



's-Gravendeel Dorp aan het Water

Nota van uitgangspunten
Mei 2025

BAUh
Projectontwikkelaars

HW gemeente
Hoeksche Waard

Nota van uitgangspunten

Inhoudsopgave

Inleiding	04
Locatie omschrijving	06
Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten	08
Beleidskaders	15
Communicatie en participatie	22
Uitvoering en realisatie	24
Lijst met verwijzingen	26



Hoofdambitie

's-Gravendeel wordt weer een dorp aan het water

Het dorp wordt weer verbonden met de rivier, zodat inwoners en bezoekers vanuit het centrum op een mooie manier naar het water kunnen wandelen. Daar kunnen ze genieten van de Dordtsche Kil vanaf het uitzichtpunt. Zo wordt de rivier weer toegankelijk en beleefbaar!

Deze verbinding biedt kansen voor het dorp!

In het gebied is ruimte om in te spelen op de lokale vraag naar woningen. De kwaliteit van de buitenruimte kan verbeterd worden met veel groen. Goed voor natuur en mens! Ook hoort er een goede verkeersontsluiting bij met wandelpaden en een fietsverbinding om fijn te recreëren. En tot slot zoeken we een geschikte locatie voor kleinschalige dorpsevenementen en de jaarlijkse feestweek!

Lokale woonbehoefte invullen

Vergroenen van de openbare ruimte

Goede verbindingen voor fietsers, voetgangers en auto

Ontmoeten, verblijven en recreëren



Inclusieve Peerengaard
Onderzoek naar positie, vorm en typologie van de woningen voor jongeren, doorstromers en senioren
Randvoorwaarden:
- 30% Sociaal
- 40% Middenduur
- 30% Duur
- waarvan 10% bijzondere woonvorm

Huidige bomen behouden of verplaatsen
- natuurinclusief
- klimaatadaptief

Peerengaard
Publiek toegankelijk
- Ontmoeten

Dordtsche Kil

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Hoeksche Waard en BAUh Projectontwikkelaars werken samen aan een herontwikkelingsplan voor het gebied in en rondom de Havenstraat en de Peerenboomgaard in 's-Gravendeel. Het doel van dit plan is om de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te vergroten. Daarbij ligt de nadruk op het herstellen van de verbinding tussen het dorp en de rivier. Hoewel de historische havenfunctie niet zal terugkeren, proberen de initiatiefnemers om een levendige en dynamische omgeving te maken voor inwoners, ondernemers en bezoekers. De nota van uitgangspunten beschrijft de voorwaarden voor de verdere uitwerking van het plan Dorp aan het Water in 's-Gravendeel. Het document is een verdere uitwerking van het eerder door het college vastgestelde startdocument (januari 2025). In het startdocument zijn de belemmeringen en haalbaarheid van onze ambities in beeld gebracht en de wensen en behoeften van diverse belanghebbenden, waaronder inwoners, bedrijven en andere betrokkenen meegenomen in een geactualiseerde weergave van de doelstellingen en ambities voor een toekomstbestendig gebied. In de nota van uitgangspunten zijn deze doelstellingen en ambities, vertaald in een beleidskader voor het plangebied.

Pilot versnellen planproces

Gemeente Hoeksche Waard, BAUh Projectontwikkelaars en HW Wonen hebben gezamenlijk besloten om dit project aan te merken als een Hoeksche Waardse pilot voor parallel plannen.

Parallel plannen (PP) is een initiatief dat in 2023 is gestart onder regie van het ministerie van Volhuisvesting en Ruimtelijk Ordening (voorheen BZK) met als doel het planproces van de woningbouw te versnellen.

Door het planontwikkelingsproces maximaal parallel te plannen is het mogelijk om de ontwikkelingstijd aanzienlijk te verkorten naar circa 2 jaar. Een zeer belangrijke bonus van het korte proces is dat externe randvoorwaarden (zoals de marktsituatie, wetgeving en politieke kleur) minder aan verandering onderhevig zijn. Dit vergroot de slagingskans van projecten aanzienlijk.

Randvoorwaarde hierbij is dat de uitgangspunten voor het project in een vroeg stadium zijn vastgelegd en vastgesteld door de gemeenteraad. De uitgangspunten en het ontwerp worden door gemeente en ontwikkelaar samen, in afstemming met de woningcorporatie, in korte tijd uitgewerkt zodat er een optimale afstemming is.

Dit wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de afzonderlijke bestuurders. Nadat de gemeenteraad heeft ingestemd geldt deze nota van uitgangspunten als werkmandaat en opdracht aan deelnemende partijen waarbinnen de ontwikkeling kan worden uitgevoerd. Na afronding van het planproces kan de raad toetsen of aan deze uitgangspunten is voldaan en besluiten over de af te geven omgevingsvergunning.

1.2 Doelstelling en context van het project

De doelstelling voor het plangebied zijn omschreven in de volgende 3 punten:

- **Wonen voor alle doelgroepen:** Een gevarieerd woningaanbod dat voorziet in de behoeften van starters, gezinnen en senioren.
- **Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit:** Het herstellen van de verbinding tussen het dorp en het water door middel van het toevoegen van meer ruimtelijke kwaliteit door onder andere een parkachtige omgeving en groenvoorzieningen.
- **Duurzaamheid:** Toepassen van innovatieve oplossingen voor circulair, energieneutraal en netbewust, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

Historische context

Het project richt zich op het herstellen van de historische band tussen 's-Gravendeel en de rivier. Waar de haven en de rivier ooit centraal stonden in het leven van 's-Gravendeel, ging deze relatie verloren door veranderingen in de infrastructuur en de gevolgen van de Watersnoodramp. Dit herontwikkelingsproject biedt kansen om deze historische verbinding te vernieuwen en de omgevingskwaliteit te verbeteren.

1.3 Projectomschrijving

De hoofddoelstelling van het project is het versterken van de relatie tussen het dorpscentrum en de rivier, waarbij inwoners en bezoekers kunnen genieten van een aantrekkelijk gebied richting het water. In het plangebied komen circa 125 woningen.



Hoofdstuk 2

Locatie omschrijving

Het project Dorp aan het Water bestaat uit 3 deelgebieden:

