

AMBITIES EN RANDVOORWAARDEN 'S GRAVENDEEL WEST

JANUARI 2018

COLOFON

Ambities en randvoorwaarden 's Gravendeel West

Datum 15/01/18

Dit document is tot stand gekomen in opdracht van:



En opgesteld door:

Koen de Boo
Maarten de Weerd
Laurens Provily



In samenwerking met:



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4		
1.1 Hoe is dit document tot stand gekomen?	5	4.3 Barro	19
1.2 Leeswijzer	5	4.4 Visie mobiliteit en ruimte	20
		4.5 Verordening ruimte	21
2. Samenvatting	6	4.6 Gebiedsprofiel Hoeksche Waard (2013)	21
2.1 De 5 ambities van 's Gravendeel West	7	4.6.1 Herkenbaar open zeepolderlandschap	21
2.2 Rijksbeleid	7	4.6.2 Noordelijke en oostelijke aanwasplander	21
2.3 Provinciaal beleid	7	4.6.3 Molendijk	22
2.4 Regionaal beleid	8	4.6.4 Hogesnelheidslijn	22
2.5 Gemeentelijk beleid	8	4.6.5 Water als structuurdrager	22
2.6 Veiligheidsaspecten	9	4.6.6 Kwaliteit in dorpsgebied	23
		4.6.7 Kwaliteit van de dorpsrand	23
3. Ambities	10	4.7 Kwaliteit van de dorpsrand (2011)	25
3.1 Wat zijn de ambities voor 's Gravendeel West?	11	4.8 Structuurvisie Hoeksche Waard (2009)	27
3.2 Inpassing stad/land en randen	12	4.8.1 Kwaliteit van de dorpsrand	27
3.3 Inpassing kreek	13	4.8.2 Kwaliteit van de kreek	27
3.4 Inpassing 'Couleur Locale' van 's Gravendeel	14	4.8.3 Kwaliteit van het nationaal landschap	27
3.5 Inpassing duurzaamheid	15	4.8.4 Kwaliteit van de 'Couleur Locale'	27
3.6 Inpassing klimaat adaptiviteit	16	4.9 Masterplan noordrand (2012)	28
3.7 De ambities van 's Gravendeel West	17	4.10 KEUR Waterschap Hollandse Delta (2016)	28
		4.11 Afvalwaterketen en riolering	28
4. Beleid en randvoorwaarden	18	4.12 Woonvisie (2017)	29
4.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte	19	4.13 Structuurvisie Binnenmaas 2020 (2013)	30
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	19	4.14 Welstandsnota (2010)	31
		4.15 Overige stukken	31
		4.16 Hoofdpunten van de randvoorwaardenkaart	33
		5. Haalbaarheid	34
		5.1 Geluidshinder N217	35
		5.2 Luchtvervuiling	35
		5.3 NIBM	35
		5.4 Bedrijven en milieuhinder	37
		5.5 Natuurbescherming	37



1 INLEIDING

1.1 Hoe is dit document tot stand gekomen?

Direct ten westen van 's Gravendeel liggen enkele percelen in eigendom van ontwikkelaars ABB, BPD en Stevast. De percelen, in totaal 11 hectare groot, worden in gemeentelijk en provinciaal beleid aangewezen als (potentiele) woningbouwlocatie. De gezamenlijke ontwikkelaars willen samen met de gemeente de ambities voor woningbouw op deze locatie vaststellen. Voorafgaand aan de ambitiebepaling heeft Plein06 een beleidsanalyse en korte verkenning van belangrijke haalbaarheidsaspecten geïnventariseerd en opgesteld. Voorliggend document voorziet daarin. Uiteindelijk zullen deze ambities en randvoorwaarden bijdragen aan een breed gedragen plan door zowel ontwikkelaars als wel de gemeente.

1.2 Leeswijzer

Vanuit een beknopte samenvatting zijn de ambities opgenomen, in dit hoofdstuk is ook een ambitie kaart opgenomen die de totale ambities samenvatten. In de hierop volgende hoofdstukken worden de beleidsstukken die invloed hebben op 's Gravendeel uitgelicht. Deze analyse gaat door de schalen van de overheden heen. Concreet betekent dit dat eerst het Rijksbeleid wordt geanalyseerd, dan het provinciale beleid, vervolgens het regionaal beleid en tot slot het gemeentelijk beleid. Deze beleidsdocumenten zijn de ruggengraat van de gemeentelijke en regionale ambities.



2

SAMENVATTING

2.1 De 5 hoofdambities van 's Gravendeel West

Vanuit de beleidsanalyse en het opstellen van de randvoorwaarden zijn 5 hoofdambities te definiëren:

- Inpassing stad/land en randen
- Kreek
- Couleur Locale/DNA
- Duurzaamheidsambities
- Klimaatadaptieve ambities

Op dit moment wordt uitgegaan van een opgave van 150 woningen, maar in de planvorming wordt rekening gehouden met een max. van 250 woningen. De gemeente stelt dat de in de toekomst 250 woningen mogelijk zijn met een dichtheid van 25 woningen per hectare mits goed ingepast in dorp en landschap.

2.2 Rijksbeleid

Vanuit het Rijk kent de locatie geen absolute bescherming. Het Rijk wijst in haar Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte de Hoeksche Waard aan als Nationaal Landschap. Deze landschappen weerspiegelen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Voor de Hoeksche Waard zijn de kernkwaliteiten Openheid, Polderpatroon & Kreken en dijken belangrijk. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap echter over aan de provincies.

2.3 Provinciaal beleid

Gelijk als de provincie hanteert het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladders, hoewel onderling verschillend, sturen op de bundeling van verstedelijking en regionale afstemming. De ontwikkelaars zijn voornemens om buiten het stedelijk gebied een woonwijk te ontwikkelen. Aangetoond zal moeten worden waarom deze ontwikkeling niet binnen het bestaande stedenbouwkundig samenstel van bebouwing kan worden opgevangen. Gezien de woningbouwaantallen, in combinatie met een relatief lage dichtheid, kan gevoeglijk aangenomen worden dat realisatie binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is. Een en ander laat onverlet dat regionale afstemming dient plaats te vinden.

De provincie heeft de locatie aangewezen in haar Programma Ruimte als mogelijke uitbreidingslocatie ('s Gravendeel West). Daarmee erkent de Provincie Zuid-Holland dat de woningbouwbehoefte niet altijd binnen bestaand stedelijk gebied opgelost kan worden. Vanuit de provinciale ladder wordt wel gestuurd op een kwalitatieve inpassing en goede ontsluiting. Aan de ontsluiting zal aandacht worden besteed in het vervolgproces. Bij de realisatie van de naastliggende wijk Schuilingen is reeds rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding. Het aanhaken op de ontsluitingsstructuur aldaar is naar verwachting voldoende om de locatie 'passend te ontsluiten'.

Voor kwaliteit van de ontwikkeling is met name het provinciale gebiedsprofiel belangrijk. Daaruit volgen richtlijnen voor ontwikkeling. Met het volgen van deze richtlijnen is een goede inpassing mogelijk en wordt een verrommeling van het landschap tegen gegaan. Bijzondere aandacht dient daarbij uit te gaan naar de randcondities richting het open landschap, richting de noordelijk gelegen Molendijk en de centraal in het plangebied liggende Kreek.

2.4 Regionaal beleid

Met de Structuurvisie Hoeksche Waard (2009) geeft de regio, bestaande uit gemeenten Binnenmaas, Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk en Cromstrijen, haar lange termijn visie voor de Hoeksche Waard. Deze visie geeft dorpen ruimte voor ontwikkeling en legt gelijktijdig de openheid en weidsheid vast. Voor de noordrand, waar de planlocatie onderdeel uitmaakt, streeft de visie naar een opbouw van een robuuste groen blauwe structuur bij woningbouw rond de kernen. Binnen deze structuur zijn grote delen van de planlocatie opgenomen binnen een zogenaamde bebouwingscontour. Vanuit de ambitie tot integraliteit is op basis van de regionale structuurvisie voor de noordrand een ontwerp masterplan opgesteld. Dit ontwerp masterplan deelt het gebied in het Bonaventura kwartier in. Erkend wordt dat het gebied binnen de ontwikkelcontour ligt, dit leidt echter niet tot het benoemen van ontwikkelopgaven (hetzij landschappelijk, hetzij qua woningen). Wel wordt gepleit voor het afronden van dorpen in streekeigen identiteit die voorkomt uit de geschiedenis en uit het landschap. Gezien de huidige opzet van de naastliggende wijk Schuilingen ontbreekt het nu aan een goede afronding. Een afronding die tevens bijdraagt aan een ideaal HSL panorama.

De woningmarkt is afgelopen jaren hoog dynamisch gebleken. De samenwerkende gemeenten hebben deze dynamiek beantwoord in enkele, elkaar snel opvolgende, woonvisies. De meest recente is uit 2017 en moet in combinatie met het woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2015-2024 gezien worden. De flexibele programmeringslijst (versie medio 2016) noteert voor de gemeente Binnenmaas in totaal 722 woningen tot 2024. Nagenoeg alle woningen zijn te realiseren in een 'Dorps woonmilieu'. De woonvisie gaat uit van een kwalitatieve en lokaal geënte woningvoorraad die aansluit bij de woonwensen en opbouw van de bevolking. Hierbij dient waar nodig bij nieuwe ontwikkelingen ingespeeld te worden op de toekomstige veranderingen in de bevolkingsopbouw. Zo signaleert de Woonvisie een groeiende behoefte aan woningen geschikt voor ouderen, deze woningen moeten voldoen aan de duurzaamheidsambities die worden gesteld door de gemeente.

2.5 Gemeentelijk beleid

De gemeentelijke structuurvisie (2013) duidt een groot deel van de planlocatie als toekomstige woningbouwlocatie gesitueerd binnen de rode contouren. In lijn met bovenliggende beleidsnota's streeft de structuurvisie vitale dorpen na, met landschappelijk goed ingepaste randen, optimaal verbonden met het landschap en een streekeigen karakter. Voor woningbouw wordt, in lijn met de woonvisie, kansen gezien voor woningen voor ouderen. De structuurvisie legt tot slot ambitieuze doelstellingen neer voor een klimaatbewust en sterk duurzame gemeente. Een gemeente met een voortrekkersrol in de Hoeksche Waard.

