Bestemmingsplan Rustenburg Fase 2 Puttershoek

Toelichting

KUIPER COMPAGNONS

PROJECTGEGEVENS

BESTEMMINGSPLAN RUSTENBURG FASE 2 PUTTERSHOEK
TOELICHTING

Werknummer	62212230
Opdrachtgever Contactpersoon	Gemeente Hoeksche Waard
Datum	2 juni 2026

Projectverantwoordelijke:
Behandeld door:

Telefoonnummer 010 - 433 00 99

File: document1

Inhoudsopgave van de toelichting

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	**Beschrijving plangebied**	**6**
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	**Ruimtelijk beleidskader**	**10**
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
	3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	*10*
3.3	Provinciaal beleid	12
	3.3.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland	*12*
3.4	Gemeentelijk beleid	20
	3.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard	*20*
	3.4.2 Welstandsnota	*21*
	3.4.3 Regionale woonvisie Hoeksche Waard 2030	*22*
	3.4.4 Woningmarktanalyse Gemeente Hoeksche Waard	*22*
	3.4.5. Nota ruimtelijke kwaliteit Hoeksche Waard	*24*
3.5	Toetsing en conclusie	25
4	**Omgevingsaspecten**	**26**
4.1	Algemeen	26
4.2	Milieueffectrapportage	26
4.3	Verkeer en parkeren	26
4.4	Luchtkwaliteit	28
4.5	Geluid	29
4.6	Bodem	31
4.7	Externe veiligheid	32
4.8	Bedrijven en milieuzonering	34
4.9	Water	36
4.10	Natuur en ecologie	41
4.11	Archeologie	44
4.12	Cultuurhistorie	45
4.13	Niet gesprongen explosieven	46
4.14	Overige aspecten	46
5	**Uitvoerbaarheid**	**48**
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
5.2	Economische uitvoerbaarheid	48

6 Procedure **49**

6.1 Voorbereidingsfase 49
6.2 Ontwerpfase 49
6.3 Vaststelling 49

7 Juridische plantoelichting **50**

7.1 Verantwoording planvorm 50
7.2 Opbouw regels 50
7.3 De bestemmingen 50
7.4 Algemene regels 52

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Verkeersonderzoek, GraaffTraffic, d.d. 18 december 2025

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek weg- en industrielawaai, KuiperCompagnons, d.d. 25 november 2025

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek, IDDS, d.d. 30 april 2021

Bijlage 4: Nader bodemonderzoek, IDDS, d.d. 12 mei 2021

Bijlage 5: Onderzoek externe veiligheid, KuiperCompagnons, d.d. 5 november 2025

Bijlage 6: Ecologische quick scan, NWC Advies, d.d. juni 2022

Bijlage 7: Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en uilen, d.d. augustus 2023

Bijlage 8: Stikstofdepositie-onderzoek, KuiperCompagnons, d.d. 23 oktober 2025

Bijlage 9: Archeologisch onderzoek, Vestigia, d.d. 12 september 2023

Bijlage 10: Vooronderzoek niet-gesprongen explosieven, Saricon, d.d. 8 mei 2023

Bijlage 11: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, d.d. 5 oktober 2023

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan, Ars Virens, d.d. 13 maart 2026

Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan, Venster Architekten, d.d. 24 februari 2026

Bijlage 3: Staat van Bedrijfsactiviteiten

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Van Wijnen Projectontwikkeling BV heeft het voornemen om op de locatie Rustenburg in Puttershoek woningbouw te realiseren. Het concrete woningbouwprogramma bestaat uit 45 grondgebonden woningen (waarvan één bestaand) en een appartementengebouw met 40 appartementen.

In 2015 is voor de eerste fase van deze locatie het bestemmingsplan “Rustenburg” vastgesteld, op basis waarvan 56 woningen en een woonzorgcomplex zijn gerealiseerd. De voorliggende planlocatie zorgt voor verdere uitbreiding van de wijk in noordoostelijke richting. De bestaande woning aan de Rustenburgstraat 10 blijft behouden.

1.2 Ligging plangebied

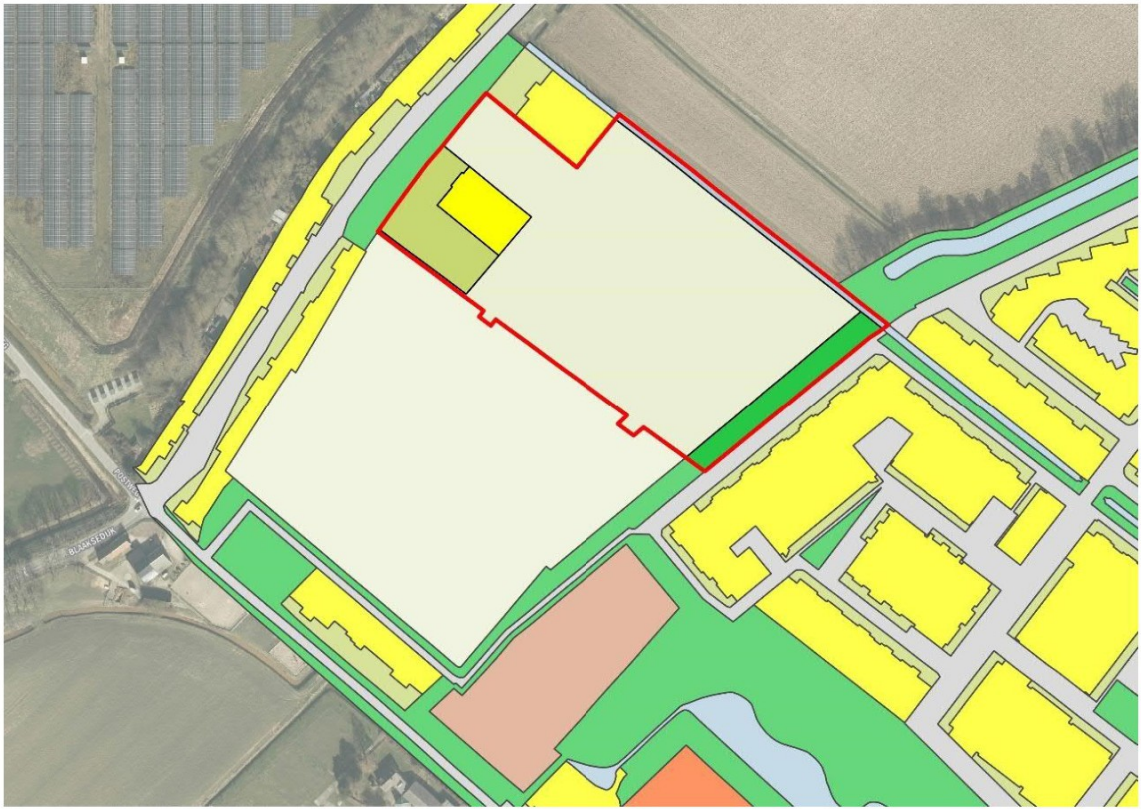
In het westen van Puttershoek ligt de recent gebouwde woonwijk ‘Rustenburg’. Voor deze eerste fase is in 2015 het gelijknamige bestemmingsplan ‘Rustenburg’ vastgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan sluit hier op aan (zie afbeelding 1.1). Aan de westzijde ligt de Rustenburgstraat, aan de oostzijde het bestaand bebouwd gebied van Puttershoek. Aan de noordoostzijde wordt de begrenzing gevormd door agrarische percelen.



Afbeelding 1.1.: globale ligging bestemmingsplangebied. Bron luchtfoto: Google Maps

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan ‘Puttershoek’, dat op 11 april 2013 is vastgesteld. Het plangebied kent hoofdzakelijk de bestemming ‘Agrarisch’, met aan de Rustenburgstraat een bestaand woonperceel dat als ‘Wonen’ met ‘Tuin’ is bestemd. Ten slotte is de groenzone achter de woningen aan de Biezengors bestemd voor ‘Groen’. Twee stukken met de bestemming ‘Groen’ in het bestemmingsplan ‘Rustenburg’ zijn ook onderdeel van het plangebied.



Afbeelding 1.2.: ligging bestemmingsplangebied in relatie tot enkelbestemmingen in de omgeving (Bron: Pdok viewer)

Op het perceel zijn twee dubbelbestemmingen ten aanzien van archeologie van toepassing: ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 3’. Hier gelden aanvullende bepalingen ter bescherming van eventuele archeologische waarden. Verder ligt de planlocatie gedeeltelijk binnen de ‘geluidzone – industrie’. Daarbinnen mogen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen alleen worden gebouwd, als eventueel een hogere geluidswaarde wordt vastgesteld.

Strijdigheid

Op basis van het huidige bestemmingsplan is de realisatie van het beoogde stedenbouwkundig plan voor Rustenburg fase 2 niet mogelijk. De gronden zijn niet bestemd voor woningbouw, en de bouwmogelijkheden zijn niet toereikend. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend plan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader, dat het stedenbouwkundig plan mogelijk maakt.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan “Rustenburg – Fase 2” bestaat uit de toelichting, de regels en de geometrisch bepaalde bestemmingen (de verbeelding). De toelichting bevat de nadere onderbouwing van de bestemmingslegging zoals die in de regels en de verbeelding zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 behandelt de ruimtelijke analyse van het plangebied. Hoofdstuk 3 van deze toelichting gaat in op de beleidskaders die op het plangebied van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens een overzicht van relevant onderzoek naar onder andere milieuaspecten. De economische uitvoerbaarheid is opgenomen in Hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat tenslotte de toelichting op de juridische regeling.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied was in gebruik voor agrarische doeleinden. Aan de westzijde van het plangebied, langs de Rustenburgstraat, staan twee woningen (afbeelding 2.1). De zuidelijk gelegen woning, op huisnummer 10, ligt binnen het plangebied. Op het perceel staat een oude boerderij uit 1919 met een schuur op het achterterrein. De noordelijke woning is een woonhuis uit 1999.



Afbeelding 2.1.: Bestaande woonpercelen (huisnummers 8 en 10) aan de Rustenburgstraat (bron: Google Maps)



Afbeelding 2.2.: Bestaande woonpercelen aan de Biezengors, met rechts het plangebied en op de achtergrond de reeds gebouwde woningen in Rustenburg Fase I (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

De stedenbouwkundige randvoorwaarden, gewenste beeldkwaliteit en ontwerpregels sluiten aan op de eerste fase van het woongebied Rustenburg. Als uitgangspunt voor de verkaveling is de

ruimtelijke opbouw van Puttershoek gehanteerd. Puttershoek wordt gekenmerkt door een vrijwel orthogonaal stratenpatroon waarin de rechthoekige contouren van de agrarische verkaveling herkenbaar is. Bebouwing is over het algemeen kleinschalig en bestaat uit rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen.

Ontwerpregels
Voor de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp zijn, net als voor de eerste fase, een aantal ontwerpregels geformuleerd. Deze ontwerpregels zijn als volgt:

- Streef naar een duurzame gebiedsontwikkeling door onder meer in de verkaveling noordtuinen te voorkomen, passieve zonne-energie te benutten en zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen en -methoden toe te passen, die nu en in de toekomst het milieu zo min mogelijk belasten. Zorg voor een goed isolerende buitenschil van de woningen en een lage EPN-waarde.
- Voorkom de confrontatie tussen voorzijde en achterzijde van woningen.
- Neem de oorspronkelijke vorm van de (ruil)verkaveling als uitgangspunt voor de verkaveling en formeer zachte overgangen met het bestaande woongebied.
- Zorg dat bestaande kleinschalige woonbebouwing zoveel mogelijk wordt 'gespiegeld' in het verkavelingsplan, zodat bestaande en nieuwe plannen vloeiend in elkaar overgaan.
- Zorg dat de bezonning van bestaande panden nergens langdurig wordt belemmerd door de nieuwbouw.
- Formeer waterpartijen tussen bestaand en nieuw woongebied. Dit om zowel een natuurlijke erfscheiding te creëren als om problemen met de waterhuishouding te voorkomen.
- Ontwerp straatprofielen die passen bij het karakter en de schaal van een dorpse woonomgeving, onder meer door het invoeren van een 30 km/h-regime en de toepassing van natuurlijke materialen en veel groen in de openbare ruimte.
- Maak het buurtpark vanuit het woongebied optimaal beleefbaar en bereikbaar door de accentuering van kijklijnen en het aanleggen van voldoende en uitnodigende voetpaden.
- Maak op voorhand geen buurtontsluiting voor auto's vanaf de Biezengors.
- Behoud een langzaamverkeersverbinding in de noord-zuidrichting via nieuw aan te leggen wegen.
- Streef in het woningbouwontwerp naar een marktconform, gevarieerd en eigentijds architectuurbeeld, waarmee een dorps karakter wordt opgeroepen.
- Gebruik voor de realisatie materialen als baksteen, gebakken pannen en andere te recupereren producten.

Stedenbouwkundig plan
Op afbeelding 2.3 is het stedenbouwkundig plan opgenomen. Dit plan is een vertaling van de voorgenoemde ontwerpregels. Het stratenpatroon wordt gekenmerkt door een eenvoudige blokverkaveling, die op logische wijze aansluit op de structuur van Rustenburg Fase I en de bestaande woningen aan de Biezengors. De bestaande watergangen aan de randen van het gebied blijven behouden, en er wordt een parkachtige structuur aangelegd die aansluit op het wijkpark in fase I. De waterpartij en de wadi’s voorzien tevens in compensatie van de toename van het verhard oppervlak.



