
MEMO

Van : Leo Snel, Joost Jansen
Project : Rijksstraatweg 247 Nieuwenhoorn
Opdrachtgever : Novaform Vastgoedontwikkelaars West BV

Datum : 28 januari 2020
Aan : De heer M. Verberk
CC :

Betreft : Onderbouwing behoefte en locatiekeuze



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Rijksstraatweg 247 in Nieuwenhoorn wenst de initiatiefnemer Novaform een herontwikkeling te realiseren van de aanwezige bedrijfsbebouwing (een garagebedrijf). Om de aankoop/sanering van het bedrijf en kwaliteitsverbetering op de locatie mogelijk te maken, moet de nieuwe bestemming voldoende financiële middelen genereren. Er is mede daarom gekozen voor de realisering van 20 woningen. Deze ontwikkeling is echter niet mogelijk op basis van de geldende bestemmingsplannen 'Nieuwenhoorn' en 'Buitengebied'. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient dan ook een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, waarbij ook in het bijzonder aandacht moet worden besteed aan gemeentelijk en provinciaal kwaliteitsbeleid. Ter voorbereiding op de bestemmingsplanherziening is daarom deze notitie opgesteld.

De locatie is door de gemeente opgenomen in de 'Visie op Verbeterlocaties'. Om kwaliteitsverbetering mogelijk te maken staat de gemeente woningbouw toe. Omdat een deel van het perceel en de ontwikkeling conform de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland buiten het bestaand stedelijk gebied ligt, is afgesproken dat voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan overleg met de provincie plaatsvindt. In deze notitie wordt de ontwikkeling daarom –volgend op een overleg dat over de ontwikkeling heeft plaatsgevonden- getoetst aan het provinciaal beleid. De toetsing bestaat uit een kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing van de woningbehoefte op basis van afspraken tussen provincie en gemeente daarover én toetsing aan de voorwaarden zoals opgenomen in de provinciale verordening ruimte ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingen in een stads- of dorpsrand dienen bij te dragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteiten.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Rijksstraatweg 247 aan de noordzijde van de kern Nieuwenhoorn (gemeente Hellevoetsluis). De ligging van het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur.



Luchtfoto ligging plangebied

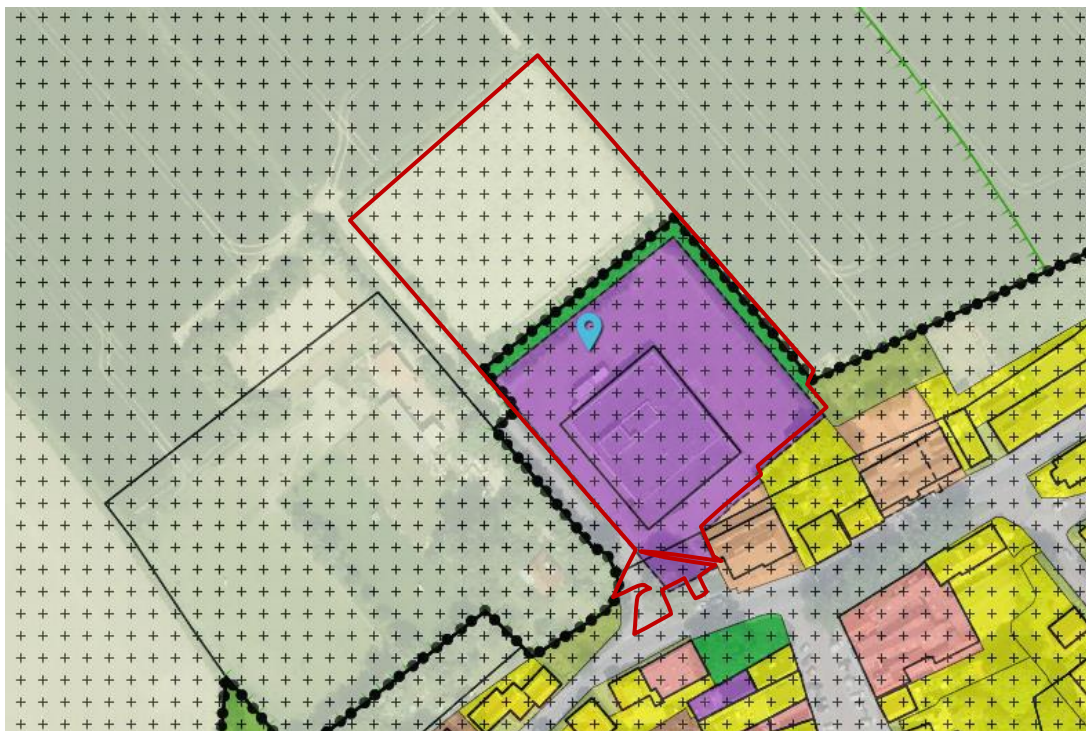
De Rijksstraatweg heeft een dijkstructuur met lintbebouwing. Ter hoogte van het plangebied bevindt zich een leegstaand bedrijfspand, een voormalig garagebedrijf. Dit bedrijfspand doorbreekt het karakteristieke bebouwingslint door situering, uitstraling en functie van het pand. Sloop van de bedrijfsbebouwing en opheffing van de bedrijfsfunctie is uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat gewenst.



Huidige bedrijfsbebouwing ter plaatse van het plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

De woningbouwontwikkeling en landschappelijke inpassing zijn niet mogelijk op basis van de geldende bestemmingsplannen 'Nieuwenhoorn' en 'Buitengebied'. Het grootste deel heeft een bedrijfsbestemming. Het noordelijk deel van het perceel heeft een agrarische bestemming). De huidige oppervlakte van het perceel met een bedrijfsbestemming is ruim 6.000 m². Het terrein is vrijwel geheel verhard. Op het perceel is op basis van het geldende bestemmingsplan ongeveer 1.500m² bebouwing mogelijk met een goothoogte van 5 meter.



Geldende bestemmingsplannen (bron: ruimtelijke plannen)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het planinitiatief en het landschappelijk en stedenbouwkundig ontwerp. In hoofdstuk 3 is een ruimtelijke analyse uitgevoerd waarin het ontwerp getoetst is aan de regionale kwaliteitskaart. Hoofdstuk 4 bevat de toetsing van het plan aan het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid.

2. Planbeschrijving

Het plan ligt voor om de voormalige bedrijfsbebouwing (garage) te vervangen door 20 grondgebonden woningen in een nieuw erf achter het lint van de Rijksstraatweg. De korrelgrootte wordt aangepast door de sloop van een groot bedrijfspand en het toevoegen van woningen in het groen in een woonerf-achter de dijk.