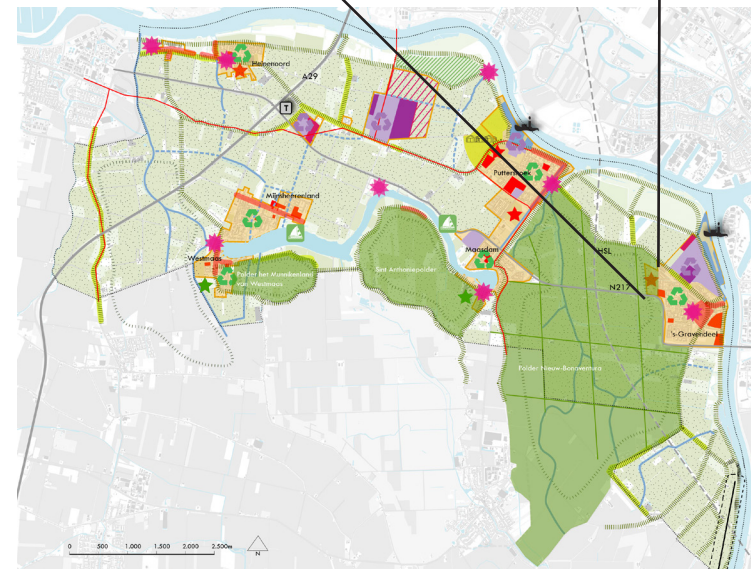
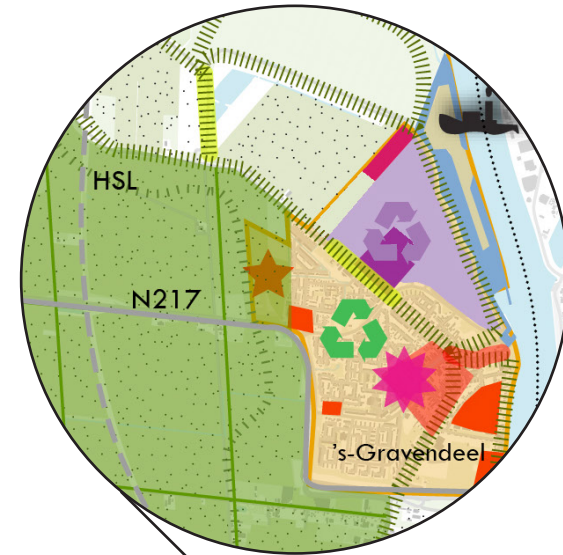
2.6 Veiligheidsaspecten

Door verschillende onderzoeken is de haalbaarheid getoetst van de toekomstige ontwikkeling. Door deze toetsen is te zien of de ontwikkeling hinder veroorzaakt of last heeft van contouren die het gebied mogelijk zouden kunnen aanraken.

De geluidsstudie van de N217 geeft een beperkte mate van overlast weer. De weg heeft met zijn snelheidslimiet van 80 km/uur een grote ontsluitingsfunctie voor de Hoeksche Waard. Door het toevoegen van dove gevels aan de bebouwing of het isoleren hiervan zijn er mogelijkheden om toch te bouwen binnen de contour.

De studie naar luchtkwaliteit laat geen overlast gevende condities zien van de toekomstige ontwikkeling. De milieucontouren van het bedrijventerrein de Mijlpolder geven geen aanleiding voor de toekomstige woningbouwontwikkeling. Doordat de bedrijven in gemengd gebied staan wordt de contour afgetrapt. De overlast van de bedrijven in de Mijlpolder valt hierdoor te verwaarlozen.

De studie naar bescherming van natuurstructuren zoals de Ecologische hoofdstructuur (EHS), Natura-2000 gebieden en het Natuurnetwerk Nederland geeft inzage in de mate van bedreiging voor deze natuurgebieden bij het ontwikkelen van de beoogde locatie. De afstanden zijn dusdanig groot dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten op de beschermde natuurgebieden of beschermde soorten.



Structuurvisie Binnenmaas 2020, gemeente Binnenmaas (2013)



3

AMBITIES



Algemene beleidsrandvoorwaarden 's Gravendeel West

3.1 Wat zijn de ambities voor 's Gravendeel West?

In gezamenlijk overleg zijn wij tot ambities gekomen. Onder ambities verstaan wij, een gezamenlijke onderzoeksplicht om binnen de gestelde thematiek en oplossingsrichting het hoogst haalbare na te streven dat op dat moment van toepassing is. Op die manier borgen we hier en nu dat er altijd een up to date stedenbouwkundige uitwerking voor 's Gravendeel West zal plaatsvinden.

De ambities zijn altijd thematisch of sectoraal opgeschreven. In de stedenbouwkundige uitwerking is altijd een integrale afweging ten aanzien van de ambities in relatie tot de algehele haalbaarheid van toepassing. De ambities in grote lijnen zijn als volgt:

- Inpassing stad/land en randen, hierin gaat het om de beleving van het landschap vanuit de ontwikkeling. Ook gaat het over het waarborgen van het open landschap gezien vanaf de dijk en uit de polder.
- Kreek, deze ecologische structuur benutten.
- 'Couleur Locale', het lokale DNA van 's Gravendeel implementeren in de ontwikkeling.
- Duurzaamheidsambitie, de lokale overheid heeft de ambitie een duurzaam stuk 's Gravendeel toe te voegen. Belangrijk hiervoor zijn de toenemende eisen die worden gesteld aan nieuw te bouwen woningbouw.
- Klimaat adaptief, in het verlengde van duurzaamheid op gebouw niveau staan de klimaat adaptieve ambities op openbare ruimte niveau. De combinatie tussen de duurzaamheids ambities en de klimaat adaptieve ambities zorgen ervoor dat de nieuwe ontwikkeling een positieve toon zet voor verdere ontwikkelingen in de gemeente.
- Aanpasbaar en duurzaam, Gemeente wenst een plan voor de toekomst. Dit betekent dat verschuivingen en aanpassingen in de woningmarkt kunnen worden opgevangen.
- De gemeente en het kwaliteitsteam spreken de wens uit om in de voorfase al actieve participatie met de bewoners van de wijk ten oosten van het plangebied te voeren.

3.2 Inpassing stad/land en randen

De inpassing van de randen en de overgang tussen stad en land worden in verschillende beleidsdocumenten onderbouwd. In de volgende beleidsdocumenten wordt er gesproken over deze inpassing:

- Gebiedsprofiel Hoeksche Waard - 2013
- Kwaliteit van de dorpsrand - 2011
- Structuurvisie Hoeksche Waard - 2009
- Structuurvisie Binnenmaas 2020 - 2013

Voorbeeld van een goede overgang en het inpassen van groene vingers de wijk in is te vinden in Nieuw-Beijerland

- Korendijk/Schutskooi.



Korendijk/Schutskooi - Nieuw-Beijerland

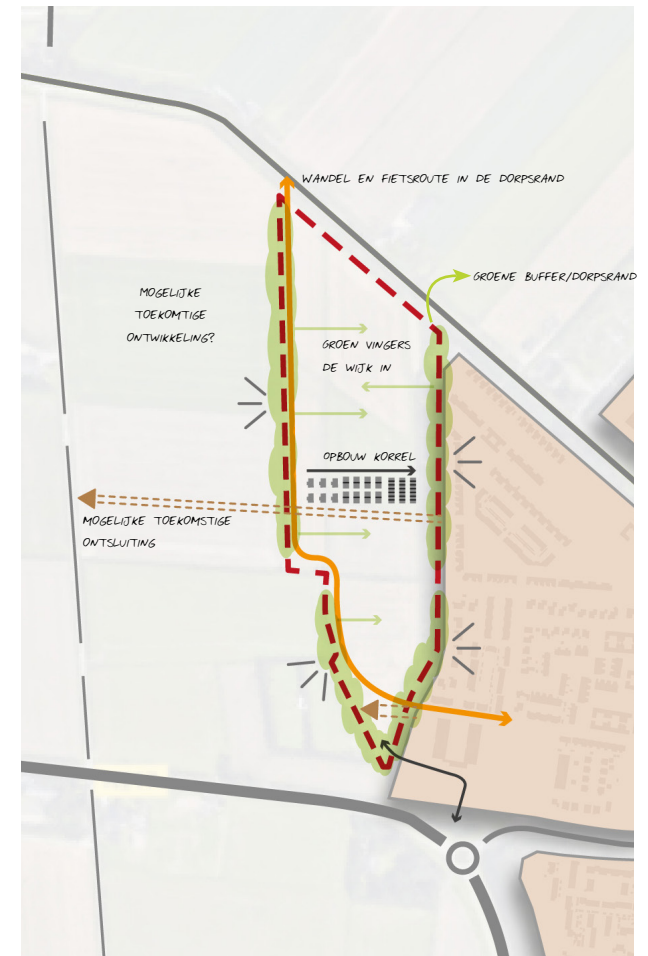
De ambitie die de gemeente uitspreekt luidt als volgt:

De dorpsranden zijn landschappelijk ingepast zodat er een geleidelijke overgang wordt gerealiseerd tussen de dorpen en het (nationale) landschap. Deze geleidelijke overgang tussen polder en bebouwd gebied gaat gepaard met groenvoorziening en een kleinere korrel van de bouwblokken. De nieuwe dorpsrand moet onderdeel worden van een wandel en fietsnetwerk rondom 's Gravendeel, de zogenaamde dorpsrondjes die momenteel de Eerste Kruisweg en de Molendijk beslaan. De gemeente ziet graag dat de natuurlijke overgang niet alleen de rand beslaat maar ook als ware het vingers zijn het plangebied binnen treedt. Dit bevordert leefkwaliteit en biodiversiteit.

De rand tussen de 'oude' en 'nieuwe' wijk zou natuurlijk moeten worden ingepast met respect voor de privacy en als wisselgeld richting de huidige bewoners.

