

Toelichting Bestemmingsplan 'Park Waterrijk III'

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en ligging plangebied	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	6
1.3 Leeswijzer	6
2. Juridische planbeschrijving	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Algemeen	7
2.3 Juridische vormgeving	7
2.4 Verbeelding	7
2.5 Regels	8
2.6 Handhaving	11
3. Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	23
4. Ruimtelijke & functionele analyse	26
4.1 Ruimtelijke analyse	26
4.2 Functionele analyse	27
4.3 Uitgangspunten en beoogde ontwikkeling	27
4.4 Conclusies	28
5. Algemene realiserings- en uitvoeringsaspecten	29
5.1 Geluid	29
5.2 Verkeer	30
5.3 Luchtkwaliteit	31
5.4 Bodem	33
5.5 Externe veiligheid	33
5.6 Bedrijven en milieuzonering	34
5.7 Water	35
5.8 Flora en Fauna	43
5.9 Archeologie en cultuurhistorie	44
5.10 Geur	46
5.11 Kabels en leidingen	47
6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
6.1 Economische uitvoerbaarheid	48
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	49
8. Zienswijzen	50

Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan Park Waterrijk III

Toetsing i.h.k. van de natuurwetgeving Hekelingen fase 3, 4 en 5
(*Ecologisch adviesbureau Van der Goes en Groot d.d. 6 maart 2017, nr. QS2017-27*)
Verkennd bodemonderzoek
(*Deta Milieu B.V., d.d. 4 januari 2016, kenmerk 151153D*)
Notitie Akoestisch effect plan Waterrijk fase 3, 4, 5 en 6
(*Kuiper Compagnons, d.d. 18 april 2017, nr. 617.115.00*).

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en ligging plangebied

De voormalige gemeente Spijkenisse, thans gemeente Nissewaard, had ruim 10 jaar geleden het plan opgevat om ten zuiden van het dorp Hekelingen een nieuwe woonwijk te ontwikkelen, genaamd Heer&Meester. Uitgangspunt daarbij was dat er een nieuwe villawijk zou ontstaan met 85 vrije kavels.



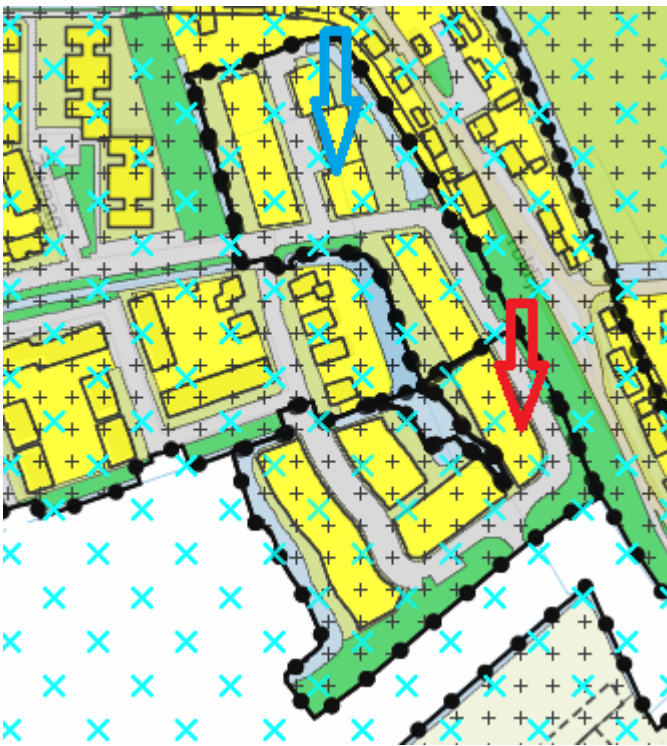
Figuur 1 oorspronkelijke gebied plan Heer&Meester

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

Stevast Ontwikkeling uit Capelle aan den IJssel heeft in 2012 op eigen initiatief een plan gemaakt voor het oostelijk deel van Heer&Meester. Dit oostelijk gedeelte wordt aangeduid als het plan Park Waterrijk. In eerste aanleg betrof dit een ontwerp met 93 woningen. De eerste fase bestond uit het plan Park Waterrijk I. Dit plan omvat de bouw van 18 woningen ten oosten van de kern Hekelingen, onderaan de Toldijk. Deze woningen zijn allemaal verkocht. Daarna is in de tweede fase Park Waterrijk II genaamd, ontwikkeld. Dit plan bestaat uit 24 woningen. Ook deze woningen zijn allemaal verkocht. Thans wordt de derde fase ontwikkeld. Deze fase bestaat uit 18 woningen.



Figuur 2 Oorspronkelijke ontwerp Heer&Meester



Figuur 3 Gerealiseerde plangebied Waterrijk I (blauwe pijl) en Waterrijk II (rode pijl)

De hoofdstructuur van Park Waterrijk is gelijk aan de eerder gekozen opzet in het plan Heer & Meester. Uitgangspunt is echter wel dat er meer water in het plan wordt gerealiseerd. Waterrijk III ligt in het verlengde van Waterrijk II en de N.A. Papestraat.

De basisgedachte bij de verdere ontwikkeling is, dat er ter plaatse flexibele woningtypes worden gerealiseerd, waarbij ingespeeld kan worden op de vraag en individuele wensen in of op de woningmarkt. Er is sprake van consumentgericht bouwen nu met meer vooraf getekende keuzemogelijkheden wordt gewerkt dan bij standaard projecten.

Daarbij zijn ook de volume-indeling en de gevelindeling flexibel, waardoor woningen ook levensloopbestendig kunnen worden.

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



Figuur 5: Woningtypen en varianten.

De grens van het nu te herontwikkelen deel is in figuur 6 weergegeven. Dit gedeelte wordt hierna aangeduid als ‘Park Waterrijk III’. Het bestemmingsplan is zo opgezet dat verschillende varianten realiseerbaar zijn.



Figuur 6: globale schets plangebied Park Waterrijk III

1.2 Vigerend bestemmingsplan

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

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgezet:

Hoofdstuk 2: Juridische planbeschrijving

Hoofdstuk 3: Beleidskader van rijk, regio, provincie en gemeente

Hoofdstuk 4: Ruimtelijke & functionele analyse

Hoofdstuk 5. Algemene realiserings- en uitvoeringsaspecten (omgevingsaspecten)

Hoofdstuk 6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

2. Juridische planbeschrijving

2.1 Inleiding

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

2.2 Algemeen

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

2.3 Juridische vormgeving

Het bestemmingsplan 'Park Waterrijk III' is een mengvorm van een gedetailleerd en een globaal eindplan.

Het bestemmingsplan biedt duidelijkheid over de situering van de gebieden waar de woningen gebouwd gaan worden. 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.

2.4 Verbeelding

Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. Naast bestemmingen zijn er ook aanduidingen. De aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven.

Soms heeft een aanduiding in dit plan juridisch gezien geen betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijv. topografische gegevens).

2.5 Regels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

2.5.1 Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

2.5.2 Bestemmingsregels

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

Groen

Onder de bestemmingsaanduiding "Groen" vallen alle gronden met een publiek en of openbaar karakter; daarmee worden de parken, de dijken, de speelterreinen en de landschappelijke zones bedoeld, maar ook de uitritten naar de gronden ten zuiden ervan.

Tuin

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

Verkeer - 2

De bestemming Verkeer is toegekend aan het verkeers- en verblijfsgebied, zoals wegen in het verblijfsgebied waaraan een maximum snelheid van 30 km per uur gekoppeld is.

Ook vallen parkeerplaatsen en fiets/wandelroutes onder deze bestemmingsaanduiding.

Water

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

Wonen- 1

De bestemming 'Wonen - 1' met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is op de verbeelding aangegeven. De woningen binnen de bestemming 'Wonen' zijn grondgebonden woningen. De voorzijde en de achterzijde van de woonpercelen zijn bestemd als tuin. In de regels is vastgelegd wat de maximale afmetingen en afstanden naar de perceelsgrens mogen zijn van de hoofdbebouwing van vrijstaande, twee-aaneen-woningen en aaneen gebouwde woningen en de bijbehorende bouwwerken. Twee-aaneen-gebouwde woningen mogen een uitbouw hebben aan de zijkant van de woningen, maar bij twee naast elkaar aanwezige woningen mag slechts één woning bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel realiseren met een bouwhoogte hoger dan 3,5 m. Dit om te voorkomen dat er een te grote bouwmassa ontstaat als alle twee-aaneen-woningen een hoge uitbouw aan de zijkant realiseren.