Er is op deze locatie aan de rand van het dorp bewust gekozen om grondgebonden koopwoningen te bouwen, geschakeld en vrijstaand op ruime kavels. Deze keuze is gericht op doorstroming binnen het dorp waardoor goedkopere woningen vrijkomen voor o.a. starters. Onder gemeentelijk beleid wordt hier nader op ingegaan. DE keuze voor dit type woningen sluit ook het best aan bij de beoogde groene karakteristiek van het gebied en de beoogde fijnkorreligheid van de nieuwe bebouwing (ter vervanging van het huidige grote gebouw).

Stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking

De huizen in het dorp staan oorspronkelijk langs de dijk in een lint. Achter de lintbebouwing liggen nieuwe uitbreidingen als kamers in het landschap, vaak omzoomd met sloten en bomen. Het plangebied is ook zo'n kamer achter de dijk, en vraagt om een ontwerp dat past in de context. In het ontwerp wordt voortgebouwd op de structuren van een open polderlandschap met een dijklint. In verband met het fort aan de Noorddijk is het ook belangrijk om zoveel mogelijk openheid te behouden in de schootsvelden van de forten. Deze locatie wordt ingepast naast een bestaande kamer aan het lint aan de westzijde, waardoor het aansluit op de al bestaande situatie. Uitbreidingen aan de dijk liggen vaak lager in het landschap en zijn omzoomd met sloten.



Figuur 4.1 Bestaande situatie

Kamer aan het lint

Het gebied wordt vormgegeven als een kamer aan het lint, omzoomd met bomen. In het midden van

de kamer loopt een pad dat toeleidt naar een uitzicht over het landschap. Binnenin de kamer worden de kavels aan een lange lijn geplaatst, geïnspireerd op de rechte polderverkaveling in de omgeving.



Figuur 4.2 Ontwerp kamer aan het lint

De hoek van de kamer krijgt een verbijzondering waarbij de watergang wordt verbreed en de bomenrij minder dicht wordt en een open zicht geeft op het landschap.

Ontwerprichting entree

Belangrijk is om bij de entree samenhang te zoeken met het monument en de ontsluiting voldoende ruim en informeel naar zowel het woongebiedje als de bestaande woningen langs de dijk te leiden. Op die wijze komt het nieuwe plan ook “los” te liggen van de dijk en kan een aantrekkelijk overgangsgebiedje worden gemaakt, waar ook de nieuwe woningen zich presenteren (en hun entree hebben). Bij binnenkomst van het gebied wordt de blik van de kijker op de twee kopgevels gericht, om aan te geven dat hier het nieuwe woongebied begint. Dit bevordert tevens de sociale veiligheid. Het ontwerpprincipe daarvan is hieronder opgenomen;

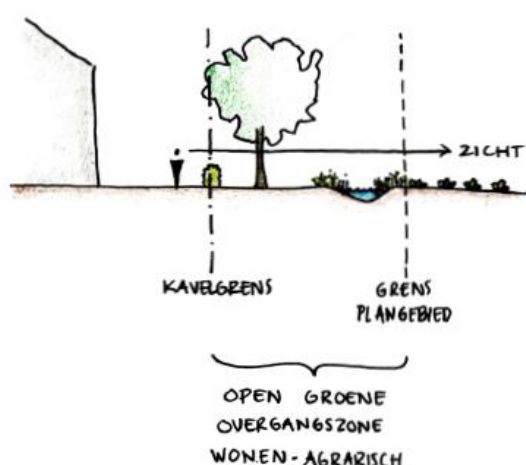


Figuur 4.3 Ontwerp entree van het woongebied

Ontwerprichting groene rand

Van grotere afstand moet de ontwikkeling zich presenteren als een groene kamer met groene rand in het open landschap. Die rand kan echter gedifferentieerd worden vormgeven wat ten goede komt aan biodiversiteit en mogelijkheden voor waterberging (bijvoorbeeld natuurlijke oevers). Daarnaast kan dit in de toekomst een toegevoegde waarde hebben als bijvoorbeeld een klompenpad wordt gerealiseerd.

De kavelgrens wordt voorzien van een haag. Achter de haag blijft een open groene zone vrij tot de grens van het plangebied. Hier ligt de sloot en komen de bomen die de kamer omsluiten, waar men vanaf de kavel onderdoor kan kijken. Met deze zone wordt een zachte overgang van wonen naar agrarisch gebied gemaakt. Door het maken van natuurvriendelijke oevers en ecologische akkerranden krijgt dit gebied ecologische waarde.



Figuur 4.4 Impressie overgangszone van wonen naar agrarisch

Deze uitgangspunten van een kamer aan het lint met specifieke aandacht voor het ontwerp van de entree en het ontwerp van een groene rand zijn uitgewerkt tot onderstaand stedenbouwkundig en landschapsplan.



Ontwerp woningen

Er worden op deze locatie duurdere grondgebonden woningen gebouwd. Deze zijn geschikt voor doorstromers vanuit het dorp. De locatie aan de rand van het dorp ligt minder voor de hand voor de realisatie van (vrije sector) huurwoningen. Ook is de locatie minder geschikt voor de vergrijzende bevolking van de gemeente, omdat in Nieuwenhoorn vrijwel geen voorzieningen aanwezig zijn. De uitstraling van de woningen zal worden afgestemd op de bestaande bebouwing in Nieuwenhoorn, zodat de woningen de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving versterken. In figuur 4.5 zijn impressies opgenomen van passende woningen.





Figuur 4.5 Referentiebeelden architectuur

3. Ruimtelijke analyse

Het gebiedsprofiel Voorne-Putten is een regionale uitwerking van de provinciale kwaliteitskaart uit de Omgevingsvisie. De ambities vanuit het gebiedsprofiel worden in de volgende alinea's verwoord. Omdat deze ambities van belang zijn als uitgangspunten voor het ontwerp van deze locatie, is het plan in dit hoofdstuk aan deze ambities getoetst.