De gemeente ambieert verdere uitbreiding en verwacht dat dit in de toekomst vanzelfsprekend is. Met het oog op verdere uitbreiding van 's Gravendeel stelt de gemeente voor om de ontsluitingsweg van de nieuwe ontwikkeling naar het westen te ontsluiten via de Eerste Kruisweg. De twee ontsluitingswegen ten oosten, te weten Atalanta en Graaflandweg, kunnen tevens worden ingezet voor ontsluiting 's Gravendeel in.

De gemeente geeft de voorkeur aan om de ontwikkeling ten zuid-oosten, de Immanuelhof, te koppelen aan de nieuwe ontwikkeling 's Gravendeel West.

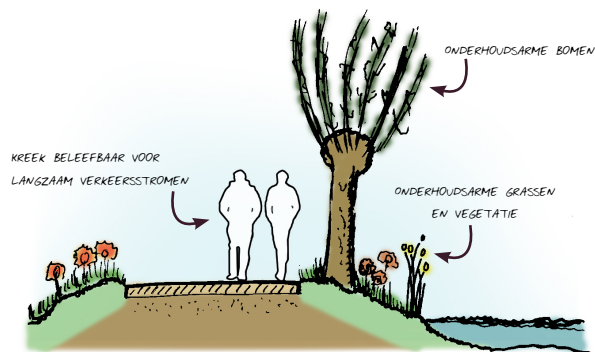


Inpassing stad/land en randen 's Gravendeel West

3.3 Inpassing kreek

De kreek is een ecologische structuur die kenmerkend is voor 's Gravendeel. Deze ecologische en kenmerkende structuren worden in verschillende beleidsstukken onderbouwd en nader toegelicht, een opsomming van deze documenten:

- SVIR - 2012
- Visie ruimte en mobiliteit - 2017
- Gebiedsprofiel Hoeksche Waard - 2013
- Structuurvisie Hoeksche Waard - 2009
- Structuurvisie Binnenmaas 2020 - 2013



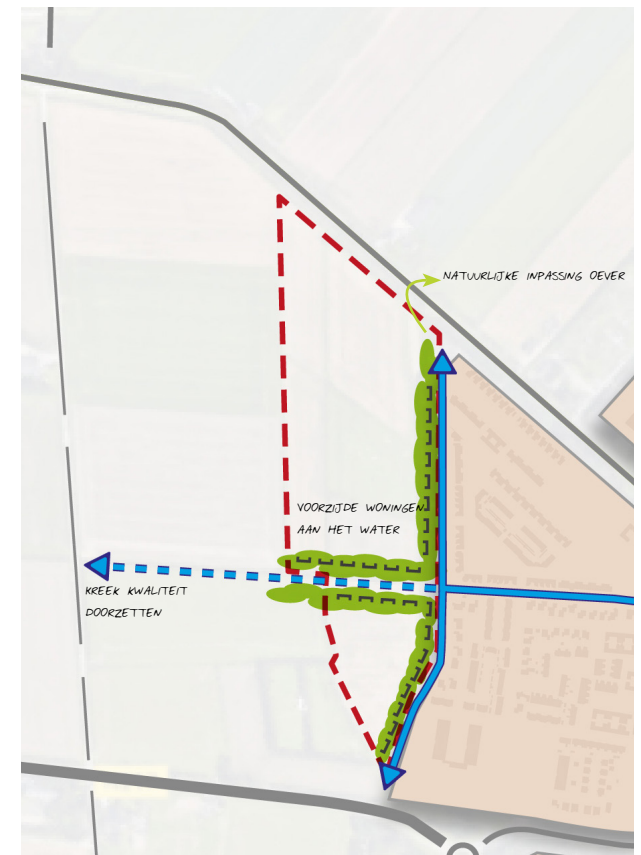
Inpassing kreek - beleefbaar en onderhoudsvriendelijk

De ambitie die de gemeente uitspreekt luidt als volgt:

Nieuwe ontwikkelingen zijn op basis van de principes uit de regionale structuurvisie gekoppeld aan de dijken en kreek. De bestaande kreekstructuur is verder versterkt en beter toegankelijk gemaakt om te wandelen, te fietsen en te varen.

Er wordt gewerkt aan een verdere uitbreiding van de kreekstructuur in de noordrand van de Hoeksche Waard. Bij het ontwerp van de kreek dient rekening gehouden te worden met de onderhoudsintensiteit hiervan. Dit houdt in dat de boomaanplant zal worden beperkt en wordt ingespeeld op vergroening die zelfvoorzienend is en niet vaak hoeft te worden bijgehouden, hierbij denken we aan riet, gras en bloemen.

De breedte van de kreek die momenteel door 's Gravendeel zich een baan naar de polder baant moet worden gehandhaafd. Tevens wordt geacht dat de overgang tussen woningen en de kreek kwalitatief wordt ingepast.



Inpassing kreek's Gravendeel West

3.4 Inpassing 'Couleur Locale' van 's Gravendeel

De eigenheid en het DNA van de dorpen in de Hoeksche Waard moet worden gewaarborgd. Wat zijn de karakteristieken van 's Gravendeel en hoe implementeren we dit in de toekomstige ontwikkeling? Een kans is om vanuit veldanalyse de lokale karakteristieken in typologie, architectuur en landschappelijke waarden te vinden en te implementeren. De volgende beleidsstukken bespreken deze lokale karakteristiek

- Regionale woonvisie Hoeksche Waard - 2017
- Structuurvisie Binnenmaas 2020 - 2013



Kreken en dijken

De beschrijving voor het lokale karakter/DNA wordt als volgt door de regio en de gemeente benoemd:

Het woningbouwprogramma mag niet resulteren in 'eenheidsworst' maar moet bijdragen aan de bestaande diversiteit door een dorps specifieke invulling. De Hoeksche Waard heeft groene en ruimer opgezette wijken. Dat is een kwaliteit die we moeten behouden en nog meer moeten benutten. De regio kan zich met het landschappelijk wonen onderscheiden.

De gemeente stelt dat het lokale DNA van 's Gravendeel te vatten zijn in drie kenmerken: historische, bebouwings en bewoners kenmerken.

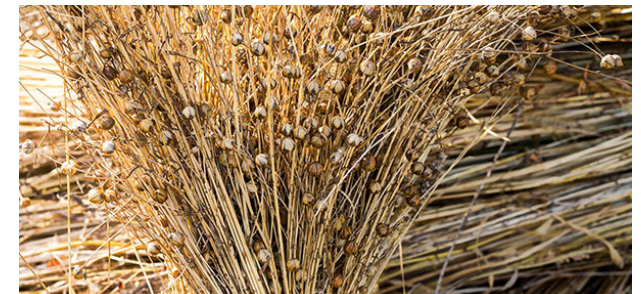
Historische kenmerken: Vlasfabrieken, veel relatie met water (kreek en dijken) en natuur (wilgen, polders en vlas).

Bebouwingskenmerken: Strak, lichte materialisatie, woningen met schuur erachter, diepe en smalle percelen en maximaal 2 lagen en een kap.

Kenmerken bewoners: Ondernemend en hoog autobezit, veelal 30 plussers.



Rijkestraat, 's Gravendeel - lichte materialisatie en diepe percelen



Vlas

3.5 Inpassing duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is het uitgangspunt als het gaat om de toekomst van de Hoeksche Waard in de tijdspanne tot 2030. Vanuit de gemeente wordt het belang van duurzaamheidsaspecten hoog aangegeven, zo is de gemeente bezig met een beleidsstuk genaamd Duurzaam Binnenmaas. De volgende beleidsstukken hebben het ook over een duurzaamheids ambitie:

- Structuurvisie Binnenmaas 2020 - 2013
- Regionale woonvisie Hoeksche Waard - 2017

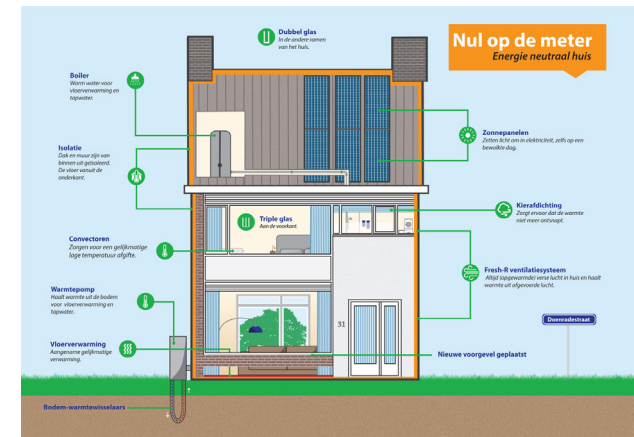


Lichtvervuiling dorpsrand, ambitie gemeente is verlichting met diminstallatie ten behoeve van duurzaamheid.

De ambitie van de gemeente wordt in de volgende uitspraak van de woonvisie samengevat:

Duurzaam wonen past bij het groene karakter van de Hoeksche Waard. De ambitie om in 2040 een energieneutrale regio te zijn sluit daar goed bij aan. Het is echter wel een forse ambitie, zeker gezien het feit dat in 2015 nog maar 4% van de in de Hoeksche Waard verbruikte energie duurzaam werd opgewekt. Als de regio haar ambities op het gebied wil verwezenlijken, zullen de afspraken bij nieuwbouw verder moeten gaan dan het Bouwbesluit dicteert. Dat kan door in goed overleg afspraken te maken met ontwikkelende partijen. Ieder project dat de komende jaren niet energieneutraal wordt opgeleverd (middels: nul op de meter, gasloos, warmtewisselaars duurzaam materialiseren en zonnepanelen), leidt op de korte termijn tot een additionele investeringsopgave.

Op het gebied van inpassing ziet de gemeente kansen met betrekking tot groen spelen en een duurzame en veilige aankleding van de straten en paden zijn belangrijke pijlers vanuit de gemeente betreffende een kindvriendelijke omgeving. De gemeente heeft als ambitie om de overgang tussen stad en land zacht aan te kleden middels openbare verlichting met diminstallatie en duurzaam door middel van led lampen.