Havenstraat

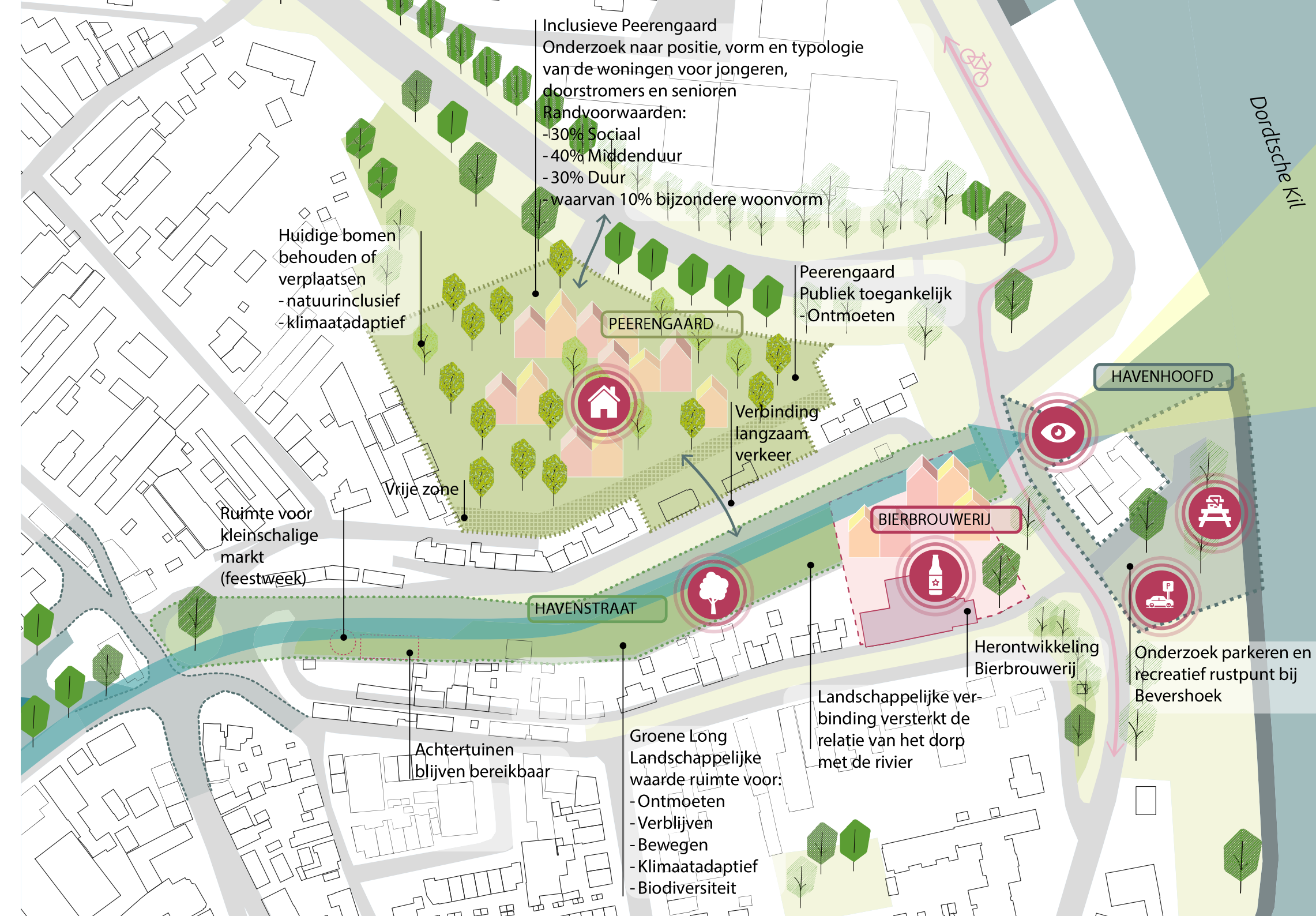
De Havenstraat is een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling. Waar deze straat ooit een verbindingroute was naar de rivier, is het gebied in de loop van de jaren in verval geraakt. De huidige situatie, met een vrachtwagenparkeerterrein en een benzinestation, doet geen recht aan de historische waarde van deze locatie. Het doel is om de Havenstraat te veranderen naar een parkachtige woonomgeving. Dit omvat niet alleen nieuwe woningen, maar ook een openbare ruimte die ontworpen is voor ontmoeting, ontspanning en recreatie. Klimaatadaptieve maatregelen zoals waterberging en vergroening om hittestress te voorkomen spelen een centrale rol in het nieuwe ontwerp.

Bierbrouwerij en Havenhoofd (Bevershoek)

De locatie van de oude bierbrouwerij is een historisch waardevolle plek die onderdeel wordt van de herontwikkeling. Waar vroeger bier werd gebrouwen, komt nu een moderne woonomgeving die de geschiedenis respecteert. Met het toevoegen van woningen op deze locatie biedt dit gebied ruimte voor diverse doelgroepen. De plannen omvatten ook het behoud van historische elementen van de bierbrouwerij en het toevoegen van een groene ruimte die dient als ontmoetingsplaats. Op Bevershoek doet zich de mogelijkheid voor om openbare parkeerplaatsen toe te voegen, al dan niet in combinatie met een rustpunt.

Peerengaard

De Peerengaard is een voormalig agrarisch gebied. Deze plek biedt een unieke kans om een nieuwe woonomgeving voor verschillende doelgroepen te ontwikkelen, met aandacht voor de groene omgeving en historische sfeer. Er komt een nieuwe wijk met de focus op toegankelijkheid, groen, verschillende woningtypen en een ontmoetingsruimte. Een wijk die past in de omgeving. Bij het ontwerpen van de woningen is er oog voor duurzaamheid en landschappelijke inpassing, waardoor de boomgaard zijn groene karakter behoudt.



Hoofdstuk 3

Programmatistische en ruimtelijke uitgangspunten

Per deelgebied zijn de stedenbouwkundige en planologische uitgangspunten beschreven.

3.1 Peerenggaard

De Peerenggaard is een nieuwe woonomgeving voor verschillende doelgroepen waar mensen elkaar ontmoeten en waar het fijn wonen en leven is.

UITGANGSPUNTEN

Wonen in de Peerenggaard

De Peerenggaard bevat circa 77 woningen en bestaat uit grondgebonden woningen, dijkwoningen en appartementen. In een mix van huur, betaalbare koop en duur is er een diversiteit aan woningen waar verschillende doelgroepen in deze nieuwe wijk wonen.

De bebouwing in de Peerenggaard

- De bebouwing sluit in vormgeving, materialisering en maatvoering vanzelfsprekend aan op het landschap. Dit betekent aansluiten op de karakteristieken van de boomgaard en de dijk. Dit uit zich in gevarieerde kapvormen en bijpassende materialisering.
- De bebouwing sluit op de maat en de schaal van de omliggende bebouwing aan.
- Er komt een mix aan woningtypen die verschillende doelgroepen bedient. Van grondgebonden woningen, dijkwoningen tot appartementen.

- Appartementengebouwen bestaan uit maximaal 4 bouwlagen met op één locatie een stedenbouwkundig accent van maximaal 5 bouwlagen (exclusief kap).

Openbare ruimte in de Peerenggaard

- De Peerenggaard is voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk via een nieuwe aansluiting op de Maasdamseweg. Hier is ook aandacht voor de veilige oversteek van fietsers naar het langs de Maasdamseweg liggende fietspad.
- Voor de bereikbaarheid van de voorzieningen in het centrum van 's-Gravendeel wordt een verbinding aangelegd naar de Beneden Gorsdijk. Deze verbinding is bedoeld voor fietsers en voetgangers, maar bij calamiteiten kunnen de hulpdiensten (ambulance, brandweer en politie) deze ook gebruiken.
- Vanaf de Peerenggaard wordt een langzaamverkeersweg aangelegd naar de Gorsdijk, zodat er verbinding ontstaat met het deelgebied Havenstraat.
- De Peerenggaard voldoet aan zijn eigen parkeerbehoefte, zodat de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt.

Ruimtelijke samenhang

Aan de locatie Peerenggaard is door BAUh Projectontwikkelaars de locatie Gorsdijk 34a toegevoegd. Hierdoor is er ruimte ontstaan voor een betere toegankelijkheid tussen de gebieden Peerenggaard en de Havenstraat. Dit levert een belangrijke bijdrage aan de realisatie van het concept van het dorp aan het water. Vanuit de Peerenggaard zijn de Havenstraat en de Kil beter bereikbaar voor langzaam verkeer.

Boomgaard

Het karakter van de huidige boomgaard blijft behouden in de gemeenschappelijke buitenruimte. Het nieuwe beplantingsplan voorziet in bloesem soortige bomen. Het terrein en de bebouwing richten we in met een natuurinclusieve en klimaatadaptieve benadering.

De boomgaard wordt publiek toegankelijk en ingericht als een ontmoetingsplek, met onder andere een speelvoorziening voor kinderen. De openbare ruimte in de Peerenggaard is te bereiken vanaf de Gorsdijk, Beneden Gorsdijk en Maasdamseweg. Daarmee wordt het onderdeel van de openbare ruimte in de buurt.