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

Waarde – Archeologie

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

2.5.3 Algemene regels

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

Antidubbeltelbepaling

Een antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de 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.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

2.5.4 Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

Deze regel bevat de titel van het plan.

2.5.5 Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

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

Categorie A:

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

Categorie B:

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

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

2.6 Handhaving

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

Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Binnen de gemeente heeft het team Vergunningen hierin een centrale taakstelling. De gemeente heeft haar handhavingsbeleid vastgelegd in de 'meerjarennota integraal toezicht en handhaving fysieke leefomgeving 2015 -2018 '. Het uitvoeringsprogramma integrale handhaving fysieke leefomgeving 2017 geeft de accenten weer.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking/SER-ladder

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

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

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties, binnenstedelijke herstructurering of leegstand dienen te worden meegenomen in de bepaling van de vraag naar nieuwe verstedelijkingsruimte. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

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

Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

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

Beoordeling treden:

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Kwantitatieve vraag

De nieuwe woningmarktafspraken 2015-2019 met een doorkijk voor de periode 2020-2025 worden gemaakt vanuit de subregio's binnen de stadsregio's waarbij het totaal van de afspraken de basis is voor een update van de regionale woonvisie van de stadsregio. Tijdens dit proces is er aan de colleges van Voorne-Putten gevraagd om het planaanbod te reduceren en in overeenstemming te brengen met een woningbehoefte raming (WBR 2013-2016) en bevolkingsprognose (BP) van de provincie. Het planaanbod wat in december 2015 aan de provincie is aangeboden bevindt zich binnen de bandbreedte van de WBR en de BP en voldoet daarmee aan de eisen van de provincie. De planlijst is begin 2015 door de provincie vastgesteld.

Tevens is in overleg met de provincie is afgesproken om een driedeling te maken binnen de lijst van projecten:

1. Projecten waarvoor reeds een bestemmingsplan aanwezig is of in procedure is, waarvan gemeenten verwachten dat deze daadwerkelijk uitgevoerd gaan worden (bv omdat ook al de financiering rond is).
2. Plannen waarbij de gemeenten van mening zijn dat die realiteitswaarde hebben of die naar hun mening noodzakelijk zijn, maar waar nog geen bestemmingsplan voor is of in procedure is.
3. Projecten die de gemeenten wenselijk achten, hetzij vanuit politieke overwegingen of de belangstelling van ontwikkelaars.

Wanneer een van de projecten uit categorie 2 richting bestemmingsplan en categorie 1 gaat, dient dit te worden afgestemd binnen de subregio Voorne-Putten en moet leiden tot een gedragen besluit door de colleges van alle gemeenten. Tussentijdse veranderingen in de categorieën moeten daarna aan de provincie worden voorgelegd. Planfase III Waterrijk is ingedeeld in categorie 2 omdat er geen bestemmingsplan is en dient de hierboven genoemde stappen te doorlopen waarbij de berekende regionale bandbreedtes moet worden gerespecteerd. Fase III is opgenomen in het huidige planaanbod tot 2020 van 42 woningen en valt binnen de bandbreedtes van Nissewaard en Voorne-Putten. De leden van het portefeuillehouderoverleg RO/wonen adviseren derhalve positief om Fase III van Plan Waterrijk op te waarderen van categorie 2 naar categorie 1. De provincie wordt hierover geïnformeerd.

Kwalitatieve vraag

Het gedeelte van plan 'Park Waterrijk III', waar dit bestemmingsplan van toepassing is, behelst de bouw van 18 woningen binnen de bebouwde ruimte. De locatie alwaar de woningen zullen worden gerealiseerd, sluit aan op fase I en II van Park Waterrijk.

In het westelijk deel van Heer&Meester biedt de gemeente grote bouwkavels aan waar woningzoekenden door middel van particulier opdrachtgeverschap een woning kunnen bouwen. Voor het oostelijk deel is door de gevolgen van de economische crisis gekozen voor een andere programmering. Kleinere kavels met verschillende compactere woningtypologieën waardoor er een betaalbaar 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.

Het plan is financieel haalbaar omdat het in samenwerking met de gemeente is ontwikkeld door een ontwikkelaar. De herprogrammering van het gebied zorgt voor een betaalbaar product waar de helft van de woningen een vraagprijs heeft voor de grote groep woningzoekenden/verhuisgeneigden die interesse heeft voor dit woonproduct in een betaalbare prijsklasse. Van de te bouwen woningen heeft 40 % een vraagprijs van rond € 250.000 vrij op naam.

Begin 2014 zijn in de stadsregio Rotterdam de regionale woningbouwprogramma's herijkt. Bij deze herijking wordt uitgegaan van het verstedelijkingsscenario 2010-2020 waarin de woonmilieubalans is opgenomen. In deze woonmilieubalans worden tekorten en overschotten voor de regio en per gemeente geconstateerd. Eén van de tekorten voor de gehele stadsregio is het dorpse / landelijk woonmilieu. In de subregio Voorne-Putten zijn dorpse en landelijke woonmilieus aanwezig, deze komen in de rest van de stadsregio niet of nauwelijks voor en zijn derhalve een unieke kwaliteit van de subregio. Deze herijking 'Dat spreken we af' is vastgesteld door de provincie en als woonvisie geaccepteerd.

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

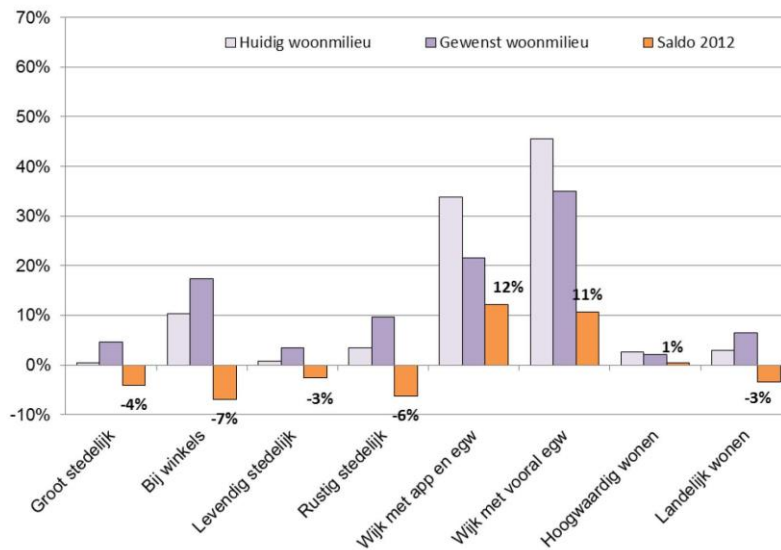
Dit zijn 2.334 verhuisgeneigden binnen de stadsregio Rotterdam die € 350.000 tot € 500.000 uit willen geven voor een woning in een landelijk woonmilieu. Het dorps wonen uit de Rozetta indeling van de Stadsregio Rotterdam is een van de gedefinieerde woonmilieus uit de grote woontest. De groep verhuisgeneigden die wel landelijk wil wonen maar dit niet kan betalen is 13%.

Van de woningen van plan 'Park Waterrijk III' zit 40 % echter in het segment tot € 350.000 (€ 250.000/265.000) en komt dan ook tegemoet aan de vraag van deze groep.