Nul op de meter woningen



Groen spelen

3.6 Inpassing klimaat adaptiviteit

Klimaatadaptatie in de openbare ruimte is een belangrijk speerpunt van de gemeente Binnenmaas. Door de verandering van het klimaat is er de opgave te zorgen voor voldoende waterberging in combinatie met de kreek. Dit biedt kansen voor een duurzame woonomgeving en natuurontwikkeling. Tevens is hittestress een agendapunt waar de gemeente streeft naar locatie specifieke oplossingen. Ecologie heeft in het plan een prominente rol. De ecologie strekt van natuurlijke oevers tot het inpassen van bloemen, stuiken, bomen en dergelijke voor diverse dieren, vogels en insecten. Het volgende beleidsstuk heeft het over de klimaat adaptieve ambities:

- Structuurvisie Binnenmaas 2020 - 2013

De ambitie van de gemeente is als volgt:

In de gemeente Binnenmaas is voldoende waterberging aanwezig om de veranderingen in het klimaat op te vangen. De gemeente Binnenmaas heeft aandacht voor het landschap en bevordert de biodiversiteit. Bij nieuwe ontwikkelingen maken groen en water altijd integraal onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling. Dit vertaald zich in de inpassing in groene daken, openbare ruimte die onder mag lopen, en als waterberging dient, bij piekbuien, natuurlijke oevers, plaatsen van bomen (die kunnen uitgroeien tot een volwassen boom) ten behoeve van hittestress en biodiversiteit.



Natuurlijke oever



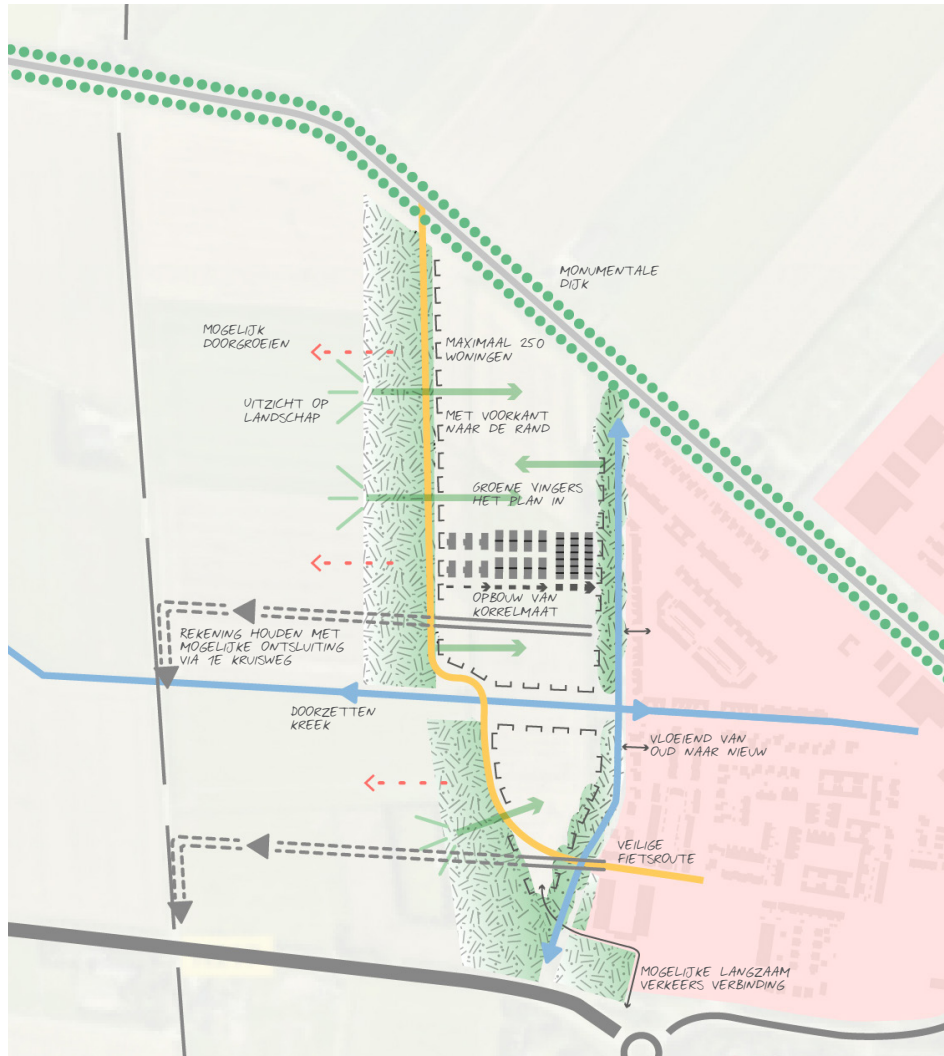
Wateropvang inpassing



Wateropvang in het bebouwde gebied



Openbare ruimte dat dient als berging bij piekbuien



Ambitiekaart 's Gravendeel West

3.7 De ambities van 's Gravendeel West

Op de kaart hier links ziet u de ambities van 's Gravendeel zover mogelijk uitgebeeld. De ambities duurzaamheid, Coleur Locale, klimaatadaptief, kwaliteit van de kreek en duurzaam veilig verdienen extra aandacht bij de uitwerking. Met de overige ambities moet aandacht worden besteed in het ontwerp van de stedenbouwkundige onderlegger.

De hoofdambities van 's Gravendeel West zijn als volgt.

1. 's Gravendeel West een wijk met Coleur Locale.
2. 's Gravendeel West een wijk verbonden met het landschap.
3. 's Gravendeel West een wijk met duurzaamheidsambities op woning niveau (vanuit de woonvisie) en openbare ruimte niveau.
4. 's Gravendeel West een wijk die klimaatadaptief is.
5. 's Gravendeel West een wijk verbonden met stedelijke omgeving
6. 's Gravendeel West een wijk met een groene buffer tussen stad en land.
7. 's Gravendeel West een wijk die wandel en fietsroutes verbindt.
8. 's Gravendeel West een wijk dat inzet op de kwaliteit van de kreek.
9. 's Gravendeel West een wijk die duurzaam veilig is ontworpen.



4

BELEID EN RANDVOORWAARDEN

RIJKSBELEID

4.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (2012) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van de rijksoverheid beschreven. Het kabinet schetst in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Het Rijk wijst, gelijk als in eerder beleid, 20 Nationale Landschappen aan. De Hoeksche Waard is één van deze nationale landschappen. Deze landschappen weerspiegelen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Voor de Hoeksche Waard zijn de kernkwaliteiten Openheid, Polderpatroon & Kreeken en dijken belangrijk. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap echter over aan de provincies.

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van andere overheden, is het Barro opgesteld.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is vastgelegd als procesvereiste in artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder kent twee treden. Allereerst dient een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling gegeven te worden. Indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is gesitueerd dient vervolgens een motivering opgenomen worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Gezien de woningbouw aantallen, in combinatie met een relatief lage dichtheid, kan gevoeglijk aangenomen worden dat realisatie binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is. Een en ander laat onverlet dat regionale afstemming dient plaats te vinden. Met deze afstemming is er sprake van een aantoonbare behoefte.

4.3 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het Barro legt geen belemmeringen op aan het te ontwikkelen plangebied.



Foto's plangebied. De openheid (boven) en de kreeken (onder) zijn kernkwaliteiten van het Nationale Landschap

PROVINCIAAL BELEID

4.4 Visie mobiliteit en ruimte

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is het ruimte bieden aan ontwikkelingen en onder meer het minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

In de VRM is de locatie niet aangewezen als onderdeel van het natuurnetwerk of bijvoorbeeld wegens verwachte archeologische waarden.

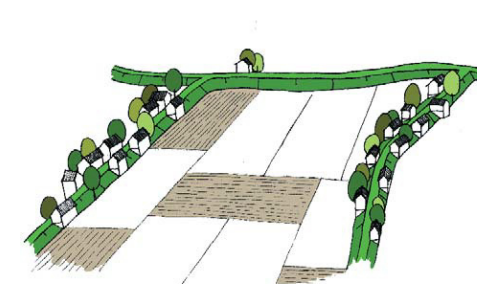
De kwaliteitskaart wijst het plangebied aan als dorps- en stadsrand. Binnen de hele Hoeksche Waard zijn aantrekkelijke overgangen tussen stad/dorp en land een

opgave. De kwaliteitskaart wijst het plangebied vervolgens aan als zeekleipolder. Binnen deze polders is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders. De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf. Kenmerkende contrasten tussen de regelmatige patronen in de polder van wegen en verkaveling en de kronkelige kreek. De VRM geeft een paar richtpunten voor ontwikkeling:

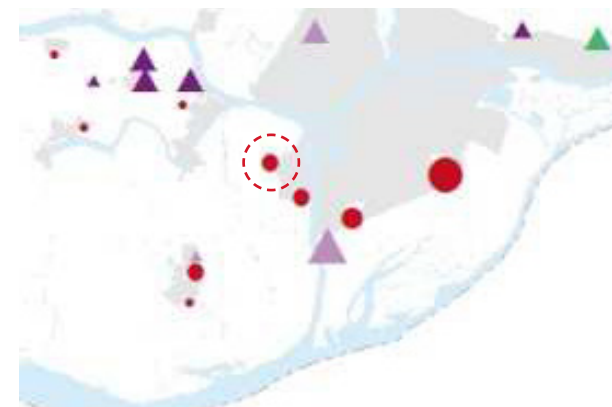
- bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders;
- versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeekleilandschap;
- herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwasvelden door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.

Deze richtpunten zijn belangrijk voor de nadere ambitiebepaling.

De Molendijk is verder aangewezen als polderdijk. De aanwezige kreek is overigens niet aangewezen als beschermwaardige kreek.



Karakteristiek: grote schaal en maat, lange zichtlijnen, gevarieerde, sterk bebouwde dijken >>



Uitsnede Programma Ruimte, kaartblad Woningbouwlocaties <<

4.5 Verordening ruimte

In samenhang met de structuurvisie is de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende is relevant voor de onderhavige ontwikkeling.