Afbeelding 2.3.: Stedenbouwkundig plan Rustenburg Fase 2 (Ars Virens, 13 maart 2025)

Programma

Met dit bestemmingsplan worden in totaal 85 woningen mogelijk gemaakt, waarvan één bestaande woning. Het aantal gestapelde woningen (appartementen of boven- en benedenwoningen) bedraagt maximaal 40. De woningen zijn verdeeld in diverse woningtypen: levensloopbestendige woningen (12), vrijstaande woningen (2), twee-onder-één kapwoningen (12), rijwoningen (19), en appartementen (40). De woningen behoren tot verschillende prijsklassen. De woningtypen zijn verdeeld over het plan en verschillen in oppervlakte, hoogte en uitstraling.

De twee-onder-één kapwoningen en appartementen zijn aan de noord- en oostrand van het gebied gesitueerd. Daarmee wordt de opzet van de bestaande woningen langs de Biezengors gespiegeld en sluiten de ruime, groene kavels aan op het agrarisch gebied. De centrale groenvoorziening sluit aan op het wijkpark van fase I. De rijwoningen zijn meer centraal in het gebied gelegen en de levensloopbestendige woningen richting de Rustenburgstraat.

De bestaande woning aan de Rustenbrugstraat 10, aan de rand van het plangebied, blijft behouden en zal worden gerenoveerd of herbouwd.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via Rustenburg fase 1, via de Hofstede naar de Groeneweg. Twee doodlopende straten worden aangesloten op de Hofstede. De Hofstede sluit aan op de Groenweg. Het grootste deel van het verkeer rijdt via de Blaaksedijk naar de Heinenoordtunnel. Een kleiner deel van het verkeer gaat via de Groeneweg richting Kiltunnel of het centrum van Puttershoek.

Andere mogelijkheden voor de ontsluiting zijn overwogen, maar hebben niet de voorkeur. Een ontsluiting via de Rustenbrugstraat is niet wenselijk. Vanwege het hoogteverschil en de aanwezigheid van doorgaand verkeer kunnen hier verkeersonveilige situaties ontstaan. Het

aanleggen van een talud neemt veel ruimte in beslag en is stedenbouwkundig niet te verkiezen. Daarbij is een aansluiting op de Rustenburgstraat ook niet noodzakelijk: het aantal extra verkeersbewegingen kan goed worden afgewikkeld via de Hofstede.

Er wordt niet voorzien in een doorgaande autoverbinding naar de Biezengors. Zo wordt sluipverkeer tussen de Biezengors en de Rustenburgstraat voorkomen. De wijk enkel toegankelijk maken via de Biezengors is onwenselijk, omdat het grootste deel van het verkeer (van en naar A29) dan te maken heeft met een forse omweg die ook nog eens door woonstraten voert. Voor voetgangers wordt wel een ontsluiting gerealiseerd ter hoogte van de voetgangersbrug naar de Nassaulaan. Voor fietsers en calamiteitenverkeer volstaat de huidige aansluiting op de Biezengors. De wijk wordt zo voor voetgangers en fietsers ook goed verbonden met de Biezengors.

Het parkeren is op maaiveld opgelost. Voor de rijwoningen zijn diverse haaks- en langsparkeerplaatsen gepland langs de hoofdontsluiting en in een drietal parkeerkoffers. De twee-onder-één kapwoningen hebben een garage en parkeren op eigen terrein. In totaal zijn 166 parkeerplaatsen voorzien.

Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteit is een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan en de visie op Rustenburg fase 2. Het richt zich op zowel de uiterlijke verschijningsvorm van de architectuur en op die van de openbare ruimte. Deze ambitie wordt vastgelegd in regels en uitgangspunten. Het plan beschrijft eisen met betrekking tot massa, vorm, materiaalgebruik, kleurstelling, beplanting en diverse architectonische elementen. Dit sluit aan bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hoeksche Waard 2020 en de Omgevingsvisie Hoeksche Waard. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 2 bij de regels.

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Het plan moet worden getoetst aan het nu geldende relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hieronder is dit beleid nader beschreven. Paragraaf 3.2 gaat in op het Rijksbeleid. Paragraaf 3.3 behandelt het provinciale en regionale beleid. Het relevante gemeentelijk beleid staat in paragraaf 3.4. Paragraaf 3.5 geeft vervolgens de conclusies.

Het Rijks- en provinciaal beleid zoals hieronder beschreven geven geen aanleiding voor specifieke keuzes of ontwikkelingen in het plangebied. Op gemeentelijk niveau wordt door middel van de omgevingsvisie en verschillende wijkprogramma's richting gegeven aan de gewenste ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan sluit hierbij waar mogelijk aan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, op onze leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet komt er één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie is in september 2020 vastgesteld op grond van de geldende regelgeving, omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- **Een klimaatbestendige delta**, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;
- **Duurzaam, concurrerend en circulair**: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;
- **Kwaliteit van leven in stad en dorp**: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen,

een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.

- **Nabijheid en betrouwbare verbindingen**: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.
- **Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk**: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema’s die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Voorliggend plan draagt bij aan de bestaande ruimtelijke omgevingskwaliteit in de kern Puttershoek. Het stedenbouwkundig plan is zorgvuldig afgestemd op de omgeving en sluit aan op Rustenburg – Fase 1. Met de voorgenomen ontwikkeling krijgt de locatie een ruimtelijke impuls waarbij volgens de huidige duurzaamheidseisen wordt gebouwd. Er wordt ingespeeld op een actuele woonbehoefte en bijgedragen aan de leefbaarheid.

De NOVI krijgt doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst. Tot slot zijn op rijksniveau geen belangen benoemd die rechtstreeks van invloed zijn op het plangebied.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Het omgevingsbeleid Zuid-Holland is op 1 april 2019 in werking getreden. De laatste update (herziening 2024) dateert van 11 december 2024. Het omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving in Zuid-Holland. Het bestaat uit drie hoofdinstrumenten: de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening. De omgevingsvisie schetst de beleidskaders; de strategische ambities, beleidsdoelen en -keuzes voor de toekomst van de fysieke leefomgeving van Zuid-Holland. In het omgevingsprogramma zijn deze nader uitgewerkt in maatregelen die de provincie treft. De omgevingsverordening stelt de juridische kaders; instructieregels voor andere overheden en direct werkende regels voor burgers en bedrijven. De provincie wijzigt de verschillende onderdelen wanneer daartoe aanleiding is; de laatste herziening van het beleid is op 1 juli 2025 geconsolideerd in werking getreden.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland
Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
- De ontwikkelrichting van het **omgevingsbeleid**: ambities en sturing
- Een beschrijving van de **omgevingskwaliteit** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende **beleidskeuzes** voor de fysieke leefomgeving.

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De provincie gaat uit van zes richtinggevende ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

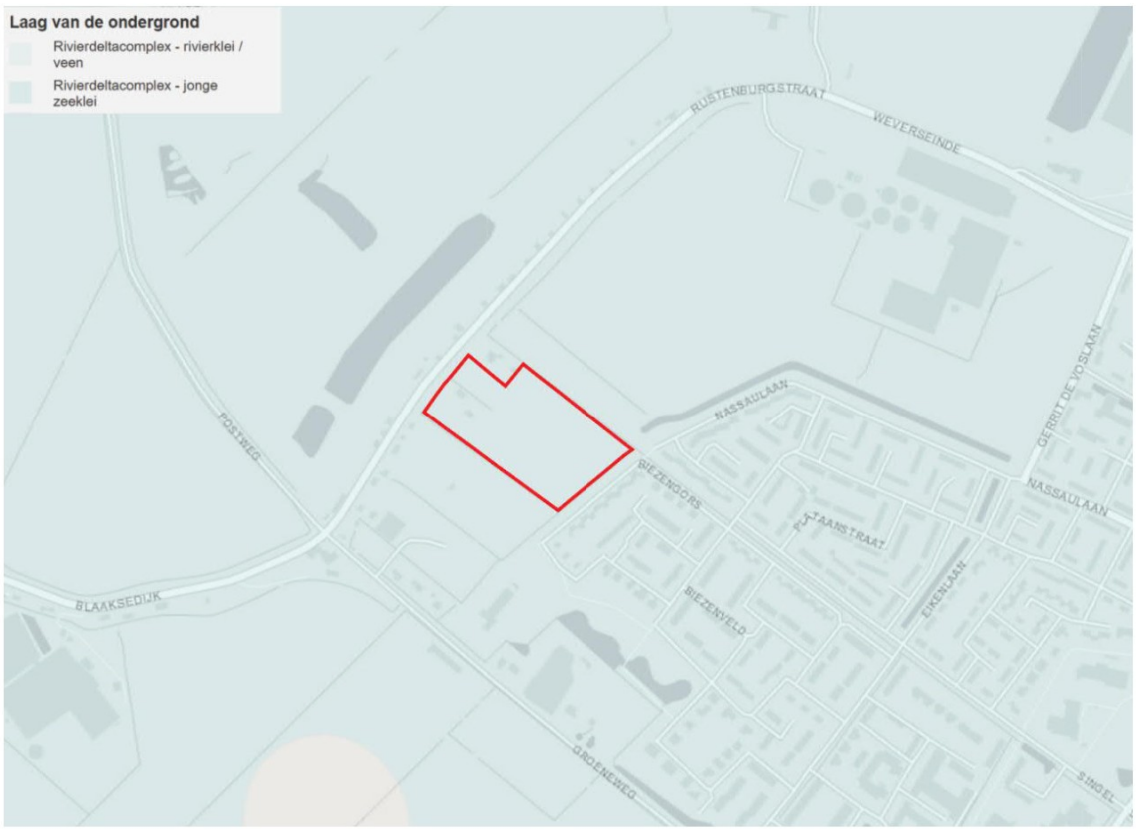
1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Omgevingskwaliteit
Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een ‘kwaliteitskaart’ en bijbehorende ‘richtpunten ruimtelijke kwaliteit’.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen
De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een ‘ja, mits-beleid’: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.



Afbeelding 3.1: uitsnede Kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland, laag van de ondergrond

Het plangebied is opgenomen in drie kwaliteitskaarten. In de ‘Laag van de ondergrond’ (afbeelding 3.1) is het plangebied aangeduid als ‘Rivierdeltacomplex – jonge zeeklei’. Richtpunt is dat ontwikkelingen in het gebied bijdragen aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de deltawateren en natuurlijke buitendijkse bieden. De nieuwe bebouwing concentreert zich bij de compacte kern Puttershoek, waardoor het zeekleipolderlandschap herkenbaar blijft. De ontwikkeling kan het eigen eilandkarakter van

Hoeksche Waard bovendien versterken, aangezien het plangebied is gelegen in de 'dynamische noordrand' van het eiland en de beoogde extra woningen voor meer dynamiek zullen zorgen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt tevens rekening gehouden met het watersysteem ter plaatse. Aan de rand van het plangebied zijn sloten aanwezig. Voor de rest is er op de locatie geen oppervlaktewater aanwezig. De bestaande watergangen aan de rand van het plangebied blijven in stand en worden verbreed en verdiept. Daarmee wordt onder meer de toename aan verharding in het gebied gecompenseerd conform de regels van het waterschap. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan.

In de ‘Laag van de stedelijke occupatie’ (afbeelding 3.2) is het plangebied aangeduid als ‘Stads- en dorpsrand’. Voor ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand geldt dat zij moeten bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap):

- **Front**: bebouwing en landschap moeten met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Denk hierbij aan een zeefront, waterfront, appartementen aan landelijk gebied of een doorgaande weg als stadsrand.
- **Contact**: bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. Typisch voor dorpen of buitenwijken is een stedenbouwkundige opzet die bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.
- **Overlap**: een geleidelijke overgang tussen bebouwd gebied en landschap, waarbij stedelijke en landelijke programma’s in elkaar over vloeien.

Uitbreidingen van steden en dorpen zijn alleen mogelijk indien deze ontwikkelingen bijdragen aan het verbeteren van de belevingswaarde, de gebruikswaarde en de toekomstwaarde van de stads- en dorpsrand. Voorbeelden hiervan zijn het voorzien in doorzichten, maar ook toegankelijke paden en recreatieve routes van de bebouwde kom naar het landschap. Ook wordt bij ontwikkelingen rekening gehouden met de toekomstwaarde van de plek in brede zin. Een ontwikkeling draagt bij aan brede opgaven zoals het versterken van de groenblauwe structuur, de biodiversiteit, klimaatadaptatie, het bieden van maatschappelijke meerwaarde en het vergroten van de sociale betekenis van de stads- of dorpsrand.



Afbeelding 3.2: uitsnede Kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland, laag van de stedelijke occupatie

Met voorliggend plan is sprake van de overgangskwaliteit ‘contact’. Het woongebied sluit aan op de bestaande kern van Puttershoek, en wordt omsloten door woningen en wegenstructuur. Aan de noordoostzijde is nog een agrarisch perceel aanwezig. Het ontwerp sluit aan op de bestaande bebouwingsstructuren in de omgeving. Zowel in woontypen, bouwstijl als de fysieke aansluitingen op omliggende wegen en paden. Daarmee is de ontwikkeling passend bij de karakteristiek van de bestaande kern.

Op de ‘Laag van de cultuur- en natuurlandschappen’ (afbeelding 3.3) is het gebied aangeduid als onderdeel van de zeekleipolder. De bijbehorende relevante richtpunten zijn als volgt:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.

Voorliggend plan sluit aan op de bestaande kern van Puttershoek. Deze locatie ligt direct naast het bestaande dorp en maakt onderdeel uit van het open zeekleipolderlandschap. De locatie ligt echter geïsoleerd ten opzichte van de rest van het landschap, door onder andere bestaande woningen, ontsluitingswegen, energieopwekking (zonneweide) en bedrijvigheid. Tevens is het gebied Rustenburg in de provinciale Omgevingsverordening aangeduid als woningbouwlocatie van 6 hectare, waarvan een deel al is gerealiseerd in Rustenburg Fase I.