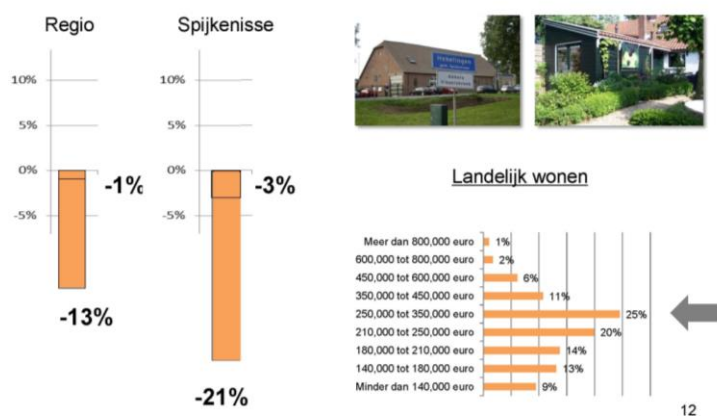
Voor de gemeente Spijkenisse zijn deze percentages nog hoger met respectievelijk 3% en 21%. Hiervan geeft een vierde van de belangstellenden aan bereid te zijn een woning met een vraagprijs van € 250.000 tot € 350.000 te willen betalen is 447 verhuisgeneigden. 21% van de respondenten uit Spijkenisse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



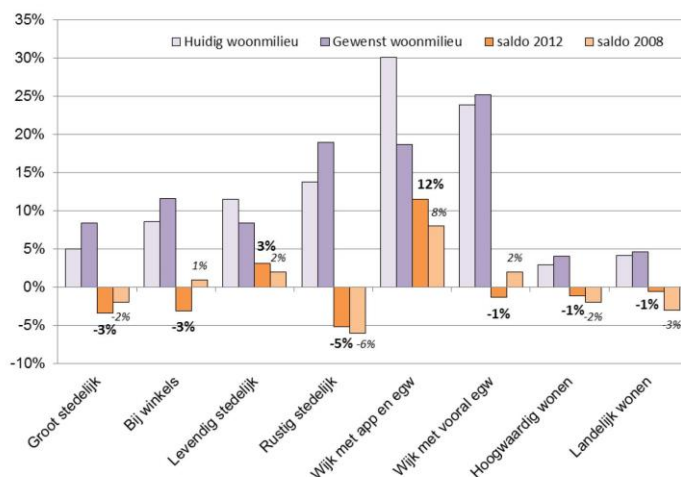
Woonmilieus in Spijkenisse



Latente behoefte Landelijk wonen



Woonmilieus in de regio



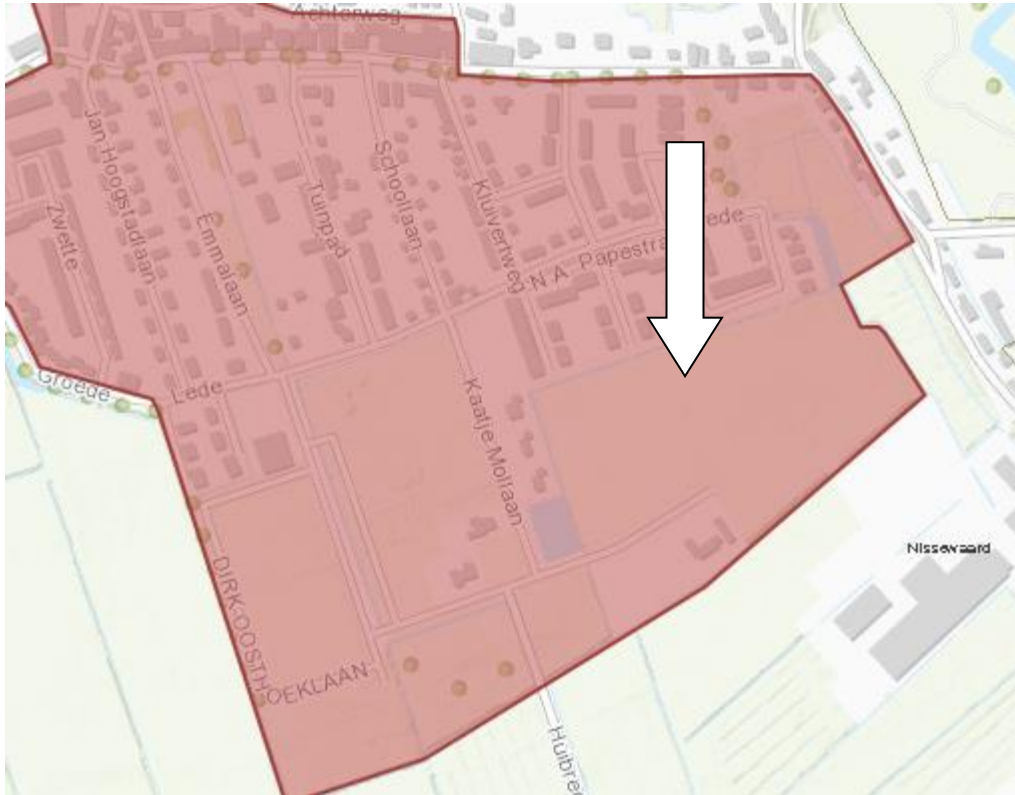
10

Begin 2015 is de woonvisie Voorne – Putten vastgesteld. 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.

Hekelingen is al meer dan 30 jaar een wijk van de kern Spijkenisse maar kenmerkt nog steeds de kwaliteiten die een dorp kenmerkt zoals kleinschaligheid en een grote verscheidenheid in woningtypologieën in allerlei prijsklassen. Toevoegingen in Hekelingen vinden dan ook plaats in het dorpse of landelijk woonmilieu en voldoen hiermee aan een lokale en regionale behoefte.

Trede 2 Bouwen binnen bestaande stedelijk gebied

Het plan valt binnen het bestaand stedelijk dorpsgebied (BSD). Op onderstaand kaartfragment is de BSD opgenomen met een pijl bij het plangebied.



Figuur 7 : kaart bestaand stedelijk gebied.

Er is een mismatch is tussen de vraag naar landelijk wonen en het aanbod van landelijk wonen tot 2020 op Voorne-Putten. Het planaanbod is 1277 woningen in het dorps- en landelijk woonmilieu waarbij de potentiële vraag 7579 woningen is. Ook in Nissewaard is het planaanbod veel lager dan de potentiële vraag. In de onderscheiden gemeenten, maar ook in Nissewaard, kan die ruimtevrage dan niet alleen voor landelijk en dorps wonen binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied worden opgevangen.

De succesvolle verkoop van planfase 1 en II van de plannen Waterrijk toont aan dat het project aan de wensen van woningzoekenden van een dorps/landelijk woonmilieu voldoet en dat de vraag naar woningen in dit project zeker nog een aantal jaren zal aanhouden, mede omdat in dit gedeelte van Nissewaard dit het enige aanbod is in dit segment. De verwachting is dan ook dat de totale beschikbare ruimte van park Waterrijk binnen de BSD zal worden benut.

Trede 3 Bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

Aangezien de hele ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied valt, hoeft trede 3 niet te worden behandeld.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.3.1 Gebiedsprofiel, Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014.

Visie Ruimte en Mobiliteit/Verordening Ruimte 2014

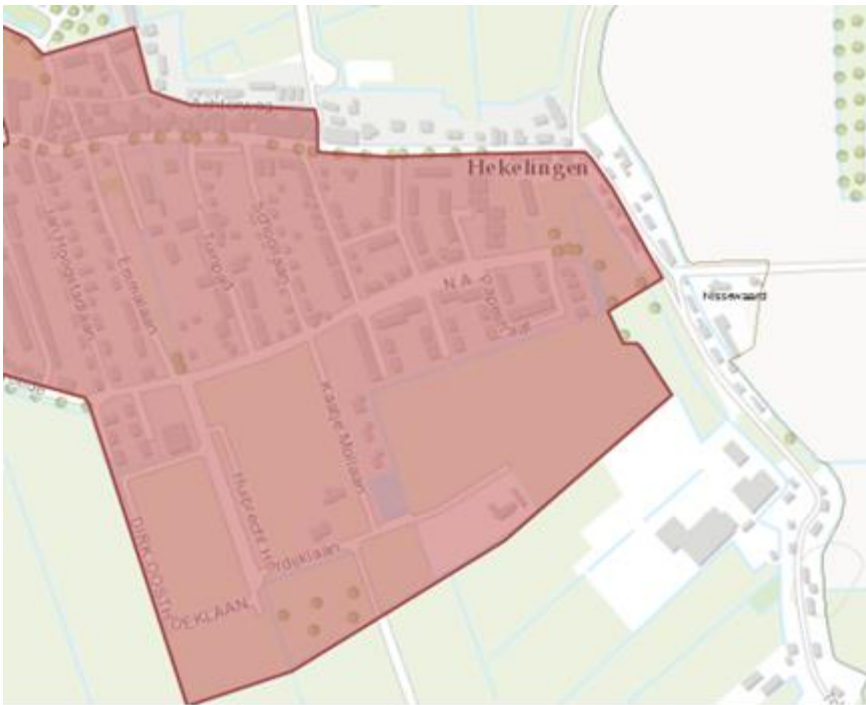
Op 9 juli 2014 zijn de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

1. Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Bestaand stads-en dorpsgebied.

