.2.2 Parkeren**

Op grond van de Mobiliteitsagenda 2020+ en de parkeernormering Nissewaard dienen voor het parkeren eerst de stedelijkheidsgraad en de ligging in de gemeente worden vastgelegd. Het gebied is te karakteriseren als 'rest bebouwde kom' en 'niet stedelijk'. De meest recente parkeernormen volgens het CROW dienen gehanteerd te worden. Dit is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Alhoewel Hekelingen niet getypeerd wordt als centrumgebied, zijn er wel goede ontsluitingsmogelijkheden, waardoor de parkeernorm niet maximaal berekend hoeft te worden, maar er een gemiddelde kan worden genomen.

	Aantal	Minimaal	Maximaal	gemiddeld
Koop vrijstaand	46	1,9	2,7	2,3
				106



De parkeernorm voor vrijstaande koopwoningen betreft 2,3 parkeerplaats per woning. Binnen deze norm is het aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers opgenomen. Dit is gesteld op 0,3 parkeerplaatsen per woning. Op basis van de normen zal het plan 106 parkeerplaatsen nodig hebben, waarvan 14 openbare parkeerplaatsen. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat er per te bouwen woning 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en dat voldaan dient te worden aan de geldende parkeernormen. In het gehele plangebied is er ruimte voor langsparkeren aan de straat voor bezoekers. Dit zal verder uitgewerkt worden.

#### *Parkeren dorpshuis*

Het dorpshuis heeft aangegeven dat op de goed bezochte bridgemiddagen en –avonden structureel circa 30 auto's geparkeerd staan langs de Jacob van den Berglaan, Dirk Oosthoeklaan en Huibrecht Hordijklaan. Dit aantal wordt niet gedekt door de capaciteit van de parkeerplaats tussen het dorpshuis en de Lede. Het dorpshuis heeft aangegeven, mede gelet op de toekomst, behoefte te hebben aan 30 extra parkeerplaatsen.

Het oorspronkelijke plan Heer & Meester houdt geen rekening met aanvullende parkeervoorzieningen voor het dorpshuis. Bij de herontwikkeling van Heer & Meester West wil de gemeente geen overlast in de nieuwe woonbuurt en past daarom 30 extra parkeerplaatsen in nabij het dorpshuis. Hiervoor is ruimte voorzien binnen het plangebied ten noorden van de Dirk Oosthoeklaan, direct ten zuiden van het dorpshuis, zodat er weinig zoekverkeer is en overlast wijk. Op deze manier is er voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van het Dorpshuis gegarandeerd.

## **4.3 Luchtkwaliteit**

### **4.3.1 Toetsingskader**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;

- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (1,2µg/m<sup>3</sup>).

#### 4.3.2 Onderzoek

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling (per saldo 10 extra woningen) valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Desondanks is in het kader van dit bestemmingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek in de vorm van een 'NIBM' toets uitgevoerd. Hiermee is bepaald in hoeverre de ontwikkeling in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- 82 motorvoertuigen per etmaal (gebaseerd op paragraaf 4.2 Verkeer en parkeren).
- Aandeel vrachtverkeer van 2%.

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2019 (worst case scenario):

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	82
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,09
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Figuur 4.1: NIBM-tool: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer

Berekend is dat de bijdrage van het plan aan de concentraties voor NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en PM<sub>10</sub> (fijn stof) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 0,09 µg/m<sup>3</sup> bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub>. Voor de concentratie PM<sub>10</sub> zal het verkeer maximaal 0,01 µg/m<sup>3</sup> bijdragen. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

#### Onderzoek NSL-Monitoringstool 2019

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2019. De beschouwde rekenpunten zijn 15965084, 15964447 en 15964373

en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2020 bedraagt de hoogste totale concentratie NO<sub>2</sub> 16,9 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>10</sub> 18,2 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> geldt een hoogste totale concentratie van 10,9 µg/m<sup>3</sup>.

	Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrij- dingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
<b>Rekenpunt</b>	15965084	16.6	17.7	6.2	10.6	2020
<b>Rekenpunt</b>	15964447	16.9	17.7	6.2	10.6	2020
<b>Rekenpunt</b>	15964373	16.8	18.2	6.4	10.9	2020
<b>Norm</b>		<b>40</b>	<b>40</b>	<b>35</b>	<b>25</b>	

Tabel 4.1: NSL Monitoringstool: rekenpunten met bijbehorende concentraties

Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> respectievelijk 17,0 µg/m<sup>3</sup> en 18,2 µg/m<sup>3</sup>. Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM<sub>10</sub> (fijn stof) en PM<sub>2,5</sub> (fijn stof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM<sub>10</sub> voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor PM<sub>2,5</sub> de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden.

#### 4.3.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling (per saldo 10 extra woningen) draagt niet in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

## 4.4 Bodem

### 4.4.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

#### 4.4.2 Onderzoek

Er is door Milieutechnisch adviesbureau RSK een verkennend (water)bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

In de bodem binnen het onderzoeksgebied worden aan het opgeboorde bodemmateriaal overwegend geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Plaatselijk worden sporen baksteen, puin, beton en/of koolas aangetroffen, asbestverdachte materialen zijn niet waargenomen.

Chemisch-analytisch worden in de grondmengmonsters van zowel boven- als ondergrond maximaal licht verhoogde gehalten molybdeen, nikkel, zink en/of PAK aangetoond. In het grondwater van het onderzoeksgebied worden maximaal licht verhoogde concentraties barium, cadmium en/of naftaleen aangetoond.

De onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding voor nader bodemonderzoek en derhalve ook geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie en de hiermee gepaard gaande werkzaamheden.'

#### 4.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

### 4.5 Externe veiligheid

#### 4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

---

<sup>3</sup> Milieutechnisch adviesbureau RSK, verkennend (water)bodemonderzoek, d.d. 17 juli 2019

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

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 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.

#### 4.5.2 Onderzoek

Er is door Windmill een Quicksan externe veiligheid<sup>4</sup> uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

#### Transport over het water, weg en spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een waterweg, weg of spoorweg. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het water, de weg en het spoor vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

<sup>4</sup> Windmill, Quicksan externe veiligheid, d.d. 23 januari 2020

## Buisleidingen

Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat op een afstand van ruim 200 meter diverse buisleidingen van Rotterdam-Antwerpen Pijpleidingmaatschappij, Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij en Total Opslag en Pijpleiding Nederland N.V. aanwezig zijn. De relevante eigenschappen van deze leidingen zijn in onderstaande tabel samengevat.

Buisleiding	Product	Diameter	Druk	Risicoafstand	Afstand tot plan
Total opslag en Pijpleiding Nederland N.V.	K1	24 inch	60 bar	25 meter	ca. 215 meter
Rotterdam-Antwerpen Pijpleiding Maatschappij	K1	34 inch	52 bar	34 meter	ca. 225 meter
Rotterdam-Antwerpen Pijpleiding Maatschappij	K1	34 inch	52 bar	34 meter	ca. 235 meter
Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij	K1	36 inch	43 bar	33 meter	ca. 290 meter

Tabel 4.2: Relevante eigenschappen buisleidingen in de omgeving van het plangebied

Uit de tabel kan geconcludeerd worden dat de risicoafstand niet tot over het plangebied reikt. Buiten de PR 10-6-contour wordt het aantal van 10 slachtoffers niet gehaald tot dichtheden van 255 personen per hectare. Deze personendichtheden worden hier niet behaald. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

## Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10-6-risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Ten slotte wordt nog opgemerkt dat de gemeente Nissewaard haar bewoners actief informeert op het gebied van rampenbestrijding 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.

### 4.5.3 Advies Veiligheidsregio

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). De Veiligheidsregio geeft aan dat het plangebied is gelegen buiten de effectafstanden van het meest geloofwaardige scenario. Verder heeft de Veiligheidsregio adviespunten gegeven ter verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

### 4.5.4 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## 4.6 Bedrijven en milieuzonering

### 4.6.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

#### *Richtafstanden*

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>5</sup>. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

#### *Omgevingstype*

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied wordt in de huidige situatie gekenmerkt door woonfuncties en agrarische functies. Het plangebied wordt herbestemd als woonfunctie. Op basis van de omliggende bestemmingen kan het plangebied als een rustige woonwijk worden getypeerd.