De ontwikkeling van de locatie Rustenburg speelt in op het principe om dorpen compact te houden ten gunste van het open landschap. Het ontwerp voor de locatie Rustenburg sluit aan op de eerste fase van het woongebied, onder meer door het doortrekken van het groene wijkpark en de aanleg van een langzaam verkeersverbinding. Door middel van architectonische uitwerking

en een diversiteit aan woningtypen wordt de aansluiting op de bestaande kern versterkt. Hiermee voldoet het plan aan de bovenstaande richtpunten.



Afbeelding 3.3: uitsnede Kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland, laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Op de kaart ‘Laag van de beleving’ zijn voor het plangebied geen richtpunten van toepassing.

In de Omgevingsverordening zijn een aantal (relevante) artikelen van toepassing met doorwerking op het plangebied. Deze zijn als volgt.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals hiervoor uitgebreid beschreven.

Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd. Met voorliggend plan is sprake van een aanpassing van het landschap. De ontwikkeling past bij de huidige identiteit van een gebied: de stads- en dorpsrand van Puttershoek. De uitbreiding voorziet op structuurniveau in beperkte wijziging en aanpassing, binnen de bestaande kavelstructuur.

Het ontwerp is integraal vormgegeven, met aansluiting op de omliggende functies. De gebruikswaarde van het gebied wordt met de inpassing van nieuwe woningen, een groene

hoofstructuur en verbindingen naar de omgeving vergroot. Zichtlijnen in het stedenbouwkundig ontwerp dragen bij aan de belevingswaarde. Daarmee is sprake van een zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

De provincie streeft naar een compact, samenhangend, divers en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Het streven is om ontwikkelingen zoveel mogelijk te laten plaatsvinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). Toepassing is ook van provinciaal belang, daarom is in de Omgevingsverordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder. Artikel 6.10 van de Omgevingsverordening geeft voorwaarden aan een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt. De toelichting van het bestemmingsplan dient in te gaan op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstelijking (artikel 3.1.6 Bro).

De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uitgangspunt van de ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en de locatie groter is dan 3 hectare, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties die zijn aangeduid op kaart 19 in bijlage II en de bijbehorende criteria. Doel van de ladder is zorgvuldig gebruik van de ruimte, waarbij gebouwd wordt naar behoefte.

Een woningbouwplan dient tevens te voorzien in sociale huurwoningen conform de (door de provincie vastgestelde) regionale woonvisie. Voor een aantal plannen is de ladder op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk doorlopen. In dat geval kan in het bestemmingsplan worden verwezen naar de regionale visie. Een bestemmingsplan mag geen bestemmingen bevatten die in strijd zijn met deze visie.

Stedelijke ontwikkeling

Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Wanneer een plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, wordt de ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Voorliggend plan voorziet in 85 woningen, waardoor sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is benodigd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

ad 1. Bestaand stedelijk gebied

Voorliggend plan voorziet in een ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied, binnen de stads- en dorpsrand van de kern Puttershoek. Het plan Rustenburg was tot 2 december 2022 opgenomen als ontwikkellocatie van 6 hectare op kaart 19 in bijlage II van de

Omgevingsverordening. Bij de wijziging van de Omgevingsverordening in het kader van de Module Ruimte en Wonen is kaart 19 geactualiseerd, waarbij reeds gerealiseerde ontwikkellocaties zijn geschrapt. De locatie Rustenburg is geschrapt in de veronderstelling dat de woningbouw op deze locatie reeds is gerealiseerd. Dit geldt echter alleen voor de eerste fase. De ontwikkeling van fase 2 valt binnen de 6 hectare van de locatie Rustenburg, zoals die opgenomen was op kaart 19 en bijlage X van de verordening. Gelet op de motivatie van het schrappen van deze locatie, wordt geoordeeld dat wordt voldaan aan het eerste lid van artikel 6.10 van de verordening.

De locatie is in 2013 in de gemeentelijke visies al aangemerkt als toekomstig woningbouwproject, met mogelijk nog verdere uitbreiding naar het noorden (richting het terrein van de Suikerunie). Alternatieve locaties zoals langs de Eikenlaan en Julianastraat, die eveneens waren aangemerkt als ontwikkellocaties voor woningbouw, zijn de afgelopen jaren al ontwikkeld. Daarmee is de voorliggende locatie Rustenburg een logische vervolgstap.

De ontwikkeling van de locatie Rustenburg speelt in op het principe om dorpen compact te houden ten gunste van het open landschap. De locatie sluit direct aan op de bestaande dorpskern, en ligt ingeklemd tussen bestaande woningen, bedrijvigheid en de hoofdwegenstructuur. Door in het plan aansluiting te zoeken op de bestaande kern (onder meer via langzaam verkeersroutes en een gelijkwaardig, groen-dorps woonmilieu) wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt en wordt het plan verankerd in de bestaande dorpsstructuur.

ad 2. Onderbouwing kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Kwantitatieve behoefte
De gemeente Hoeksche Waard kenmerkt zich sinds 2014 door een grote groei van de bevolking, mede door de toenemende verhuizingen vanuit de Randstad naar de gemeente Hoeksche Waard. Om de kwantitatieve woningbehoefte te bepalen wordt er gebruik gemaakt van de WBR prognose en de Trendprognose van de Provincie Zuid-Holland. Om te kunnen voorzien in deze volkshuisvestelijke opgave moeten tot 2025 nog circa 3.000 woningen gebouwd worden, verdeeld over de vijf gemeenten en hun onderliggende kernen.

De kwalitatieve vertaalslag (naar type woningen, prijsklassen, doelgroepen etc.) en de realisatie zijn een gemeentelijke activiteit. Feitelijk is er dus sprake van vijf lokale woningbouwprogramma's waarvan regionaal is afgestemd dat de totale productie binnen de door de Provincie gestelde bandbreedte blijft. In de kern Puttershoek ligt de aanvullende woningbehoefte tot 2040 op 215 woningen, waarbij de harde en zachte plancapaciteit wordt afgestemd met de provincie.

Het plan Rustenburg is in de provinciale Planmonitor Wonen opgenomen als zachte plancapaciteit, ofwel een in ontwikkeling zijnde woningbouwlocatie[1]. Daarbij is rekening gehouden met 120 woningen in een dorps en centrum-dorps woonmilieu. Het programma is daarmee provinciaal afgestemd en draagt bij aan de invulling van de provinciale woonbehoefte.

[1] Planmonitor Wonen, Plannaam: Puttershoek - Heeren van Rustenburg 2de fase 'vista verde', laatste wijziging 3 februari 2022, plan ID 50091 *(geraadpleegd op 22 mei 2022)*

Kwalitatieve behoefte
Uit de Woningmarktanalyse 2019 blijkt dat huishoudens in de gemeente Hoeksche Waard een grote kooporiëntatie hebben. De kooporiëntatie is goed terug te zien in de additionele woningbehoefte per dorp. In Numansdorp, Oud Beijerland en ’s-Gravendeel is er behoefte aan rijwoningen in de koopsector. In Numansdorp en ’s Gravendeel is er daarnaast een behoorlijke aanvullende behoefte aan luxere koopwoningen.

Oudere huishoudens hebben vaker de wens voor een huur- of een koopappartement. De vraag naar rij-/hoekwoningen in de koopsector wordt gezien voor meerdere huishoudensgroepen. Bij de rijwoningen in de koopsector is veel vraag in het goedkopere segment tot € 200.000 (woning voor starters en koopstarters), maar ook in de wat duurdere segmenten.

Naast rij- en hoekwoningen is er een aanzienlijke vraag naar tweekappers en vrijstaande woningen in het middeldure tot duurdere segment. De vraag naar tweekappers en vrijstaande woningen is vooral afkomstig van gezinnen en alleenstaanden of stellen in de leeftijd van 30 tot 50 jaar, bijvoorbeeld van gezinnen die een volgende stap in de wooncarrière willen zetten. Dit zijn eigen inwoners of gezinnen vanuit de Randstad die vanwege de prijs-kwaliteitverhouding een woning in de Hoeksche waard zoeken. Ook de vraag naar koopappartementen is toegenomen, met name door de oudere huishoudens die kleiner willen gaan wonen.

Met het plan voor Rustenburg fase 2 wordt ingezet op de grote behoefte aan koopwoningen. Daarbij wordt een centrum-dorps woonmilieu gecreëerd, met een verscheidenheid aan woningtypen. De mix bestaat uit rij-/hoekwoningen, beneden-bovenwoningen, tweekappers en appartementen. Hiermee wordt voor diverse doelgroepen gebouwd, waarmee doorstroming wordt bevorderd. Het beoogde programma is zodoende in lijn met de kwalitatieve woonbehoefte van Puttershoek.

Conclusie Omgevingsvisie en Omgevingsverordening
Ten aanzien van de provinciale beleidskeuzes draagt het plan bij aan de ontwikkeling van een gezonde en veilige leefomgeving en zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan voorziet in een kwalitatieve woonbehoefte, die provinciaal is afgestemd.

Omgevingsprogramma
Het Omgevingsprogramma is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Omgevingsprogramma bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema’s Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie. Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het Omgevingsprogramma.

Conclusie
De ontwikkeling op de planlocatie past binnen het provinciale beleid. Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

Op 17 december 2019 heeft de gemeenteraad van Hoeksche Waard de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie nodigt inwoners, ondernemers, investeerders, maatschappelijke organisaties en anderen uit om een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van de Hoeksche Waard. De omgevingsvisie helpt de gemeente om samen te blijven werken aan een aantrekkelijke Hoeksche Waard.

'Hoeksche Werken'

Binnen de visie zijn vijf maatschappelijke opgaven (de zogenaamde Hoeksche Werken) geformuleerd die specifiek vragen om gemeentelijke aandacht:

1. *Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig*

   Het plan voldoet aan actuele eisen op het gebied van duurzaamheid en energie (BENG). De nieuwe woningen worden gerealiseerd zonder gasaansluiting en de mogelijkheid bestaat om PV panelen te plaatsen. In paragraaf 4.14 wordt het aspect ‘duurzaamheid’ nader toegelicht.

2. *Vitaal economisch klimaat*

   Door het realiseren van nieuwe woningen wordt een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk woonmilieu. Daarnaast zorgt plan het voor extra inwoners, waarmee bestaande voorzieningen meer potentiële gebruikers krijgen.

3. *Bereikbaar, nabij en toegankelijk*

   De woningen zijn door de centrale ligging goed bereikbaar voor zowel gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer als met het openbaar vervoer. Er wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd conform de gemeentelijke parkeernormen.

4. *Duurzame, innovatie landbouw*

   De ontwikkeling heeft geen relatie met landbouw, waardoor deze maatschappelijke opgave niet van toepassing is.

5. *Vitale dorpen en actieve samenleving*

   Het stedenbouwkundig plan voorziet in een ontwerp waarbij ontmoeting van de bewoners en aansluiting op het bebouwd gebied van Puttershoek wordt gestimuleerd. Daarnaast zorgt het plan voor extra inwoners voor de kern, waarmee het een bijdrage levert aan de vitaliteit van het dorp.

'Hoeksche Waarden'

Naast de 'Hoeksche Werken' zijn er ook 'Hoeksche Waarden' geformuleerd. De Hoeksche Waard is sterk verweven met de regio. Het maakt deel uit van de Delta, waarbinnen elk eiland zijn eigen kenmerken en kwaliteiten heeft. Als eiland heeft de Hoeksche Waard een directe relatie met de stedelijke agglomeratie van Rotterdam en ook Dordrecht. Omgekeerd vormt de Hoeksche Waard vanuit het stedelijk gebied ook de toegang tot de Delta. Veel recreanten en toeristen maken hier gebruik van. De verwevenheid met haar omgeving biedt de Hoeksche Waard kansen. Het eiland is dan ook ingedeeld in vijf karakteristieke deelgebieden.

De planlocatie is gelegen in het deelgebied 'Dorpse Trots'. Dit deelgebied omvat alle dorpen in de Hoeksche Waard. De Hoeksche Waard kent kleine, hechte gemeenschappen met veelal een

eigen identiteit. De combinatie van ondernemerszin en de zorg voor elkaar maakt het eiland zeer aantrekkelijk voor gezinnen. Bij ontwikkelingen in de dorpen wordt niet alleen naar nieuwe functies, zoals woningen, gekeken, maar met name ook naar de gevolgen voor het sociale netwerk in het dorp. Nieuwbouw of herontwikkeling moet bijdragen aan de gemeenschapszin in het dorp.