Identiteitsdragers



Uitsnede kaart 'Identiteitsdragers'

Een drietal forten binnen de Stelling Maas-Haringvliet die dateert van rond 1900 was bedoeld om te voorkomen dat de Vesting Holland via Voorne-Putten kon worden binnengevallen. Het was in die zin het verlengde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Ter verdediging kon een groot, laag gelegen gebied onder water worden gezet (geïnundeerd). Het inundatieveld werd aan de oostkant begrensd door de liniedijk en een stelsel van bestaande dijken van waaruit de forten konden worden bevoorraadt. Die gold als de hoofdverdedigingslijn. Aan de noord- en zuidzijde van de stelling dienden de vestingwerken van respectievelijk Brielle en Hellevoetsluis als vleugelsteunpunten van deze stelling. Tussen Brielle en Hellevoetsluis werden twee forten aangelegd: het werk aan de Penscherweg en het fort op de Noorddijk. Deze forten dienden om hogere doorgangen door het inundatiegebied, de zogenaamde accessen, te beschermen. Direct rondom de forten lagen de 'verboden kringen'. Om de schootsvelden rondom de forten vrij te houden werd een speciale regelgeving omtrent slopen, bouwen, rooien en beplanten binnen deze kringen vastgelegd in de kringenwet (1853).

Ambities

Versterken van de herkenbare samenhang tussen het verdedigingssysteem en het landschap door:

- Herkenbaar houden en maken van de doorgaande lange lijn van de liniedijk.
- Herkenbaar maken van de samenhang tussen liniedijk, inundatiegebied, acces, fort en schootsvelden.
- Zoveel mogelijk behouden van openheid in de schootsvelden van de forten.
- Bij nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving rekening houden met de cultuurhistorische achtergrond van de plek (bijvoorbeeld veel water in de inundatiezone, eventuele bouwwerken binnen de schootsvelden in houtbouw).

Herkenbare open zeeleipolder



Uitsnede kaart Herkenbare open zeeleipolder

De nieuwe zeeleipolders ontstonden door een stelselmatige inpoldering van opgeslibde zandplaten. Deze polders hebben overwegend een planmatige, hoekige vorm. De ondergrond bestaat uit zandige en zavelige gronden met een hogere ligging dan de klinkgevoelige veenpolders. De verkaveling en het waterstelsel hebben een rationele opzet, waarin de voormalige kreken onregelmatigheden vormen. De maat en schaal van de nieuwe zeeleipolders verschillen. Aan de noordzijde van Voorne-Putten zijn de dijken vaak beplant en is er lintbebouwing. Door de omsluitende dijkstructuren en lege binnenruimtes ontstaan omkaderde gebieden. De zuidelijke nieuwe zeeleipolders zijn opener. De poldereenheden zijn groter, met minder bebouwing en beplanting.

Ambities

- Behoud van het regelmatige grootschalige verkavelingspatroon in de polder.
- Behouden van de openheid en uitgestrektheid van de polder.
- Eventuele nieuwe ontwikkelingen doen geen afbreuk aan de openheid en de weidsheid van de polder.

De dijken zijn belangrijke structurerende elementen in het landschap. Ze verdelen het landschap en bieden een panorama op de omgeving. Er zijn verschillende typen dijken: de dijken van de ringpolders en de dijken van de aanwasvelden.

Ambities

- De ringdijken (veenpolders) worden -zo mogelijk- stevig ingeplant.
- De dijken van de overige polders worden eveneens beplant, maar met grotere tussenafstanden.
- De dijken benutten voor het ontwikkelen van een samenhangend recreatief netwerk door deze toegankelijk te maken. De routes liggen bij voorkeur op de kruin van de dijk.
- Ontwikkelen van het netwerk aan dijken tot een ecologisch netwerk.

Kwaliteit van de dorpsrand



Uitsnede kaart 'Kwaliteit van de stads en dorpsrand'

Dit betreft de directe verbindingen voor fietser en voetganger en incidenteel ook de automobilist vanuit de stad naar het land. Stad en land worden onderling ruimtelijk en functioneel met elkaar verbonden.

Ambities

- Overgang van stad naar land markeren;
- Draag zorg voor een directe zichtrelatie vanuit stad naar land;
- Prettig toegankelijk voor voetganger en / of fietser;
- Sluit de stad-land verbinding aan op bestaande stedelijk groengebieden, waterstructuren en fiets-/wandelnetwerk.

Linten blijven linten



Uitsnede kaart 'Linten blijven linten'

De dijken fungeren van oudsher als ontginningsas voor bebouwing. In de meeste gevallen ligt de bebouwing hoog, direct tegen de kruin van de dijk aan. De bebouwing is georiënteerd op de weg met de achterkant aan het landschap. Hier en daar staat een boerderij of woning onderaan de voet van de dijk. Naar de kern van de dorpen neemt de dichtheid van de bebouwing toe. Aan de randen van de lintbebouwing is sprake van een losse structuur met doorzichten naar het achterland. Naar het centrum toe staat de bebouwing zo dicht op elkaar en op de dijk dat er een stenig bebouwingsprofiel ontstaat met een intieme sfeer. Soms zijn de dijklinten opgenomen in stedelijk gebied (zie legenda-eenheid dijklint in een kern).

Ambities

- Bij ontwikkelingen wordt de relatie met het omliggende landschap gelegd. Routes en zichten blijven behouden of worden gerealiseerd.
- Behouden van het contrast tussen het dijklint en het weidse landschap. Dit betekent dat bijvoorbeeld voorkomen moet worden er tussen dijklint en landschap een brede groenstrook komt.
- Tussen bebouwing door is zicht naar de achterliggende polder mogelijk.
- Bebouwing direct op/aan de dijk is met voorkant georiënteerd op de dijk.

Weg door stad en land



Uitsnede kaart Weg door stad en land

De dijkwegen vormen de informele ontsluiting van het gebied. Het labyrintachtige karakter van het wegenstelsel zorgt voor een aantrekkelijke beleving van Voorne-Putten. De wegen over de dijken zijn vergroeid met het landschap en zijn vaak voorzien van beplanting. Hier en daar is er bebouwing aan de dijk aanwezig in de vorm van losse huizen of als lint. Tussendoor is er zicht over de polders. Enkele wegen liggen direct aan de voet van een dijk, zoals de Zeedijk, de Schuddebeursdijk en de Aaldijk. Deze dijkwegen zijn opgenomen als polderwegen, aangezien ze daar meer overeenkomsten mee hebben.

Ambities

- Behouden van het typerende profiel van de dijkweg: een smalle weg, grastalud (eventueel met beplanting) en een teensloot.
- Behouden van het informele, lokale en labyrintachtige karakter van het stelsel van dijkwegen.
- Geen grootschalige ontwikkelingen aan de dijkwegen koppelen; behouden van zicht over het landschap.

- Eventuele nieuwe ontwikkelingen liggen als losse elementen aan de dijk, dus geen nieuwe lintbebouwing.
- Dijkwegen als belangrijk onderdeel van de recreatieve routestructuur.