Voldoende afstand tot bestaande omgeving

Het plan houdt rekening met een zone vrije bebouwing van minimaal 10 meter langs bestaande dijkhuizen, zodat er voldoende afstand blijft om de privacy en leefkwaliteit te waarborgen.

Collectiviteit en privacy

Door de boomgaard toegankelijk te maken voor het publiek, is bijzondere aandacht nodig voor de overgang van de openbare ruimte naar de private buitenruimtes van naastgelegen bebouwing. De vormgeving hiervan mag geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de boomgaard. Een beeld van schuttingen is ongewenst. Er moet een gevoel van privacy worden gecreëerd zonder afbreuk te doen aan de openheid van de boomgaard.

Afbeelding 1 Peerenggaard



3. 2 Havenstraat

Uit het participatieproces blijkt dat inwoners de herontwikkeling van dit gebied zien als een meerwaarde voor het hele dorp. De ambitie voor de Havenstraat sluit aan bij de wens vanuit de omgeving. Het gebied moet een plek worden waar inwoners kunnen bewegen en elkaar kunnen ontmoeten.

UITGANGSPUNTEN

Landschappelijke structuren en historische waarde

De ontwikkeling aan de Havenstraat moet passen bij het historische karakter van het gebied. Dit gebied is belangrijk voor het ontstaan van 's-Gravendeel en hoort bij het landschap dat de basis vormt van het dorp. De haven die hier vroeger lag, was van groot belang voor de ontwikkeling en economie van het gehele dorp. Daarom is het voor de hand liggend om hier in de herontwikkeling grote waarde aan te geven.

Dit betekent het behoud van een overtuigend doorzicht vanuit de Havenstraat richting de Kil, waarmee de relatie van het dorp met het water behouden blijft. Ook de dijken in het gebied zijn belangrijk voor de ontstaansgeschiedenis van het dorp. Er zijn kleine oude dijken zoals de Gorsdijk en de Boven Havendijk. Daarnaast is er een grotere dijk, de Bevershoekstraat, die na de Watersnoodramp is aangelegd als primaire waterkering naar de Kil. De grootte van de dijk bepaalt in de directe invloedssfeer het karakter en het formaat van de ontwikkelingen.

Vergroening van Havenstraat

De Havenstraat moet een parkachtige verbinding vormen tussen het centrum en de rivier. Dit wordt een park waar je kan wandelen, spelen en ontmoeten. De vergroening van de Havenstraat draagt bij aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. In de vormgeving wordt verwezen naar de historische Oude Haven, waardoor de historische context weer terugkomt. Verwijzingen met bijvoorbeeld foto's van het verleden kunnen een goede toevoeging zijn. Voor de Havenstraat wordt een gedetailleerd inrichtingsplan door de gemeente vastgesteld.

Feestweek

De Feestweek is onlosmakelijk verbonden met 's-Gravendeel. Daarom moet de Feestweek te allen tijde kunnen plaatsvinden.

Om de herinrichting van de Havenstraat mogelijk te maken, is een alternatieve locatie voor een gedeelte van de Feestweek (activiteit feesttent) noodzakelijk. Stichting Festiviteiten 's-Gravendeel is actief bij dit proces betrokken.

Verkeer en parkeren

De doorgaande route door de Havenstraat verdwijnt en de Havenstraat wordt autoluw. De woningen aan de Boven Havendijk behouden een achteruitgang, zodat de bewoners hun woning per auto kunnen bereiken. Aan de Havenstraat blijft er ruimte om te parkeren.

In lijn met de ambitie van de Havenstraat is het wenselijk wanneer de rotonde Dokter van der Bijlplein groener en met minder bestrating wordt ingericht, zodat er een betere aansluiting op de Havenstraat ontstaat. De bestaande verkeersroutes blijven behouden, met uitzondering van de doorgaande Havenstraat.

Verplaatsing benzinestation

Voor de kwaliteitsverbetering van de Havenstraat is het van belang dat het benzinestation verplaatst wordt naar een locatie buiten het dorp. De eigenaar is actief bij dit proces betrokken.

Appartementenontwikkeling

Er komt een appartementengebouw op de plek van de voormalige Bierbrouwerij. Het is belangrijk dat dit goed aansluit op de Havenstraat en dat de openbare ruimte logisch en samenhangend is ingericht. Op de volgende pagina volgen de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de inpassing van de bebouwing langs de Havenstraat.

Inpassing bebouwing

- Een levendige begane grond aan de zijde van de Havenstraat.

Bouwmassa, vormgeving en uitstraling

- Bebouwing bestaat uit maximaal 4 bouwlagen met een kap.
- Uitzondering is een hoogteaccent op de hoek van de Havenstraat/ Bevershoekstraat van 9 bouwlagen met een kap.
- Interpreten van de karakteristieken van de Bierbrouwerij en de haven in de architectonische uitstraling en de inrichting van de openbare ruimte, bijvoorbeeld door het toepassen van elementen die refereren aan de uitstraling van de werf.

Openbare ruimte

- De openbare ruimte is zorgvuldig ontworpen, waarbij verschillen in hoogte op een vanzelfsprekende manier zijn geïntegreerd.

Parkeeropgave

- De woningen aan de Boven Havendijk behouden aan achteruitgang, zodat de bewoners hun woning per auto kunnen bereiken. Aan de Havenstraat blijft er ruimte om te parkeren.
- De parkeeropgave van het appartementengebouw wordt zoveel als mogelijk uit het zicht opgelost: inpandig of in de openbare ruimte in noordoostelijke richting op de Bevershoek.

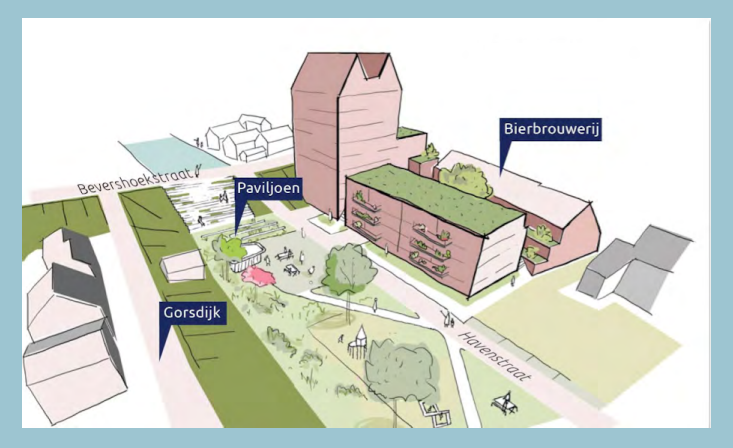
Afbeelding 2 Met een parkachtige inrichting vormt de Havenstraat de schakel tussen dorp en rivier



3.3 Bierbrouwerij

De ambitie voor het deelgebied Bierbrouwerij omvat de ontwikkeling van meerdere woonmogelijkheden in de nabijheid van het dorp en de haven. Hierbij is aandacht voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van de Bierbrouwerij. Dit deelgebied draagt bij aan een duurzame, levendige omgeving waar wonen, recreatie en horeca elkaar versterken en de historische context wordt gewaarborgd. Zie de afbeelding hieronder. De Havenstraat blijft vrij van bebouwing. De toren op de hoek met de Bevershoekstraat markeert het uiteinde, met een levendige begane grond langs de Havenstraat.

Afbeelding 3 Hoek Havenstraat en Bevershoekstraat



UITGANGSPUNTEN

Historische verwijzingen

Het plangebied bevat een integratie van cultuurhistorische elementen en verwijst naar de historie. De oude Bevershoek, Bierbrouwerij, pont en verwijzing naar de Watersnoodramp zijn onderdeel van het plan.