Daarbij geldt als uitgangspunt dat eerst de mogelijkheden voor inbreiding en herontwikkeling binnen het dorp benut worden, voordat aan de rand van het dorp kan worden gebouwd. Inbreiding mag echter niet ten koste gaan van de groene kwaliteiten in het dorp. Kort samengevat zijn de te ontwikkelen waarden als volgt:

- Versterken van de onderscheidende identiteit per dorp
- Versterken van de gemeenschapszin in het dorp
- Versterken van de vitaliteit en leefbaarheid per dorp
- Versterken van de natuurlijke overgang van het dorp naar het landelijk gebied
- Sociale cohesie onder de bevolking faciliteren én versterken

DNA

Tot slot is voor iedere kern in de gemeente het DNA bepaald. Puttershoek heeft een uitgesproken identiteit als gezellig en dorps. De concentratie van (winkel)voorzieningen, de haven en de openheid van nieuwe woonwijken dragen hier aan bij. In de 'analyse van de kernen' is de dorpsrand aangeduid als "groene rand met woningen", gelegen nabij de groene open ruimte langs de dorpsrand. Inmiddels is de dorpsrand van Puttershoek, door realisatie van Rustenburg fase I, verder opgeschoven naar het westen tot aan de (dijk) lintbebouwing. Met de ontwikkeling wordt hierop aangesloten, met instandhouding van het groene karakter. Daarmee wordt een passende dorpsrand met woningen gerealiseerd, die tevens de sociaal-economische structuur en vitaliteit van het dorp versterkt.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de in de Omgevingsvisie gestelde 'Hoeksche Waarden'. Door de stedenbouwkundige opzet wordt de sociale samenhang versterkt. Daarnaast zorgt het woningaanbod voor vitaliteit en leefbaarheid van het dorp. Doordat bijna 30% van de oppervlakte als nieuw groen wordt ontwikkeld, ontstaat er een toegankelijke en betreedbare groene ruimte voor bewoners en omwonenden.

3.4.2 Welstandsnota

De gemeente Hoeksche Waard toetst bouwplannen aan bepaalde criteria omtrent welstand. Bouwplannen worden voorgelegd aan de welstandscommissie, onder andere indien het bouwplan niet voldoet aan de sneltoetscriteria. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 85 woningen aan de westelijke rand van Puttershoek. Het ontwerp sluit stedenbouwkundig en architectonisch aan op omliggende bebouwing. Daarmee wordt een stedenbouwkundige eenheid beoogd. Voor het plan is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarmee richting wordt gegeven aan de gewenste uitstraling van het gebied.

Het plan wordt voorgelegd aan de Stichting Dorp, Stad en Land. Deze stichting beoordeelt de stedenbouwkundige kwaliteit van nieuwbouwplannen voor de gemeente Hoeksche Waard. De reactie was overwegend positief. Er vindt nog nadere afstemming plaats om het plan definitief vorm te geven.

Conclusie
De ontwikkeling van 85 woningen ter hoogte van Rustenburg Fase 2 wordt voorzien in een nieuw woongebied, met een hiertoe passende, groen-dorpse uitstraling die is afgestemd op de locatie en haar omgeving. Bij de uitwerking van het plan wordt nader afgestemd met de Stichting Dorp, Stad en Land en zo zal worden voldaan aan de eisen van een goede welstand.

3.4.3 Regionale woonvisie Hoeksche Waard 2030

De vijf voormalige gemeenten in de Hoeksche Waard hebben gezamenlijk een nieuwe woonvisie en bijbehorend woningbouwprogramma opgesteld. De woonvisie speelt in op veranderingen in de woningmarkt. In de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard 2030 is gekeken naar de vitaliteit van de regio, waarbij de toekomstige woningvoorraad kan worden ingezet als tool om onder meer krimp en vergrijzing tegen te gaan.

De belangstelling voor de Hoeksche Waard groeit. Met onder andere de bouw van extra woningen kan het interessant worden voor jonge mensen om binnen de gemeente te blijven, dan wel hier te komen wonen. De instroom van gezinnen is de laatste jaren al gaande en makelaars bevestigen dat de belangstelling voor de Hoeksche Waard blijft groeien. Het gaat met name om consumenten uit de regio's Rotterdam en Drechtsteden die bewust kiezen voor een betaalbaar, groen en landelijk woonmilieu in de nabijheid van de Randstad. Aanwas van jonge gezinnen zorgt ervoor dat voorzieningen in stand worden gehouden, het geboortepeil op niveau blijft en daarmee krimp wordt tegengegaan. Daarnaast is er de komende jaren sprake van een toenemende vergrijzing van de bevolking.

Om te kunnen voorzien in deze volkshuisvestelijke opgave moeten tot 2030 nog circa 3.000 woningen gebouwd worden, verdeeld over de vijf gemeenten en hun onderliggende kernen. Naast de hoeveelheid woningen is ook de kwaliteit van de woningvoorraad en de aantrekkelijkheid van het woonmilieu van invloed op de vitaliteit van de Hoeksche Waard. De kwalitatieve vertaalslag naar type woningen, prijsklassen, doelgroepen etc. wordt op lokaal niveau gemaakt en ook de realisatie is een gemeentelijke activiteit. Feitelijk is er dus sprake van vijf lokale woningbouwprogramma's waarvan regionaal is afgestemd dat de totale productie binnen de door de Provincie gestelde bandbreedte blijft. Binnen de regio is een kwaliteitsslag gewenst die de woningen beter toerust op de toekomst. Een toekomstbestendige woningvoorraad is bij voorkeur energieneutraal, geschikt voor jonge en oudere bewoners, bereikbaar per auto en OV, en van een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Met de ontwikkeling van in totaal 85 woningen, waarvan één bestaande woning, 56 grondgebonden woningen en 28 appartementen, wordt voorzien in een actuele woonbehoefte die aansluit op de regionale woonvisie. De afzetmarkt voor bestaande voorzieningen wordt groter, waarmee wordt bijgedragen aan de vitaliteit van het dorp. Voor het plan is in paragraaf 3.1 de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

3.4.4 Woningmarktonderzoek Hoeksche Waard 2021

De gemeente Hoeksche Waard is bezig met het formuleren van het woningprogramma tot en met 2030. Door de actualisatie van de prognose van de provincie is het van belang om de kwalitatieve invulling van de vraag naar woningen – de verdeling over woningtypes, prijssegmenten, eigendomsvormen en woonmilieus – in beeld te brengen. In het door de gemeenteraad op 15

november 2022 vastgestelde woningmarktonderzoek zijn de bouwstenen geformuleerd van de wensportefeuille en het bouwprogramma voor de gemeente Hoeksche Waard en de dorpen in de gemeente. Uit dit onderzoek kunnen de volgende relevante conclusies worden getrokken.

Conclusie 10: De actuele vraag naar nieuwbouwwoningen is als volgt onderverdeeld:

- De nieuwbouwvraag naar woonmilieus richt zich voornamelijk op 'woonwijk laagbouw en dorps' (4/5 van de vraag), de overige vraag richt zicht op het woonmilieu 'landelijk' en 'woonwijk laag- en hoogbouw'.
- De vraag naar grondgebonden of appartement is gelijkwaardig verdeeld. De gemeente ziet dat 2/5 van de vraag zich richt op huurwoningen en 3/5 op koopwoningen.
- De helft van de vraagt richt zich op het prijssegment goedkoop en middelduur en de andere helft op het dure segment.

Conclusie 11: De woningbehoefte bestaat tot 2030 uit circa 3.400 nieuwbouwwoningen, deze is als volgt onderverdeeld:

- Uit cijfers blijkt dat er grote tekorten ontstaan in de sociale sector. De afgelopen jaren is ook zichtbaar geworden dat het aantal woonbonnen stijgt dat nodig is om een sociale woning te bemachtigen. Dit komt onder andere doordat het aantal senioren stijgt en doordat de 55-74-jarige niet doorstroomt van ruime woning naar geschikte woning.
- Verder ziet de gemeente grote tekorten ontstaan naar grondgebonden koopwoningen. Dit komt deels doordat het aantal gezinnen toeneemt en deels omdat het aantal 55+-huishoudens niet doorstroomt naar een nieuwe (geschikte en gewenste) woning.
- Ook de vraag naar middeldure (huur- en koop-)appartementen stijgt. In aantallen nog niet zo omvangrijk als in de sociale sector en grondgebonden koop. Toch is de vraagdruk op deze segmenten hoog, omdat er weinig van dit segment in de bestaande voorraad aanwezig is. Daarnaast is er een tekort in de beschikbaarheid doordat met name het aantal 55+-huishoudens in omvang toeneemt.

Conclusie 15:

- De vraag naar middeldure huur- en koopappartementen zal stijgen Op dit moment is de voorraad aan middeldure huur- en koopappartementen gering in Hoeksche Waard. Mede door de groei van het aantal koopkrachtige 55+-huishoudens (met name de empty nester) ziet de gemeente dat de vraagdruk naar dit segment in 2030 toeneemt. De verwachting is dat de vraagdruk en woningbehoefte naar dit segment ook na 2030 zal blijven stijgen.

Aanbeveling

Om niet de directe concurrentie aan te gaan met de bestaande voorraad is het advies om bestaande woongebieden te versterken door een nieuw en divers aanbod te introduceren. Dit kan door meer middeldure appartementen (koop en huur) en grondgebonden koopwoningen (vanaf € 325.000) te bouwen in gebieden waar nu bijvoorbeeld veel goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen aanwezig zijn. Dit zal de vitaliteit van Hoeksche Waard in de toekomst ten goede komen.

Behoefte

In de Woningbehoefteraming 2021 is onderzocht wat de woningbehoefte per dorp is en hoe deze zich ontwikkelt in de toekomst (tot 2030). Voor de Hoekse Waard is een woningvoorraadgroei

voor de periode 2021 t/m 2025 toegestaan van 1.800 woningen. De totale vraag naar nieuwe woningen in Puttershoek is tot 2030 circa 284 nieuwbouwwoningen.

Puttershoek heeft een aantal belangrijke voorzieningen. Er wonen veel gezinnen en empty-nesters. Het aandeel senioren zal de komende jaren stijgen. De vraagdruk toont ook aan dat er meer behoefte ontstaat naar sociale, middeldure en dure huur- en koopappartementen (met name door de empty-nesters en senioren). Ook de vraag naar middeldure, duur laag en duur midden grondgebonden koopwoningen stijgt licht (door gezinnen). Door naast deze grondgebonden woningen ook in te zetten op het ontwikkelen van appartementen kunnen een deel van empty nesters en senioren doorstromen en ruimte maken voor gezinnen.

Woningbouwprogramma Rustenburg fase II, Puttershoek
De gemeente Hoeksche Waard hanteert bij nieuwbouwprojecten de volgende uitgangspunten voor de verdeling in prijsklassen.

Categorie	Goedkoop (30%) t.b.v lagere inkomens	Middelduur (40%) t.b.v middeninkomens	Duur (30%) t.b.v hogere inkomens
Koop	< € 225.000	€ 225.000 – 355.000* (NHG)	>355.000* (NHG)
Huur	<763,47 p/m (liberalisatiegrens)	763,47 -1.000 p/m	>1.000 p/m

(* = als er energiebesparende maatregelen worden meegefinancierd is de grens € 376.300)

Het woningbouwprogramma van Rustenbrug fase II is gemengd en zal ongeveer de volgende verdeling hebben.

Categorie	Goedkoop t.b.v lagere inkomens	Middelduur t.b.v middeninkomens	Duur t.b.v hogere inkomens
	20-25%	30-35%	40-50%

De locatie Rustenburg maakt onderdeel uit van het reguliere woningbouwprogramma met 84 koopwoningen. Eventueel wordt een deel van de appartementen als huurwoning op de markt gebracht. Deze nieuwbouw in de goedkope, middeldure en dure koopsector levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar eengezinswoningen en appartementen in Puttershoek voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren. Het plan maakt onderdeel uit van de regionale woningbouwafspraken en het regionaal woningbouwprogramma Hoeksche Waard, zoals door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland zijn aanvaard.

3.4.5. Nota ruimtelijke kwaliteit Hoeksche Waard

In oktober 2020 heeft de gemeente Hoeksche Waard een nota Ruimtelijke Kwaliteit uitgebracht. Deze nota is een samenvoeging van de bestaande nota's van de vijf voormalige gemeenten. Met de nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt het eenvoudiger en betrouwbaarder om op te zoeken welke criteria voor het uiterlijk van een bouwwerk op een bepaalde locatie in de gemeente Hoeksche Waard gelden.

Door middel van een gebiedstypering en het bepalen van de beoordelingsniveaus voor het uiterlijk van bouwwerken wordt verder invulling gegeven aan het selectieve en gebiedsgerichte

beleid van de gemeente. Daarbij zijn voor de gehele Hoeksche Waard een aantal ruimtelijke uitgangspunten van belang, die gelden voor alle toekomstige ontwikkelingen en de gewenste verschijningsvorm hiervan:

- Zorgvuldig omgaan met bebouwing in het landschap
- Behoud van het open karakter van het landschap
- Behoud en versterking van karakteristieke kenmerken (dijkenstructuur, open kleipolders, kreken, linten, kernen) bij alle nieuwe ontwikkelingen
- Handhaving en waar nodig verbetering van de relatie van de kernen met het omliggende landschap
- Zorgvuldige vormgeving van (nieuwe) dorpsranden (silhouet dorp behouden cq. versterken)
- Benutten van de bestaande en indien aanwezig oorspronkelijke ruimtelijke structuur van de dorpskernen
- Behouden, benutten en waar nodig versterken van de cultuurhistorische identiteit.

Voor het project Rustenburg II, ofwel de ‘Heeren van Rustenburg’, geldt het beoordelingsniveau ‘Bijzonder welstandgebied’. De locatie is gelegen binnen de volgende vier gebiedstypen:

1. Het historische dijklint
2. Het zeekleipolderlandschap
3. De thematische woonwijk
4. De recente dorpse uitbreiding (de Heeren van Rustenburg fase 1)

In het beeldkwaliteitsplan, opgenomen in bijlage 2 bij de regels, is uitgebreid getoetst aan de Nota Ruimtelijke kwaliteit. Hierin zijn alle bovenstaande gebiedstypen gekwalificeerd, waarna het ruimtelijk concept van de Heeren van Rustenburg nader is gedefinieerd. Belangrijke ontwerpkeuzes zijn onder meer het leggen van een verbinding met het zeekleipolderlandschap, het versterken van aanwezige landschapsstructuren, verankering in het landschap door zorgvuldige inpassing van openbare ruimte en groenstructuren en aansluiting met de bestaande woningen aan de dijk, Rustenbrug fase I en de bestaande kern van Puttershoek. Het plan vormt hiermee een logische doorvertaling van de uitgangspunten uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hoeksche Waard.