Toetsing initiatief aan het gebiedsprofiel Voorne-Putten

Een eerste toetsing van het stedenbouwkundig- en landschapsplan aan de ambities uit het gebiedsprofiel Voorne-Putten levert het volgende op:

- De ontwikkeling versterkt de landschappelijke kwaliteit door de sloop van een groot bedrijfspand dat nu onderaan de dijk staat en niet past in de schaal van het (dijk) lint.
- De nieuwe ontwikkeling is vormgegeven als een groene kamer, wat vanuit het omringende open landschap een herkenbaar beeld oplevert, vergelijkbaar met de groen omrande agrarische bedrijven en de forten.
- De begrenzing van de ontwikkeling is gebaseerd op de bestaande kavelstructuur en sloten en sluit aan op de naastgelegen groene kamer.
- Tussen de twee kamers blijft de zichtlijn over de oorspronkelijke polderroute in stand. Deze blijft ook –net als nu– deels toegankelijk.
- Door de ontwikkeling los te houden van het lint versterkt het karakter van het lint: ‘linten blijven linten’, zeker ten opzichte van de huidige situatie

De entree van het woonbuurtje en daarmee de aansluiting op het lint/dorpsgebied en het daar aanwezige monument verdient bij verdere uitwerking van de openbare ruimte nog bijzondere aandacht, ook in relatie tot het vorige punt.

4. Beleidsmatige motivering

Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het relevante beleid van de diverse overheden. In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan diverse beleidskaders. In paragraaf 4.1 is de ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) en in paragraaf 4.2 aan het provinciale beleid.

4.1 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking uit Bro

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet daarnaast worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden.

Toetsing initiatief

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van bedrijven en agrarisch naar een woonfunctie en wordt gelet op het aantal woningen en de ligging aan de rand van de kern gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die deels buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Daarom is de behoefte beschreven en gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden.

Beschrijving behoefte

De behoefte betreft in dit geval de noodzaak om een bedrijf uit de woonkern van Nieuwenhoorn te saneren. Het opheffen van de bedrijfsfunctie is noodzakelijk uit het oogpunt van de leefbaarheid in de woonkern en gelet op de gewenste kwaliteitsverbetering langs de Rijksstraatweg.

Om de sloop en landschappelijke inpassing financieel haalbaar te maken worden woningen mogelijk gemaakt. De woningbehoefte is in paragraaf 4.2 beschreven.

Motivering locatiekeuze (waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied)

Het perceel ligt deels binnen en deels buiten bestaand stedelijk gebied. De bouw van woningen is gekoppeld aan de locatie van het te saneren bedrijf. De initiatiefnemer is toekomstig eigenaar van het perceel en beschikt niet over alternatieve locaties in de gemeente Hellevoetsluis om woningen te realiseren. Voor de gewenste kwaliteitsverbetering is meer ruimte nodig dan alleen het bedrijfsperceel. Kwaliteitsverbetering wordt financieel haalbaar als op deze locatie woningbouw wordt toegestaan. De totale verharding neemt niet toe.

4.2 Toetsing aan provinciaal beleid

Uitgangspunt van de provinciale strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD, maar niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), bevat het handelingskader. De provincie heeft een verwijzing naar de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Naast de ladder is de ontwikkeling getoetst aan de overige relevante artikelen van de provinciale verordening.

In samenhang met de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld. Beide zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de artikelen 6.9 en 6.10 relevant.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
2. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Toetsing

De behoefte is in paragraaf 4.1 en hoofdstuk 1 beschreven. Hier is ook gemotiveerd waarom woningen op de locatie gerealiseerd moeten worden.

1.a. De woningbehoefte in Hellevoetsluis, binnen de subregio Voorne-Putten blijkt uit de provinciale woningbehoefteraming (WBR 2019) en is in de periode 2020-2030 maximaal 820 woningen.

De Woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR) worden gebruikt in het kader van de regionale woonvisies. De provincie stelt de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode.

	2019	2020-2025	2025-2030
Brielle	60	210	100
Hellevoetsluis	120	560	260
Nissewaard	250	860	430
Westvoorne	20	-20	-150
Totaal Regio	450	1.610	640

Regionale afstemming en aanvaarding Provincie

Op 30 januari 2019 zijn er nieuwe woningmarktafspraken gemaakt in de regio Rotterdam (Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030). Deze zijn ondertekend door alle veertien gemeenten, corporaties uit de regio én de provincie Zuid-Holland. Onderdeel van deze woningmarktafspraken is het woningbouwprogramma van de regio Rotterdam, dat is opgebouwd uit het voorgelegde woningbouwprogramma van alle veertien gemeenten.

De veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen maken zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 uit te breiden. De gemeenten en de woningcorporaties zetten zich ook in voor een betere balans van het woningaanbod in de regio.

Toetsing

Op basis van deze afspraken worden in Hellevoetsluis 1.160 woningen toegevoegd.

Gemeente	Totale voorraad 2017	Totale voorraad 2030 o.b.v. biedingen	Saldo 2030 t.o.v. 2017
Rotterdam	310.300	340.300	30.000
Vlaardingen	34.910	37.344	2.434
Schiedam	36.770	40.609	3.839
Maassluis	14.970	17.070	2.100
Brielle	7.810	9.644	1.834
Westvoorne	6.750	7.460	710
Hellevoetsluis	17.390	18.550	1.160
Nissewaard	39.210	42.122	2.912
Albrandswaard	10.300	11.477	1.177
Barendrecht	19.130	20.220	1.090
Ridderkerk	20.790	21.620	830
Krimpen	12.350	12.912	562
Capelle	30.750	32.100	1.350
Lansingerland	23.270	30.000	6.730
Totaal	584.700	641.428	56.728
Ambitie		638.300	53.700

Kwantitatieve woningmarktafspraken

De gemeenten en de woningcorporaties zetten zich ook in voor een betere balans in het woningaanbod in de regio.