De Verordening verplicht een toetsing aan de provinciale ladder voor duurzame verstedelijking. Belangrijk voor deze toetsing is de regionale afstemming. De regio Hoeksche Waard kent voldoende behoefte aan een woningbouwprogramma zoals initiatiefnemers voorstellen. Dit woningbouwprogramma vraagt mogelijk wel een regionale andere prioritering.

Met de provinciale aanwijzing in het programma is het mogelijk buiten bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen. De locatie is aangewezen als 's Gravendeel West, een uitbreidingslocatie van 9 tot en met 24 hectare.

4.6 Gebiedsprofiel Hoeksche Waard (2013)

Zuid Holland kent 16 gebiedsprofielen met elk een eigen ruimtelijke kwaliteit. Het gebiedsprofiel is de regionale vertaling van de kwaliteitskaart en vormt het vertrekpunt voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Een gebiedsprofiel beschrijft kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. Voorbeelden van kenmerkende ruimtelijke elementen zijn: de verkavelings- en waterstructuur, linten, laanbeplantingen, herkenbare dijken en openheid. De gebiedsprofielen geven een overzicht van de landschappelijke waarden en ambities, waarmee bij ruimtelijke ingrepen rekening moet worden gehouden. De waarden en ambities zijn vervat in een groot aantal kaarten. Deze kaarten, zoals afgebeeld op pagina 9, zijn op pagina 11 in beeld en onderstaand in woord samengevat.

4.6.1 Herkenbaar open zeepolderlandschap

De huidige Hoeksche Waard is een mozaïek van polders die vanaf de Middeleeuwen zijn bedijkt. De verschillende poldertypen die zo zijn ontstaan hebben allen andere ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten en vertellen samen het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van het eiland. Het polderpatroon, het reliëf van dijken en kreken en de openheid zijn benoemd als de drie kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Hoeksche Waard. Behoud en versterking van deze kwaliteiten is het uitgangspunt.

4.6.2 Noordelijke en oostelijke aanwaspolder

's Gravendeel ligt in de Nieuwe Bonaventurapolder, volgens het gebiedsprofiel valt deze polder onder de Noordelijke en Oostelijke aanwaspolders.

De karakteristieke verkaveling van deze polders varieert van een blok- tot strokenverkaveling en richt zich naar het patroon van kreken en geulen. De dorpen liggen veelal aan de dijk bij de monding van een kreek.

Ruimtelijk kent het een karakteristiek van grote schaal en maat, lange zichtlijnen en gevarieerde, sterk bebouwde dijken. In de meer verstedelijkte polders aan de noordrand, waar 's Gravendeel onderdeel van is, staat de openheid onder druk, hier wordt ingezet op integrale gebiedsontwikkeling, waarbij stedelijke ontwikkelingen worden gecombineerd met investeringen in het landschap. Er wordt hierbij gestreefd naar behoud van de nog resterende openheid van de polders, door stedelijke ontwikkelingen waar mogelijk te concentreren en lange zichtlijnen te behouden.

4.6.3 Molendijk

De Molendijk wordt gekarakteriseerd als monumentale dijk. Het dijkbeeld als stevig groen lint in het open polderlandschap met doorgaande meerrijige laanbeplanting met kroonsluiting over de weg (veelal essen) moet worden behouden en versterkt. Bij ontwikkelingen rond de dijk zijn de huidige korrelgrootte, de positie van bebouwing binnen het dijkprofiel, en de afwisseling langs de dijk met doorzichten richting het achterliggende open polderlandschap richtinggevend. Het gebiedsprofiel ambieert dat door de ontwikkeling niet teveel verkeer over dijk geleid zal worden.

Bij eventuele aansluitingen op de dijk is de landschappelijke karakteristiek leidend voor de inrichting van de aansluiting en niet de verkeerskundige karakteristiek van de wegen. Dit betekent dat de continuïteit van de dijk(weg) prioriteit heeft. Deze continuïteit is ook belangrijk bij aangrenzende nieuwe ontwikkelingen. Deze houden afstand tot landschappelijke structuren (zoals polderweg, dijk, kreek) .

4.6.4 Hogesnelheidslijn

De hoge snelheidslijn tussen Amsterdam en Antwerpen ligt als een licht gebogen lijn autonoom in het landschap. Ten westen van het plangebied ligt de HSL op maaiveld. Vanwege deze ligging en het ontbreken van geluidsschermen heeft de treinreiziger goed zicht op de weidse polders met akkerbouw, dijken, kreken, linten en dorpen van de Hoeksche Waard. Na de drukte van de Randstad is het contrast met de rust en ruimte op het eiland groot. Ontwikkelingen houden rekening met de visuele relatie tussen spoor en omgeving.

4.6.5 Water als structuurdrager

Water heeft een grote rol gespeeld in de vorming van de Hoeksche Waard. De huidige kreken, havenkanalen en de Binnenbedijkte Maas herinneren aan deze bijzondere ontstaansgeschiedenis. Het zijn kenmerkende landschappelijke structuurdragers en vormen een belangrijk onderdeel van het watersysteem. De kreken hebben een kronkelig verloop in contrast met het regelmatige polderlandschap. De kreken lopen midden door de polders en zijn vanaf de dijken en polderwegen vaak niet of beperkt zichtbaar.

De oevers van rivieren, vaarten, kanalen en plassen zijn waar mogelijk openbaar toegankelijk. Om oevers en water toegankelijk en beleefbaar te houden is er geen ruimte voor verdere verdichting (privatisering) van de oevers, direct grenzend aan het water. Andere ambities zijn

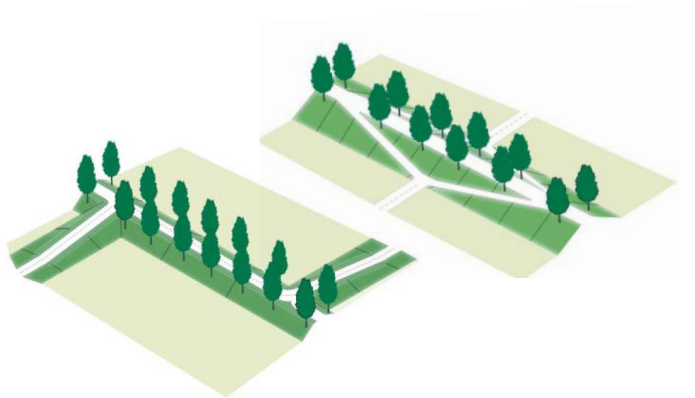
- Het bewaken en herstellen van continuïteit van landschappelijke structuurdragers als veenstromen, kanalen of -dijken waar nodig;
- Het versterken van de ecologische betekenis en landschappelijke expressie van de kreken in contrast met het regelmatige polderlandschap. Behoud en ontwikkeling van de eeuwissen, aanleg van natuurlijke rietoevers;
- Het versterken van de beleefbaarheid en recreatieve betekenis door waar mogelijk paden langs kreken aan te leggen en kreken op te nemen in het recreatieve (kano) vaarnetwerk. De paden hebben een natuurlijk karakter en liggen onnadrukkelijk in het landschap
- Het terughoudend omgaan met opgaande beplanting langs de kreken om de openheid van de polders zo min mogelijk aan te tasten.

4.6.6 Kwaliteit in dorpsgebied

De dorpen, en met name de historische centra, zijn medebepalend voor het karakter en de identiteit van de Hoeksche Waard en vormen belangrijke recreatieve trekkers. Zij vormen levendige, drukke plekken op het verder rustige eiland. De verschillende dorpsstypen vertellen ook iets over de ontstaansgeschiedenis van het eiland.

Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is onderdeel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en water structuur als onderdeel van het dorpsontwerp. Speciale aandacht gaat ook uit naar het erfahrbaar houden van het karakteristieke dorpsgezicht en de kerk als oriëntatiepunt.

Bij ontwikkelingen buiten het historische centrum worden waardevolle structuren ingezet als dragers van de stedenbouwkundige structuur. Waar mogelijk wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht door nieuwe (zicht)relaties.



Ontwerpprincipes voor de aansluiting van dijkweg en polderweg <<

4.6.7 Kwaliteit van de dorpsrand

De dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. De relatie tussen dorp en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de dorpsrand en die van het aangrenzende landschap. Het is een hoogwaardig en geliefd woonmilieu; dorps wonen met vrij zicht op en direct contact met het buitengebied. Daarnaast heeft de dorpsrand door de aanwezigheid van routes en functies betekenis voor de dorpsbewoners. Voor het plangebied zijn de volgende typen dorpsrand relevant:

1. rand verweven met landschap;
2. dijk als landschappelijke grens;
3. groenzone aan de dorpsrand.

Niet alleen de dorpsrand zelf is bepalend voor de woonkwaliteit, maar ook de bereikbaarheid van het landschap. Goede stad-landverbindingen zijn daarom van groot belang.

Ontwikkelingen in de dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met overgangskwaliteit. Daarbij wordt in de provinciale kwaliteitskaart onderscheid gemaakt tussen de volgende overgangskwaliteiten: met contrast (front), contact (vingerstructuur die in elkaar overloopt) en contract (hybride overgang).

De inrichting van de dorpsrand is sterk afhankelijk van het type dorpsrand wat wordt gekozen. Het is op voorhand niet vastgelegd welke typologie voor het plangebied wordt gekozen. Dit zal in de ambitiebepaling plaatsvinden.

Legenda

Plangebied



Historische molen en molen biotoop



Kenmerkende kerk



Dorpsrand verweven met landschap



Monumentale dijk met historische bomenrij



Kreek



HSL tracé



Erven en hoeses



Gebundelde weergave van alle themakaarten, uit het document gebiedsprofiel Hoeksche Waard, geprojecteerd op locatie.

4.7 Kwaliteit van de Dorpsrand (2011)

Middels de studie Kwaliteit van de Dorpsrand heeft de provincie onderzoek gedaan naar de condities van bestaande randen om vanuit daar aanbevelingen te doen. Het studiedocument is opgesteld als inspirerend.