3.5 Toetsing en conclusie

Het Rijks- en provinciaal beleid geven geen aanleiding voor specifieke keuzes of ontwikkelingen in het plangebied. De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen: het plan voorziet in een actuele woonbehoefte op een buitenstedelijke locatie. Ook op gemeentelijk niveau zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Voorliggend plan past binnen het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan “Rustenburg – Fase 2” zijn diverse (milieu)aspecten onderzocht. In dit hoofdstuk komen de diverse omgevingsaspecten aan bod, waarbij per aspect wordt ingegaan op de wettelijke kaders, de eventuele onderzoeksresultaten en een korte conclusie.

4.2 Milieueffectrapportage

Voor dit project is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (zie bijlage 11). De m.e.r.-beoordeling moet leiden tot een expliciet besluit omtrent de vraag of een milieueffectrapport opgesteld moet worden. De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het woningbouwproject geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben. Daarom heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard besloten dat bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden.

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeer
De ontwikkeling bestaat uit grondgebonden woningen, beneden-bovenwoningen en appartementen. Via twee straten wordt het nieuwe woongebied aangesloten op Rustenburg Fase I, waarna het verkeer wordt afgewikkeld via de Hofstede naar de Groeneweg. Een uitgebreide beschrijving is opgenomen in paragraaf 2.2. Meer informatie over de afweging van alternatieve ontsluitingsstructuren is opgenomen in het verkeersrapport van GraaffTraffic (bijlage 1).

De verkeersgeneratie van Rustenburg fase 2 wordt bepaald aan de hand van de kengetallen uit de CROW-publicatie 744 “Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering” (2024). In de beleidsregels van de gemeente Hoeksche Waard omtrent de parkeernormen wordt onderscheid naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone gemaakt. Op basis van de adressendichtheid (CBS) is de stedelijkheidsgraad voor Puttershoek bepaald op “weinig stedelijk”. Voor de indeling naar stedelijke zone is gekozen om rest bebouwde kom aan te houden en uit te gaan van het gemiddelde kencijfer.

Type woningen	*Aantal*	*Verkeersgeneratie*	*Totaal*
Twee-onder-een-kap	12	7,8	94
Levensloopwoningen	12	7,4	89
Rijwoningen	19	7,4	141
Appartementen (koop, tot 100 m^2)	40	6,0	240
Vrijstaande woning	2	8,2	16
Totaal	**85**		**580**

In het verkeersrapport van GraaffTraffic (bijlage 1) wordt inzicht gegeven in de toekomstige verkeersintensiteiten. Hiervoor is gebruik gemaakt van het regionale verkeersmodel, waarbij ook rekening wordt gehouden met de plannen voor woningbouw en bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied. Ter illustratie zijn in de bijlage van het verkeersrapport de resultaten van

verkeerstellingen opgenomen. Voor de Groeneweg worden in 2036 3.750 tot 4.000 motorvoertuigen per etmaal verwacht. Dit is acceptabel voor een gebiedsontsluitingsweg. De intensiteiten op de Hofstede blijven dusdanig dat gemengd verkeer en een maximumsnelheid van 30 km/u mogelijk blijft. Ook de kruispunten kunnen het verkeer goed verwerken. In het verkeersrapport wordt ook aandacht besteed aan verkeersveiligheid. Voor wat betreft verkeer is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Parkeren
Vanaf 4 augustus 2021 geldt de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen'. Initiatieven voor het realiseren van een ontwikkeling moeten in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid. Iedereen wil immers prettig wonen. En het kunnen parkeren in de directe woonomgeving is hiervan een onderdeel. Het parkeernormenbeleid is een integraal beleid opgesteld met als doel voor alle functies binnen de Hoeksche Waard een goed parkeeraanbod te waarborgen. Een ontwikkeling mag niet voor een verhoging van de parkeerdruk zorgen. De gemeente beoordeelt of de ontwikkeling past binnen de omgeving en niet leidt tot overlast voor andere bewoners. De gemeente toetst aan de hand van parkeernormen of een ontwikkeling hieraan voldoet.

Het parkeerbeleid bevat naast de parkeernormen zelf, ook een beschrijving van het toepassen van deze normen. De gemeente Hoeksche Waard hanteert de kencijfers uit de CROW publicatie 381 als uitgangspunt voor het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze publicatie en met name de daarin aangegeven kencijfers maakt daarmee onderdeel uit van de Nota Parkeernormen.

Verder maakt het CROW onderscheid tussen gemeenten in Nederland al naar gelang hun mate van stedelijkheid (van zeer sterk stedelijk tot niet stedelijk). Een grotere mate van verstedelijking geeft een geringere parkeerbehoefte. Puttershoek is volgens deze indeling te beschouwen als weinig stedelijk. In tabel 3 bij de beleidsregel zijn de diverse te hanteren parkeernormen opgenomen, die onderstaand zijn vertaald naar het beoogde woningbouwprogramma.

Type woningen	*Aantal*	*Norm*	*Totaal*
Twee-onder-een-kap	12	2,2	26,4
Levensloopwoningen	12	2	24
Rijwoningen	19	2	38
Appartementen (koop, tot 100 m^2)	40	1,6	64
Vrijstaande woningen	1*	2,3	2,3
Totaal	**84***		**154,7**

*De bestaande woning is hier buiten beschouwing gelaten.

In het plan zijn in totaal 183 parkeerplaatsen voorzien, waarvan twintig (1,5 per woning) stuks op eigen terrein en 163 in de openbare ruimte (zowel parkeren langs de weg als parkeren in parkeerhoven). De situering is te zien op de kaart van het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 van de regels).

4.4 Luchtkwaliteit

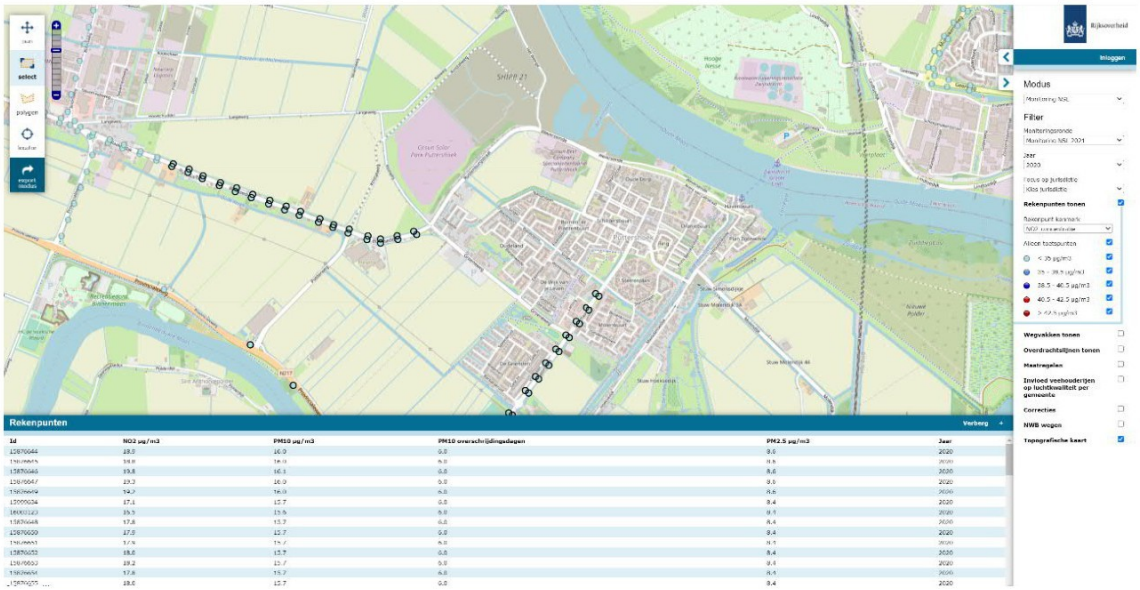
Bij de vaststelling van bestemmingsplannen moet vanuit het oogpunt van de gezondheid van de mens rekening worden gehouden met de luchtkwaliteit. Als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan mogen de grenswaarden voor luchtkwaliteit, die zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, niet worden overschreden.

Beoordeling luchtkwaliteit
In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Dit bestemmingsplan maakt 85 woningen mogelijk, die worden ontsloten door één ontsluitingsweg op de Groeneweg. Daardoor is het vaststellen van dit bestemmingsplan zonder meer aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

Goede ruimtelijke ordening
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het peiljaar 2021 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2020.



Afbeelding 4.1: overzicht concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ peiljaar 2021 (NSL-monitoringstool)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ respectievelijk maximaal 20,4 µg/m^3, 16,1 µg/m^3 en 8,6 µg/m^3 bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO_2, PM_{10} (beide 40 µg/m^3) en $PM_{2,5}$ (25 µg/m^3) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 6 waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.5 Geluid

Wegverkeerslawaai

Onderzoekszone
Langs wegen bevindt zich overeenkomstig artikel 74 Wgh aan weerszijden een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de grenswaarden van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied). De definities van stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 Wgh. Deze definities luiden:

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom (bepaald door komgrensborden) met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom dat is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen, welke worden aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierdoor is akoestisch onderzoek benodigd.

De locatie is gelegen binnen de onderzoekszone langs de Rustenburgstraat en de Postweg. De zone van het buiten de bebouwde kom gelegen deel van de Postweg bedraagt 250 m langs de weg. Op grond van de Wgh loopt deze zone aan het eind van de weg door over een afstand gelijk aan de breedte van de zone. Om deze reden ligt het plan nog juist binnen de zone van de Postweg. Omdat deze weg niet druk bereden wordt, wordt in het onderzoek aangetoond dat de geluidsbelasting door het verkeer op deze weg geen geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook het verkeer op de in de nabijheid gelegen bestaande en nieuw aan te leggen 30 km-wegen in het onderzoek betrokken. Dit betreft de Biezengors, de Hofstede en de nieuw aan te leggen straten in dit plan.

Berekeningen zijn uitgevoerd op grond van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Op basis van de software van Geomilieu is een rekenmodel ontwikkeld. Met dit rekenmodel is een berekening uitgevoerd om de geluidbelasting te bepalen van de gevels van de nieuwe woning op basis van hun ligging in het stedenbouwkundig plan.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek, opgenomen in bijlage 2, blijkt dat het verkeer op alle onderzochte wegen een geluidsbelasting veroorzaakt die niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Door het verkeer op de route Rustenburgstraat/Blaaksedijk is de geluidsbelasting maximaal 47 dB en door het verkeer op de route Postweg/Groeneweg maximaal

31 dB. Alle genoemde geluidsbelastingen zijn inclusief de reductie ex artikel 110g Wgh. De hiervoor genoemde waarden zijn opgenomen in de bijlagen van het onderzoek. Het aspect wegverkeerslawaai van de zoneplichtige wegen op grond van de Wgh veroorzaakt daarom geen belemmeringen.

Het verkeer op de nieuw aan te leggen interne ontsluitingsweg (30 km-weg) veroorzaakt op een maximale belasting van 47 dB op de nieuwe woningen. Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, veroorzaakt het verkeer op de 30 km-wegen geen belemmering voor de nieuwe woningen.

De toename van het verkeer op de Hofstede door de nieuwe woningen binnen fase 2 veroorzaakt op twee bestaande woningen binnen fase 1 een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Dit zijn de beide woningen aan weerszijde van wegvak 4h, het deel van de Hofstede dat aansluit op de Groeneweg. Omdat de geluidsbelasting op de voor- en achtergevel van deze woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, is geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. De geluidsgevoelige verblijfsruimten in de woning en de tuin van de woning zijn aan deze geluidsluwe zijden gelegen.

Industrielawaai
De locatie is gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterreinen ‘Puttershoek’. Op grond van de Wgh is daarom akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai. In het geval nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals nieuwe woningen, worden geprojecteerd binnen een zone van een industrieterrein dan mag de geluidbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk te zijn of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

Berekeningen in het kader van industrielawaai worden uitgevoerd door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Voor deze berekening zijn uitwisselbare onderdelen van het rekenmodel voor wegverkeerslawaai aangeleverd aan de Omgevingsdienst. Dit zijn de gebouwen en de bodemgebied binnen het bestemmingsplangebied en de toetspunten op de woningen in dit plan. Door de Omgevingsdienst zijn de resultaten teruggeleverd aan KuiperCompagnons, die de resultaten heeft verwerkt in het akoestisch rapport (bijlage 2).

Onderzoeksresultaten
Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat op sommige gevels de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden door de (toekomstige) activiteiten op het industrieterrein Puttershoek. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 52 dB(A), zodat de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) niet wordt overschreden.

Concrete maatregelen aan de (toekomstige) bedrijven op het industrieterrein zijn op dit moment niet mogelijk, omdat de berekende geluidbelasting vooral gebaseerd is op kengetallen voor de geluidemissie van toekomstige bedrijven. Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidsschermen zijn ook niet mogelijk, omdat het gaat om een groot industrieterrein met verspreid liggende bedrijven. Het is in deze situatie niet zinvol en doelmatig om maatregelen te

treffen. Voor de woningen binnen de geluidzone moet daarom een hogere geluidwaarde worden vastgesteld.