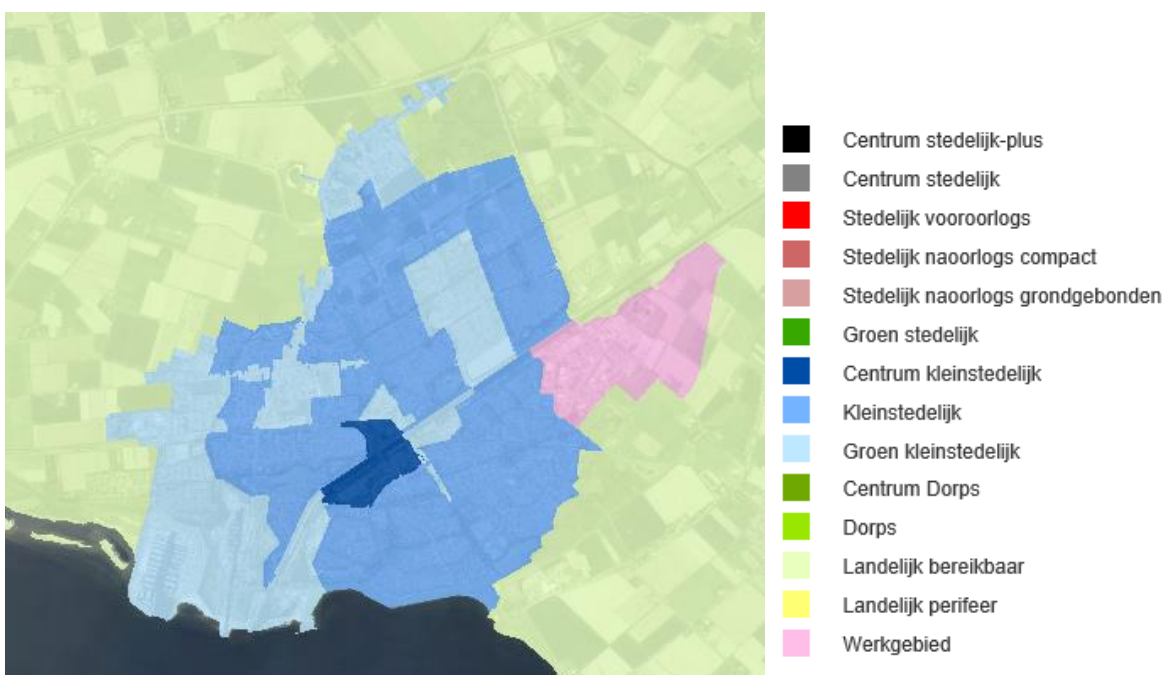
Het regionale programma mag van de provincie inmiddels 30% groter zijn dan de prognose (vanwege planuitval en –vertraging). Daarbij dient de harde plancapaciteit bij voorkeur niet meer dan 100% te bedragen van het richtgetal om voldoende ruimte en flexibiliteit te kunnen bieden aan nieuwe kansrijke woningbouwinitiatieven in de regio.

De woningbouwlocatie maakt met 20 woningen onderdeel uit van het geactualiseerde en regionaal afgestemde woningbouwprogramma van de gemeente Hellevoetsluis.

De provincie constateert een grote behoefte aan middeldure huurwoningen en koopwoningen in alle prijsklassen in het groenstedelijke woonmilieu. Nieuwenhoorn is aangemerkt als een groen stedelijk woonmilieu, waar grote behoefte aan is.

**Regio Rotterdam
WMV2016***

Woonmilieu	Perioden	Huur <520	Huur 520-711	Huur >711	Koop <200.000	Koop 200.000- 320.000	Koop >320.000	Totaal
Binnenstedelijk	2017-2019	-267	256	249	381	1.028	775	2.422
	2020-2024	-369	456	371	956	1.624	1.034	4.072
	2025-2029	-588	321	152	913	1.107	665	2.570
Groen stedelijk / suburbaan / dorps	2017-2019	-5.381	1.474	1.715	2.058	3.813	3.753	7.432
	2020-2024	-6.993	2.016	2.947	4.299	6.231	6.016	14.516
	2025-2029	-6.186	-139	2.225	3.883	5.586	5.728	11.097
Buitenstedelijk	2017-2019	144	99	63	238	513	351	1.408
	2020-2024	227	174	42	377	751	526	2.097
	2025-2029	108	116	33	205	506	340	1.308
Totaal		-19.305	4.773	7.797	13.310	21.159	19.188	46.922



Woningbehoefte per woonmilieu 2017-2030 en kaart woonmilieus

De ambitie voor het lokale woonbeleid (woonvisie 2016-2020) is: “Voor alle inwoners van de gemeente kunnen voorzien in een geschikte woning – passend bij de levensfase en de wensen met betrekking tot woning en woonmilieu –en een betaalbare woning –passend bij de financiële mogelijkheden en wensen”. Middelen hiervoor zijn de aanwezige woningvoorraad en de nieuwbouwproductie als aanvulling van de tekorten in de voorraad. De ontwikkeling is in de gemeentelijke planning opgenomen onder ‘overige locatieverbeteringen’.

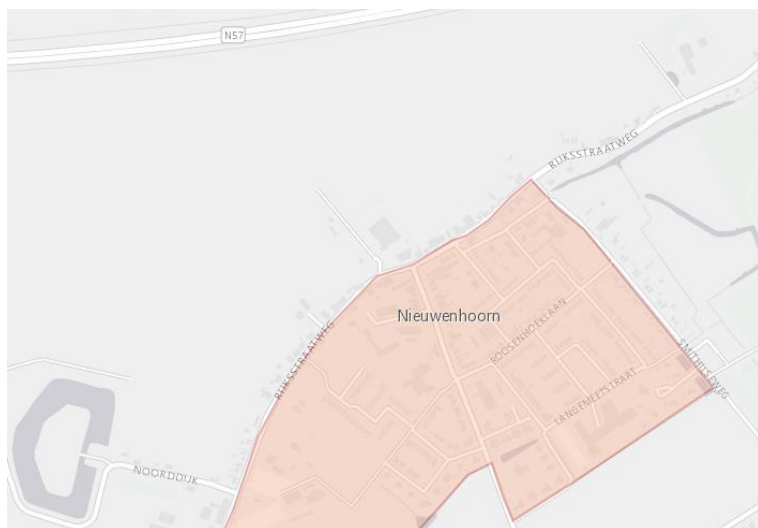
Kenmerken woningvoorraad Hellevoetsluis en Nieuwenhoorn

Nieuwenhoorn heeft een relatief eenzijdige woningvoorraad met ongeveer eendertig woningen uit de periode 1945-1970. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel (circa driekwart) uit grondgebonden woningen en de woz-waarde is wat hoger dan gemiddeld ten opzichte van de rest van de gemeente. De woningvoorraad in de gemeente is relatief goedkoop. Het aandeel dure koopwoningen is klein. Ook zijn er weinig vrijesector huurwoningen. De bevolking in Hellevoetsluis vergrijst. Het ligt echter meer voor de hand om grondgebonden woningen te bouwen nabij voorzieningen. In Nieuwenhoorn is vrijwel geen aanbod.

Het ligt op deze locatie aan de rand van Nieuwenhoorn gelet op het bovenstaande voor de hand om duurdere grondgebonden koopwoningen te bouwen voor de doorstroming uit het dorp. De locatie ligt door haar ligging aan de rand van het dorp minder voor de hand voor (vrijesector of sociale) huurappartementen.