Aan de zijde van 's Gravendeel waar de planlocatie aan grenst, is het dorp verweven met het landschap. De karakteristieken zijn als volgt omschreven:

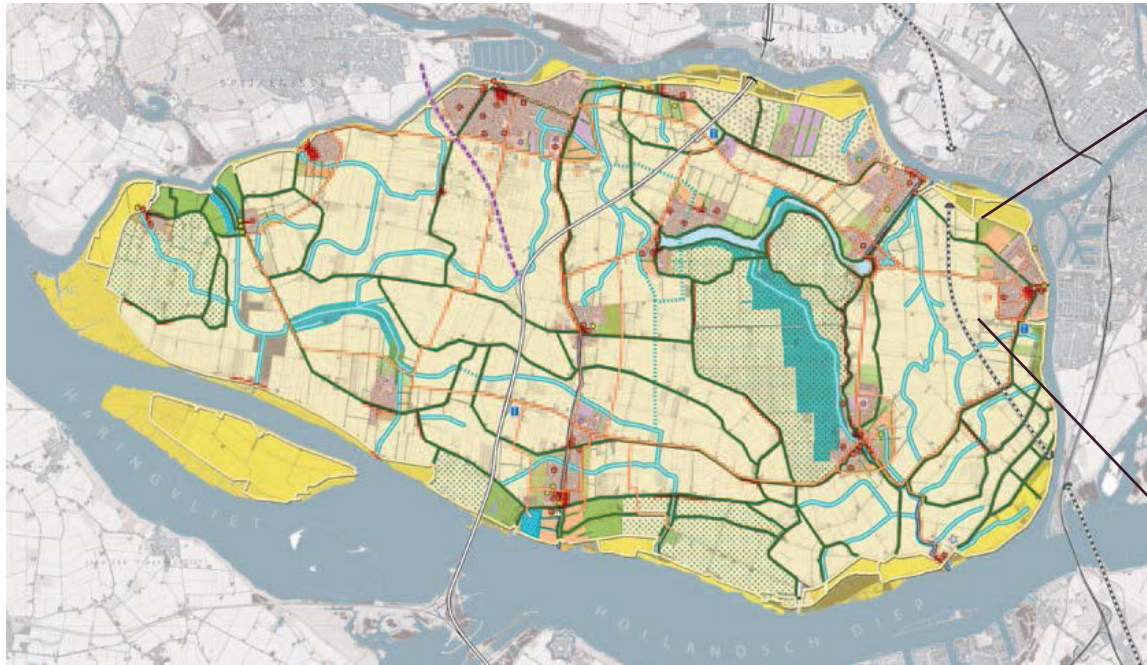
Dorpsranden aan het open polderlandschap hebben een directe (zicht)relatie met het landschap. Dit zijn de plekken waar men vanuit de voordeur als het ware zo de polder instapt. De randen kunnen op verschillende manieren worden vormgegeven, maar het onderscheid tussen de beslotenheid van het dorp en de openheid van het landschap is altijd maximaal. De overgang van dorp naar landschap ligt niet vast. Door ontwikkelingen kan de dorpsrand opschuiven.

Een belangrijk kenmerk van de dorpsranden is de informele en dorpse uitstraling. Dit betekent dat de inrichting en de oriëntatie van de bebouwing continu varieert. Op een aantal plaatsen zijn de dorpsranden echter hard, schreeuwend en daarmee doen ze afbreuk aan het polderlandschap en het dorpsilhouet.

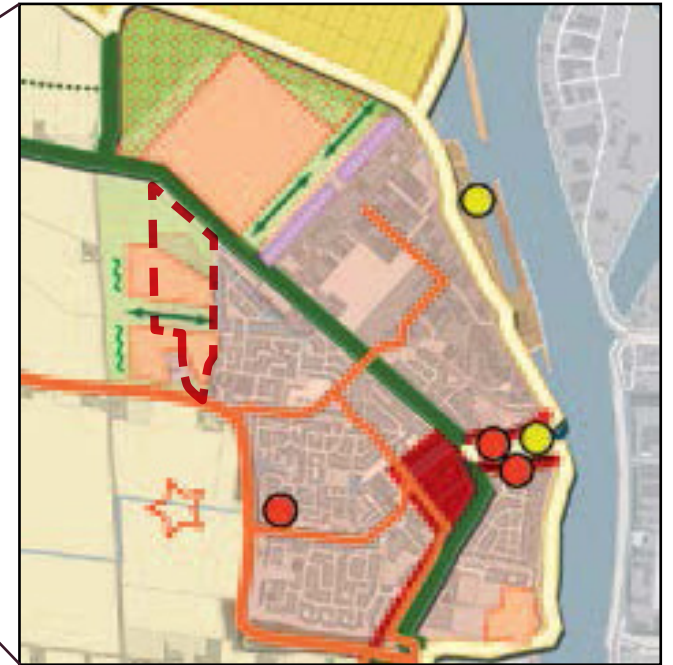
De studie ambieert herkenbare dorpen en goed vormgegeven contact (fysieke en visuele relaties) tussen het kleinschalige compacte dorp en het weidse polderlandschap. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan een heldere afronding.

De dorpen hebben een groene rand naar het open polderlandschap. Dit kan zowel door private tuinen, als door openbaar groen of een beplante dorpsstraat. Deze afwisseling is belangrijk en draagt bij aan het informele en dorpse karakter. Landschappelijk waardevolle structuren, zoals dijken en kreken, worden ingepast in de dorpsrand en vormen belangrijke stad-landverbindingen. Veel van de studie is in het gebiedsprofiel reeds behandeld. De suggestie voor een informele en dorpse uitstraling kan worden meegenomen in de ambitiebepaling.

REGIONAAL BELEID



Structuurvisie Hoeksche Waard en Dorpsranden



Structuurvisie Hoeksche Waard en Dorpsranden | Kaartblad ontwikkelbeeld | met rood gestippeld het plangebied.

4.8 Structuurvisie Hoeksche Waard (2009)

De uitbreiding aan de noordwestzijde is onderdeel van de voorgestelde westelijke lange termijn ontwikkeling uit de Structuurvisie. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk binnen de rode contouren. De planlocatie is grotendeels binnen deze contour gesitueerd.

Nieuwe woongebieden zijn in de structuurvisie verbeeld in de kaart ontwikkelbeeld. Deze indicatieve kaart is rechts te vinden op deze pagina.

Kernkwaliteiten van het Nationaal landschap Hoeksche Waard: grote openheid akkerlandschap, patroon van dijken en kreken, eilandkarakter, omgeven door open water.

4.8.1 Kwaliteit van de dorpsrand

Waar geen randweg aanwezig is tussen de dorpsrand en het buitengebied kan een veel fijnmaziger overgang worden gecreëerd. Nu zijn de bestaande dorpsranden vaak nog contrasterend en grenst de bebouwing of de achtertuin direct aan de akker. De bebouwing heeft zo een grote uitstraling op de open ruimte en uitloopmogelijkheden voor de bewoners zijn beperkt. Door de aanleg van 'rafelranden' met daarin bijvoorbeeld boomgaarden, boomweiden, waterpartijen, volkstuinten, stadsboerderijen en nieuwe landgoederen ontstaat een hybride overgang en kan een veel aantrekkelijker uitloopgebied worden gemaakt.

4.8.2 Kwaliteit van de kreek

Op veel plaatsen zijn uitbreidingen voorzien langs een kreek of worden kreken geheel opgenomen in de nieuwe bebouwing. Dit is een uitgelezen kans om een bijzonder woonmilieu 'aan de kreek' te maken en tegelijkertijd natte natuur en waterberging te realiseren. Veel kreken zijn aangewezen als ecologische verbindingzone en bij een goede inpassing kan deze functie juist versterkt worden.

4.8.3 Kwaliteit van het nationaal landschap

Het nationaal landschap van de Hoeksche Waard is 1 van de 20 landschappen die Nederland kent. Het nationale landschap is in de Nota Ruimte opgenomen en heeft een waardevolle betekenis voor toekomstige uitbreidingen. Zowel de aangegeven groene (dorpsrand) en blauwe (kreek) dragers zijn onderdeel van de beeldbepaling van het nationale landschap in de Hoeksche Waard.

Door een nauwkeurige implementatie wordt gewaarborgd dat bij de uitbreidingsplannen rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

4.8.4 Kwaliteit van de 'Couleur Locale'

De Hoeksche Waard heeft groene en ruimer opgezette wijken. Dat is een kwaliteit die we moeten behouden en nog meer moeten benutten. De regio kan zich met het landschappelijk wonen onderscheiden. Dat wil zeggen minder woningen per hectare en veel ruimte, groen en water. Bovendien moet de eigenheid van een dorp terugkomen in nieuwe ontwikkelingen, iets wat nog te weinig gebeurt.

4.9 Masterplan Noordrand (2012)

Voor de Noordrand heeft de regio een ontwerp masterplan ter inzage gebracht. Dit masterplan signaleert met het handhaven van de bebouwingscontour de mogelijkheid tot ontwikkeling van het plangebied. Hoewel deze mogelijkheid wordt gesignaleerd worden geen specifieke doelstellingen, voor zowel woningbouw of (toekomstige) landschappelijke waarden gegeven.

Ingezet wordt op een recreatieve ontwikkeling, met goede langzaam verkeersverbindingen (incl. vaarverbindingen) en een robuust groen blauw netwerk.

4.10 KEUR Waterschap HOLLANDSE DELTA (2016)

Toename in verharding dient gecompenseerd te worden. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer moet voor de versnelde afstroom van hemelwater een vergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Bij een toename aan verhard oppervlak van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en van meer dan 1.500 m² in landelijk gebied dient er volgens het beleid van waterschap Hollandse Delta 10% van de toename aan functioneel open water gerealiseerd worden.

4.11 Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschaps beleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

4.12 Woonvisie (2017)

Tot 2030 is er sprake van een toename van de woningbehoefte als gevolg van gezinsverdunding. De bulk van deze vraag manifesteert zich al in de komende 5-10 jaar. In deze periode zal de woningbouw adequaat moeten worden opgepakt. Op langere termijn neemt het aantal inwoners en huishoudens langzaam af. Om een onevenwichtige krimp tegen te gaan en draagvlak voor voorzieningen te bewaken is instroom van jonge huishoudens belangrijk.