Hieronder is de kaart van het bestaande stads en dorpsgebied weergegeven. Het plangebied ligt binnen dit gebied. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt.



Figuur 8 Kaart bestaand stads- en dorpsgebied behorende bij Verordening ruimte.



Figuur 9 Kaart beter benutten bebouwde ruimte behorende bij de Visie.

Gebiedskwaliteit.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in drie categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. De bouwlocatie ligt in een gebied met een specifieke waarde (categorie 2). Voor deze categorie geldt dat de provincie in een aantal gebieden specifieke waarden in stand wil houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn.

De instandhouding van deze waarden vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Ontwikkeling.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van het landschap heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en kwetsbaarder de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 2.2.1 en toelichting Verordening Ruimte 2014):

Inpassing.

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing.

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg.

De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit is aanpassing in principe uitgesloten.

Transformatie.

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit of een specifieke waarde is transformatie in principe uitgesloten.

Het hier voorliggende bouwplan valt in categorie 2 (aanpassing). Volgens artikel 2.2.1 van de Verordening ruimte is een aanpassingsplan binnen de zone met een specifieke waarde (categorie 2) mogelijk. Het betreft hier namelijk een invulling van een agrarisch gebied dat tegen het bestaand dorpsgebied aan ligt en wat al in de Verordening ruimte is opgenomen als bestaand stads- en dorpsgebied. De uitwerking van het plan zorgt voor een kwalitatieve meerwaarde van het gebied en een mooie afronding van het dorpsgebied. Wij verwijzen tevens naar de motivatie bij de gebiedsprofielen.

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 middeengebied;
- 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 hiertussen 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 vrij komt) 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 binnenduinsrand wordt de oorspronkelijke bebouwing vervangen door grotere bouwvolumes. Er worden waterfronten ontwikkeld bij Spijkenisse.

De ontwikkeling van Park Waterrijk fase III tast zowel de herkenbare open zeeleipolder, als de kwaliteit van de stads- en dorpsrand niet aan.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2010-2020 (2009)

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

Vertrekpunt

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

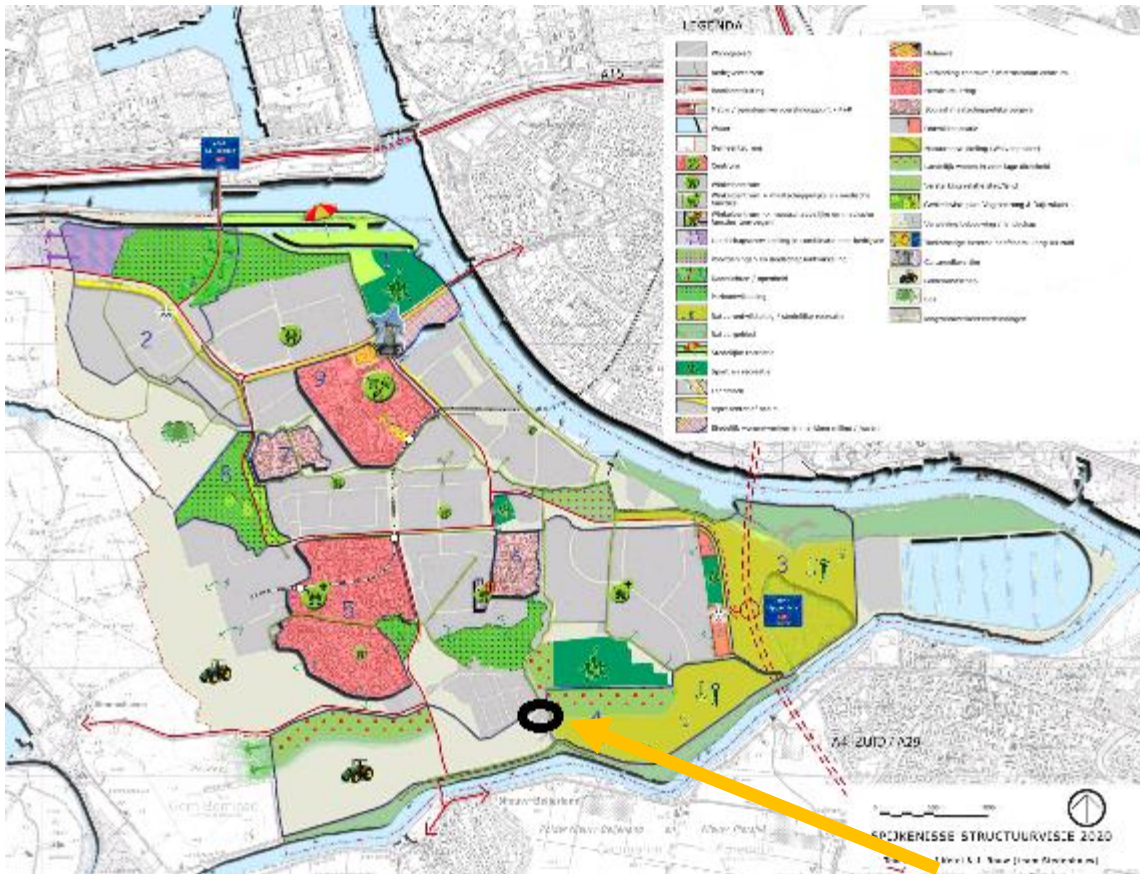
Communicatiemiddel

De structuurvisie dient ook als communicatiemiddel. Bijvoorbeeld om duidelijk te maken welke kernkwaliteiten Spijkenisse heeft en welke kansen er zijn om deze kwaliteiten verder te versterken. De, in de structuurvisie vastgelegde, ruimtelijke en functionele ontwikkeling op hoofdlijnen, krijgt de verdere uitwerking in de bestemmingsplannen.

Plangebied Hekelingen

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

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



Figuur 10: Uitsnede Structuurvisiekaart Spijkenisse 2010 – 2020 met aanduiding plangebied

3.3.2 Waterstructuurplan Spijkenisse (04-06-2005)

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

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

In de jaren hierna is vooral in Spijkenisse Noord extra aandacht geschonken aan enerzijds het vergroten van de waterberging en anderzijds het verbeteren van de afvoermogelijkheden van overtollig oppervlaktewater uit dit gebied. Inmiddels voldoet Nissewaard aan de gestelde eisen.

3.3.3 Verbreed Gemeente Rioleringsplan 2017-2021

Het VGRP is vastgesteld op 7 december 2016. Hierin is weergegeven hoe de gemeente haar rioleringsstaak 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 klimaatadaptatieve 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, wegcategoriseringsplan

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 Burgmeester en wethouders van Nissewaard als onderdeel van het besluit Harmonisering Parkeernormering vastgesteld. De notitie geeft de werkwijze weer voor het bepalen van de parkeer-eis bij een nieuwe ontwikkeling of functiewijziging van een locatie of gebied.

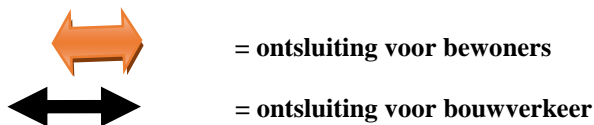
4. Ruimtelijke en functionele analyse

4.1 Ruimtelijke analyse.

Het plangebied van 'Park Waterrijk III' grenst aan oostkant aan Waterrijk fase II, aan de noordkant Hekelingen Dorp en aan de westkant aan de toekomstige fase IV.