Behoud historische waarde bierbrouwerij

De dakdelen en gevels van gebouwdelen A en B van de Bierbrouwerij én interieurelementen eestoven en ketel(ombouw) blijven behouden. Indien de haalbaarheid van het gehele project Dorp aan het Water door behoud van het volledige exterieur van gebouwdelen A en B aantoonbaar in het geding komt, dienen de aangegeven delen behouden te blijven (**geel**: gevels, **blauw**: dakdelen, **rood**: eestoven).

De woning op het adres Boven Havendijk 46 is onderdeel van het historisch dijklint. Partijen onderzoeken om de bestaande voor- en kopgevel en delen van het dak van Havendijk 46 te behouden en te integreren in het ontwerp van de Bierbrouwerij. Als behoud niet mogelijk is, mag nieuwbouw alleen als de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar gelijk blijft. De opbouw van de bouwhoogte speelt hierbij een belangrijke rol, vanwege de kenmerken van het dijklint langs de Boven Havendijk. Massa, volume en bouwvorm van nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van de omgeving.



De Bierbrouwerij wordt een plek waar inwoners elkaar ontmoeten met een combinatie van wonen, kleinschalige horeca en maatschappelijke functies.

Economie

Binnen het deelgebied Bierbrouwerij wordt de mogelijkheid voor een kleinschalige daghoreca opgenomen wat de verblijfskwaliteit van het gebied verhoogt.

Appartementenontwikkeling

Rondom de Bierbrouwerij komen appartementen. Deze ontwikkeling kan deels dienstdoen als een financiële drager voor de herontwikkeling van de Havenstraat.

Inpassing bebouwing

De bebouwing sluit aan op de omliggende landschappelijke structuren:

- Boven Havendijk (zeer waardevol welstandsgebied): nieuwe bebouwing sluit aan bij de karakteristieken van de bebouwing aan dit oude dijklint. Typeert zich als kleinschalig en landschappelijk.
- Bevershoekstraat (zeer waardevol welstandsgebied): deze dijk vormt de scheiding tussen de ontwikkeling en de rivier. Deze grote landschapsstructuur biedt ruimte voor hogere bebouwing.
- Havenstraat (zeer waardevol welstandsgebied): de ontwikkeling oriënteert zich richting de Havenstraat.

Bouwmassa, vormgeving en uitstraling

De Havenstraat blijft vrij van bebouwing. Hierdoor is er ruimte voor hogere bebouwing op de hoek van de Havenstraat/Bevershoekstraat.

- Bebouwing bestaat uit maximaal 4 bouwlagen met een kap.
- Uitzondering is een hoogteaccent op de hoek van de Havenstraat/Bevershoekstraat van 9 bouwlagen met een kap.
- De nieuw toe te voegen bebouwing sluit in maat en schaal aan op de Bierbrouwerij.
- De bebouwing richt zich op de openbare ruimte die aantrekkelijk is ingericht.
- Interpretieren van de karakteristieken van de Bierbrouwerij en de

haven in de architectonische uitstraling en de inrichting van de openbare ruimte, bijvoorbeeld door het toepassen van elementen die refereren aan de uitstraling van de werf.

- Het is van belang dat de hoogteaccenten een goede ruimtelijke inpasbaarheid hebben met de omgeving.

Openbare ruimte

- De openbare ruimte is zorgvuldig ontworpen, waarbij verschillen in hoogte op een vanzelfsprekende manier zijn geïntegreerd.
- Het gebied tussen de nieuwe gebouwen is zorgvuldig ontworpen, met aandacht voor kwaliteit en toegankelijkheid. Hierdoor ontstaat een prettig en doorwaadbaar semi-privaat gebied.

Parkeeropgave

De parkeeropgave van het appartementengebouw wordt zoveel als mogelijk uit het zicht opgelost: inpandig of in de openbare ruimte in noordoostelijke richting op de Bevershoek.

3.4 Havenhoofd (Bevershoek)

Het Havenhoofd is het verlengde van de Havenstraat en zorgt voor de verbinding naar het water. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten van belang.

Versterking van groenvoorzieningen

De inrichting van dit deelgebied richt zich op het toevoegen van veel groen en het bevorderen van biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Onderzoek naar toevoeging van parkeerplaatsen

Voor de Bevershoek wordt met Rijkswaterstaat en waterschap Hollandse Delta onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen.

Toevoeging rustpunt

Het maken van een kleinschalig rustpunt aan de haven en de Dordtse Kil kan dienen als een centrale ontmoetingsplaats voor de inwoners van 's-Gravendeel, maar ook voor recreanten die gebruik maken van bestaande fiets- en wandelroutes.

Onderzoek naar waterverbindingen

Een waterverbinding draagt bij aan het verder ontwikkelen van recreatie en toerisme in de Hoeksche Waard. Daarom wordt de mogelijkheid voor een halte voor een waterbus of watertaxi verkend. Verder stimuleert dit ook duurzame mobiliteit en toegankelijkheid.



Hoofdstuk 4

Beleidskaders

4.1 Omgevingsplan (juridisch-planologisch kader)

Voor deze planontwikkeling geldt het bestemmingsplan 's-Gravendeel. Dit bestemmingsplan is sinds 1 januari 2024 automatisch onderdeel van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan van de gemeente. Deze ontwikkeling past niet binnen de (afwijking)mogelijkheden van het geldende omgevingsplan. Om het project mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Met een omgevingsplanwijziging kan de bestemming worden aangepast, waardoor de 3 deelgebieden geschikt gemaakt kunnen worden voor de realisatie van deze ontwikkeling. Dit voorkomt tegenstrijdige gebruiksvormen en biedt zekerheid voor een goede ontwikkeling van het gebied. De uitgangspunten uit deze nota worden opgenomen en verwerkt in het op te stellen omgevingsplan (c.q. TAM-IMRO plan).

4.2 Mobiliteit en (fiets)parkeren

Het plan voldoet aan de parkeernormen zoals vastgesteld door het college van B&W van gemeente Hoeksche Waard. De provincie heeft in de provinciale verordening voor sociale huurwoningen een parkeernorm van 0.7 vastgelegd. Voor het plan Dorp aan het Water hanteren wij voor de sociale huurwoningen een parkeernorm van 0.7 conform de provinciale verordening. Hiermee wijken wij af van ons gemeentelijke parkeerbeleid wat nog wordt herzien.

Aanleg laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen

Bij woongebouwen met meer dan 10 parkeervakken op het bouwwerkperceel moet voor elk parkeervak leidinginfrastructuur (loze leidingen) worden aangelegd om laadpunten aan te leggen.

Dit is verplicht voor nieuwe woongebouwen en voor bestaande woongebouwen die ingrijpend gerenoveerd worden.

Van een ingrijpende renovatie is sprake als meer dan 25% van de oppervlakte van de gebouwschil (de vloer, de muren en het dak) wordt vernieuwd, veranderd of vergroot. De verplichting geldt alleen als de renovatie (ook) gaat over de parkeergelegenheid of de elektrische infrastructuur van de parkeergelegenheid of het gebouw. Bij een gebouw wordt parkeergelegenheid als aanwezig beschouwd wanneer deze zich op hetzelfde bouwperceel bevindt. Het is niet verplicht om laadinfrastructuur aan te leggen als de kosten hiervan meer bedragen dan 7% van de kosten van een ingrijpende renovatie.