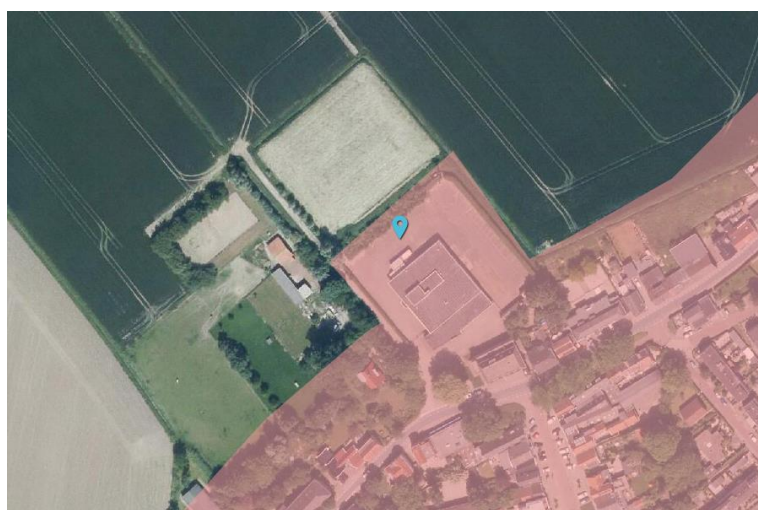
1.b: De ontwikkeling ligt deels binnen bestaand stedelijk gebied. Hierna is ingegaan op artikel 6.9.

De provincie hanteert de Kaart 'Bestaand stads- en dorpsgebied' uit de staat van Zuid-Holland als een indicatieve verbeelding van de definitie van bestaand stads- en dorpsgebied". "De contour bestaand stads- en dorpsgebied 2018 is vastgesteld op 20 februari 2019."



Uitsnede kaart Bestaand Stads- en Dorpsgebied (bron: Staat van Zuid-Holland)

Hierop is het gebied niet aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. In de verordening is echter aangegeven dat onder Bestaand stads- en dorpsgebied wordt verstaan: bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In het Bro is het begrip gedefinieerd als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare op sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Gelet op deze definitie is een deel van het gebied onderdeel van het bestaand stedelijk gebied en valt een deel daarbuiten. Dit is in lijn met de visiekaart 'beter benutten bebouwde ruimte'



Uitsnede visiekaart 'beter benutten bebouwde ruimte' (bron: omgevingsvisie Zuid-Holland)

Het tweede onderdeel van lid 1 onder b is niet van toepassing. De locatie is kleiner dan drie hectare.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
 - b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - 1) zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - 2) het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
 - c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - 1) een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - 2) het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.
2. Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën
N.v.t.
3. Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:
 - a. de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - 1) duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - 2) wegnemen van verharding;
 - 3) toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - 4) andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
 - b. de onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken;
 - c. in afwijking van onder b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door provinciale staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.
4. Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:
 - a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn; of
 - b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.
5. Specifieke regels
N.v.t.
6. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, is het provinciale compensatiebeleid van toepassing zoals vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.
7. Aanvullende regels voor agrarische bedrijven en bedrijfswoningen
N.v.t.

Toetsing

De relevante kwaliteitskaarten die bij de Omgevingsvisie Zuid-Holland horen, zijn de laag van de cultuur- en natuurlandschappen en de laag van de stedelijke occupatie uit de gebiedsprofielen Zuid-Holland.

Stads- of dorpsrand

Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheidt de provincie drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart staan de hoogwaardige en bijzondere fronten. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

1. *De kwaliteit van het front (contrast)*

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap. De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het 'wegfront' vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp, maar men mist de kwaliteiten van het 'zicht op elkaar'.

2. *Contactkwaliteit*

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

3. *De kwaliteit in de overlap ('contract')*

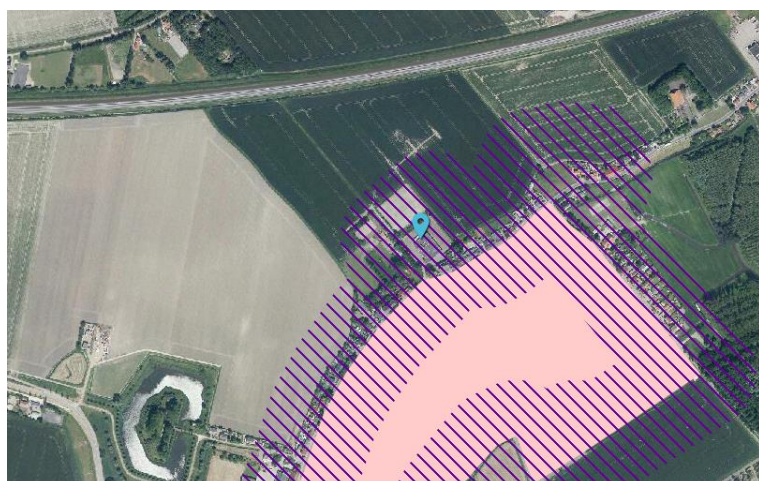
Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes. De overgangskwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit.

In het voorgestelde plan is sprake van het realiseren van een (deels) nieuwe groen omrand wooncluster in de dorpsrand (zie hoofdstuk 2) ter vervanging van de nu ook deels groen omrande bedrijfsbebouwing. Er is sprake van contrast tussen de open polder en de groene rand, vergelijkbaar met singels langs agrarische erven en deels ook vergelijkbaar met het beeld van de forten (zie ook hierna). De groene randen volgen de huidige kavelgrenzen en sluiten aan op de groen rand rond het naastgelegen perceel. Beide percelen worden gescheiden door een restant van een oorspronkelijke polderroute naar Nieuwenhoorn, die als zichtlijn behouden blijft en deels toegankelijk is.



