

Ruimtelijke Onderbouwing

T.b.v. het verzoek om vrijstelling voor het bouwrijp en woonrijpmaken van de zuidelijke strook van het Westelijk deel van het Plan Heer en Meester en het bouwen van woningen in fase 2 met bijbehorende gebouwen en bouwwerken.

Gemeente Spijkenisse
Sector Stad & Wijk
Afdeling Ontwikkeling en Ontwerp
Datum: 26 januari 2009

Inhoud

1. INLEIDING	3
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN GEBIED	3
2.1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	4
2.2 VIGEREND STREEKPLAN	5
3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	6
3.1. VERANTWOORDING	6
3.2. RELATIE PLAN MET GEMEENTELIJKE BELEID	6
3.3. RELATIE PLAN MET VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
3.4. RELATIE MET DE TOEKOMSTIGE BESTEMMING VAN HET GEBIED	7
3.5. FINALE RUIMTELIJKE OVERWEGING	9
4. ONDERZOEK	11
4.1. BODEM	11
4.2. GELUIDHINDER	11
4.3. LUCHTKWALITEIT	12
4.4. EXTERNE VEILIGHEID	13
4.5. OVERIGE MILIEUASPECTEN	14
4.6. CULTUURHISTORIE/ARCHEOLOGIE	14
4.7. FLORA- EN FAUNAWET/NATUURBESCHERMINGSWET	14
4.8. KABELS EN LEIDINGEN	15
4.9. WATERHUISHOUDING EN RIOLERING	15
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	18
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	18
7. CONCLUSIE	18
BIJLAGEN	19

1. Inleiding

Deze Ruimtelijke Onderbouwing is opgesteld ten behoeve van het verder bouwrijp en woonrijp maken van het Westelijk deel Heer & Meester (de zuidelijke strook met 2 eilandkavels, water, groen met bijbehorende speelvoorziening) en het bouwen van woningen in fase 2 van het Westelijk deel Heer&Meester. Het verzoek om vrijstelling is ingediend in juni 2008 en valt daarmee onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Het is de bedoeling dat in de 2^e fase van het Westelijk deel van Heer&Meester in particulier opdrachtgeverschap woningen met bijbehorende tuinen en erven gebouwd gaan worden. Het gaat hier om onbebouwde gronden die bouwrijp en woonrijp gemaakt dienen te worden.

Ook wordt het door brand verwoeste dorpshuis aan de Lede herbouwd. Voor de bouw is een aparte vrijstelling ex artikel 19, lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend. Deze is dan ook niet in deze procedure meegenomen

In onderstaand betoog wordt de vereiste goede ruimtelijke onderbouwing van het plan weergegeven. Voor een goed begrip wordt daartoe eerst een beschrijving gegeven van het gebied waar de veranderingen hebben plaatsgevonden dan wel nog moeten plaatsvinden. Daarna komt de motivering c.q. onderbouwing van het plan aan de orde, gevolgd door een bespreking in het hoofdstuk onderzoek van de milieuaspecten en van overige aandachtspunten bij realisatie, zoals cultuurhistorische aspecten en de ligging van kabels en leidingen. Tot slot wordt kort ingegaan op zowel de economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en volgt een conclusie. De bijgevoegde bebouwingsvoorwaarden (Versie december 2008) en de planregels + plankaart maken onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing en zijn het toetsingskader voor de in te dienen aanvragen om bouwvergunning.

2. Beschrijving huidige situatie en gebied

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft het bouw- en woonrijpmaken van de zuidelijke strook van het voormalig sportcomplex van v.v. Hekelingen in het westelijk deel van Heer&Meester en het bouwen van woningen met de daarbijbehorende gebouwen en bouwwerken in het toekomstig plangebied Heer&Meester.