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

Park Waterrijk III zal ontsloten worden via de N.A. Papestraat op de Lede via een dam in het verlengde van de N.A. Papestraat nabij Lede 14. Het bouwverkeer zal via een tijdelijke bouwweg plaatsvinden. Deze bouwweg ligt in de zuidwestelijke hoek van het plangebied en sluit aan op de Johannes Jongejanlaan in het plangebied van 'Heer&Meester'. Deze tijdelijke bouwweg wordt een definitieve ontsluiting voor het plangebied. Echter zonder kortsluiting naar de Huibrecht Hordijklaan. De straten in het plangebied worden aangemerkt als verblijfsgebied met een 30 km uur regime.



Figuur 11 plangebied met ontsluitingsstructuur

4.2 Functionele analyse.

Het plangebied van 'Park Waterrijk III' is in gebruik als grasland.



Figuur 12 luchtfoto plangebied met in oranje globale begrenzing van Waterrijk I, in groen Waterrijk II en in blauw Waterrijk III.

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

4.3 Uitgangspunten en beoogde ontwikkeling.

Uitgangspunt is dat in het plangebied van 'Park Waterrijk III' 18 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van een variatie aan woningtypen, met een hoogte van ten hoogste twee bouwlagen met een kap. Insteek is het realiseren van een wijkje met een dorps karakter. Het plan sluit vanwege de toepassing van dezelfde bebouwingstypologie, goed aan op Park Waterrijk I en II en de overige bestaande kleinschalige bebouwing in Hekelingen.

Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het plan is geweest de verbondenheid van de te bouwen woningen met water. In het plan is het water het structurerende element. De opzet van de wijk krijgt daarmee een natuurlijke uitstraling. Alle woningen zullen met de tuin aan water grenzen. Daarnaast kan vanuit de openbare ruimte de waterstructuur worden beleefd.

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

4.4 Conclusies

Het plan 'Park Waterrijk III' is uit ruimtelijk en functioneel oogpunt aanvaardbaar.

Er is sprake van een plan dat aansluit bij de bestaande bebouwing in het dorp Hekelingen, terwijl de hoofdinfrastructuur op hoofdlijnen gelijk is gebleven aan het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp van Heer&Meester.

Het plan 'Park Waterrijk III' biedt de kans voor een kwalitatieve gefaseerde (her)ontwikkeling van het oostelijk deel van Heer&Meester.

5. Algemene realiserings- en uitvoeringsaspecten

5.1 Geluid.

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

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader:

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

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

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

Beoordeling

De wegen rondom het plangebied betreffen allen 30 km/uur wegen en om deze reden is geen akoestisch onderzoek nodig naar de geluidsbelasting van de wegen. De N.A. Papestraat en de Lede waar het verkeer vanuit het plangebied over zal rijden, vormen derhalve ook onderdeel van de 30 km/uur zone.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de akoestische gevolgen van de realisering van fase III voor de bestaande woningen in de omgeving (Kuiper Compagnons, notitie 'Akoestisch effect plan Park Waterrijk fase III', d.d. 18 april 2017, Werknummer 617.115.00). Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In deze notitie zijn de akoestische gevolgen in beeld gebracht. Beoordeeld is of de verkeersproductie van het Park Waterrijk leidt tot een significante verandering van de geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande woningen langs de route waarop deze woningen worden ontsloten. De akoestische gevolgen zijn in beeld gebracht voor de nieuwe woningen in fase 1, 2 én 3. Daarbij is ook in beeld gebracht wat de akoestische gevolgen zijn van extra sluijverkeer richting de Schuddebeursdijk. Deze sluijproute betreft de route via de Lede, de nieuwe ontsluitingsweg die binnen fase IV en V wordt aangelegd en de Johannes Jongejanlaan naar de Schuddebeursdijk.

Door de gemeente is het aantal sluipverkeersbewegingen ingeschat op 90 motorvoertuigen per dag. Verder is als uitgangspunt aangehouden dat de N.A. Papestraat ter hoogte van het langzaamverkeersbruggetje ter hoogte van de woningen N.A. Papestraat 1 en Lede 40 wordt doorgetrokken naar de Lede.

Na realisatie van fase I, II en III inclusief de aanleg van een verkeersverbinding over het langzaamverkeersbruggetje is de absolute waarde van de geluidsbelasting maximaal 49 dB op enkele woningen aan weerszijde van de Lede ten westen van dit bruggetje. Op de overige woningen is de geluidsbelasting gelijk aan of lager dan de voorkeursgrenswaarde. De toename van de geluidsbelasting ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde blijft beperkt tot maximaal 1 dB. Omdat de hoogste (toename van de) geluidsbelasting in alle gevallen optreedt op de voor- of zijgevel van de woningen en de tuinzijde van de woning geluidsluw is, is er geen sprake van een significante negatieve aantasting van het woon- en leefklimaat. In dit kader wordt aanvullend nog verwezen naar de in de gemeente Spijkenisse (thans Nissewaard) in september 2012 vastgestelde geluidsbelastingkaarten. Uit deze kaarten blijkt dat het akoestisch klimaat voor de nieuw te bouwen woningen goed is te noemen.

Uit oogpunt van wegverkeerslawaai is fase III realiseerbaar.

Industrielawaai en spoorweglawaai

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

Conclusie

De woningbouwplannen kunnen uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd.

5.2 Verkeer.

Ontsluiting

De ontsluiting voor de bewoners van deze derde fase van Park Waterrijk geschiedt via de Lede, de N.A. Papestraat en de D. de Koninglaan. Bij een woningaantal van 18 woningen zal er sprake zijn van circa 108 autovervoersbewegingen per etmaal. De Lede is voor de eerste fase qua inrichting aangepast door aanleg van een trottoir en parkeerplaatsen. De N.A. Papestraat en D. de Koninglaan zijn voldoende uitgerust om deze extra verkeersbewegingen op te vangen. Er zal mogelijk sprake zijn van sluipverkeer vanuit de nieuwe woonwijk naar de Schuddebeursedijk (geschat op circa 90 vervoersbewegingen). Deze bijdrage is zodanig beperkt, dat er geen nadelige effecten vanuit zullen gaan ten aanzien van het aanvaardbaar zijn van het woon- en leefklimaat voor aanwonenden.

Het bouwverkeer ten behoeve van Park Waterrijk III gaat niet door het dorp Hekelingen maar zal gebruik maken van de speciaal voor Heer&Meester aangelegde bouwstraat.

Concreet zal het bouwverkeer via de Hekelingseweg, Schuddebeursdijk, de bouwweg t.b.v. Heer&Meester, Huibrecht Hordijklaan (richting oost), Johannes Jongejanlaan en bouwweg naar de bouwlocatie Park Waterrijk III leiden. Hierdoor zullen de bewoners van de bestaande woningen geen nadeel hiervan ondervinden.

Parkeren

Op grond van de in paragraaf 3.3.4 genoemde Mobiliteitsagenda 2020 + en de parkeernormering Nissewaard moeten voor het parkeren in de nieuwbouw eerst de stedelijkheidsgraad en de ligging in de gemeente worden vastgelegd. Het gebied is te karakteriseren als ‘overige bebouwde kom’ en ‘niet stedelijk’.

De meest recente parkeernormen volgens het CROW dienen gehanteerd te worden. Dit zijn de *Kencijfers Parkeren en Verkeersgeneratie* (CROW, 2012). Alhoewel Hekelingen niet getypeerd wordt als centrumgebied, zijn er wel goede ontsluitingsmogelijkheden, waardoor de parkeernorm niet maximaal berekend hoeft te worden. In Hekelingen I en II zijn er gemiddelden gehanteerd. Dit uitgangspunt wordt hier ook gehanteerd.

Koop vrijstaand: minimaal 1,9 maximaal 2,7	
dat is gemiddeld 2,3 parkeerplaats.x 2 woningen =	4,6
Koop twee onder een kap minimaal 1,8 maximaal 2,6	
dat is gemiddeld 2,2 parkeerplaats x 8 woningen =	17,6
Koop tussen/hoek minimaal 1,6 maximaal 2,4,	
dat is gemiddeld 2 parkeerplaats x 8=	16
totaal	38,2

Wanneer deze 38 parkeerplaatsen verdeeld worden over 18 woningen is er 2,1 parkeerplaats per woning noodzakelijk, afgerond betreffen dat 2 parkeerplaatsen per woning. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat er per te bouwen woning 2 parkeerplaatsen moeten worden ingericht. Deze komen deels op eigen terrein, deels in het openbaar gebied. Hierdoor wordt in voldoende mate aan de parkeervraag voldaan.