Planstructuur in omgeving

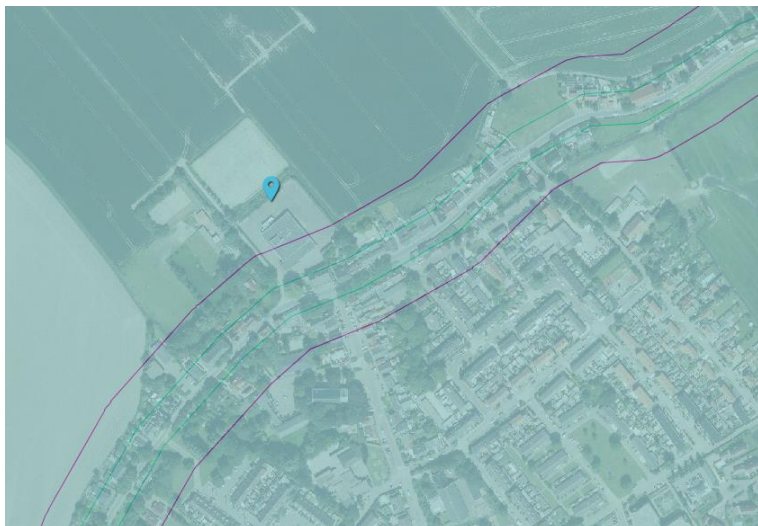
Op onderstaande afbeelding (visiekaart laag van stedelijke occupatie) is te zien dat het plangebied geheel binnen de dorpsrand van Nieuwenhoorn ligt.



Uitsnede visiekaart 'Laag van de stedelijke occupatie': ligging in de dorpsrand

Zeekleipolderlandschap

In het Zeekleipolderlandschap (laag van de cultuur en natuurlandschappen) concentreert bebouwing zich in of nabij compacte kernen. In steden en dorpen (occupatielaag) bouwt nieuwe uitbreiding voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt het de overgangskwaliteit van de stads- en dorpsrand.



Uitsnede kaart 'Laag van de cultuur en natuurlandschappen': ligging achter het lint

Linten

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht. Doordat het schetsplan enigszins "los" van het lint is ontworpen, blijft de karakteristiek en herkenbaarheid van het lint behouden.

Samenvattende conclusies

Het planvoornemen past binnen het door de provincie benoemde principe van 'aanpassing', omdat het perceel binnen de indicatieve aanduiding 'stads- en dorpsrand' ligt. Het is echter vanwege de opgave en invulling ook te overwegen om uit te gaan van "transformatie". De opzet van de nieuwe bebouwing past qua karakter (aard) binnen de identiteit van het grotere gebied, een zeekleipolder, de locatie gelegen tegen de dorpsrand nabij/achter het lint. De schaal (functie) wordt deels aangepast van bedrijf/agrarisch naar wonen.

De richtpunten van de kwaliteitskaart zijn niet in het geding. Gelet op de ligging in de dorpsrand, verdient het wel aanbeveling om in het bestemmingsplan in te gaan op ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit (zie hoofdstuk 3).

Aanvullende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht, met uitzondering van een goede landschappelijke inpassing. Met de sloop van een bestaand bedrijf is immers al sprake van een grote kwaliteitsverbetering voor de kern.

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de provinciale ladder. Het provinciaal beleid staat een stedelijke ontwikkeling niet in de weg omdat sprake is van kwaliteitsverbetering.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+

Nieuwenhoorn is een zelfstandige kern met een eigen identiteit. Het karakter wordt met name bepaald door de dijkstructuur van de Rijksweg. Dit beeld dient geconserveerd te worden. Woningen worden met name gerealiseerd in de lintbebouwing ten zuiden van het dorp en op enkele kleine locaties aan de rand van het dorp.

Visie op verbeterlocaties, actualisering 2015

Voor enkele locaties wordt vanuit ruimtelijke kwaliteit nog gestreefd naar beperkte woningbouw, waaronder Rijksweg 247, de voormalige Toyota garage.

Bij herontwikkelingslocaties zijn de volgende toetsingscriteria van belang:

- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid
- Het bijdragen aan het behoud of de toename van de werkgelegenheid
- Het bijdragen aan het gemeentelijke beleid en de gemeentelijke ambities
- Het bijdragen aan gemeentelijk beleid met betrekking tot vastgoed

In de visie staat: “Bij de herontwikkelingslocaties aan de Rijksweg in Nieuwenhoorn wordt gestreefd naar opwaardering van het karakteristieke bebouwingslint. d.m.v. herontwikkeling met kleinschalige woningbouw passend in het landschappelijk beeld van het buitengebied.”



Uitsnede kaart visie op verbeterlocaties (locatie 28)

actualisatie 2015

- | | |
|--|--|
| 1 P.A. de Genestetlaan 4, schoolwoningen | 16 Dorpsweg, ten oosten van V.V. Nieuwenhoorn |
| 2 P.A. de Genestetlaan, terrein voormalige school | 17 Hoek Koninginnelaan / Rijksweg, voormalige volkstuinten |
| 3 Mauritsplaats 2 - 4 | 18 Nieuwe Zeedijk |
| 4 Ploegschaar 13 - 15 | 19 Fazantenlaan |
| 5 Jacq. Perkstraat 2 - 4 | 20 Haringvlietweg 3, perceel en loods (niet vermeld op de kaart) |
| 6 Esdoornlaan 2 | 21 Brielsesstraatweg 3, locatie 'het kleine Weergors' |
| 7 Platanenlaan 4, voormalig wijkgebouw | 22 Hoek Rijksweg - Al-laan |
| 8 Bremstraat 1 - 3, Schoolgebouwen 'de Wateringe' | 23 t/m 27 Visiegebied Rijksweg e.o. |
| 9 Christinaplaats 1, Schoolgebouw 'de Brug' | 28 Rijksweg 247, voormalige garage |
| 10 Affuitweg 1, Affuitloods | 29 Rijksweg 263 |
| 11 Oostzanddijk 20, De Waag (Kleine Kerkje) | 30 Dijkweg 7, voormalige Manege |
| 12 Oostzanddijk 10 (hoek Kerkstraat / Oostzanddijk) | 31 Entreegebied |
| 13 Oostzanddijk 34 en 34a | a Hendrik Boogaard |
| 14 Opzoomerlaan 126 achter, voormalig natie schietkatoenmagazijn | b Montessori |
| 15 Kanaalweg Westzijde 51, locatie voormalige gemaal | 32 Voormalig tuincentrum Rijksweg 275 |
| | 33 Hoek Nieuwe Zeedijk / Westkade |
| | 34 Afronding Kanaalzone |

Gemeentelijk Woonbeleid

In de Woonvisie 2016-2020 staat het gemeentelijk woonbeleid beschreven. Hellevoetsluis zet zich in voor voldoende en betaalbare woonruimten die passen bij de levensfase van de bewoner. De woningbehoefte die er is wordt ingevuld door het realiseren van woningen. Door het realiseren van extra woningen ontstaat niet alleen meer woonruimte, het brengt ook een doorstromingseffect op gang, waardoor niet alleen de nieuwe bewoners van de woningen door kunnen stromen naar een passende woning.