De geplande locatie is gelegen tegen de zuidkant van de bebouwde kom van Hekelingen ter plaatse van het voormalig voetbalcomplex van de v.v. Hekelingen. De directe omgeving van de geplande locatie wordt gekenmerkt door een kleinschalig landschap met graslanden aan de oost-, zuid- en westzijde, de huidige dorpskern aan de noordzijde en de aansluitende dorpsuitbreidingen uit de 80er jaren rond de afgetakte Lede aan de noordwest zijde en rond de Kluivertweg, de Monsterstraat en de N.A. Papestraat aan de noordoost zijde. Het plangebied is gelegen in het oostelijk deel van de polder Schuddebeurs; een van oorsprong 16 eeuwse aanwaspolder.

De locatie maakt onderdeel uit van het gebied waarvoor eerder een art 19 lid 1 procedure is gevolgd t.b.v. het bouwrijp maken en de bouw van 15 woningen (fase 1 van het Westelijk deel Heer&Meester).



2.1 *Vigerend bestemmingsplan*

De nieuwbouw is gepland op gronden die zijn gelegen in het bestemmingsplan "Hekelingen", vastgesteld door de raad op 23-04-1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 20-01-1987.

De vigerende bestemmingen zijn "Sportieve recreatie, veldsport", "Erf", "Maatschappelijke doeleinden", "Water, primair tbv waterhuishouding" en "Circulatie- en verblijfsgebied".

Het verzoek om vrijstelling heeft betrekking op het verder bouwrijpmaken van het westelijk deel van het definitief ontwerp Heer&Meester waarin 2 eilandkavels, water, groen en een speelvoorziening zijn geprojecteerd. Voor een gedeelte van het ontwerp wordt tevens vrijstelling gevraagd voor de daadwerkelijke bouw van ca. 20 woningen conform de bebouwingsvoorwaarden december 2008.

Het bouwrijp en woonrijpmaken en de bouw van ca 20 woningen in fase 2 conform de bebouwingsvoorwaarden/planregels en plankaart is in strijd met de bovengenoemde bestemmingen, omdat deze bestemmingen geen mogelijkheid bieden om in dit gebied woondoeleinden te realiseren.

In een toepasbare binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid is niet voorzien.

Aangezien het een bouwplan betreft dat is aangewezen in het Streekplan als "Stads- en dorpsgebied, te ontwikkelen", kan geen gebruik worden gemaakt van een vrijstellingsmogelijkheid ex artikel 19 lid 2 WRO. Het gaat hier namelijk om "te ontwikkelen" gebied die niet onder de begripsbepaling "stedelijk gebied" valt. De gevraagde vrijstelling kan alleen tot stand worden gebracht door gebruik te maken van de vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 19 lid 1 van de WRO.

Aangezien het geldende bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar, is het op grond van het bepaalde in artikel 19, lid 4 WRO noodzakelijk dat voor het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO een voorbereidingsbesluit is genomen. Voor het gebied Hekelingen Zuid-Oost is op 11 juni 2008 door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit vastgesteld. Dit besluit is op 1 juli in werking treden. Een voorbereidingsbesluit is één jaar geldig.

Het plan kan dus alleen tot stand worden gebracht door gebruik te maken van de vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 19 lid 1 van de WRO. Het document dat voor u ligt, biedt hiertoe een ruimtelijk-functionele onderbouwing.

2.2 Vigerend streekplan

In het streekplan RR 2020 zijn de betreffende gronden als “Stads- en dorpsgebied, te ontwikkelen” opgenomen. Deze legenda-eenheid wordt beschreven als “Aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, maar waarin ook functies voorkomen als bedrijvigheid, (soms grootschalige) kantoorconcentraties en andere stedelijke voorzieningen waaronder ook stedelijk groen en water”. Het verder bouw en woonrijp maken van het westelijk deel Heer&Meester en het bouwen van ca. 20 woningen met daarbijbehorende gebouwen en bouwwerken past daarin.

Op de plankaart van het streekplan zijn de polders langs het Spui ten zuiden van de wijk De Akkers, Hekelingen en Maaswijk aangewezen als potentiële locatie voor landelijk wonen. Inzet voor de ontwikkeling van dit gebied is het realiseren van landelijke woonmilieus in combinatie met het versterken van ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden.