5.3 Luchtkwaliteit.

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

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

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

Jaar van planrealisatie	2018
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	108
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,18
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 13 NIBM tool

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

Conclusie

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

5.4 Bodem.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan en de bouwplannen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Deta Milieu B.V., d.d. 4 januari 2016, kenmerk 151153D). Uit het onderzoek blijkt dat er geen milieuhygiënische bezwaren zijn tegen het beoogde gebruik van de grond (wonen en tuin). Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.5 Externe veiligheid.

Normstelling en beleid

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

De DCMR Milieudienst Rijnmond heeft op verzoek van de gemeente een inventarisatie gemaakt van alle risicovolle inrichtingen en transportroutes die invloed kunnen hebben op het gemeentelijk grondgebied. Deze inventarisatie heeft de basis gevormd voor de opgestelde visie externe veiligheid "Spijkennis 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.

Externe veiligheid in het plangebied

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

Uit de rapportage komt naar voren dat alleen voor de buisleidingstraat Rotterdam-Antwerpen die ten zuidwesten door het plangebied van het bestemmingsplan 'Hekelingen 2012' loopt een verder verantwoording in het kader van externe veiligheid noodzakelijk zou zijn. Op basis van de structuurvisie buisleidingen geldt er een veiligheidsstrook van 70 m. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt afgerond 50 m aan weerszijden van de leidingstrook.

Het plangebied 'Park Waterrijk III' ligt echter op een afstand tot de buisleidingenstraat van meer dan 500 m, waardoor die buisleidingenstraat niet relevant is voor het plangebied.

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

Ten slotte wordt nog opgemerkt dat de gemeente 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.

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

5.6 Bedrijven en milieuzonering.

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

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

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

Manege/stoeterij Willemschhof

In de directe omgeving van het plangebied is Manege/stoeterij Willemschhof aanwezig. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (en de bijbehorende regeling) dient binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter aangehouden te worden tot de locatie waar de dieren worden gehouden (de paardenstallingen).

Tevens dient er naar analogie van het activiteitenbesluit een afstand van 100 meter aangehouden te worden tot aan de mestopslag. Tenslotte is in de VNG-richtlijn "bedrijven en milieuzonering" aangegeven dat tussen woningen en stoeterijen/maneges een richtafstand aangehouden moet worden van 50 meter.

De afstand van de dichtstbijzijnde woning in het plangebied van 'Park Waterrijk III' tot de grens van de inrichting is circa 105 m en tot de mestopslag circa 130 m. Om die reden voldoet deze situatie aan de hiervoor genoemde normen.

Overige bedrijven

Er zijn geen bedrijven in de omgeving van het plangebied 'Park Waterrijk III' aanwezig, wier milieuzone zich uitstrekt tot dat plangebied.

5.7 Water.

Beleidskader

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

Beleidskader Europees en Rijksniveau

Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

Vierde Nota Waterhuishouding

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

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

De belangrijkste speerpunten van het beleid zijn:

- Vergroten van samenhang en betrokkenheid. Hierbij verschuift het accent van het repareren van schade naar het scheppen van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.
- Het vergroten van de veerkracht. Dit wil zeggen dat gebieden zelfvoorzienend en systemen zelfregulerend worden gemaakt.
- Gebiedsgericht beleid. Problemen worden zoveel mogelijk in samenwerking met betrokkenen en daarmee lokaal en regionaal opgelost en er wordt ruimte geboden voor gebiedsgericht beleid. Bij aanleg van infrastructuur en grootschalige stadsuitbreidingen (welke aantasting van het waterhuishoudkundig systeem betekenen) wordt gestreefd naar mitigatie of (indien onvoldoende) compensatie van deze systemen.
- Anders omgaan met normen. De normen uit het NW3 zijn aangepast, zodat er een eenduidige beoordeling van water- en waterbodemkwaliteit mogelijk is en dat er rekening kan worden gehouden met de lokale natuurlijke achtergrond.
- Herstel van watersystemen. Er vindt een combinatie plaats van fysieke herstelmaatregelen, aanpak van de diffuse verontreinigingen en het saneren van vervuilde waterbodems. Het motto is: herstel waar nodig, ontwikkelen waar mogelijk.

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

Om ervoor te zorgen dat water van meet af aan wordt meegenomen bij ruimtelijke plannen en besluiten wordt het watertoetsproces doorlopen. Het watertoetsproces is een van de belangrijkste instrumenten om gezamenlijk de opgaven van de NBW te realiseren. Het watertoetsproces is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Initiatiefnemer en waterbeheerder werken vanuit hun eigenverantwoordelijkheid samen aan een ruimtelijke plan of besluit. De resultaten van het watertoetsproces worden vastgelegd in de waterparagraaf van het ruimtelijk plan of besluit. Een belangrijk thema in het NBW is de stedelijke wateropgave. De stedelijke wateropgave bestaat uit het aanpakken van wateroverlast door overstromend oppervlaktewater, wateroverlast in relatie tot de rioolcapaciteit, de aanpak van grondwateroverlast en het voldoen aan de doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen,

gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan.

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

Provinciaal en Regionaal beleid

Beleidsplan Milieu en Water 2000

Met het Beleidsplan Milieu en Water 2000 – 2004 (BMW) zet de provincie Zuid-Holland een nieuwe stap in het milieu- en waterbeleid. In plaats van saneren en beheren richt de provincie zich vooral op het voorkómen van milieu- en waterproblemen. Zij doet dit door voorwaarden te stellen aan ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Deze moeten duurzaam zijn en rekening houden met de kwaliteit van de leefomgeving.

De provincie wil hieraan werken door samen met Zuid-Hollandse overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties een groot aantal activiteiten uit te voeren. In het kader van het thema "Vitaal stedelijke gebied" worden voor het realiseren van water, natuur en recreatie in en om de stad als relevante beleidsspeerpunten genoemd:

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

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.

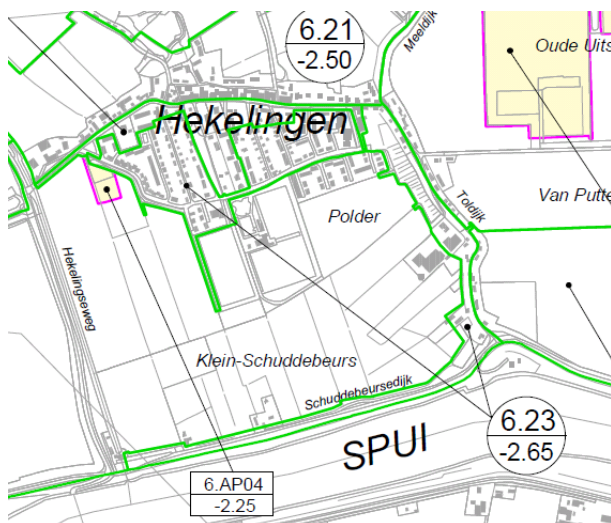
De analyse van het waterstructuurplan gaf aan dat het watersysteem in Spijkenisse knelpunten kende. Zonder maatregelen zou in het licht van klimaatverandering, zeespiegelrijzing en bodemdaling, als mede verdere verstedelijking, deze situatie verergeren volgens dit rapport. In de jaren hierna is vooral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

Ruimtelijke analyse

Oppervlaktewatersysteem

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

In dit peilgebied wordt een streefpeil van -2,65 m NAP nagestreefd. De woningen komen op -1.20 NAP. Het is de bedoeling dat in het gehele plan Heer&Meester het peil in de toekomst op -2,65 m NAP zal worden gebracht. Daarmee zal het peil van Heer&Meester overeenstemmen met dat van het plangebied van Park Waterrijk I en II



Figuur 14 tekening peilgebied

De hoofdwatergangen vallen onder het beheer en onderhoud van het waterschap, terwijl de gemeente voor de overige watergangen 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 WSHD de vergunning (nr. K08.0490VP) verleend aan de 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).