Bij het vaststellen van hogere waarden hanteert de gemeente het beleid dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving acceptabel moet zijn. Dit is het geval als er een geluidluwe gevel
én een geluidluwe buitenruimte aanwezig is. Omdat alleen sprake is van een hogere geluidsbelasting door industrielawaai op een beperkt aantal beoordelingshoogten en gevels van de woningen, is sprake van een geluidsluwe zijde en een geluidsluwe buitenruimte. De woningen voldoen daarom aan het hogere waarden beleid, zodat een hogere waarde kan worden vastgesteld. Voor de karakteristieke geluidwering van de woningen worden geen extra eisen gesteld, omdat de hogere waarde voor industrielawaai beperkt is en de minimale geluidwering voldoende is om aan de vereiste binnenwaarde te voldoen.

Conclusie
Voor een aantal woningen binnen de geluidzone van het industrieterrein Puttershoek worden hogere geluidwaarden vastgesteld. Hiermee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Ook vanwege de geluidbelasting van de wegen in en om het plangebied wordt voldaan aan deze wet. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening blijkt uit het onderzoek dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen worden bij voorkeur op schone grond gerealiseerd.

Onderzoeksresultaten
Om te onderzoeken of de bodem ter plaatse van het plangebied geschikt is voor de geplande herinrichting van het terrein zijn door IDDS twee onderzoeken uitgevoerd: een verkennend bodemonderzoek en een nader bodemonderzoek. De volledige rapporten zijn opgenomen in bijlage 3 en 4. De resultaten worden hierna beknopt toegelicht.

Resultaten verkennend bodemonderzoek
Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de (geplande) aankoop van het terrein. De doelstelling van het onderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem (grond en grondwater) ter plaatse van de onderzoekslocatie aan de Rustenbrugstraat 10.

Bij een drietal meetpunten ter plaatse van de oprit is sterke verontreiniging met nikkel in de grond aangetroffen. Deze matige tot sterke verhogingen met nikkel geven formeel in het kader van de Wet bodembescherming aanleiding tot nader bodemonderzoek. Bij handhaving van het huidig gebruik worden geen risico’s voorzien.

Onbekend is of op locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hiervan is sprake indien het gemiddelde gehalte van een verontreinigde stof in minimaal 25 m^3 grond de bijbehorende interventiewaarde overschrijdt. Bij eventuele toekomstige ingrepen in het kader van een omgevingsvergunning dient rekening te worden gehouden met aanvullend onderzoek om vast te kunnen stellen of sprake is van een geval ernstige bodemverontreiniging.

Resultaten nader bodemonderzoek
Op basis van de onderzoeksresultaten trekt IDDS de volgende conclusies:
- De grond is gemiddeld licht verontreinigd met nikkel;
- Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op basis van bovenstaande bevindingen is de matige en sterke verontreiniging met nikkel door middel van aanvullende boringen afdoende in kaart gebracht. De matige en sterke verontreiniging met nikkel is bij het nader onderzoek niet opnieuw aangetoond. De sterke verontreiniging is slechts plaatselijk aangetoond en de overige metingen zijn hooguit licht. Binnen het te onderzoeken gebied is de grond gemiddeld matig verontreinigd met nikkel. Er is daarmee geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik van de locatie voor woningbouw.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. Met de nieuwe ontwikkeling worden nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart zijn er risicobronnen in de omgeving van de locatie aanwezig, te weten:
- Hogedruk aardgastransportleiding W-507-01;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de rivier de Oude Maas;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht.

De aardgastransportleiding W-507-01 bevindt zich nabij het plangebied. De locatie bevindt zich binnen het invloedsgebied van deze hogedruk aardgastransportleiding, waardoor een verantwoording gegeven dient te worden van het groepsrisico. Het groepsrisico dient berekend te worden met het computerprogramma CAROLA. Tevens dient voor de leiding een beschrijving te worden gegeven van de aspecten ‘zelfredzaamheid’ en ‘bestrijdbaarheid’.

Verder is langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter. Het invloedsgebied voor toxische stoffen is 4.000 voor vervoer over weg en spoor en 1070 meter voor vervoer over water. Het plangebied bevindt zich niet binnen het verantwoordingsgebied, maar wel binnen het invloedsgebied voor toxische stoffen voor de spoorlijn en de Oude Maas. Er dient daarom een beschrijving te worden gegeven van de aspecten ‘zelfredzaamheid’ en ‘bestrijdbaarheid’.

Onderzoeksresultaten
Door KuiperCompagnons is onderzoek naar het aspect externe veiligheid uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder beknopt beschreven.

Belemmeringsstrook
Voor leidingen van 40 bar geldt dat er aan weerszijde van de gasleidingen een belemmeringenstrook is van 4 meter. Deze zone is gelegen in het plangebied, maar de geplande

bebouwing en de tuinen van de woningen worden ruim buiten de belemmeringenstrook gerealiseerd. De belemmeringenstrook is aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Plaatsgebonden risico

Voor de gasleiding is het plaatsgebonden risico bepaald. Op afbeelding 4.2 zijn de PR 10^{-7} en PR 10^{-8} contouren van het plaatsgebonden risico langs de gasleiding weergegeven. Het plangebied valt deels binnen deze contouren. De PR 10^{-6}-contour is ter hoogte van het plangebied niet aanwezig.



Afbeelding 4.2: Plaatsgebonden risico voor gasleiding W-507-01 - blauwe contour = PR 10-7 en paarse contour = PR 10-8. Bron: Onderzoek externe veiligheid, bijlage 5

Groepsrisico

In zowel de huidige als in de plansituatie wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico voor de aardgastransportleiding W-507-01 niet overschreden. Aangezien de maatgevende kilometer in zowel de huidige als de plansituatie niet ter hoogte van het plangebied is gelegen, vindt er geen toename plaats van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico, waardoor het groepsrisico geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Tevens is een beschrijving van de aspecten ‘zelfredzaamheid’ en ‘bestrijdbaarheid’ gegeven. De aanbeveling die voortkomen uit deze beschrijving worden hieronder beschreven.

Aanbevelingen

In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid. Voor de beschouwde risicobronnen gelden verschillende maatgevende ongeval scenario’s. In het geval van een fakkelbrandincident kan gevlucht worden, mits men zich niet binnen de 100% letaliteitscontour bevindt.

Voor de verschillende ongevalsituaties is het mogelijk om de volgende maatregelen te treffen tot de voorbereiding van bestrijding van rampen binnen het plangebied:

- in het stedenbouwkundig ontwerp rekening houden met de bereikbaarheid van hulpverleningsdiensten;
- nooduitgangen van de bron af construeren;
- effectieve bluswatervoorziening;
- E-Alert;
- risicocommunicatie naar de bewoners;
- afsluitbare mechanische ventilatiesystemen;

Bij de uiteindelijke vergunningverlening dient formeel advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid.

Gezien bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Bij de vaststelling van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor deze afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieuhinder. Voor elke bedrijfsactiviteit is de minimale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaats gevonden.

Onderzoeksresultaten

Gebiedstypering
Bij het hanteren van de richtafstanden uit de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” wordt de kern Puttershoek als rustige woonwijk beschouwd en de woningen in het buitengebied als gemengd gebied. De uitbreiding Rustenburg kan ook getypeerd worden als rustige woonwijk.

Onderzoek
In de omgeving van het plangebied zijn diverse relevante inrichtingen gelegen (afbeelding 4.3 en tabel 4.1). Zoals te zien in tabel 4.1 worden de richtafstanden niet volledig in acht genomen. De relevante inrichtingen worden daarom hierna beschouwd.



Afbeelding 4.3: overzicht diverse relevante inrichtingen in de nabijheid van het plangebied

	Adres	Functie	Richtafstand	Afstand tot woonfunctie
1	Postweg 5	Zonneweide	50 meter	ca. 88 meter
2	Reeweg / Het Weegje / Rustenburgstraat	Bedrijventerrein cat. 3.1 t/m 5.1	500 meter	ca. 270 meter
3	Weverseinde 343	Kruiden- en specialiteitenfabriek	200 meter (Geur)	ca. 270 meter
4	Rustenburgstraat 3	Specialiteitenfabriek Cosun Beet	1.000 meter (Geur)	ca. 640 meter
5	Weverseinde / Nassaulaan / Rustenburgstraat 8	Agrarisch gebruik	30 meter	10-20 meter

Tabel 4.1: richtafstanden diverse relevante inrichtingen nabij het plangebied

Adressen 1 & 2: Zonneweide en bedrijventerrein Puttershoek

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Puttershoek' (vastgesteld op 8 november 2018), waarbinnen de zonneweide en het bedrijventerrein ten noorden van de Rustenburgstraat zijn gelegen, is geborgd dat zich geen onacceptabele effecten op de omgeving mogen voordoen. Voor het aspect geur zijn/worden effecten voorkomen door het hanteren van de richtafstanden uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Nieuwe functies moeten voldoen aan de richtafstanden ten opzichte van omliggende woningen, zodat hinder wordt voorkomen.

Voor de zonneweide en de diverse bedrijven nabij het plangebied geldt dat er reeds woningen aanwezig zijn op kortere afstand van deze inrichtingen, namelijk ten noorden van de Rustenburgstraat. Deze woningen worden daarom redelijkerwijs als maatgevend beschouwd voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woningen. De bedrijvigheid wordt door de bestaande woningen reeds beperkt in de bedrijfsvoering. Om deze redenen bestaan er geen belemmeringen t.a.v. de zonneweide en het bedrijventerrein en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Adressen 3 & 4: Kruiden- en specialiteitenfabrieken
Aan het Weverseinde is de kruidenfabriek Euroma gevestigd. Tegenover deze locatie, aan de Rustenbrugstraat, is Cosun Beet Company aanwezig met een specialiteitenfabriek, silo's en een distributiecentrum. Het elektriciteitsgebruik van de specialiteitenfabriek is volledig verduurzaamd met zonne-energie afkomstig van het Cosun Solar Park.

De kruiden- en specialiteitenfabrieken aan de Weverseinde en de Rustenburgweg zijn al langere tijd aanwezig op de locatie en bestemd als 'Bedrijf'. Ook hier geldt dat in de huidige situatie reeds diverse woonpercelen aanwezig zijn op een kortere afstand dan de nieuw beoogde woningen. De bedrijvigheid wordt door de bestaande woningen reeds beperkt in de bedrijfsvoering. Om deze redenen bestaan er geen belemmeringen t.a.v.de kruiden- en specialiteitenfabrieken en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Adres 5: Agrarisch gebied
Direct grenzend aan het plangebied is een agrarisch perceel gelegen. Het betreft geen agrarische inrichting met dieren. De gronden zijn bovendien niet in gebruik voor gewassen waar rekening gehouden dient te worden met een spuitzone. Het is ook niet de verwachting dat hierin verandering komt. Hierdoor geldt geen grotere richtafstand voor deze agrarische gronden.

Conclusie
Woningbouw past in het kader van bedrijven en milieuzonering goed in de omgeving. Het realiseren van extra woningen in het plangebied zorgt niet voor een belemmering in de bedrijfsvoering van aanwezige bedrijven. Vice versa geldt dat aanwezige bedrijven geen onaanvaardbare hinder veroorzaken voor toekomstige gebruikers van de woningen.

Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.9 Water

Waterbeheer en watertoets
In een vroeg stadium van de planvorming moet overleg worden gevoerd met de waterbeheerder. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Hollandse Delta. Deze is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer
Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen met betrekking tot de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (zowel

kwalitatief als kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:
- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:
- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:
- Provinciaal Waterplan
- Provinciale omgevingsvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid
Waterschap Hollandse Delta – Waterbeheerprogramma 2022-2027
In het Waterbeheerprogramma (WBP) van Waterschap Hollandse Delta zijn de doelen beschreven die het waterschap tijdens de planperiode 2022-2027 wilt bereiken voor de primaire taken waterveiligheid, watersysteem, waterketen en wegen.

De doelen voor deze planperiode zijn afgeleid uit de ambities voor de langere termijn (2050). Deze ambities worden, nog meer dan voorheen, beïnvloed door de grote maatschappelijke opgaven van deze tijd, waar het waterschap voor staat. Het omgaan met de gevolgen van een veranderend klimaat én het tegengaan van verdere klimaatverandering springen hierbij het meest in het oog.

Behalve de ambities voor de lange termijn en de doelen die het waterschap in 2027 bereikt wil hebben, gaat het Waterbeheerprogramma ook in op de strategie om te komen tot realisatie van deze doelen. De doelen voor 2027 en de strategie vormen de basis voor de concreet uit te voeren maatregelen. De maatregelen zelf maken geen deel uit van dit Waterbeheerprogramma, maar worden elk jaar opnieuw in het kader van de reguliere planning- en controlcyclus bepaald.

Huidige situatie

<u>Algemeen</u>
Het plangebied is gelegen aan de westkant van de kern Puttershoek en bestaat grotendeels uit grasland en een bestaand woonperceel. Aan de randen van het plangebied zijn watergangen gelegen.

<u>Bodem en grondwater</u>
De bodem bestaat ter plaatse uit klei. Er is sprake van grondwatertrap V. Dat wil zeggen de dat gemiddeld hoogste grondwaterstand minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m beneden maaiveld ligt. Het maaiveld ligt op circa 1,45 m -NAP.

Waterkwantiteit
In het plangebied zijn enkele sloten aanwezig. Deze watergangen hebben op grond van de Keur van het Waterschap Hollandse Delta een beschermingszone. Deze zone is bedoeld om het watersysteem te kunnen controleren op beheer- en onderhoudsaspecten.

Het plangebied valt onder het peilbesluit Moerkerken. Hier geldt een zomerpeil van 2,2 m -NAP en een winterpeil van 2,4 m -NAP. In de huidige situatie is geen verharding aanwezig, behalve de bestaande (en te behouden) woning aan de Rustenburgweg. De oppervlakte van open water omvat circa 1.282 m². Daarnaast is een woning aanwezig die als bestaande situatie in het bestemmingsplan is opgenomen.