Voor het gebied ten zuiden van het onderhavige perceel zal echter geen verdere woningbouw plaatsvinden vanwege de aanwezigheid van een leidingenstrook en een hoofdtransportleiding voor water.

3. Ruimtelijke onderbouwing

3.1. Verantwoording

In deze paragraaf komen de wettelijke voorwaarden voor de goede ruimtelijke onderbouwing aan bod.

Zoals reeds gesteld is niet in een toepasbare binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid voorzien.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland (aan de gemeente bekend gemaakt in haar brief van 31 oktober 2007) ten aanzien van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) biedt ook geen mogelijkheid tot vrijstelling, omdat het een te ontwikkelen gebied betreft, die niet valt onder de begripsbepaling “stedelijk gebied” waarvoor de provincie een bijzondere verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven.

Om deze reden kan de gevraagde vrijstelling alleen tot stand worden gebracht door gebruik te maken van de vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 19 lid 1 van de WRO. Aangezien het geldende bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar, is het op grond van het bepaalde in artikel 19, lid 4 WRO noodzakelijk dat voor het verlenen van een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO een voorbereidingsbesluit is genomen. Voor het gebied Hekelingen Zuid-Oost is op 11 juni 2008 een voorbereidingsbesluit vastgesteld. Dit besluit is op 1 juli 2008 in werking getreden.

Voor toepassing van de vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 1 WRO moet een deugdelijke motivering ten grondslag liggen, die dient te worden opgenomen in een (goede) ruimtelijke onderbouwing. In de WRO is weergegeven wat hieronder wordt verstaan. De wet spreekt een voorkeur uit voor een (inter)gemeentelijk structuurplan als goede ruimtelijke onderbouwing. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld, zijn er twee andere mogelijkheden. Ofwel dient de relatie van het gewenste project met het geldende bestemmingsplan te worden uiteengezet ofwel dient gemotiveerd te worden waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied. Er is daarom nader gekeken naar de relatie van het plan met het vigerende structuurplan, het vigerende bestemmingsplan en de relatie met de toekomstige bestemming van het gebied.

3.2. Relatie bouwplan met gemeentelijke beleid

De gemeente Spijkenisse beschikt over het “Structuurplan Spijkenisse 1991”, dat globale kaders aangeeft voor onder meer de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. In het plan zijn ten aanzien van een aantal aspecten knelpunten geconstateerd op het gebied van de ruimtelijke situatie, wonen, werken en verkeer en vervoer. Aan de hand van deze knelpunten zijn hoofddoelstellingen geconcretiseerd in plandoelen voor de structuurplanperiode. Vervolgens zijn de plandoelen vertaald in ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor de planperiode tot circa 2005.

Het vigerende structuurplan geeft het betreffende gebied weer als “agrarisch / natuurwetenschappelijk en/of landschappelijk waardevol gebied”. Het structuurplan Spijkenisse 1991 kan daarom niet dienen voor een (goede) ruimtelijke onderbouwing.

De nieuwe visie van het gemeentebestuur op het gebied is opgenomen in de concept structuurvisie Spijkenisse 2020 waarbij het gebied direct ten zuiden van Hekelingen is aangewezen als toekomstig woongebied. De planning is dat deze visie begin 2009 wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

3.3. Relatie bouwplan met vigerend bestemmingsplan

Zoals reeds opgemerkt is het plan in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Dit plan is meer dan 10 jaar oud en is gebaseerd op enkel een recreatieve functie. Dit plan biedt daarom geen basis voor een onderbouwing van het verder bouw en woonrijp maken van het westelijk deel Heer & Meester en het bouwen van ca. 20 woningen en bijbehorende gebouwen en bouwwerken gelegen in fase 2 Heer & Meester.

3.4. Relatie met de toekomstige bestemming van het gebied

De toekomstige bestemming van dit gebied is - zoals reeds eerder genoemd - vastgelegd in het nieuwe streekplan "te ontwikkelen stads- en dorpsgebied".