Het Oostelijk deel van plan Heer&Meester wordt gefaseerd herontwikkeld naar Park Waterrijk. De herontwikkeling leidt tot wijzigingen maar ook tot een toename van het oppervlaktewater ten opzichte van plan “Heer&Meester”. Bij de uitwerking van plan Park Waterrijk wordt de reeds verleende vergunning als uitgangspunt gebruikt en per fase wordt, indien nodig, een wijziging op de vergunning aangevraagd. Voordat een wijziging wordt aangevraagd vindt vooroverleg met WSHD 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 vrijverval af naar het rioolgemaal aan de Lede / J. Hoogstadlaan. Dit gemaal verpompt het afvalwater via een persleiding naar het rioolstelsel van de woonwijk Waterland dat onderdeel uitmaakt van het centrale bemalinggebied van Spijkenisse. Het centrale gebied voert vervolgens af naar een doorvoerpompstation van het waterschap Hollandse Delta waarvandaan het afvalwater via een persleidingenstelsel naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) op de Allemanspolder wordt verpompt.

In het 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 een relatief ruime drooglegging kent en omdat ook de afvoercapaciteit van het over het algemeen robuust opgezette oppervlaktewatersysteem in deze gebieden ruim is gedimensioneerd, bestaat er slechts een geringe kans dat tijdens hevige neerslagperiodes een serieus probleem met wateroverlast en/of te hoge grondwaterstanden zal optreden.

Naast de uitslag van de in het Waterstructuurplan uitgevoerde waterbalans berekeningen wordt dit bovendien bevestigd door het geringe aantal binnenkomende klachten via het klachtenregistratiesysteem van de gemeente. In het plangebied is er geen grondwaterprobleem.

Onderzoek / onderdeel waterhuishouding

Watertoets en waterbeheer

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

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

In overleg met het waterschap Hollandse Delta is een plan ontwikkeld om de waterhuishouding rondom de nieuwbouwwijk Heer&Meester zo optimaal mogelijk in te richten. Gebruik makend van de maatregelen vanuit het Waterbeheerplan Putten van het waterschap waarbij overtollig water van goede kwaliteit uit de gebieden ten oosten van de Toldijk via de zuidelijk van Heer&Meester lopende watergang H06005 wordt afgevoerd, is er voor gekozen deze waterstroom via een aantal regelbare klepstuwen door het nieuwbouwwijk 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 uitslaggemeal aan het Spui. Dit nieuwe gemeal 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.

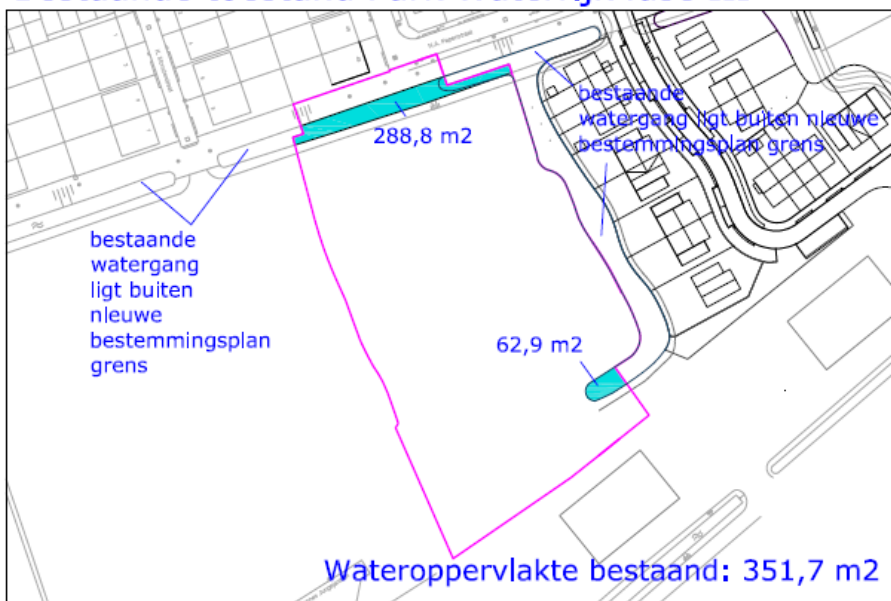
Rioleringstechnisch gezien wordt er bij de uitbreiding van bebouwing naar gestreefd zoveel mogelijk verhard oppervlak af te koppelen van de riolering. Om deze reden zal het nieuwbouwplan Heer&Meester en Park Waterrijk worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel waarbij het water van het dak en de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

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

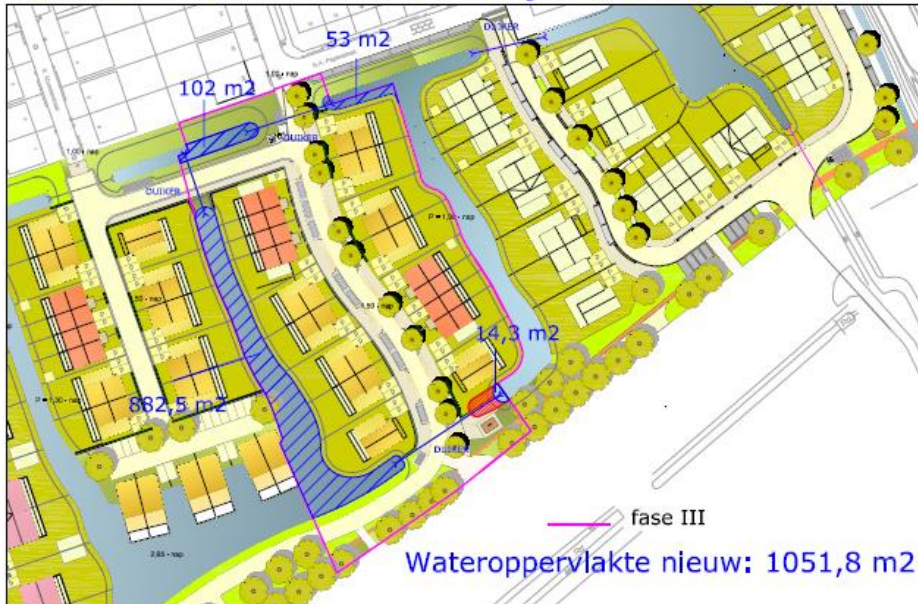
Op grond van het beleid van het waterschap moet er bij een toename van verharding 10 % van de toename van verharding als compenserende waterberging in hetzelfde peilgebied worden gegraven. Hierna is aangegeven hoeveel water er thans in het plangebied aanwezig is. Er is geen verharding aanwezig op dit moment. Daarnaast is aangegeven wat de omvang is van de verharding die wordt aangebracht en hoeveel oppervlakte er aan compenserend water moet worden gegraven.

Bestaande toestand Park Waterrijk fase III



Figuur 15: bestaande oppervlakte water in plangebied

Nieuwe toestand Park Waterrijk fase III



Figuur 16: verharding en wateroppervlakte in nieuwe situatie plangebied

Dit leidt tot de volgende totaalberekening:

Bestaande situatie (zie bijlage):

Onderdeel	aantal	eenheid	Betreft
bestaand oppervlaktewater	351,7	m2	bestaande waterpartijen conform tekening
Aanwezige verharding	0	m2	geen verharding aanwezig
Aanwezige bebouwing	0	m2	Er is geen bebouwing

Nieuwe situatie (zie bijlage):

Onderdeel	aantal	eenheid	Betreft
Nieuw oppervlaktewater	1051,8	m2	Nieuwe waterpartijen conform tekening
Verharding openbaar	2065,4	m2	(parkeerplaatsen, rijbaan en trottoir), conform tekening
Bebouwing	1899,6	m2	Woningen incl. mogelijke uitbouwen en bergingen, conform tekening
Tuinen 50% verharding	1402	m2	Parkeerplaatsen + eventuele toekomstige bestrating

Toename verhard oppervlakte:

verharding	3467,4 m2
bebouwing	1899,6 m2
TOTAAL	5367 m2

10% watercompensatie: 536,7 m2

Toename oppervlakte water:

nieuw oppervlakte water	1051,8 m2
bestaand oppervlakte water	351,7 m2 -/-
TOTAAL TOENAME	700,1 m2

Overschot watercompensatie 163,4

Conclusie:

Er wordt 700,1 m² wateroppervlakte toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Er is een toename van 536,7 m² wateroppervlakte benodigd t.g.v. de vereiste watercompensatie. Park Waterrijk III heeft een overschot van 163,4 m² en voldoet aan de watertoets van Waterschap Hollandse Delta.