Uitgangspunten mobiliteitsplan

- Bestaande en/of nieuwe wegen in en rondom de verschillende deelgebieden in het plan richten wij in als een woonerf of als een erftoegangsweg 30 km/u met bijbehorende inrichting volgens het Duurzaam Veilig-principe.
- Conform het mobiliteitsplan wordt bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling het STOMP-principe gehanteerd. Dit betekent dat fietsers en voetgangers voorrang krijgen op het autoverkeer.
- De Havenstraat is in het mobiliteitsplan opgenomen als onderdeel van het recreatief fietsnetwerk. De doorgang voor fietsers en wandelaars is belangrijk. De Bierbrouwerij en het Havenhoofd moeten ruimte bieden aan fietsparkeren.
- De bereikbaarheid als fietser of voetganger moet intact blijven naar de dichtsbijzijnde bushalte (Weegje).

4.3 Wonen

Dorp aan het Water biedt de mogelijkheid om binnenstedelijk zowel kwantitatief als kwalitatief een impuls aan het woningaanbod in ‘s-Gravendeel te geven. Deze ontwikkeling draagt ook substantieel bij aan de aanpak van het tekort aan betaalbare woningen in de Hoeksche Waard. In deze paragraaf staan de belangrijkste aspecten voor Dorp aan het Water op het gebied van Wonen.

Woningbouwopgave

In 2024 is een nieuwe woningmarktanalyse uitgevoerd door gemeente Hoeksche Waard. Uit deze woningmarktanalyse blijkt dat de totale vraag naar nieuwe woningen in ‘s-Gravendeel tot en met 2032 circa 250 nieuwbouwwoningen is. Met de realisatie van circa 125 woningen draagt Dorp aan het Water kwantitatief substantieel bij aan de woningbouwopgave voor ‘s-Gravendeel.

Kwalitatief wordt met de nieuwbouw voor Dorp aan het Water ingezet op een gevarieerd programma van goedkope, middeldure en dure huur- en koopwoningen voor verschillende doelgroepen. De demografische ontwikkeling voor ‘s-Gravendeel laat zien dat hier het aantal oudere huishoudens groeit. 46% van de huishoudens valt in de leeftijdscategorie 55 jaar en ouder. Dat aantal zal in de toekomst stijgen, vooral in de groep ouderen van 75 jaar en ouder. Door voor het plan Dorp aan het Water vooral appartementen en grondgebonden levensloopbestendige woningen te realiseren, komt er een groter aanbod voor senioren. Dit bevordert de doorstroom en komt de vitaliteit van het dorp ten goede. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat voor ‘s-Gravendeel de nadruk ligt op de vraag naar sociale (tot € 900 p/m), middeldure huurappartementen (tussen € 900 en € 1.185 p/m) en koopappartementen in het betaalbare segment (tot € 405.000).

Dorp aan het Water, dat bestaat uit de 3 deelgebieden Peerengaard, Havenstraat en Bierbrouwerij, dient te voldoen aan de afspraken uit de Woondeal. Dit betekent dat het totale woningbouwprogramma voor 2/3e deel uit betaalbare waarvan 30% sociale huurwoningen bestaat. Gezien de grote vraag naar appartementen zal de nadruk van

het programma liggen op de ontwikkeling hiervan. Naast betaalbare koopappartementen en sociale huurappartementen wordt er met het woningbouwprogramma ook invulling gegeven aan de ontwikkeling van huurappartementen. HW Wonen neemt het sociale deel en de middeldure huurappartementen af. Partijen onderzoeken de ambitie om 10 tot 15 middeldure appartementen in het plan te realiseren. Het woningbouwplan moet voldoen aan de volgende prijssegmenten.

Tenminste 2/3 betaalbaar voor lagere en middeninkomens (67%)		Maximaal 33% voor hogere inkomens
Sociale huur (tenminste 30%)	Middeldure huur en koop	Dure huur en koop
Tot € 900 p/m (bovengrens sociale huur)	Huur € 900 tot € 1.185 p/m en koop tot € 405.000	Huur vanaf € 1.185 p/m en koop vanaf € 405.000

Prijspeil 2025

10% bijzondere woonvormen

Het woningbouwprogramma moet tenminste uit 10% aan bijzondere woonvormen bestaan, waarbij het grootste gedeelte (90%) bestaat uit geclusterde woonvormen voor ouderen.

In de Woondeal staan de afspraken over ouderenhuisvesting. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (RVO) heeft de ouderenhuisvestingopgave per woondealregio en gemeente gepubliceerd. De afspraken bevatten een verdeling van de opgave over de betrokken gemeenten per woningtype: nultredenwoning, geclusterd wonen en zorggeschikte woningen (verpleegzorgplekken).

Opgave in aantallen voor de Hoeksche Waard

Cijfers VRO voor regio Hoeksche Waard (prognose)	
Nultreden	875
Geclusterd	525
Zorggeschikt	245

De ontwikkeling Dorp aan het Water speelt een belangrijke rol in de realisatie en spreiding van de opgave geclusterde woonvormen over de Hoeksche Waard. De schaal van deze ontwikkeling, de doelgroepen en het type woningen maken het zeer geschikt voor geclusterde woonvormen. Daarom is het streven met de ontwikkeling Dorp aan het Water om een ruim aantal geclusterde woningen te realiseren met een inpandige ontmoetingsruimte (gelegen in een (woon)gebouw). De aantallen worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Hiermee wordt voor de categorie geclusterde woonvormen bijgedragen aan de met de Woondeal afgesproken aantallen voor de opgave ouderenhuisvesting. Ook wordt hiermee voldaan aan de voorwaarde dat het programma uit 10% bijzondere woonvormen moet bestaan en er ontstaat hiermee een aantal dat recht doet aan een volwaardige inpandige ontmoetingsruimte.

Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een inpandige ontmoetingsruimte aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bijvoorbeeld circa 100 m). De ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van de bewoners en buurtbewoners. Ook moet deze ruimte duidelijk bruikbaar en toegankelijk zijn voor iedereen.

Uitgangspunt Woonkeur bij nieuwbouw

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat de maximale aanpasbaarheid en toekomstbestendigheid van nieuwbouwwoningen altijd volgens de richtlijnen van Woonkeur (basis) worden ontwikkeld. Uitzondering hierop zijn goedkope koopwoningen tot € 280.000 (prijspeil 2025) en goedkope huurwoningen met een huurprijs tot € 682 per maand (peiljaar 2025) en als de beoogde doelgroep voor deze goedkope woningen geen senioren zijn.

4.4 Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte moet in overeenstemming zijn met het gebruik. Dit betekent dat het gehele plangebied logisch, praktisch en veilig is ingericht. Waar het prettig is om te zijn of te wonen, maar wat ook efficiënt is te onderhouden. Zo blijft het jarenlang mooi. Dit uitgangspunt geldt voor alle ontwikkelingen. Het Handboek Openbare Ruimte beschrijft een basisniveau voor de inrichting van de openbare ruimte. Verder biedt het nadrukkelijk kansen voor het toepassen van maatregelen gericht op biodiversiteit, circulaire economie, energietransitie en klimaatadaptatie.

- In het hele plangebied richten we de paden, parkeerplaatsen en wegen volgens de CROW-publicatie ASVV in.
- In het plangebied worden verhardingen waar mogelijk uitgevoerd in een klimaatbestendige uitvoering, zoals grasparkeerplaatsen en waterdoorlatende verhardingen. Het omgaan met hemelwater gebeurt in het plangebied volgens de trits: vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren. Waar nodig komen watergangen. Uiteraard worden afvalwater en hemelwater gescheiden ingezameld en afgevoerd.
- De aanleg van veel groen en het planten van bomen (schaduwwerking) beperken de hittestress bij warme zomerdagen. Het aan te leggen groen is onderhoudsvriendelijk ingericht en bestaat zo veel mogelijk uit inheemse soorten ter stimulering van de biodiversiteit.