Naast de hoeveelheid is ook de kwaliteit van de woningvoorraad belangrijk. Gezien de verwachte vergrijzing en beperkte ontgroening zullen de woningen geschikt moeten zijn voor jonge en oudere bewoners. Een goede hoeveelheid woningen met een goede kwaliteit is belangrijk voor de vitaliteit op Hoeksche Waard. Goede kwaliteit uit zich mede in klimaat adaptief bouwen, en energieneutraal/gasloos bouwen. Dit wordt in de woonvisie onderstreept en is, bij nieuwbouw, een harde eis vanuit het rijk.

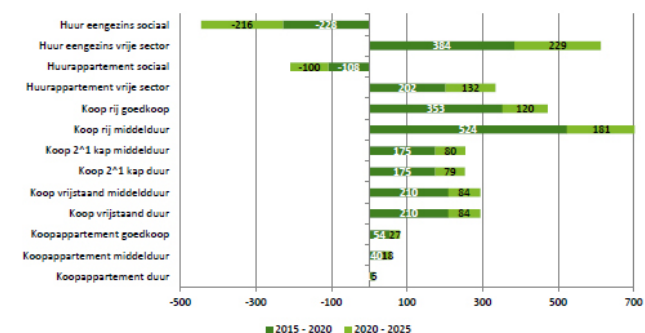
Gezien het huidige aanbod en de verwachte toekomstige behoefte is de vraag naar sociale (huur)woningen beperkt. De visie signaleert wel een grote vraag naar vrije sector huurwoningen, goedkope en middel dure koop rijwoningen, koop 2 onder 1 kap en vrijstaande koop woningen.



De ruimtelijke kwaliteit van de Hoeksche Waard is de belangrijkste drager van de identiteit van de regio als geheel en moet dus te allen tijde bewaakt worden. Woningbouw vormt hier geen bedreiging voor mits het gaat om een toevoeging die past bij de omvang van de kern en er gebouwd wordt op een wijze die past bij de regio en bij de kern in kwestie. Ook de diversiteit van de verschillende kernen kan gezien worden als een belangrijke kwaliteit van de regio. Het verschil in 'couleur locale' is immers eveneens een belangrijke drager van de 'couleur regionale'. Kortom: het woningbouwprogramma moet bijdragen aan de bestaande diversiteit door een dorps specifieke invulling.

Programmeringslijst

De flexibele programmeringslijst (versie medio 2016) noteert voor de gemeente Binnenmaas in totaal 722 woningen tot 2024. Nagenoeg alle woningen zijn te realiseren in een 'Dorps woonmilieu'. Onderhavige ontwikkeling wordt is vooralsnog niet opgenomen op deze flexibele programmeringslijst.



Regionale woonvisie 2030 - ontwikkeling kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte Hoeksche Waard

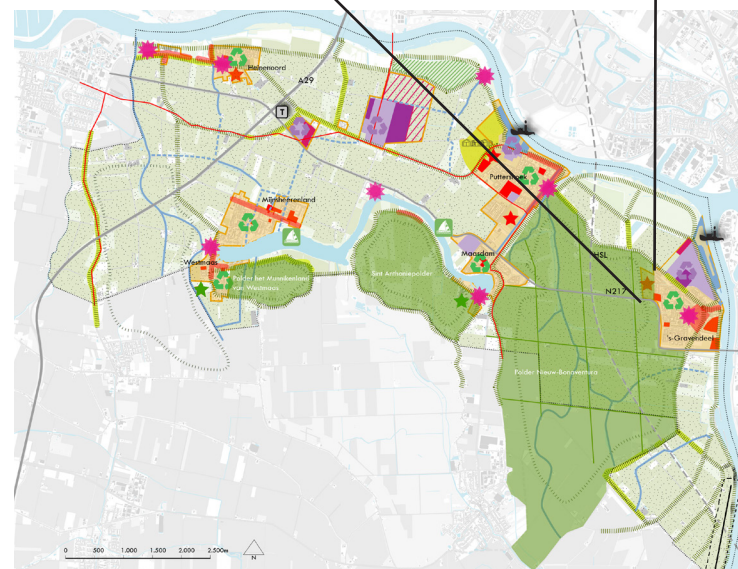
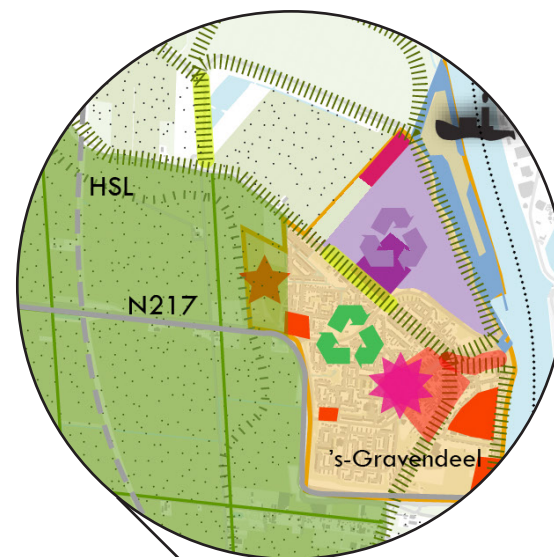
GEMEENTELIJK BELEID

4.13 Structuurvisie Binnenmaas 2020 (2013)

De gemeentelijke structuurvisie signaleert de ligging van Binnenmaas tussen stad en land. Binnenmaas is een gemeente met ruimte. Ruimte voor ontwikkeling en ruimte voor het nationaal landschap.

De visie wijst het plangebied als mogelijke woningbouwlocatie, gelegen binnen de rode contour, aan. Ingezet wordt op een streekeigen identiteit voor nieuwe bebouwing. Vanuit de kwaliteiten van het nationaal landschap en de ligging in een cultuurhistorisch waardevolle polder is goede landschappelijke inpassing belangrijk. Hiervoor valt de gemeentelijke structuurvisie terug op de regionale structuurvisie. De gemeente staat positief tegenover initiatieven waarmee dorpen goed afgerond worden. Rond en in de centrumgebieden wordt een sterke wens voor levensloopbestendige woningen uitgesproken. Dit laat onverlet dat de gemeente ook ruimte biedt aan combinaties van wonen en werken, of betaalbare woningen voor starters. De woningen in Binnenmaas zijn nadrukkelijk verbonden met het karakter van het dorp, het landschap of het water.

Bij nieuwe ontwikkelingen is duurzaamheid vanzelfsprekend het uitgangspunt. De gemeente heeft een voortrekkersrol in de Hoeksche Waard. Deze duurzaamheid gaat verder dan energie(neutraliteit) en een dekkend netwerk van oplaadvoorzieningen. Waterberging, goede oriëntatie van woningen en biodiversiteit zijn ook onderwerpen van aandacht.



Structuurvisie Binnenmaas 2020, gemeente Binnenmaas (2013)

4.14 Welstandsnota (2010)

In de Welstandsnota zijn de samenhang in de eigenschappen van gebieden, zoals de naastliggende woonwijk Schuilingen (Atalanta en Wetering), het oude voorstraatsdorp 's Gravendeel of het open polderlandschap, vertaald in objectieve beoordelingscriteria die de burger en de bouwplantoetser een houvast moeten bieden bij het opstellen en het beoordelen van bouwplannen. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan met welstandscriteria voor ontwikkelingsprojecten is een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

4.15 Overige stukken

Voor de planontwikkeling zijn nog enkele andere beleidsstukken relevant. Deze stukken bieden randvoorwaarden en richtlijnen bij het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp van nieuwe woongebieden. Ze zijn in het kader van de ambitiebepalingen vooralsnog niet geïnteriseerd. Specifiek gaat het om:

- Groenstructuurplan (2013)
- Groen beleids en beheersplan (2015)
- Bomen en overlast (2012)
- Handboek openbare ruimte (2012)

Voorts is de gemeente, vanuit de ambities die reeds in de gemeentelijke structuurvisie zijn gesignaleerd, voornemens beleid te formuleren in het kader van duurzaamheid en klimaat adaptiviteit.

SAMENVATTING BELEID

Legenda

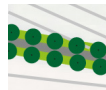
Duurzaam bouwen



Kreek als kwaliteit



Monumentale dijk als kenmerkend element



Overgang stad en land vormgeven



Randvoorwaardenkaart 's Gravendeel West

4.16 Hoofdpunten van de randvoorwaardenkaart

Uit het beleidsonderzoek zijn de volgende randvoorwaardelijke zaken te concluderen voor deze locatie:

1. Woningbouw is hier mogelijke onder condities
 2. De landschappelijke elementen die kenmerkend zijn voor de Hoeksche Waard moeten terugkomen; dat wil zeggen de Kreek moet herkenbaar zijn in het gebied, de monumentale structuur van de Molendijk moet worden gerespecteerd en er moet gezorgd worden voor groene dorspranden.
- De overgang stad land moet landschappelijk worden vormgegeven en het landschap moet beleefbaar worden voor de nieuwe wijk.
 - Binnenmaas en de Hoeksche Waard richten zich op een duurzame toekomst. Deze gebiedsontwikkeling moet zo duurzaam mogelijk worden ingericht. Daarbij is randvoorwaardelijk dat de woningbouw gerealiseerd wordt als 'Nul-op-de-meter'.



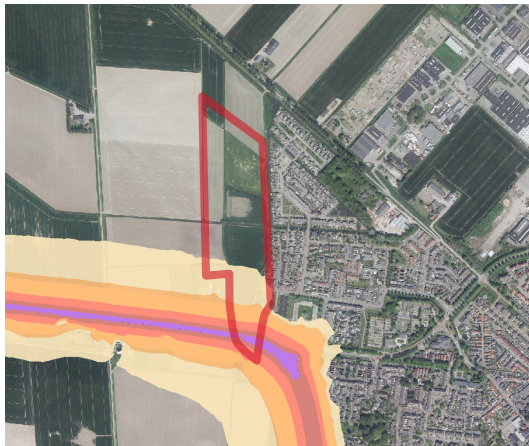
5

HAALBAARHEID

5.1 Geluidshinder N217

In het kader van geluidshinder is het van belang te weten wat de contouren zijn waarbinnen geluidsoverlast wordt verwacht. Middels de kaart, die rechts boven te zien is, zien we dat een deel van de toekomstige ontwikkeling binnen de geluidscontouren van de N217 valt.