De overcompensatie (163,4 m²) wordt gereserveerd t.b.v. eventuele vervolgfases van Park Waterrijk. Park Waterrijk I had een overcompensatie van 266 m² en Park Waterrijk II 187,2 m². De totale overcompensatie van Park Waterrijk I -III wordt hiermee 616,2 m²

5.8 Flora en Fauna.

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden. Het nieuwe wettelijke stelsel vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelgeving.

Op basis van deze wet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Het gebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingzone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied.

Ecologisch onderzoeks -en adviesbureau Van der Goes en Groot heeft de fases 3, 4 en 5 van Park Waterrijk getoetst in het kader van de natuurwetgeving (onderzoek d.d. 6 maart 2017, nr. QS2017-27). In dit rapport wordt geconcludeerd, dat het plan geen belangrijk negatieve effecten zal hebben op beschermde soorten als de vleermuis, vogels en vissen. Voor het overige is de conclusie dat het onderzoeksgebied niet geschikt is voor andere beschermde diersoorten, in verband met het ontbreken van geschikte biotoop.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijn en hanteren:

- Alle vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;

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

5.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Beleidskader

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 Spijkenisse.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren.

De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

Bewoningsgeschiedenis

De oudste bekende bewoningssporen op Voorne-Putten dateren uit het Laat Neolithicum en de Vroege Bronstijd. Ze zijn aangetroffen in de polders tussen Simonshaven en Hekelingen. Het betreft nederzettingsterreinen uit de Vlaardingen-, Klokbeke- en Wikkeldraadperiode, gelegen op de noordelijke oeverwal van een zoetwatergetijdengeul die door een veenlandschap slingerde.

Het gaat om boeren met akkerbouwproducten en vee, maar jachtwild nam nog een dominante plaats in in het voedselpakket, waar vis en veldvruchten eveneens aan bijdroegen.

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

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

hielden, vooral runderen, en akkerbouw bedreven, op een veenondergrond in de Vroege en Midden IJzertijd, op klei en zand in de Late IJzertijd.

In de Romeinse tijd was Voorne-Putten intensief bewoond. Het “Romeinse” Voorne-Putten zal vooral een agrarisch karakter hebben gehad. De klei- en veengronden werden intensief geëxploiteerd vanuit vele tientallen boerderijen. Naast nederzettingsresten zijn ook sloten en andere voorzieningen, waarmee de waterhuishouding werd beheerd en waardoor de landbouw geïntensiveerd kon worden.

Een voorbeeld daarvan is de vindplaats Hartel-West, een dam met duiker, nabij de Hartelsedijk in het uiterste noordwesten van Spijkenisse. Begraafplaatsen uit de Romeinse tijd werden aangetroffen bij zowel vindplaats Hartel-West, als iets verder naar het oosten, bij de Jeugdgevangenis Hartelborcht. Verder is langs de busbaan tussen Spijkenisse en Geervliet een deel van een nederzettingsterrein met een villa-achtig gebouw onderzocht, duidend op een zekere mate van hiërarchie in nederzettingen, iets waarvan in de egalitaire IJzertijd-samenleving nog geen sprake was.

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

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

Aan de veengroei kwam in de 6^e eeuw een einde. Plaatselijk vond ook sedimentatie plaats, een vroege fase van de Afzettingen van Duinkerke III. Historisch, en ook wel archeologisch, zijn er aanwijzingen dat Voorne-Putten in de 7^e eeuw bewoond was. Het gaat dan om bewoning op en ontginning van de kleigebieden.

De venen erbuiten zouden later zijn ontgonnen en gekoloniseerd: vanaf de 10^e eeuw. Ten noorden van Hekelingen bevindt zich een aantal vindplaatsen uit de 11^e-12^e eeuw. In de tweede helft van de 12^e eeuw en in het begin van de 13^e eeuw heeft Voorne-Putten last van overstromingen. In het gebied van Spijkenisse en Geervliet op Putten richtte het water vooral in de winter van 1163-1164 schade aan. Veel land gaat verloren, geulen snijden zich in en klei en zand worden afgezet (Afzettingen van Duinkerke III). Nog in de 12^e eeuw is een begin gemaakt met het indijken van hoger gelegen stukken land. Rond 1200 lagen de polders, waaronder de ringpolders Spijkenisse en Vriesland, als een soort eilanden in het landschap met waterlopen ertussen.

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

Archeologische verwachting

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Spijkenisse (versie 2011) geldt voor het gehele gebied een redelijk hoge archeologische verwachting voor de periodes IJzertijd, Romeinse tijd en Late Middeleeuwen A en B. Voor het gehele plangebied geldt dat het laatmiddeleeuwse overstromingsdek (Afzettingen van Duinkerke III) dikker is dan 50 cm.

Op grond van de resultaten van twee in het verleden in het plangebied uitgevoerde inventariserende veldonderzoeken - die vooraf zijn gegaan door bureauonderzoeken - kan de archeologische verwachting voor de bovenste 3 meter van de ondergrond naar laag worden bijgesteld (zie voor het deel van plangebied Park Waterrijk ten zuiden van Hekelingen: C. Kruidhof, 2003: *Spijkenisse-Plan Hekelingen. Een inventariserend archeologisch onderzoek door middel van grondboringen*, Rotterdam (BOORrapporten 119]; voor het deel ten westen van de Toldijk: H.W.D. van den Engel, J.M. Blom en S. Moerman, 2009: *Hekelingen, Toldijk, Gemeente Spijkenisse. Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), d.m.v. boringen*, Noordwijk). De kans dat bij de inrichting waardevolle archeologische resten worden aangetast, wordt daarom als klein ingeschat. Dit specifieke bouwplan kan daarom worden vrijgegeven en kan worden uitgevoerd zonder verdere archeologische bemoeienis. Mochten er wijzigingen optreden in de plannen, specifiek vergroting van het oppervlak en of een verdieping van de verstorende, dan dienen deze opnieuw te worden beoordeeld.

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

Aanbevelingen

Waarde - Archeologie

Voor het gehele plangebied 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 vierkante meter beslaan.

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) heeft ingestemd met de wijze van behandeling van het archeologische aspect in dit bestemmingsplan.

5.10 Geur.

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan. In hoofdstuk 5.6 is overigens al ingegaan op de relatie van het plangebied met de in de nabijheid aanwezige manege De Willemschhof.

5.11 Kabels en leidingen.

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

6. Uitvoering.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het plan omvat de realisering van 18 woningen, openbaar gebied en een ontsluitingsweg. De initiatiefnemer koopt alle gronden van de gemeente met uitzondering van de zijtuin van de N.A. Papestraat 48, maakt deze bouwrijp, realiseert de woningen en de openbare voorzieningen. Na het realiseren van de openbare voorzieningen worden de desbetreffende grond met voorzieningen weer verkocht aan de gemeente. Met de initiatiefnemer is naast een koopovereenkomst, ook een samenwerkingsovereenkomst afgesloten over de wijze van samenwerken tussen gemeente en initiatiefnemer. Het gemeentelijk kostenverhaal is verdisconteerd in de gehanteerde koopsom bij de koopovereenkomst. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro te worden vastgesteld.

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

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

8. Zienswijzen

Van xx heeft gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan 'Park Waterrijk III' ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze tegen het ontwerpplan bij de gemeenteraad worden ingediend.

Conform de wettelijke bepalingen is de ter inzage legging op xx 2017 aangekondigd in de Staatscourant, het Gemeentebld en op de gemeentelijke website. Ingevolge artikel 3.8 lid 1 sub c Wro juncto artikel 6.14 lid 1 Wro is ook een kennisgeving bezorgd aan de kadastrale eigenaren/bewoners van de omliggende woningen. Het bestuur van de Stichting Hekelings Belang (SHB) is eveneens in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

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

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er wel/geen zienswijzen ingediend.