In het plangebied is ruimte voor recreatief verblijven. Speeltoestellen en andere sportieve voorzieningen worden ingericht voor verschillende doelgroepen.

De afvalinzameling vindt plaats door RAD Hoeksche Waard. Grondgebonden woningen krijgen hun eigen mini-containers. In de openbare ruimte wordt rekening gehouden met aanbiedplaatsen, die goed bereikbaar zijn voor de inzamelvoertuigen. Appartementen en hoogbouw maken gebruik van ondergrondse containers voor de inzameling. [RAD Hoeksche Waard hanteert hiervoor haar eigen beleid.](#)

4.5 Duurzaamheid en groen

4.5.1. Energie

Gemeente Hoeksche Waard heeft in het programmaplan Duurzaamheid de ambities opgenomen om in 2040 energieneutraal en in 2050 klimaatneutraal te zijn. Dit laatste betekent dat in 2040 alle energie die op het eiland nodig is duurzaam wordt opgewekt. Voor alle ontwikkelingen is de gemeentelijke ambitie om zoveel mogelijk energieneutraal te zijn. De energie die nodig is voor de verschillende ontwikkelingen binnen Dorp aan het Water wordt dan ook zoveel als mogelijk lokaal opgewekt. Deze ambitie is niet wettelijk verankerd. Daarnaast kan ook de capaciteit op het elektriciteitsnet beperkingen met zich meebrengen.

Uitgangspunten:

- De ontwikkeling van Dorp aan het Water richt zich op minimale netafhankelijkheid van het elektriciteitsnet, waarbij netneutraliteit centraal staat.
- Leidend principe is het duurzaam opwekken en direct benutten van elektriciteit, waarbij overschotten worden opgeslagen in batterijen of als warmte in de bodem.

4.5.2 Circulaire economie

Het streven is een gebied met een natuurlijke en toekomstbestendige uitstraling, in lijn met uitgangspunten van Het Nieuwe Normaal (HNN). Gemeente Hoeksche Waard heeft het voornemen om aan te sluiten bij City Deal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling. De uitkomsten, inzichten en instrumenten die hieruit voortkomen, worden in het project geïntegreerd zodra deze beschikbaar zijn.

Uitgangspunten:

- Het beeldkwaliteitsplan is afgestemd op circulaire principes, zoals minimale milieu-impact, hergebruik van materialen en materiaalbewuste ontwerpkeuzes.
- De voorkeur gaat uit naar industrieel bouwen met nadruk op aanpasbaarheid, losmaakbaarheid en hergebruik.
- Waar mogelijk worden biobased materialen toegepast. Voor

grondgebonden bouw geldt dat biobased materialen worden ingezet, mits economisch en technisch haalbaar.

- De ontwikkeling is circulair meetbaar. Materiaalinformatie wordt vastgelegd in materiaalpaspoorten met sturing op lage MPG-score.

4.5.3 Biodiversiteit en klimaatadaptatie

Gemeente Hoeksche Waard streeft naar veerkrachtige ecosystemen in 2050. Dat is de stip op de horizon. Daarom moeten in 2030 flinke stappen zijn gezet voor biodiversiteit in de landbouw, natuur en openbare ruimte. Dorp aan het Water biedt door de grootte van het te herontwikkelen gebied voldoende kansen om aan belangrijke speerpunten te werken.

30% groen

Het uitgangspunt voor Dorp aan het Water is een minimale groeninrichting van 30% in het openbare gebied en 30% in het private gebied. De minimumnorm geldt per deelgebied. Streekeigen beplanting is de norm, met een minimum van 50% per deelgebied. Met uitzondering van de Bierbrouwerij.

Er wordt naast een algemeen ook nog een ecologisch inrichtingsplan opgesteld dat is toegespitst op doelsoorten in het gebied. De 5 V's zijn daarbij leidend: voedsel, veiligheid, voortplanting, verbinding en variatie. Belangrijke onderdelen voor het plan van eisen zijn:

- Aanwezige groenblauwe structuren en bestaande bodemopbouw zijn de basis voor het ontwerp. Verbindingen en oversteekplaatsen worden zo gunstig mogelijk ingericht voor doelsoorten.
- Nieuwe groenzones hebben een gelaagde structuur.
- Zowel nieuw aan te leggen infrastructuur als de woningen worden natuurinclusief opgeleverd.
- Per 110 m² dichte gevel of dak komt minimaal één nestvoorziening of verblijfplaats. Voor vleermuizen geldt een voorziening maken van een hangoppervlak ter grootte van 2% van dichte gevel of dak.
- Lichthinder langs de groene verbindingen of biotopen voorkomen of beperken.

4.6 Milieuaspecten

4.6.1 Milieuzonering (lucht- en geluidkwaliteit)

Milieuzonering

Bij milieuzonering staat de vraag centraal hoe bedrijven en woningen ten opzichte van elkaar worden geplaatst. Het doel van milieuzonering is dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan.

De ontwikkellocatie Dorp aan het Water ligt dicht bij een bestaand bedrijventerrein. Woningen en andere kwetsbare objecten moeten daarom op voldoende afstand van het bedrijventerrein gerealiseerd worden. Dit onderzoek wordt meegenomen in het omgevingsplan.

Geluidkwaliteit

In het ontwikkelgebied zijn verschillende geluidsbronnen:

- Omgevingslawaai door activiteiten van bedrijven.
- Omgevingslawaai door scheepvaart en verkeer.

Voor bovengenoemde geluidsbronnen dienen de verschillende geluidsniveaus en grenswaarden in beeld te worden gebracht. Een akoestisch onderzoek dient in een vroeg stadium ter beoordeling aan omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd.

Luchtkwaliteit

Bij het inpassen van woningen op een locatie speelt luchtkwaliteit een rol. Het schone luchtakkoord (SLA) wordt toegepast bij de ontwikkeling Dorp aan het Water. Hierdoor krijgen hoogblootgestelde gebieden en hooggevoelige groepen meer aandacht.

4.6.2 Bodemkwaliteit

Het thema bodem is actueler dan ooit. Er zijn belangrijke ruimtelijke keuzes te maken bij ontwikkelingen in woningbouw, energietransitie en klimaatadaptatie. In het regeerakkoord is opgenomen dat bij ruimtelijke keuzes bodem en water sturend moeten zijn.

Als gevolg van het meervoudig ruimtegebruik van de bodem is een integrale aanpak van de leefomgeving essentieel. Bodem is hier een richtinggevend onderdeel van. In de beleidsbrief Water en bodem sturend van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat staan de sturende keuzes als het gaat om bodem in relatie tot:

- Locatiekeuze van nieuwbouwwoningen;
- Voedselveiligheid;
- Grondwaterreserves;
- Drinkwatervoorziening;
- Natuur;
- Klimaat.

Een duurzaam en efficiënt beheer en gebruik van bodem is belangrijk voor gezondheid, welzijn en welvaart van onze omgeving en inwoners.

Alle aspecten van de fysieke leefomgeving worden meegewogen bij de ontwikkeling Dorp aan het Water. Wanneer de kwaliteit van bodem en grondwater minder goed zijn, heeft dit gevolgen voor de gebruiksfunctie en het beheer van de bodem.

Mochten er in het plangebied bestaande bodemverontreinigingen zijn, worden deze uiteraard aangepakt. In dat kader is een belangrijk aandachtspunt de sanering van het tankstation in de Havenstraat. Voor aanvang van de herontwikkeling dient de bodem schoon te zijn.