De gemeenteraad heeft voor de betreffende dorpsuitbreiding reeds het voorlopig ontwerp stedenbouw "Heer&Meester" vastgesteld. Aan dit plan ligt het volgende ten grondslag:

Verkavelingsplan

De stedenbouwkundige structuur van de uitbreiding is gebaseerd op de landschappelijke onderlaag; de structuur van de openbare ruimte volgt deze zoveel mogelijk; in het westelijk deel met de noord-zuid geprojecteerde lanenstructuur en in het oostelijk deel in de vorm van de oost-west gerichte verkavelingsstructuur en de smalle strook voormalige volkstuinen langs de Toldijk.

Binnen dit kader zijn zoveel mogelijk "gesloten" bouwblokken ingepast om voor-/achterkanten conflicten te vermijden. Op de overgang naar het open landschap zijn 5 landgoedkavels ingepast; 2 op een eiland op het eind van de lanen en 3 extra grote percelen.

Dit plan is het stedenbouwkundig kader voor woningbouw op grote in particulier opdrachtgeverschap te ontwikkelen kavels.

De structuur opzet en de inrichting van het openbaar gebied zijn de hoofddragende van het nieuwe woongebied. Het idee is dat binnen dit robuuste stedenbouwkundig raamwerk zoveel ontwikkelruimte /vrijheid wordt geboden dat er enerzijds een gevarieerd architectonisch beeld kan ontstaan maar anderzijds ook de architectonische samenhang gewaarborgd is.

Wat het laatste betreft is aansluiting gezocht bij de bestaande dorpse architectuur qua hoofdvorm (bebouwing met kap) en qua materiaal – en kleurgebruik.

Het stedenbouwkundig ontwerp is de basis voor het nog te ontwikkelen bestemmingsplan.

Autoverkeer

In het plan Heer&Meester worden 80 tot 90 woningen gerealiseerd. In Spijkenisse is de gemiddelde ritproductie per woning 5 autoritten per woning. Gelet op de ligging van het gebied ten opzichte van Spijkenisse en ten opzichte van de openbaar vervoervoorzieningen en het verwachte autobezit van de nieuwe bewoners wordt de ritproductie per woning 20% verhoogd ten opzichte van het Spijkenisser gemiddelde, 6 autoritten per woning wordt aangehouden. Het gebied Heer en Meester genereert derhalve tussen de 480 en 540 autoritten per dag.

In Hekelingen zijn de verkeersintensiteiten op de verschillende wegen laag. Op de Lede is de verkeersintensiteit, zonder Heer&Meester, minder dan 1.700 motorvoertuigen per dag. Op het drukste punt in Hekelingen, bij de aansluiting met de Hekelingseweg, buiten de 30 km/uur zone, komen de verkeersstromen van de Dorpsstraat en Lede bij elkaar, daar zal rekening houdend met

autoritproductie van Heer&Meester een verkeersintensiteit zijn van ruim 4.000 motorvoertuigen per dag. Binnen de 30 km/uur zones komen de intensiteiten niet boven de 2.300 motorvoertuigen per dag (inclusief Heer&Meester).

Vanuit verkeerskundige overwegingen is de aansluiting van Heer&Meester op het wegennet van Hekelingen verantwoord. De Lede en de Groede kunnen de extra intensiteit makkelijk verwerken. De intensiteiten op de Lede zijn zo gering dat in combinatie met de uitstraling van dat gebied, niet over de gehele lengte een voetpad noodzakelijk is.

In de praktijk blijkt dat de Dorpsstraat ook gebruikt wordt door bewoners uit het zuidelijke gedeelte van Hekelingen. Hiervoor worden dan de woonstraten tussen de Dorpsstraat en de Lede onnodig belast. Dit is ongewenst. Om het verkeer beter te verdelen over de twee ontsluitingsstraten wordt de aansluiting Dorpsstraat / Groede aangepast op een wijze dat het verkeer dat in het zuidelijke deel van Hekelingen een bestemming heeft via de Groede rijdt. Het andere verkeer zal door de aanpassing niet voor de Groede kiezen omdat dit teveel omrijden is. De Groede en de Lede zijn ook beter geschikt dan de Dorpsstraat omdat er over een groot deel (het drukste deel) trottoirs liggen langs de weg en de weg voorzien is van snelheidsremmende middelen.