Veiligheid en waterkeringen
De Rustenburgstraat is een secundaire waterkering. Het plangebied ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van deze waterkering.

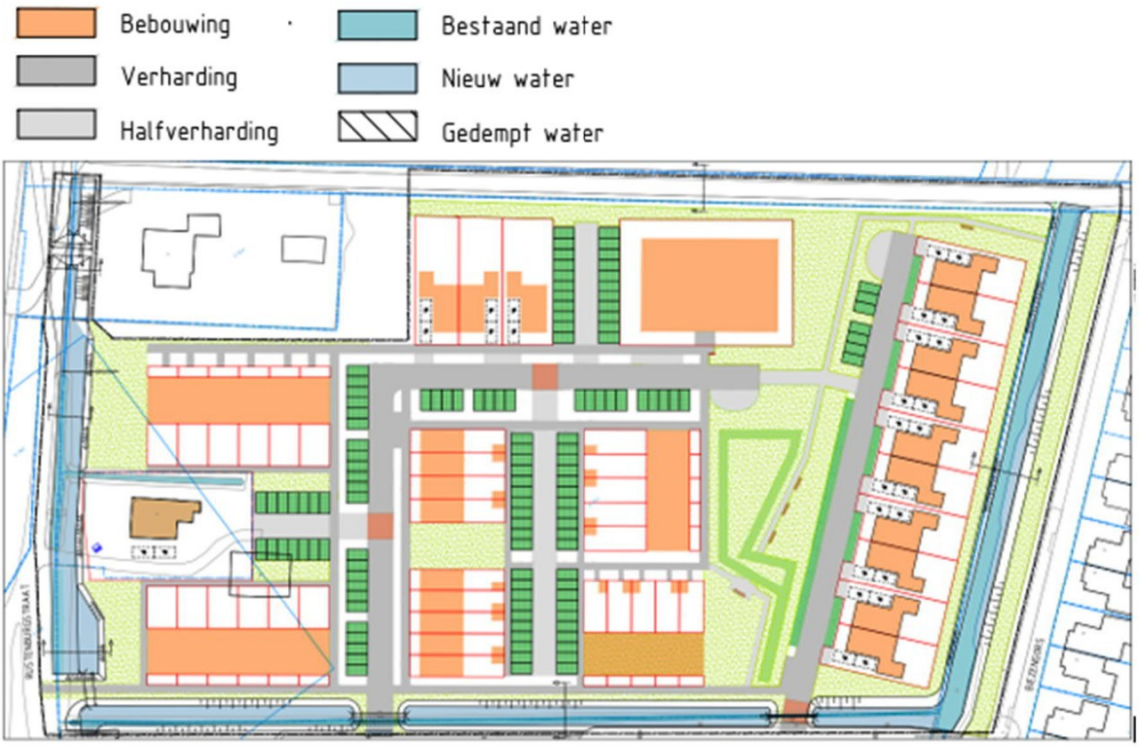
Afvalwaterketen en riolering
Het plangebied is aangesloten op een drukriolering.

Toekomstige situatie

Algemeen
Het plangebied wordt herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. De watergangen rondom het plangebied blijven in stand, en worden uitgebreid.

Waterkwantiteit
Voor het berekenen van de toename van de verharding is een vergelijking gemaakt tussen de bestaande situatie, waarin het gebied vrijwel volledig onverhard is, en de toekomstige situatie. In de toekomstige situatie is verharding aanwezig in de vorm van bebouwing, bestrating en gedeeltelijke verharding van woonpercelen. In afbeelding 4.4 is de waterbalans gepresenteerd, waarin de veranderingen van de oppervlaktes aan bebouwing, groen, water, halfverharding en verharding inzichtelijk worden gemaakt.

Uit de waterbalans blijkt dat de wateropgave 1.242 m^2 water bedraagt. In het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in de verbreding van diverse sloten. Hierdoor neemt het wateroppervlak toe met 1.242 m^2. Hiermee voldoet het plan aan de door het waterschap gestelde normen.



WATERBALANS	BESTAAND	NIEUW
Bebouwd oppervlak	273 m2	3989 m2
Wegen oppervlak	5 m2	3400 m2
Halfverharding	0 m2	3162 x 50% = 1581 m2
Totaal verhard oppervlak	278 m2	8970 m2
Toename verhard oppervlak	8692 m2	
Gedempt oppervlak	26 m2	
Te compenseren oppervlak	8812 x 14% + 26 = 1242 m2	
Graven water n.a.v. inkorten duiker 39481DU		145 m2
Water oppervlak	873 m2	1970 m2
Toename verhard oppervlak	1242 m2 (voldoet)	

Afbeelding 4.4: waterbalans, 26 februari 2026

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

Bij nieuwbouw is het verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de waterschapsverordening. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de waterschapsverordening is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de waterschapsverordening. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Met de uitvoering van het bestemmingsplan worden op diverse plaatsen objecten in de keurzone geplaatst. Het gaat met name om een aantal bomen, die belangrijk zijn voor een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woningbouwontwikkeling. Het gaat bijvoorbeeld om de bomenrijen langs de Biezengors en de Hofstede op de grens met Rustenburg fase 1. Bij de vergunningsaanvraag wordt nader afgewogen hoe het onderhoud van de watergangen zo goed mogelijk kan plaatsvinden en welke eisen om die reden worden gesteld aan de bomen en andere objecten in de keurzone.



Afbeelding 4.5: profieldoorsnede ter hoogte van Biezengors (links) en Hofstede (rechts).

Water en waterstaat in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn de hoofdwatergangen voorzien van een afzonderlijke bestemming ‘Water’, waardoor deze gronden bestemd zijn voor waterafvoer en waterberging. In de praktijk is dit hoofdzakelijk oppervlaktewater, maar het kan ook het talud zijn van de watergang. Hiermee is er nog de nodige flexibiliteit inzake de uiteindelijke ligging van het water. Daarnaast is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van voldoende oppervlaktewater/waterberging. Hiermee wordt geborgd dat het extra oppervlaktewater daadwerkelijk gerealiseerd wordt bij de bouw van de woningen en aanleg van de straten.

Resultaat

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Water en waterstaatkundige functies worden als zodanig geborgd dan wel bestemd.

4.10 Natuur en ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van soorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

Soortenbescherming

Onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten start met een globaal onderzoek (quick scan), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatsvinden op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een ontheffing van de Wnb aan de orde. Daarvoor moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Onderzoeksresultaten soortenbescherming

Op de onderzoekslocatie is bebouwing en groen aanwezig. Om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren dienen de aanwezige flora en fauna in beeld te worden gebracht. Ook worden de bestaande watergangen vergraven. Om die reden is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door NWCadvies. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Op basis van de resultaten van de quickscan is een veldonderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en uilen. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 7. De resultaten uit de quickscan en het aanvullende onderzoek worden hieronder beschreven.

<u>Vleermuizen</u>

Verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen kunnen niet met zekerheid uitgesloten worden. Het woonhuis is geschikt om door enkele vleermuizen gebruikt te worden als verblijfplaats. Echter zal deze woning (waarschijnlijk in de huidige staat) verkocht worden, waardoor aanvullend onderzoek op dit moment niet aan de orde is. Wanneer de woning gerenoveerd of gesloopt wordt of dat er andere werkzaamheden plaatsvinden is, aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen voorafgaand aan de start van de werkzaamheden noodzakelijk.

Omdat de te slopen schuur mogelijk gebruikt kan worden als verblijfplaats door gewone grootoorvleermuizen is aanvullend vleermuisonderzoek volgens het meest recente vleermuisprotocol (2021) uitgevoerd. Dergelijk onderzoek moet bestaan uit vier vleermuisinventarisaties die in de periode half mei tot en met eind september uitgevoerd worden. Vleermuizen gebruiken gedurende het jaar namelijk een netwerk van verschillende verblijfplaatsen (i.e. kraamplaats, zomerverblijfplaats, paarverblijf, (massa) winterverblijfplaats). Het vleermuisprotocol stelt daarom dat vier inventarisatiemomenten nodig zijn om de functies, die de bebouwing mogelijk jaarrond voor vleermuizen vervult, zo goed mogelijk te inventariseren. In

de kraam/zomerperiode (15 mei - 15 juli 2023) hebben twee inventarisaties plaatsgevonden, waarvan twee in de avond en één in de vroege ochtend. In de paarperiode (15 augustus – 1 oktober 2022) zijn de overige twee inventarisaties uitgevoerd vanaf zonsondergang.

Tijdens elke inventarisatie zijn gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Deze vleermuizen zijn zowel overvliegend als foeragerend in het gebied waargenomen Daarnaast zijn op 15 september 2022 ruige dwergvleermuizen en op 19 juni 2023 een laatvlieger waargenomen binnen het plangebied. Tijdens de bezoeken zijn geen vleermuizen waargenomen die zijn in- of uitgevlogen in de bomen en de bebouwing binnen het plangebied. Dat betekent dat de voorgenomen plannen geen negatieve effecten voor vleermuizen in en rond het gebied veroorzaken. Er zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen binnen het plangebied. De plannen veroorzaken dus geen afname van verblijfplaatsen. Alleen de zorgplicht is van toepassing. Er zijn geen aanvullende verplichtingen of maatregelen noodzakelijk.

Vogels met een vaste verblijfplaats

Er zijn geen nesten van kraaiachtigen of verblijfplaatsen van vogels met een vaste verblijfplaats aangetroffen in het plangebied die mogelijk in gebruik zijn door soorten als de Buizerd of de Sperwer. Voor de nesten van de kraaiachtigen zijn er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen dan de zorgplicht.

Er zijn wel verblijfmogelijkheden voor de Huismus en de Gierzwaluw onder de dakpannen van het woonhuis. Omdat er voor de woning nog geen plannen zijn is aanvullend onderzoek op dit moment nog niet aan de orde. Wanneer er plannen zijn om werkzaamheden aan het woonhuis uit te voeren dienen de mogelijke functies van het plangebied voor deze soorten eerst nader onderzocht te worden.

Omdat de schuur in het plangebied geschikt is als vaste verblijfplaats voor de Kerkuil, zijn de mogelijke functies van het plangebied voor deze soort nader onderzocht. Voor de Kerkuil is middels drie avondbezoeken onderzocht of deze in of in de omgeving van het plangebied voorkomt. De bezoeken zijn in de periode 1 februari en 15 oktober uitgevoerd. Tussen het 1e en 3e bezoek heeft minimaal één maand ruimte gezeten. Er is gezocht naar braakballen en andere sporen, zoals veren en uitwerpselen en is navraag gedaan bij de bewoners van de woningen in de directe nabijheid van het plangebied. Ook is, op basis van biotoopkenmerken, een inschatting gemaakt van de geschiktheid van delen van het plangebied als foerageergebied.

Tijdens de bezoeken voor vogels met vaste verblijfplaatsen zijn geen uilen waargenomen binnen en rond het plangebied. Ook in de rondvraag in de buurt zijn geen meldingen geweest van uilensoorten. Daarom worden er geen nadelige gevolgen verwacht door de beoogde plannen binnen het plangebied voor de Kerkuil. De zorgplicht is van toepassing. Aanvullende verplichtingen of maatregelen zijn niet aan de orde.

Algemene broedvogels

Binnen het plangebied zijn veel waarnemingen gedaan van algemene broedvogels. Deze vogels zijn beschermd tijdens het broedseizoen wanneer deze een nest met eieren en/of jongen hebben. Dit geldt ook voor het bezette Eksternest in de Italiaanse populier. Het is aan te bevelen om de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te laten vinden om verstoring en vernietiging van nesten te voorkomen. Wanneer er toch in het broedseizoen gewerkt wordt dient er vooraf door een deskundige een broedvogelcheck uitgevoerd te worden voordat het plangebied wordt

vrijgegeven. De bomen in de bomenrij parallel aan de Hofstede zijn aan het einde van hun levensduur. Wanneer deze bomen vervangen worden is het aan te bevelen deze bomen te vervangen voor langzaam groeiende inheemse soorten.

Grondgebonden zoogdieren
Het plangebied is geschikt als verblijfplaats en schuilmogelijkheid voor de Steenmarter. Echter bevindt deze soort zich te ver van het plangebied af om hier voor te kunnen komen. Hierdoor zijn er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen ten aanzien van grondgebonden zoogdieren.

Overige algemene soorten
Voor de vlindersoorten en de aquatische fauna geldt enkel de zorgplicht. Wanneer de watergang gedempt wordt dient de aquatische fauna overgezet te worden naar een watergang die wel behouden blijft.

De algemene natuurwaarde van het plangebied, op de geploegde akker na, is vrij hoog. Er is een relatief grote biodiversiteit aanwezig binnen het gebied. Het is aan te bevelen om de woonwijk natuurinclusief te bouwen waardoor er ook in de nieuwbouwwijk een hoge biodiversiteit gerealiseerd kan worden.

Zorgplicht
Ten slotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) de zorgplicht.

Conclusie soortenbescherming
Er is geen reden om aan te nemen dat nadelige gevolgen optreden voor beschermde soorten. Mitigerende maatregelen en/of een ontheffing van verbodsbepalingen zijn niet aan de orde. Er wordt rekening gehouden met het broedseizoen van diverse soorten en de zorgplicht wordt in acht genomen. Aanbevelingen hiervoor staan in paragraaf 6.3 en 6.4 van bijlage 7.