### 4.6.2 Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied komen voornamelijk woonfuncties en agrarische functies voor. Direct ten noorden van het plangebied ligt het dorps huis en ten zuidoosten ligt een manege/stoeterij.

#### *Dorps huis*

Direct ten noorden van het plangebied ligt het Dorps huis aan De Lede. Een dorps huis valt onder milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt binnen het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

---

<sup>5</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

De afstand van de dichtstbijzijnde woning in het plangebied tot aan de bestemming 'Maatschappelijk' van het dorps huis bedraagt circa 25 meter. Echter, de geplande woningen liggen op eenzelfde of een grotere afstand dan het eerder vergunde plan uit 2008. Om deze reden zijn er vanuit het dorps huis geen belemmeringen.

#### *Manege/stoeterij Willemshof*

In de directe omgeving van het plangebied is Manege/stoeterij Willemshof 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 tot de grens van de inrichting is circa 40 m, tot de grens van de toegestane bebouwing van de manege/stoeterij (onder andere paardenstallingen) circa 180 meter en tot de mestopslag circa 250 m. Tevens liggen de geplande woningen op eenzelfde of een grotere afstand dan het eerder vergunde plan uit 2008. Om deze reden zijn er vanuit de manege/stoeterij geen belemmeringen.

#### *Overige bedrijven*

Verder zijn er geen bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig, wier milieuzone zich uitstrekt tot het plangebied. Omgekeerd maakt het plan enkel woningen mogelijk. Woningen zijn geen milieubelastende inrichtingen.

### **4.6.3 Conclusie**

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## **4.7 Water**

### **4.7.1 Toetsingskader**

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 waterbodempkwaliteit 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 IV en V.

#### *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 ruimtelijk 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.

#### **Waterschapsbeleid**

##### *Waterbeheerprogramma 2016 - 2021*

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van het Waterschap Hollandse Delta van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag:

- een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de
- tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan
- het beperken van de gevolgen van een overstroming.

#### **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.

#### **4.7.2 Onderzoek**

##### **Bodemsamenstelling**

De bodem van het plangebied Heer & Meester bestaat uit 1% waardveengronden op zeggeveen of rietzeggeveen en 99% uit kalkrijke drechtvaaggronden.

##### *Waardveengronden op zeggeveen of rietzeggeveen*

Deze grond is complex qua opbouw en berust op verschillen in dikte van het kleidek boven het veen dat overal binnen de 40 cm begint. Normaal hebben deze gronden een kleilaag van 15 tot 35 cm, maar het komt ook voor dat deze kleilaag dunner is dan 15 cm of zelfs helemaal ontbreekt.

##### *Kalkrijke drechtvaaggronden*

Deze grond heeft een matig humushoudende bovengrond van ongeveer 30 cm en bestaat uit kalkrijke lichte klei. De kalkrijke lichte klei onder deze laag gaat via een dunne laag kalkloze zware klei over in veen. Het veen bestaat uit verweerd zeggeveen. Tussen de 80 en 120 cm komt zeer slappe klei voor.

##### **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. De woningen komen op gemiddeld – 1.11 NAP. Het is de bedoeling dat in het gehele plan Heer & Meester het peil op – 2,65 m NAP zal worden gebracht. Daarmee zal het peil van Heer & Meester overeenstemmen met dat van Park Waterrijk I, II, III, IV en V.

De hoofdwatertgangen vallen onder het beheer en onderhoud van het waterschap, terwijl de gemeente voor de overige watertgangen 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.

Op 12 augustus 2008 is door Waterschap Hollandse Delta de vergunning (nr. K08.0490VP) verleend aan de voormalige gemeente Spijkenisse voor de waterstaatkundige inrichting en het hebben en onderhouden van de bijbehorende waterstaatkundige werken voor het plan Heer & Meester te Hekelingen gemeente Spijkenisse (thans gemeente Nissewaard).