Gelet op de éézijdige ontsluiting zal in Heer&Meester geen doorgaand verkeer plaatsvinden. De wegen kunnen derhalve beperkt blijven tot 4,5 meter breed. Ook is dan niet in alle situaties een voetpad of trottoir noodzakelijk.

Parkeren

Vanwege het wat hogere autobezit wordt als uitgangspunt gehanteerd dat er minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd zullen worden. Langs de openbare weg worden geen afzonderlijke parkeervoorzieningen gerealiseerd. In incidentele gevallen kan langs of op de openbare weg geparkeerd worden.

Bij eventuele bedrijfsmatige activiteiten in de woning is eveneens het uitgangspunt dat de parkeervraag op eigen terrein opgevangen moet worden.

Bij het dorpshuis wordt een parkeerterrein gerealiseerd met circa 30 parkeerplaatsen.

Bouwweg

Voor de realisatie van het woongebied is een bouwweg aangelegd tussen Heer&Meester en de Schuddebeursdijk. In samenhang met voorzieningen in het gebied zelf kan zo voorkomen worden dat het bouwverkeer door Hekelingen rijdt. Tijdens de bouwfase kan deze weg ook tijdelijk gebruikt worden door de nieuwe bewoners van Heer&Meester. Na de bouw wordt deze bouwweg aangewezen als fietspad en kan / mag er geen autoverkeer gebruik van maken in verband met het risico van sluipverkeer door Hekelingen.

Langzaam verkeer

Het langzaam verkeer krijgt naast de aansluitingen op de Lede ook directe aansluitingen op de Schuddebeursdijk en de Toldijk. Voor de verbinding met de Schuddebeursdijk wordt een vrijliggend fietspad aangelegd door het agrarisch gebied. Ten behoeve van het voetgangersverkeer wordt intern nog een informele kortsluiting tussen de twee verkeerscircuits in Heer&Meester gemaakt.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushaltes liggen hemelsbreed op ongeveer 800 tot 900 meter (komt overeen met een loopafstand van 1.100 tot 1.200 meter). De halte langs de Hekelingseweg wordt gebruikt door regionale buslijnen met een lage

frequentie, de andere bushalte (in Waterland) wordt gebruikt door stadsbussen met een regionaal karakter en een goede frequentie.

3.5. *Finale ruimtelijke overweging*

Uit het voorgaande blijkt dat zowel het vigerende structuurplan van Spijkenisse als het ter plaatse vigerende bestemmingsplan geen aanknopingspunten bieden voor realisatie van de gewenste dorpsuitbreiding.

Wel blijken de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling/bestemming van het voormalig sportveldencomplex tot een woongebied te passen in het streekplan en de concept gemeentelijke structuurvisie Spijkenisse 2020.

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het verder bouwrijp en woonrijpmaken van het Westelijk deel Heer&Meester en het bouwen van ca. 20 woningen (fase 2) met daarbijbehorende gebouwen en bouwwerken past in de toekomstige bestemming van het gebied.

De nog te bouwen ca. 20 woningen fase 2 (19 à 22 woningen en bij toepassing van het maximale aantal van 4 woningen op beide eilanden 28 woningen) met daarbijbehorende gebouwen en bouwwerken dienen te voldoen aan de bebouwingsvoorwaarden (Versie december 2008) en aan de planregels alsmede de plankaart van fase 2 van het westelijk deel van het verkavelingsplan "Heer&Meester".



4. Onderzoek

4.1. Bodem

Het te realiseren woongebied is gelegen op het voormalig sportveldencomplex van v.v. Hekelingen ten zuiden van de huidige dorpskern Hekelingen.

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit op de locatie en in de directe omgeving zijn de volgende informatiesystemen geraadpleegd:

- Het bodemloket van de Provincie Zuid-Holland;
- Het gemeentelijk bodeminformatiesysteem;
- De Bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan van de Gemeente Spijkenisse.