Gebiedsbescherming
Rondom het plangebied zijn diverse Natura 2000-gebieden gelegen. Voor de gebieden Oude Maas (circa 1,5 km afstand) en Oudeland van Strijen (circa 3 km afstand) geldt dat binnen deze gebieden geen stikstofgevoelige habitats aanwezig zijn, zodat het onderzoek geen betrekking heeft op dit natuurgebied. Vanwege deze afstand en de aard van de werkzaamheden worden ook geen significant nadelige effecten verwacht op de habitattypen en instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden als gevolg van verstoring door geluid, verstoring door licht en andere storingsfactoren. Het plangebied bevindt zich niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Hierdoor is een toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent het NNN niet nodig. De meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn Biesbosch op circa 10 km afstand en Krammer-Volkerak op circa 16,5 km afstand.

Voor de aanleg en het gebruik van de realisatie van de woningen is de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase beschouwd. Voor de beoogde ontwikkeling is door KuiperCompagnons een stikstofonderzoek uitgevoerd. De notitie inclusief berekeningen is opgenomen in bijlage 8.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door

de bouw en het gebruik van maximaal 90 woningen, uitgaande van de verkeersinschatting uit paragraaf 4.3. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

4.11 Archeologie

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (1 juli 2016) bundelt de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2024. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

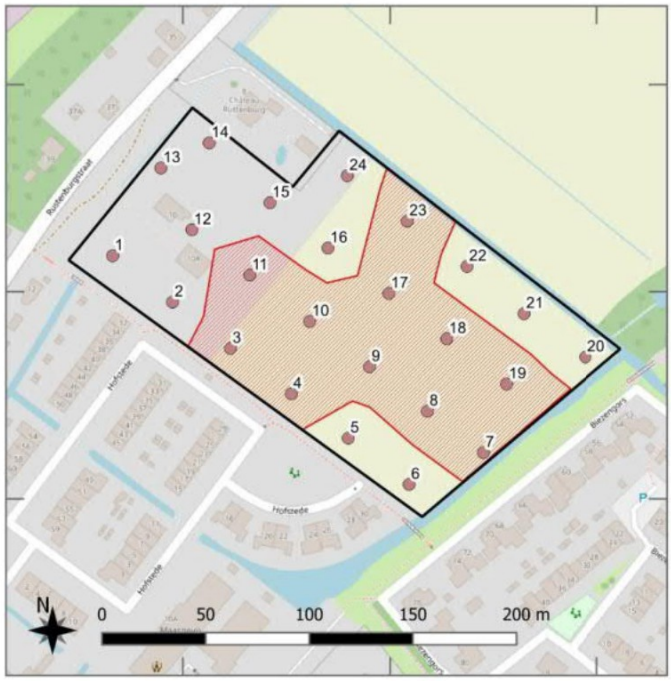
Onderzoeksresultaten

Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie heeft een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 9. De resultaten van het onderzoek zijn hieronder beschreven.

Het plangebied had op basis van het bureauonderzoek een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde voor archeologische waarden uit het Vroeg- en Midden-Neolithicum op de afzettingen van de Puttershoekse of Zwijndrechtse stroomgordel; een middelhoge archeologische verwachtingswaarde voor de IJzertijd en de Romeinse tijd in de basis van het afdekkende mariene pakket; en een lage archeologische verwachtingswaarde voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd.

Op basis van het booronderzoek kunnen in de ondergrond van het plangebied afzettingen van de Zwijndrechtse stroomgordel worden verwacht en in de bovengrond geulafzettingen van de Puttershoekse stroomrug. Het pakket geulafzettingen in de bovengrond bevindt zich op ongeveer 1 m onder het maaiveld en zal derhalve verstoord kunnen worden door de geplande graafwerkzaamheden.

Rekening houdend met een beschermende buffer van 30 cm tussen het globale niveau van de ingreep en het archeologisch niveau, wordt voor het deel van het plangebied (ca. 1,3 ha) waar de geulafzettingen zijn aangetroffen bij ingrepen dieper dan 70 cm -mv de uitvoering van een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een Proefsleuvenonderzoek (IVO-P) noodzakelijk geacht. In het bestemmingsplan is voor deze zone een dubbelbestemming opgenomen, waardoor bouwen in die zone niet zomaar mogelijk is.



Afbeelding 4.6: gebied waar eerst een proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd.

De werkwijze van het archeologisch vervolgonderzoek dient vastgelegd te worden in een Programma van Eisen (PvE), dat goedgekeurd moet worden door de gemeente. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden beslist op welke wijze bebouwing mogelijk is zonder eventuele archeologische waarden op onaanvaardbare wijze te schaden.

In de overige delen van het plangebied wordt op dit moment geen noodzaak gezien voor nader archeologisch onderzoek. Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische ‘toevalsvondst’ wordt gedaan, kan het zijn dat naar aanleiding van de onverwachte vondst nader onderzoek toch wenselijk is. Daarom geldt de algemene wettelijke verplichting om van een toevalsvondst zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Hoeksche Waard, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst).

Conclusie
Voor een goede afweging met betrekking tot het behoud van archeologische waarden is nader onderzoek noodzakelijk. Het bestemmingsplan waarborgt dat niet gebouwd kan worden, voordat de resultaten van dit onderzoek bekend zijn.

4.12 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland
De provincie Zuid-Holland heeft de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) vastgesteld. Inzet van de provincie is er op gericht het cultureel erfgoed te beschermen en versterken. De CHS is daarom opgenomen in de streekplannen en in de Nota Regels voor Ruimte. De CHS vormt de basis voor toetsing van en advisering over bestemmings- en bouwplannen van gemeenten en erfgoedaspecten.

Voorliggend plangebied heeft geen cultuurhistorische waarden.

4.13 Niet gesprongen explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitieartikelen uit de Tweede Wereldoorlog. Volgens mondiale, militaire inschatting is van al het explosieve materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1939-1945) is ingezet, verschoten of afgeworpen, tussen de zeven en vijftien procent om verschillende redenen niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid.

Om spontane vondsten en eventuele daaruit voortvloeiende ongewilde gebeurtenissen te voorkomen, kan preventief een opsporingsproces in gang gezet worden. Deze opsporingswerkzaamheden mogen op grond van het Arbeidsomstandighedenbesluit (Arbobesluit) enkel uitgevoerd worden door de Explosieven Opruimings Dienst (EOD) en bedrijven die in het bezit zijn van een certificaat voor het opsporen van conventionele explosieven (CE).

Een eerste stap in het opsporingsproces wordt doorgaans gevormd door een (historisch) vooronderzoek waarin beoordeeld wordt of een onderzoekgebied feitelijk verdacht is op de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven.

Onderzoeksresultaten
Door Saricon is een vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten (hierna: CE) in het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 10.

Op basis van het vooronderzoek kan gesteld worden dat er geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Het onderzoeksgebied is onverdacht. Er zijn geen indicaties dat er mogelijk onontplofte oorlogsresten aanwezig zijn binnen het onderzoeksgebied of in de directe nabijheid daarvan. Het onderzoeksgebied is weliswaar getroffen bij een luchtaanval in februari 1945, maar deze luchtaanval is als ‘niet relevant’ gekwalificeerd omdat de bommen tot ontploffing zijn gekomen.

In onverdacht gebied kunnen werkzaamheden plaatsvinden zonder verdere maatregelen. Mochten bij werkzaamheden in onverdacht gebied toch onvoorzien ontplofbare oorlogsresten worden aangetroffen, dan is het zaak dat een werkprotocol in werking wordt gesteld om het risico tot een minimum te beperken. De politie moet worden gewaarschuwd, die indien noodzakelijk de EOD van een eventuele vondst in kennis kan stellen.

4.14 Overige aspecten

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen, hoogspanningsverbindingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen of waterleidingen gelegen. De aardgastransportleiding is behandeld in de paragraaf externe veiligheid. Er zijn geen hoogspanningslijnen of straalpaden in de omgeving van

het plan. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voorziet in een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van woningbouw. Het plan voorziet in een divers woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen. De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Het plan sluit aan op de groen-dorpse structuur van de kern Puttershoek en draagt bij aan beantwoording van de woningbouwbehoefte in de regio. Aan een ieder wordt de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen gedurende de bestemmingsplanprocedure (zie voorts hoofdstuk 6).

Met de omwonenden – primair met de bewoners van de Biezengors 52-74 – wordt overlegd over de invulling van het groen parallel aan de Biezengors. Binnen redelijke kaders kunnen de ontwikkelaar, de gemeente en de bewoners gezamenlijk bepalen hoe de groeninrichting wordt vorm gegeven. Daarbij moet rekening gehouden worden met de gasleiding. De Gasunie stelt eisen aan de inrichting van de gronden boven de ondergrondse gasleiding in verband met de veiligheid en bereikbaarheid.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting
Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Gelet op het voorgaande wordt in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

6 Procedure

6.1 Voorbereidingsfase

Inspraak en overleg
Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse overleginstanties in het kader van het vooroverleg. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan. Na afronding van de voorbereidingsfase wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart.

6.2 Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook worden de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb) en is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

6.3 Vaststelling

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot vergunningverlening kan worden overgegaan.

7 Juridische plantoelichting

7.1 Verantwoording planvorm

De planmethodiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van de RO standaarden 2012. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

Verbeelding
De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000 (A2). Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

7.2 Opbouw regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:
- Inleidende regels (INLEIDENDE REGELS)
- Bestemmingsregels (BESTEMMINGSREGELS)
- Algemene regels (ALGEMENE REGELS)
- Overgangs- en slotregels (OVERGANGS- EN SLOTREGELS)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

7.3 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen gegeven aan het plangebied. Hieronder wordt ingegaan op de inhoud van deze bestemmingen. Uitgangspunt is het legale gebruik van de bestemmingen.

Groen
De grotere structurele groenstroken zijn bestemd als Groen. Het gaat hier om de grotere groenplekken binnen de buurt. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Verder is er rekening gehouden met ondergrondse bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen. Tevens zijn speelvoorzieningen, voet- en fietspaden binnen de bestemming Groen opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – calamiteitenroute’ zijn de gronden eveneens bestemd voor een calamiteitenroute.

Tuin
Voor het groen gelegen voor de bestaande woning is de bestemming ‘Tuin’ opgenomen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een

maximale bouwhoogte van de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m. Verder zijn gebouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen toegestaan, onder enkele voorwaarden.

Verkeer - Verblijfsgebied
De ontsluitingen van het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen. Deze bestemming is gericht op het verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het woongebied.

Water
De bestaande en nieuwe watergangen krijgen de bestemming Water. Binnen deze bestemming zijn de gronden primair bedoeld voor wateraanvoer, waterafvoer en waterberging. Ook het realiseren van duikers, dammen, bruggen en oeverbeschoeiingen is mogelijk. Waar nodig kunnen ook gronden binnen de bestemming ‘Groen’ worden gebruikt voor (taluds van) watergangen.

Wonen
De bestemming "Wonen" is de primaire bestemming in het gebied, en maakt de nieuwe woningen mogelijk. De contouren uit het stedenbouwkundig plan zijn overgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. De woningen mogen uitsluitend binnen de opgenomen bouwvlakken worden gebouwd. Zowel vrijstaande als (twee-)aaneengebouwde zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ mogen ook gestapelde woningen worden gebouwd. Het maximum aantal wooneenheden bedraagt 85. Voor grondgebonden woningen geldt dat de maximale goot- en/of bouwhoogte per bouwvlak is aangegeven. Voor gestapelde woningen (appartementen) geldt een bouwhoogte van maximaal 16 meter. Verder geldt de verplichting dat voldoende oppervlaktewater wordt gerealiseerd bij de bouw van de woningen.

Leiding – Gas
Voor de gasleiding in het plangebied is deze dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen. De gasleiding heeft een belemmerde strook van 4 meter aan weerszijden vanuit het hart van de leiding. In totaal gaat het om een belemmeringsstrook van 8 meter. Binnen deze strook is het uitvoeren van werken aan een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gekoppeld. Indien er op basis van de onderliggende bestemming gebouwd mag worden, is tevens een afwijking vereist op basis van een advies van de leidingbeheerder.

Waarde – Archeologie
De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ is opgenomen ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden ter plaatse van de geulafzettingen van de Puttershoekse stroomrug. Indien de werkzaamheden meer dan 100 m^2 oppervlak bedragen en dieper dan 0,7 meter onder het maaiveld plaatsvinden, is aanvullend onderzoek nodig.

7.4 Algemene regels

In de algemene bouwregels is opgenomen dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Binnen het plangebied is gedeeltelijk de aanduiding ’geluidzone – industrie’ van toepassing. Hiermee wordt de geluidsruimte rondom het industrieterrein Puttershoek beschermd en in stand gehouden. Op de buitengrens van de zone geldt een maximale geluidsbelasting van 50 dB(A). Voor woningen binnen de zone geldt een hogere waarde. Daarnaast zijn er algemene afwijkingsregels opgenomen die in voorkomende gevallen flexibiliteit bieden.
Ook is er een koppeling opgenomen tussen de regels en het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Het doel is dat bij de ontwikkeling van Rustenburg fase 2 uitvoering gegeven wordt aan de afgesproken ruimtelijke kwaliteit.

KuiperCompagnons B.V.
www.kuipercompagnons.nl

CONTACTGEGEVENS
+31 (0)10 - 433 00 99
kuiper@kuiper.nl

BEZOEKADRES
Van Nelle Fabriek
Van Nelleweg 3042
3044 BC Rotterdam
Gebouw thee 0, ingang 4

POSTADRES
Van Nelle Fabriek
Postbus 13042
3004 HA Rotterdam

KUIPER COMPAGNONS