De herontwikkeling van Heer & Meester West leidt tot wijzigingen maar ook tot een afname van het oppervlaktewater ten opzichte van het oorspronkelijke plan “Heer & Meester”. Bij de uitwerking van plan Heer & Meester West wordt de reeds verleende vergunning als uitgangspunt gebruikt en wordt, indien nodig, een

wijziging op de vergunning aangevraagd. Voordat een wijziging wordt aangevraagd vindt vooroverleg met het waterschap plaats en wordt gecontroleerd of het watersysteem, zoals vastgesteld in de vergunning van “Heer & Meester” behouden blijft.

### **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 vrij verval 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 bemalingsgebied 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 verbreed Gemeente Rioleringsplan 2017-2021 is als beleidsuitgangspunt opgenomen, dat bij nieuwe ontwikkelingen en herstructureringen wordt stedelijk afvalwater gescheiden ingezameld en afgevoerd middels de reeds bestaande systemen. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar de watergangen 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-uitloegbare bouwmaterialen en straatmeubilair toe te passen.

### **Grondwater**

Omdat Hekelingen voldoende 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.

### **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 m<sup>2</sup> wateroppervlak gecompenseerd dient te worden.

In overleg met het waterschap Hollandse Delta is destijds 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 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 welke inmiddels is uitgevoerd.

Rioleringstechnisch 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 West en Park Waterrijk worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel waarbij het water van het dak en de straat rechtstreeks naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. De vuilwaterafvoer (DWA) wordt hierbij op het bestaande gemengde rioolstelsel van de dorpskern aangesloten.

Het water van het dak en de straat zal via de riolering naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Het water van het dak van de losstaande bergingen nabij de waterkant zal rechtstreeks naar het oppervlaktewater worden afgevoerd.

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 natuurvriendelijk worden ingericht.

In z'n algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel op grond van de Keur een Watervergunning 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.

Op grond van het beleid van het waterschap moet er bij een toename van verharding 10% van de toename van verharding als compenserende waterberging in hetzelfde peilgebied worden gegraven. Hierna is aangegeven hoeveel water er in het oude plan van 2008 aanwezig was en hoeveel water er voorzien is in het nieuwe plan voor Heer & Meester West.

Dit leidt tot de volgende totaalberekening:

Oppervlakte water in oude plan uit 2008:	8.703 m <sup>2</sup>
<u>Oppervlakte water in nieuwe plan:</u>	<u>7.868 m<sup>2</sup></u>
Tekort:	835 m <sup>2</sup>

Overcompensatie Park Waterrijk fase I t/m VI:	924 m <sup>2</sup>
<u>Compensatie nodig dam Lede-NA Papestraat:</u>	<u>45 m<sup>2</sup></u>
Overschot watercompensatie:	44 m <sup>2</sup>

#### *Conclusie*

Er wordt 835 m<sup>2</sup> wateroppervlakte minder gerealiseerd ten opzichte van het oorspronkelijke plan uit 2008 waarvoor reeds een watervergunning is verleend. Vanuit Park Waterrijk fase I t/m VI is er een overschot van 924 m<sup>2</sup>. Dit overschot kan ingezet worden voor Heer & Meester West. Voor de dam Lede – NA Papestraat dient er nog 45 m<sup>2</sup> gecompenseerd te worden. In totaal is er zodoende een overschot watercompensatie van 44 m<sup>2</sup>.

#### **4.7.3 Conclusie**

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen.

## **4.8 Flora en Fauna**

### **4.8.1 Toetsingskader**

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

### **4.8.2 Quickscan flora en fauna**

Er is door BRO een quickscan flora en fauna<sup>6</sup> uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

---

<sup>6</sup> BRO, Quickscan flora en fauna, d.d. 12 februari 2020

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 4.3: Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten/gebieden en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervoltraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Ja	Te voorkomen	Licht gericht en uitschijnend op de watergangen vermijden	Aanpassingen kunnen gemaakt worden in de plaatsing, het armatuur en de kleur van de verlichting
	Vliegroutes	Ja	Te voorkomen		
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervoltraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	ca. 2,5 km	Nee	-	Geen externe versturende factoren
Natuurnetwerk Nederland	ca. 330 m	Nee	-	Wezenlijke ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen dient licht gericht en uitschijnend op de watergangen te worden vermeden, door het aanpassen van locatie, armatuur en kleur van de verlichting in het verlichtingsplan;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Vervolgonderzoek ten behoeve van het NNN en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan verder niet aan de orde.