4.6.3 Externe veiligheid

In het algemeen geldt dat een ontwikkelgebied veilig moet zijn om een brand, crisis of ramp te voorkomen of de gevolgen ervan te beperken. Externe veiligheid krijgt daarom ook binnen dit plan een belangrijke plaats.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor;
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen;
- Windturbines.

In het Bkl (art. 5.15) staan de regels voor het groepsrisico in het omgevingsplan. Hierin staat dat in een omgevingsplan voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een brand-, explosie-, of gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden moet worden met de kans op het overlijden van een groep van 10 of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit.

4.7 Welstandsnota en monumenten

Het gebruik van erfgoed als drager van ruimtelijke kwaliteit en gebiedsidentiteit biedt kansen voor revitalisering van het erfgoed op deze locatie. Herbestemming van de voormalige Bierbrouwerij geeft de ontwikkeling van deze locatie karakter en biedt unieke mogelijkheden om een impuls te geven op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Het versterken van de herkenbaarheid van cultuurhistorisch landschap en haar iconen wordt expliciet in de Omgevingsvisie Hoeksche Waard aangemerkt als een te ontwikkelen waarde.

Wat betreft bebouwing en wonen worden de volgende uitgangspunten benoemd:

- Herbestemming van bestaande panden, waarbij je generaties samenbrengt – zorg voor elkaar – contacten – vriendschappen.
- Versterken van de beleefbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Aandacht en beleid voor behoud identiteit dragend erfgoed, zo luidt het doel. De voormalige Bierbrouwerij aan de Boven Havendijk is een voorbeeld van identiteit dragend erfgoed.

De ontwikkellocatie kent verschillende erfgoedwaarden. De voormalige Bierbrouwerij kent een hoge monumentale waarde (onderzoek bureau Helsdingen 2025), maar ook het historische dijklint (Boven Havendijk) en een deel van de daarlangs gesitueerde bebouwing is cultuurhistorisch waardevol. Het voormalige quarantainehuisje tussen de Havenstraat en Gorsdijk is ook van cultuurhistorische waarde.

Het behouden, beleven en benutten van erfgoed wordt steeds meer gezien als een wenselijke ontwikkeling in relatie met het behoud van de diversiteit en de identiteit van plaatsen, streken en regio's. Inwoners hechten waarde aan eigenheid en daarmee herkenbaarheid.

Het in stand houden van het erfgoed en het uitdragen (het verhaal vertellen) geeft het streekeigen erfgoed een economische waarde die zich als toeristisch-recreatief product terugbetaalt en een positieve invloed heeft op het vestigingsklimaat. Het is daarom van belang dat bij de ontwikkelingen van Dorp aan het Water nieuwe elementen zich voegen binnen de aanwezige ruimtelijke kenmerken van het gebied.

Per 1 januari 2024 is het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in werking getreden. Door het Bkl is niet enkel een monument zelf, maar ook de omgeving van een monument beschermd volgens een zogenaamde monumentbiotoop. Deze biotoop mag niet aangetast of ontsierd worden. In dit geval is dat relevant voor het westelijke deel van het plangebied; het pand op het Dokter van der Bijlplein 1 is een gemeentelijk monument. Hiermee wordt in het plan rekening gehouden.

4.8 Archeologie

In het kader van het beoogde benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving dient bij ruimtelijke ontwikkelingen ook de bescherming van archeologische waarden te worden meegewogen. In gemeente Hoeksche Waard is de archeologische monumentenzorg primair geregeld via de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in de geldende bestemmingsplannen. Daarnaast hanteert de gemeente de Erfgoedverordening 2019 gemeente Hoeksche Waard. De erfgoedverordening biedt de mogelijkheid om archeologische waarden te beschermen in de periode dat de bestemmingsplannen deze bescherming (nog) niet bieden. Verder staat het gemeentelijk archeologiebeleid omschreven in de Beleidsnota Archeologie Hoeksche Waard en bestaat er een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de Hoeksche Waard.

Voor het plan Dorp aan het Water dient voor het vaststellen van de voorwaarden in het kader van de archeologische monumentenzorg eerst de vrijstellingsgrens te worden vastgesteld; het bepaalt of er archeologisch onderzoek nodig is bij een bepaalde ontwikkeling.

Het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd volgens de geldende wettelijke protocollen en normen (Kwaliteitsnormen Nederlandse Archeologie). Archeologisch onderzoek is noodzakelijk om de feitelijke en verwachte archeologische waarden vast te stellen, voordat gestart kan worden met de herinrichting van het gebied. Uitgangspunt hierbij is het behoud van archeologische waarden in situ (in de bodem). Als behoud in situ niet mogelijk is, moeten de waarden ex situ (buiten de bodem) worden veiliggesteld via een archeologische opgraving. Gelet op de verwachtingswaarde in het plangebied vinden wij archeologisch onderzoek van groot belang.

4.9 Ondergrond (kabels en leidingen)

Nutsvoorzieningen

In en rondom het plangebied ligt een netwerk van kabels en leidingen voor drinkwater, energievoorzieningen en telecommunicatie. Hierop worden de woningen en andere voorzieningen in het plangebied aangesloten. Door de Peerengaard en langs de Gorsdijk richting Bevershoek loopt een hogedruk gasleiding van Stedin Netbeheer. Het plan dient rekening te houden met deze leiding. Mogelijk is een deel van deze leiding om te leggen, om zo meer ruimte te bieden aan de ontwikkeling van de Havenstraat en Bierbrouwerij.

Riolering en watersysteem

Onder de Havenstraat ligt een belangrijke duikerverbinding, die het achterland in en rond 's-Gravendeel voorziet van vers oppervlaktewater. Dit water wordt ter hoogte van de haven onttrokken uit de Dordtse Kil. Deze verbinding blijft bij herinrichting van de Havenstraat intact.

De bestaande riolering in de deelgebieden van het plangebied is verouderd. Tijdens de herontwikkeling wordt dit vernieuwd en waar nodig aangepast. Een nieuw gescheiden rioolstelsel zorgt ervoor dat (relatief schoon) regenwater apart wordt gehouden van het afvalwater. Een aantal woningen aan de Gorsdijk is aangesloten op een drukrioolstelsel met een gemaaltje en een mogelijk te verleggen persleiding.

Hoofdstuk 5

Communicatie en participatie

5.1 Communicatie en participatie

De betrokkenheid van inwoners, ondernemers en belanghebbenden bij de ontwikkeling van het plan Dorp aan het Water is van groot belang. In een vroeg stadium, februari 2024, zijn de ambities voor het project met hen gedeeld. Zij konden op deze ambities reageren en hierover in gesprek gaan met vertegenwoordigers van de gemeente en BAUH Projectontwikkelaars. Vervolgens waren onder andere de getoonde informatieborden en later ook het dorpsadvies te bekijken via de gemeentelijke website. Iedereen kan zich inschrijven voor de digitale nieuwsbrief om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen van het plan.

Ook van de ideeën, reacties en wensen die inwoners, ondernemers en belanghebbenden meegaven tijdens de tweede informatieavond in maart 2025 ontvangen zij een terugkoppeling. In het najaar van 2025 vindt weer een informatieavond plaats.

5.2 Input en reacties belanghebbenden

Tijdens de informatiebijeenkomsten en ook digitaal gaven de inwoners, ondernemers en belanghebbenden hun ideeën, reacties en wensen. De opgehaalde reacties van de eerste informatieavond zijn vertaald in een dorpsadvies. Het dorpsadvies beschrijft welke ideeën en aandachtspunten 's-Gravendeel zelf heeft voor de 3 deelgebieden uit het vorige ambitiedocument. De uitkomst van het dorpsadvies is opgenomen in de bijgestelde ambitie. Deze bijgestelde ambitie en de verdere uitwerking van de plannen waren het onderwerp van de tweede informatiebijeenkomst in maart 2025.