De woningvoorraad in Hellevoetsluis bestaat uit een zeer groot gedeelte uit rijwoningen gebouwd in de jaren '70 en '80 in een sub urbaan woonmilieu. Om een divers woonaanbod te realiseren is het belangrijk dat er woningen worden gerealiseerd in een ander woonmilieu.

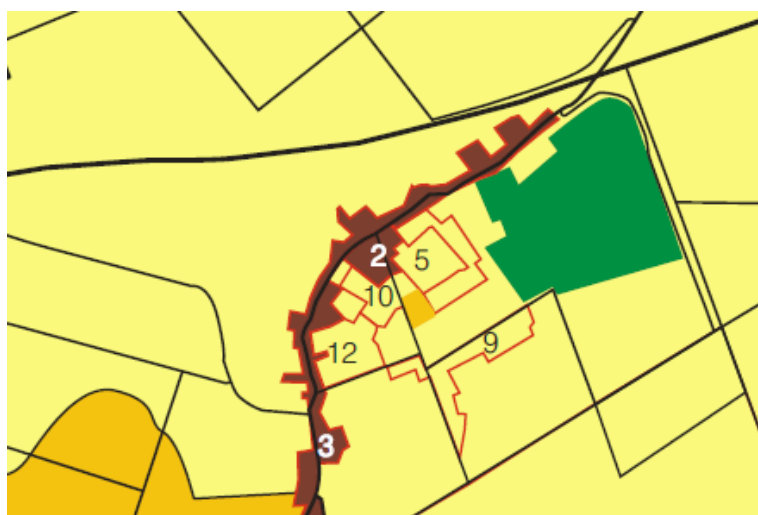
Ook in Nieuwenhoorn is sprake van een groot aandeel (relatief kleine) eengezinsrijwoningen en daardoor sprake van een beperkt en wat eenzijdig aanbod. Om de lokale woningmarkt in beweging te brengen is toevoeging van woningen belangrijk. Zo kan ook meer differentiatie in aanbod ontstaan. Aanbod aansluitend op de vraag van zowel woningbezitters als starters.

Toevoeging van grotere woningen op ruime kavels, zoals nu voorgesteld, zal in Nieuwenhoorn opvolgende verhuisbewegingen stimuleren, waarbij voor doorstromers een nieuw aanbod wordt gecreëerd en daarmee voor starters de bestaande kleinere woningen in het dorp beschikbaar komen.

Bij deze aanpak zou overigens de realisering van appartementen voor ouderen ook een goede insteek kunnen zijn. De specifieke locatiekenmerken (achter de dijk, grenzend aan het open landschap) bieden hier echter ruimtelijk en planeconomisch geen goede en haalbare gelegenheid voor.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Op 18 februari 2010 is de Welstandsnota vervangen door de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De gebiedsindeling is ten opzichte van de Welstandsnota uit 2005 gewijzigd. De bouwperiode blijft een belangrijke factor maar vooral de ruimtelijke en functionele opzet van gebieden zijn leidend geworden. Daarnaast zijn nieuwe objectgerichte criteria opgesteld voor specifieke gebouwen en bouwwerken zoals boerderijen en basisscholen. Voor de welstandscriteria wordt verwezen naar de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.



niveau 1	Zwaar welstandsregiem (Beschermd stadsgezicht)	Bos
niveau 2	Bijzonder welstandsregiem	Water
niveau 3	Regulier welstandsregiem	Belangrijkste wegen
	Ontwikkelingslocaties	

Uitsnede kaart Welstandsregiems

Het plangebied grenst aan het 'Lint Rijksweg'. Om de huidige beeldkwaliteit en uitstraling van de Rijksweg te behouden en waar mogelijk te versterken geldt daar een bijzonder welstandsregiem. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn de individuele uitstraling van de panden buiten de kern en de plaatselijk meer op elkaar afgestemde uitstraling van de panden binnen de kern alsmede de daarmee samenhangende aandacht voor de rooilijnen, het gevelbeeld en het materiaal- en kleurgebruik. Afhankelijk van de uitstraling van de bestaande bebouwing is meer of minder aandacht noodzakelijk voor de inrichting van de openbare ruimte, tuinen en erfafscheidingen. Door de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk "los" te houden van het lint, kan het nieuwe woongebiedje een eigen ruimtelijke identiteit met bijbehorende uitstraling krijgen.

Beleidsvisie Duurzaamheid en Milieu

Op 13 maart 2014 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie duurzaamheid en milieu vastgesteld. Het doel van het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid is het 'inzetten op een duurzaam wonen, werken en recreëren in de gemeente Hellevoetsluis'. Het begrip duurzaamheid refereert aan een ontwikkeling die in evenwicht is met wat de omgeving te bieden heeft, lokaal, mondiaal, nu maar ook in de toekomst. Bij een duurzame ontwikkeling zijn ecologische, economische en sociale waarden in evenwicht.

Binnen de Beleidsvisie duurzaamheid en milieu worden de volgende duurzaamheidsaspecten gedefinieerd:

- sociale aspecten: participatie en samenwerking en kennisdeling en innovatie;
- milieuaspecten: geluid, luchtkwaliteit & geur, (externe) veiligheid, bodem, water, groen & ecologie, energie & materialen, afval & grondstoffen;
- economische aspecten: duurzaam inkopen en aanbesteden, werkgelegenheid, duurzame mobiliteit, duurzame verdienmodellen.

Om te zorgen voor een goede inbedding in de gemeentelijke organisatie worden bovengenoemde duurzaamheidsaspecten thematisch beschouwd. Deze thema's zijn:

1. duurzame leefomgeving;
2. duurzame ruimtelijke ontwikkeling;
3. duurzame bedrijvigheid;
4. duurzame gemeentelijke bedrijfsvoering.

Per duurzaamheidsaspect zijn hoofddoelstellingen geformuleerd die per duurzaamheidsthema zijn uitgewerkt in specifieke doelstellingen. Per thema zijn projecten geformuleerd tot het jaar 2020. De projecten zijn weergegeven in het meerjaren uitvoeringsprogramma. Voorbeelden hiervan zijn: ondersteunen van burgerinitiatieven op het gebied van duurzaamheid, ondersteunen van duurzame bedrijvenkring, uitbreiden van het ecologisch beheer van de openbare ruimte, verder faciliteren van de oplaadinfrastructuur voor elektrisch vervoer, stimuleren van duurzaam bouwen, extra aanpak zwerfafval, verduurzaming van de gemeentelijke havens en de verduurzaming van de eigen gemeentelijke bedrijfsvoering en gemeentelijke gebouwen.

In het ontwerp wordt rekening gehouden met het beleid ten aanzien van duurzaamheid.