#### **4.8.3 Onderzoek stikstofdepositie**

Er is door DCMR Milieudienst Rijnmond een berekening stikstofdepositie<sup>7</sup> uitgevoerd voor de realisatie van extra woningen binnen het gehele plan Heer & Meester. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

##### **Aanleiding**

Sinds 2015 werkte de overheid met PAS (de Programmatische Aanpak Stikstof) om de hoeveelheid stikstof in de natuur te verminderen en toch economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Wie iets wilde ondernemen waardoor stikstof terecht komt in een Natura 2000-gebied (beschermde natuurgebied), kon hiervan gebruikmaken.

Op 29 mei 2019 oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de PAS niet meer gebruikt mag worden als basis voor toestemmingverlening. Op basis van het PAS wordt vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Omdat de in het PAS opgenomen maatregelen onvoldoende zekerheid bieden of de toekomstige positieve gevolgen zullen worden behaald, mag een dergelijk toestemming 'vooraf' op basis van het PAS niet (meer), aldus de Afdeling bestuursrechtspraak.

Door de stikstofproblematiek mogen op dit moment alleen activiteiten en wijzigingen worden vergund waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de werkelijk veroorzaakte (extra) depositie niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Voor alle andere gevallen is een aanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming vereist.

---

<sup>7</sup> DCMR Milieudienst, advies stikstofdepositie, d.d. 23 oktober 2019 en 19 december 2019



### **Berekening en conclusie**

Op de projectlocatie Heer & Meester kunnen te allen tijde 55 of minder nieuwe woningen worden gerealiseerd, zonder dat dit een depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge heeft. Dit geldt voor de aanleg- en de gebruiksfase.

De opgestelde plannen voor de realisatie van 49 woningen op locatie Heer & Meester zal dus geen depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Nature 2000-gebieden veroorzaken.

### **4.8.4 Conclusie**

Vanuit het aspect flora en fauna zijn geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## **4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie**

### **4.9.1 Toetsingskader**

De gemeente Nissewaard (voorheen 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 (AWK) Spijkenisse.

### **4.9.2 Onderzoek**

#### **Advies Archeologie Rotterdam (BOOR)**

Archeologie Rotterdam (BOOR) heeft op verzoek van de gemeente Nissewaard in juli 2019 de noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen bouw van woningen en aanleg van waterpartijen in het plangebied 'Heer en Meester West' bij Hekelingen in de gemeente Nissewaard beoordeeld. Archeologie Rotterdam (BOOR) heeft de noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen bouw van woningen en aanleg van waterpartijen in het plangebied 'Heer en Meester West' bij Hekelingen in de gemeente Nissewaard beoordeeld.

Archeologie Rotterdam ziet naar aanleiding van het voorgelegde bouwplannen geen reden tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) dan wel vervolgonderzoek op de planlocatie en adviseert de gemeente Nissewaard dan ook om af te zien van dergelijk onderzoek.

De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis. Wel wordt benadrukt dat er altijd rekening dient te worden gehouden met zogenaamde toevalsvondsten.

#### *Onderbouwing advies*

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK) Spijkenisse wordt aan de arealen van het plangebied een redelijk hoge archeologische verwachting toegekend. De AWK geeft aan dat hier alle grondwerkzaamheden (inclusief heien) die een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m<sup>2</sup> en tevens dieper reiken dan 50 centimeter beneden maaiveld dienen te worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek.

Conform de beheersverordening 'Heer & Meester West' (vastgesteld op 12 juli 2013) geldt voor de locaties een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m<sup>2</sup> (Besluitsubvak Waarde - Archeologie). In plangebied Heer & Meester West bij Hekelingen zullen woningen met bijbehorende boven- en ondergrondse infrastructuur worden gebouwd en waterpartijen worden aangelegd. De funderingen van de woningen zullen op palen worden uitgevoerd, er is echter nog geen palenplan beschikbaar.

Afgaande op de omvang van het woningbouwproject zullen de toegestane verstoringsmarges van oppervlakte en diepte van bestemmingsplan 'Heer & Meester West' worden overschreden.