Inwoners, ondernemers en belanghebbenden uit 's-Gravendeel konden zien hoe hun eerdere reacties in de plannen verwerkt waren of waarom zaken (nog) verder uitgezocht moesten worden. Ook gingen zij weer hierover in gesprek met vertegenwoordigers van de gemeente en BAUH Projectontwikkelaars. Van deze inbreng komt een tweede dorpsadvies. Dit document kunnen betrokkenen en geïnteresseerden inzien via de digitale nieuwsbrief en gemeentelijke website.

De verdere uitwerking van de plannen en verwerking van het tweede dorpsadvies daarin, is tijdens de derde informatieavond in september weer onderwerp van gesprek.



Hoofdstuk 6

Uitvoering en realisatie

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitgangspunten voor het project Dorp aan het Water zijn op dit moment indicatief. De uiteindelijke financiële opzet is afhankelijk van nadere keuzes in de stedenbouwkundige uitwerking, de rolverdeling tussen betrokken partijen en de te maken afspraken over kostenverhaal.

De gemeentelijke ambitie is om een gebiedsontwikkeling te realiseren die zowel kwalitatief als financieel haalbaar is, met aandacht voor publieke waarden zoals ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, woningdifferentiatie en de verbinding tussen het dorp en het water.

Gezien het feit dat de gemeente deels grondeigenaar is en er sprake is van gedeelde ambities, wordt gestuurd op een financieel sluitende gebiedsexploitatie, waarin de investeringen in het openbaar gebied, waaronder de herinrichting van de Havenstraat, gedekt worden uit de opbrengsten van de woningbouwontwikkeling.

Bij het bepalen van financiële kaders zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- **Grondbeleid:** Afhankelijk van de verdere uitwerking van het stedenbouwkundigplan en de bijbehorende variant wordt het passende grondbeleid toegepast. Dit kan variëren van een faciliterende tot een meer actieve rol van de gemeente, eventueel in de vorm van een publiek-private samenwerking (PPS). De exacte invulling wordt in het vervolgtraject bepaald. In alle gevallen handelt de gemeente binnen de kaders van de Omgevingswet.

- **Kostenverhaal:** De kosten voor publieke investeringen zoals de herinrichting van de openbare ruimte, parkeervoorzieningen, waterstructuren en infrastructuur worden verhaald op de ontwikkelende partij en/of gedekt uit de opbrengsten van de woningbouwontwikkeling. De gemeente past hierbij de instrumenten toe zoals voorzien in de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Waar mogelijk gebeurt dit via een anterieure overeenkomst.
- **Fasering en cashflow:** Gezien de fase van de planvorming is een zorgvuldige fasering van de ontwikkeling van belang, zowel vanuit financieel oogpunt als voor de beheersing van risico's. Afhankelijk van de gekozen ontwikkelstrategie kan dit leiden tot verschillende financiële en organisatorische consequenties. Indien de gemeente zelf een actieve rol vervult in de ontwikkeling, zal een gemeentelijke grondexploitatie (al dan niet in PPS-verband) worden opgesteld, inclusief kasstroomprognoses, risicoanalyses en financiële verslaglegging.

Bij een meer faciliterende rol ligt de grondexploitatie primair bij de private partij, maar blijft het voor de gemeente van belang om in de eigen capaciteit en inzet – bijvoorbeeld voor planvorming, participatie, juridische toetsing en het voeren van het kostenverhaal tijdig te voorzien. De inzet van ambtelijke capaciteit en de daarmee gemoeide kosten worden in het vervolgtraject meegenomen in de integrale afweging en worden waar mogelijk verhaald via privaatrechtelijke afspraken of via het kostenverhaal onder de Omgevingswet.

- **Publieke bijdrage en dragerschap:** Binnen het project is expliciet ruimte om bouwvolumes in te zetten als (mede) drager voor publieke ambities. De gehele ontwikkeling en met name de appartementenontwikkeling bij de Havenstraat en de Bierbrouwerij wordt gezien als een potentiële financiële drager voor de herontwikkeling van de Havenstraat. Het toevoegen van programma's kan daarmee ook in financiële zin bijdragen aan de realisatiekracht van het publieke domein.
- **Risico's en onzekerheden:** Omdat op dit moment nog geen definitieve keuze is gemaakt voor een van de ontwikkelvarianten, is sprake van planologische en financiële onzekerheid. Deze Nota van Uitgangspunten borgt daarom ruimte om op basis van nader onderzoek, financiële analyse en onderhandeling tot definitieve afspraken te komen. In dit stadium worden dan ook nog geen uitspraken gedaan over exacte bijdragen of dekkingsgraden.

De gemeente behoudt zich het recht voor om in het vervolgtraject aanvullende voorwaarden en eisen te stellen op basis van de verdere uitwerking en onderhandeling met betrokken partijen.

6.2 Planning en fasering

Gemeente Hoeksche Waard en BAUh Projectontwikkelaars stelden een gezamenlijke planning vast voor het plan.

6.3 Bouwveiligheid

Ontwikkelaar legt een verkeers- en vervoersplan voor aan de gemeente waarin afspraken staan over bouwverkeer en veiligheid. De in te stellen transportroutes via Maasdamseweg - N217 om bouwverkeer door het dorp te voorkomen, maken onderdeel uit van dit plan.

Bijlagen

Lijst met verwijzingen

[Gemeente Hoeksche Waard | Convenant klimaatadaptief bouwen](#)
[Gemeente Hoeksche Waard | Erfgoedbeleid](#)
[Gemeente Hoeksche Waard | Beleidsvisie externe veiligheid deel 1](#)
[Gemeente Hoeksche Waard | Beleidsvisie externe veiligheid deel 2](#)
[Gemeente Hoeksche Waard | Handboek openbare ruimte \(intern stuk\)](#)
[Gemeente Hoeksche Waard | Geluidbeleid goede ruimtelijke ordening](#)
[Gemeente Hoeksche Waard | Handreiking geluidbeleid goede ruimtelijke ordening](#)
[Gemeente Hoeksche Waard | Mobiliteitsplan](#)
[Gemeente Hoeksche Waard | Nota ruimtelijke kwaliteit 2020](#)
[Gemeente Hoeksche Waard | Omgevingsvisie](#)
[Gemeente Hoeksche Waard | Prestatieafspraken 2025-2026](#)
[Gemeente Hoeksche Waard | Programmaplan duurzaamheid](#)
[Gemeente Hoeksche Waard | Regionale woonvisie 2030](#)
[Gemeente Hoeksche Waard | Uitvoeringsagenda biodiversiteit](#)
[Gemeente Hoeksche Waard | Uitvoeringsagenda wonen welzijn zorg 2030](#)
[Gemeente Hoeksche Waard | Visie wonen welzijn zorg 2030](#)
[Gemeente Hoeksche Waard | Woningmarktonderzoek 2024](#)
[Het Nieuwe Normaal | Leidraden circulaire ambities in de bouw](#)
[Overheid.nl | Beleidsregel omtrent de parkeernormen](#)
[Overheid.nl | Beleidsregel ondergrondse inzameling RAD](#)
[Overheid.nl | Besluit bouwwerken leefomgeving](#)
[Overheid.nl | Besluit kwaliteit leefomgeving](#)
[Provincie Zuid-Holland | Regionale realisatieagenda's wonen](#)
[RVO | Laadinfrastructuur voor elektrisch vervoer](#)
[SIKB | Wettelijke protocollen en normen \(kwaliteitsnormen Nederlandse archeologie\)](#)