Uit het maatregelenonderzoek in het bestemmingsplan van de Immanuëlhof (woningbouwlocatie naast 's Gravendeel West) blijkt dat in het stedenbouwkundig plan aan de randen afscherpende bebouwing kan worden voorzien, zodat binnen het plangebied geluidsluwe gebieden ontstaan. Andere maatregelen zoals aan de bron stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige of vervoerskundige aard of hebben een beperkt resultaat. De ontwikkeling valt onder de maximaal te ontheffen waarden (mits het binnen stedelijk gebied valt). Hierbij zijn daardoor dus geen dove gevels nodig. Naar geluidshinder vanaf de Molendijk zal nader onderzoek noodzakelijk zijn. Met de juiste inpassing en zeker gelet op de bebouwde komgrens, zijn hier mogelijkheden voor. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen last van geluidshinder van de N217.



● 50-54 dB ● 55-59 dB ● 60-64 dB ● 65-69 dB ● 70-74 dB

Geo loket Zuid Holland - Geluidshinderkaart

5.2 Luchtvervuiling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is opgesteld in de Wet milieubeheer en wel in de Wet luchtkwaliteit. In de ruimtelijke ordeningspraktijk zijn langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang. De meetwaarden (NSL-2030) en grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn:

Stikstofdioxide (NO₂) : 13,3 µg/m³ -grens 40 µg/m³
 Fijnstof (PM₁₀) : 16,2 µg/m³ -grens 40 µg/m³
 Fijnstof (PM_{2,5}) : 9,2 µg/m³ -grens 20 µg/m³

5.3 NIBM

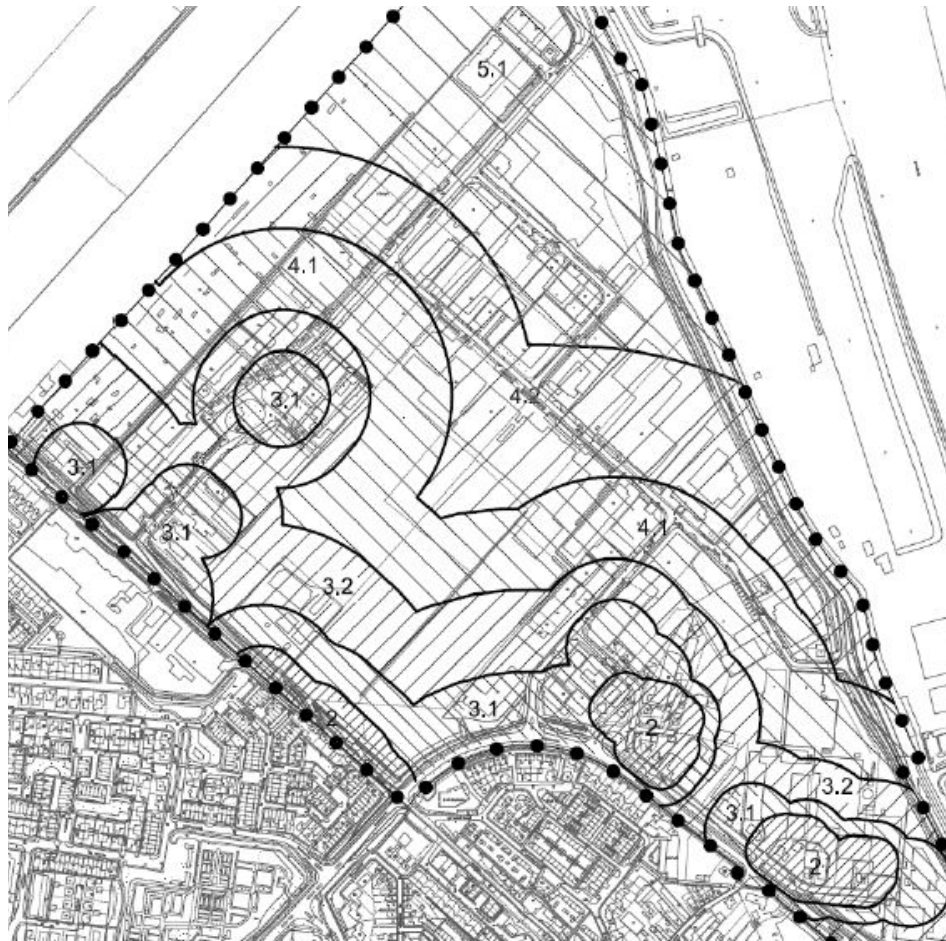
In dit Besluit -niet in betekenende mate- is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

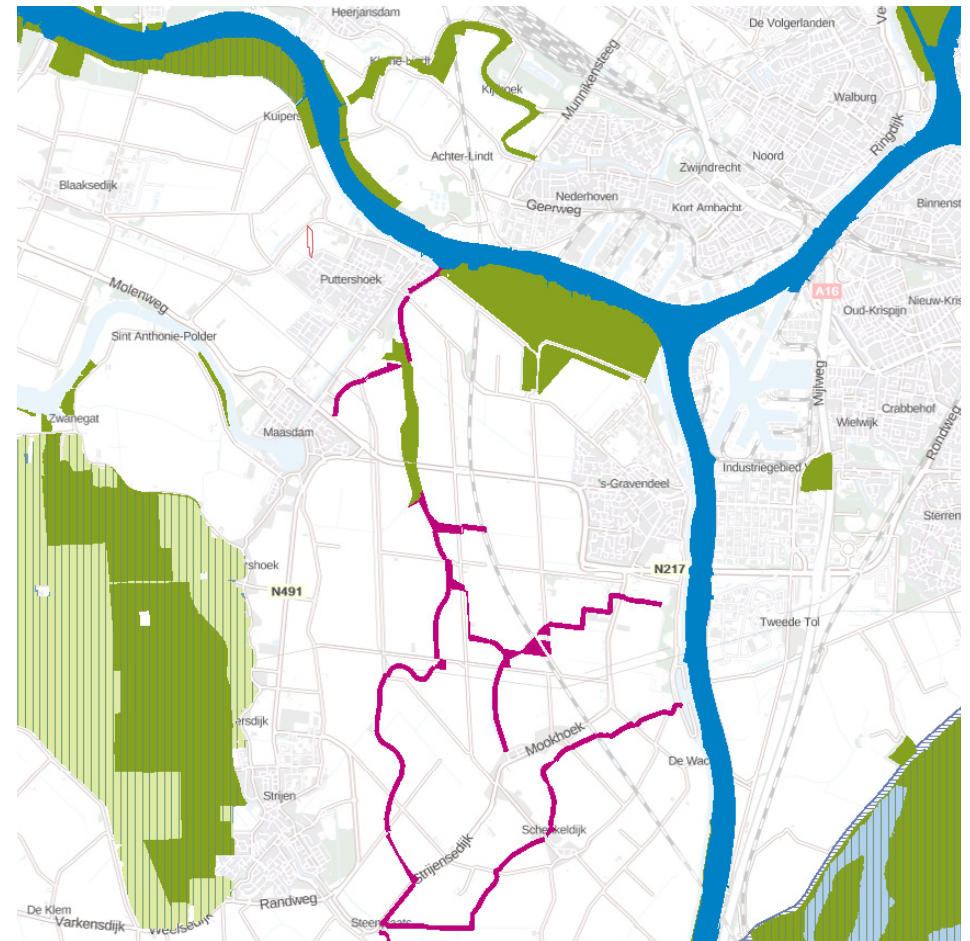
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1500
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,26
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur rechts geeft aan de hand van de NIBM- berekingstool aan dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve bijdrage levert aan de luchtvervuiling en er dus geen nader onderzoek nodig is. >>



Ruimtelijke plannen - Milieucategorisering bedrijventerrein Mijlpolder



● Natuurnetwerk Nederland
 ● Natura-2000
 ● ecologische verbinding
 Geo loket Zuid Holland - Natuurbeschermingskaart

5.4 Bedrijven en milieuhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt gebruik gemaakt van de VNG systematiek zoals vastgelegd in 'Bedrijven en milieuzonering'.

Vanuit het bedrijventerrein de Mijlpolder heeft zoals in het figuur rechts te zien is een aantal milieucontouren. De contouren variëren van categorie 3.1 tot en met 5.1.

Omdat de contouren binnen gemengd stedelijk gebied vallen mag de contour worden afgetrapt. Dit houdt in dat de volgende afstanden worden gebruikt bij de berekening van een nieuwe ontwikkeling.

- 3.1 = 30 meter
- 3.2 = 50 meter
- 4.1 = 100 meter
- 4.2 = 200 meter

De voorgenomen ontwikkeling heeft ondervind geen hinder van het bedrijventerrein de Mijlpolder.

5.5 Natuurbescherming

In het kader natuurbescherming is het van belang uit te sluiten dat met de toekomstige ontwikkeling er inbreuk wordt gemaakt op ecologische hoofdstructuren of natuurwerken (EHS, Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland). Deze ecologische structuren hebben gevolgen voor nieuw te ontwikkelen gebieden.

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op het figuur hier rechts is te zien dat de EHS op ruime afstand van het plangebied ligt. In de nabijheid van het plangebied zijn ook geen belangrijke weidevogelgebieden gelegen. Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn.

De natuurgebieden liggen op grote afstand van het plangebied, ondanks deze afstand is het nodig dat een ecoloog onderzoek inzake de natuurbescherming verricht.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect natuurbescherming vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

COLOFON

Dit document is tot stand gekomen in opdracht van:



www.binnenmaas.nl

Projectleider Gemeente Binnenmaas:

Claudia Berolo

Opgesteld door:

Laurens Provily

Koen de Boo

Maarten de Weerd

www.plein06.nl



In samenwerking met:

ABB Ontwikkeling

www.abbouwgroep.nl



Stevast Baas en Groen Projecten BV

www.stevast.nl



BPD Ontwikkeling

www.bpd.nl