Toch adviseert Archeologie Rotterdam om geen archeologisch onderzoek te eisen voorafgaand aan de werkzaamheden in het plangebied. In de periode oktober 2002 tot februari 2003 is namelijk een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd in het gehele areaal van Heer & Meester. De resultaten van het onderzoek zijn gerapporteerd in: 'C. Kruidhof, 2003: Spijkenisse-plan Hekelingen. Een inventariserend archeologisch onderzoek door middel van grondboringen, Rotterdam (BOORrapporten 119)'. Bij het onderzoek zijn in Heer & Meester geen archeologische indicatoren aangetroffen, ook niet op locaties met de hoogste archeologische potentie: op het veen van het Hollandveen Laagpakket in de nabijheid van oever- en geulsedimenten behorend tot het Laagpakket van Walcheren (Afzettingen van Duinkerke I) en op deze klastische afzettingen zelf. Tevens ontbreken arealen met een hoge ligging van de top van het Laagpakket van Wormer (Afzettingen van Calais), waardoor de kans op de aanwezigheid in het plangebied van sporen uit het Laat Neolithicum-Vroege Bronstijd zeer klein is. In het rapport werd geadviseerd om af te zien van verder onderzoek in Heer & Meester. Het gebied werd vrijgegeven voor de geplande ontwikkelingen (net als nu woningbouw). De gemeente Spijkenisse heeft dit advies destijds overgenomen als beleidsbesluit.

Er zijn in de periode sinds 2003 geen nieuwe archeologische en geologische gegevens beschikbaar gekomen die aanleiding geven tot het herzien van de archeologische verwachting van het deelgebied Heer & Meester West. Archeologie Rotterdam handhaaft daarom het advies uit het rapporten van 2003: het areaal van deelgebied Heer & Meester West kan worden vrijgegeven voor de geplande ontwikkeling zonder verdere archeologische bemoeienis.

#### *Wijziging plannen*

Archeologie Rotterdam benadrukt dat indien de plannen wijzigen deze opnieuw door de bevoegde overheid dienen te worden beoordeeld op het aspect archeologie.

### **Waarde - Archeologie**

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

Voor het gehele plangebied geldt via de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' 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 m<sup>2</sup> beslaan.

### **4.9.3 Conclusie**

Vanuit het aspect archeologie zijn geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## **4.10 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 de paragraaf Bedrijven en milieuzonering is reeds ingegaan op de relatie van het plangebied met de in de nabijheid aanwezige manege/stoeterij De Willemshof.

## **4.11 Kabels en leidingen**

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

De enige planologisch relevante leiding binnen het plangebied betreft een waterdistributieleiding in de zuidwesthoek van het plangebied. De beschermingszone van deze leiding is opgenomen in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan. Zodoende is de leiding voldoende beschermd.

## **4.12 Milieueffectrapportage**

### **4.12.1 Toetsingskader**

Bij besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst

volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

#### **4.12.2 Aanmeldingsnotitie**

De ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Bijlage bij het Besluit m.e.r. De ontwikkeling van woningen valt onder de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject (D 11.2). In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van 46 woningen (een toevoegen van 10 woningen ten opzichte van het reeds vergunde plan) ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling<sup>8</sup> opgesteld. Geadviseerd wordt geen milieueffectrapportage op te stellen. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

---

<sup>8</sup> BRO, Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling, d.d. 12 maart 2020

## 5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 5.1 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.

### 5.2 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar 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 renvoi.

### 5.3 Juridische vormgeving

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

#### 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.

### 5.4 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).

## 5.5 Regels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

### 5.5.1 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.

### 5.5.2 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 deze bestemming vallen de openbare groenvoorzieningen met alle bijbehorende voorzieningen zoals verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden.

#### ***Tuin***

Deze bestemming is 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, behoudens de optionele uitbreidingen van de woningen.

#### ***Verkeer - 2***

Deze bestemming 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- en voetpaden onder deze bestemming.

#### ***Water***

De gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, waterlopen met bijbehorende taluds, bermen, bruggen, groenvoorzieningen en recreatieve voorzieningen.

### **Wonen- 1**

De gronden van deze bestemming zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De woningen binnen deze bestemming zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De voorzijde van de woonpercelen zijn bestemd als tuin. Er zijn regels opgenomen voor de situering en afmetingen van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.

Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend door de bewoner zijn, bij direct recht, als ondergeschikte functie bij de hoofdfunctie wonen toegestaan. Deze mogen alleen uitgevoerd worden zolang de omvang niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt. Dit geldt tot een maximum van 25 m<sup>2</sup> per woning.

### **Wonen-2**

De regeling voor Wonen-2 is gelijk aan de regeling voor de bestemming Wonen-1, alleen de bouwvlakken zijn iets ruimer opgezet zodat er nog meer flexibiliteit is. De woningen binnen deze bestemming zijn grondgebonden woningen: vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen.

### **Waarde – Archeologie**

Ter bescherming van in de bodem aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Er is een omgevingsvergunning nodig 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 m<sup>2</sup> beslaan.

### **Leiding – Water**

Ter bescherming van de binnen het plangebied aanwezige waterdistributieleiding in is de dubbelbestemming 'Leiding – Water' opgenomen met bijbehorende beschermingszone. Er is een omgevingsvergunning nodig voor werken, geen bouwwerk zijnde, of voor werkzaamheden.

## **5.5.3 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 bestemmingsplan 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 antidubbeltelbepaling 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 hoogtes door ondergeschikte onderdelen van gebouwen en regels met betrekking tot parkeren.

#### *Algemene gebruiksregels*

Dit artikel geeft aan wat verboden is en wat als strijdig gebruik aangemerkt wordt.

#### *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.

### **5.5.4 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.

### **5.5.5 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 bij de regels 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 (bij onthefing) 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.

## 5.6 Handhaving

Daar waar van overheidswege regels worden gesteld, is het ook van belang dat erop 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 plaats vinden 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 'meerjarennota integraal toezicht en handhaving fysieke leefomgeving 2015 -2018 '. Het uitvoeringsprogramma integrale handhaving fysieke leefomgeving 2017 geeft de accenten weer.

## 6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van 46 woningen, openbaar gebied en een ontsluitingsweg.

De gemeente Nissewaard is eigenaar van de gronden binnen het plangebied, met uitzondering van de reeds verkochte kavels. De gemeentelijke kosten verbonden aan de planvorming worden verrekend in de verkoopprijs. Dit geldt ook voor de kosten van bouw- en woonrijp maken van het plangebied en eventuele planschade. De kosten verbonden aan de bouw van de woningen komen voor rekening van de particuliere initiatiefnemers.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Wettelijk vooroverleg;
- Inspraakprocedure;
- Vaststellingsprocedure.

#### 6.2.1 Wettelijk vooroverleg

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

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De uitkomsten van het wettelijk vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan zijn beschreven in

de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Heer & Meester West'. Deze nota is opgenomen als bijlage.

### **6.2.2 Inspraakprocedure**

De gemeente Nissewaard vindt het belangrijk om ingezetenen en belanghebbenden te betrekken bij de ontwikkeling van beleid. Initiatieven vanuit de samenleving zijn welkom, om samen vorm en inhoud te geven aan belangrijke beslissingen. Uitgangspunt daarbij is, luisteren naar elkaar en samen werken voor en met elkaar. Daarom heeft de gemeente de Inspraak- en participatieverordening Nissewaard 2020 vastgesteld. Elk bestuursorgaan kan over de uitoefening van zijn eigen bevoegdheden besluiten om daarbij inspraak te verlenen of om de mogelijkheid tot participatie te bieden.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Heer & Meester West' heeft met ingang van 24 april 2020 tot en met 4 juni 2020 ter inzage gelegen conform het bepaalde in de Inspraak- en participatieverordening Nissewaard 2020. In deze periode zijn 8 inspraakreacties binnengekomen. De inspraakreacties zijn samengevat weergegeven en voorzien van een reactie in de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Heer & Meester West'. Deze nota is opgenomen als bijlage. Daarbij is ook aangegeven of de inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **6.2.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan 'Heer & Meester West' heeft met ingang van 10 september 2020 tot en met 21 oktober 2020, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen. In deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven en voorzien van een reactie in de 'Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Heer & Meester West'. Deze nota is opgenomen als bijlage. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