Uit het provinciale en gemeentelijke bodeminformatiesysteem zijn geen gegevens naar voren gekomen waaruit blijkt dat er belemmeringen zouden zijn voor de realisering van het onderhavige plan.

Het gebied waarin de te realiseren woonkavels zijn gelegen is niet gezoneerd in de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Spijkenisse. Dit vanwege het feit dat er in dit gebied onvoldoende bodemgegevens aanwezig zijn om een gemiddelde kwaliteit te bepalen. Er kunnen dus op basis van de bodemkwaliteitskaart geen uitspraken worden gedaan over de kwaliteit van de bodem ter plaatse.

Door MOS grondmechanica is op 21 november 2007 een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd naar de bodemkwaliteit van de grond in het totale plangebied van het project "Heer&Meester" waar het onderhavige plangebied onderdeel van uitmaakt. Uit dit onderzoek blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met minerale olie. In de ondergrond is plaatselijk een lichte minerale olie verontreiniging en een licht verhoogd EOX-gehalte (extraheerbare organische halogeenvverbindingen) aangetroffen. Het grondwater is plaatselijk o.a. licht verontreinigd met zware metalen.

Aangezien de aangetoonde concentraties van de verontreinigingen de geldende tussenwaarden niet overschrijden is er geen noodzaak tot nader onderzoek en zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen het gebruik van de locatie voor woningbouw.

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat er met betrekking tot de bodemkwaliteit geen aanleiding is om af te zien van het verlenen van medewerking aan dit plan.

4.2. Geluidhinder

De Wet Geluidhinder beoogt gevoelige objecten te beschermen tegen bovenmatige geluidsbelasting. In de Wet Geluidhinder zijn ter bescherming geluidszones opgenomen. Dat wil zeggen zones rond geluidsbronnen (wegen, industrie en spoor) waarvan de verwachting is dat de geluidsbelasting hoger is dan wenselijk. Wanneer een gevoelig object is gelegen binnen een zone dient op grond van de wet onderzoek te worden gedaan naar de te verwachten geluidbelasting.

De te realiseren woonkavels zijn niet gelegen binnen een geluidszone van een weg, spoorweg of een industriegebied. Er is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk om de geluidsbelasting op de te realiseren bouwwerken te bepalen.

EU-geluidskaart

In het kader van de EU-richtlijn omgevingslawaaï heeft de gemeente Spijkenisse een geluidsrapportage met geluidskaart opgesteld voor haar grondgebied.

In het betreffende rapport zijn op basis van modelberekeningen de geluidsbelastingen veroorzaakt door het wegverkeer, het railverkeer (de metro), de industrie en de scheepvaart in beeld gebracht.

Hierbij is zowel gekeken naar de gemiddelde geluidsbelasting over de gehele dag als de belasting in de nachtperiode.

De uitkomsten van het rapport kunnen gebruikt worden als indicatie voor de geluidssituatie in een bepaald gebied in de gemeente.

Wanneer gekeken wordt naar het onderhavige plangebied en de omgeving hiervan dan blijkt dat vrijwel het gehele dorp Hekelingen ligt in een zone waar de gecumuleerde geluidsbelasting van alle bekende bronnen minder dan 50 Lden en Lnight bedraagt. Alleen langs de ontsluitingswegen bevinden zich woningen die een hogere belasting van 50 tot 54 Lden ondervinden. Het plangebied kan worden aangemerkt als verkeersluw.

Bij belastingen hoger dan 55 Lden over de gehele dag of hoger dan 50 Lnight is er mogelijk sprake van geluidshinder bij bewoners. In Hekelingen zijn dergelijke situaties niet aanwezig. Het aantal extra verkeersbewegingen tengevolge van de te realiseren ca. 20 woonkavels is dermate laag dat hierdoor geen wezenlijke verandering in de geluidssituatie zal optreden.

4.3. Luchtkwaliteit

In november 2002 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. In deze wet staat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) centraal. Deze programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Samen met de nieuwe wet is ook de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM) met een bijbehorende ministeriële regeling in werking getreden. Op basis van deze AMvB hoeven projecten die niet in een "betekenende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit niet meer (afzonderlijk) getoetst te worden aan de geldende grenswaarden. Hierbij wordt als grens een bijdrage van 3% van de grenswaarde gehanteerd.

Totdat het genoemde NSL geheel is vastgesteld kan echter niet zonder meer een beroep worden gedaan op de AMvB NIBM omdat enkel met het NSL onderbouwd kan worden dat in geheel Nederland voldaan zal worden aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit.

Om in de tussenliggende periode toch de mogelijkheid te bieden om de kleinste en minst belastende projecten zonder directe toetsing doorgang te laten vinden is een interim-grens vastgesteld van 1% van de grenswaarde. Indien een project een kleinere bijdrage levert aan de luchtvervuiling dan 1% van de grenswaarde kan het project zonder meer doorgang vinden

Het onderhavige plan betreft het realiseren van twintig woningen. Deze woningen maken echter onderdeel uit van het woningbouwproject "Heer&Meester" waarbinnen ongeveer 90 woningen gerealiseerd zullen worden. In de ministeriële regeling "niet in betekenende mate" is opgenomen dat woningbouwlocaties waar niet meer dan 500 woningen worden gerealiseerd niet in betekenende mate bijdrage aan de verontreiniging van de lucht.

Het project "Heer&Meester" valt dus ruimschoots binnen de aangegeven grens van projecten die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Er is daarom geen nader onderzoek naar dit aspect nodig.

Ten aanzien van de huidige kwaliteit van de lucht in het plangebied kan opgemerkt worden dat de DCMR milieudienst Rijnmond in 2006 een rapportage heeft opgesteld waarin de luchtkwaliteit in de gemeente Spijkenisse is onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat zich alleen op enkele plaatsen langs het hoofdwegen netwerk in Spijkenisse overschrijdingen voordoen van de normen voor fijn stof en NO₂ in de lucht. Aangezien het huidige plangebied niet grenst aan een hoofdweg is er geen reden om aan te nemen dat zich hier verhoogde concentraties van luchtverontreiniging voordoen.

4.4. Externe veiligheid

Alle ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan het externe veiligheidsbeleid. Deze verplichting is voor wat betreft de risico's van bedrijven vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)¹ en in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)² voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het externe veiligheidsbeleid moet worden uitgevoerd wanneer het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Wanneer dit het geval is moet beoordeeld worden of het plan voldoet aan de grens c.q. richtwaarde van het plaatsgebonden risico van deze risicobron. Verder zal in dat geval het groepsrisico verantwoord moeten worden.

De DCMR Milieudienst Rijnmond heeft op verzoek van de gemeente een inventarisatie gemaakt van alle risicovolle inrichtingen en transportroutes die invloed kunnen op het gemeentelijk grondgebied³.

Deze inventarisatie vormt de basis voor het opstellen van een externe veiligheidsvisie voor de structuurvisie 2020 van Spijkenisse⁴. In dit rapport is daarom voor zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie in 2020 overeenkomstig de (concept) structuurvisie een toetsing van alle plannen uitgevoerd aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico van de geïnventariseerde risicobronnen en de omvang van het groepsrisico bepaald.

Toetsing aan het externe veiligheidsbeleid

Uit het rapport van de DCMR blijkt dat ten zuiden van het plangebied een ondergrondse leidingstraat loopt waarin zich diverse transportleidingen bevinden.

Voor het vaststellen van de veiligheidsafstanden die bij deze leidingen aangehouden dienen te worden zijn de volgende circulaire van belang:

- "Structuurschema Buisleidingen" (SBUI) d.d. 1985;
- "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" d.d. 1984;
- "Bekendmaking van beleid ten behoeve van zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3-categorie" d.d. 1991.

In de onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de aanwezige leidingen en de aan te houden veiligheidsafstanden:

Soort leiding	product	diameter	invloedsgebied
Rotterdam-Antwerpen pijpleiding	olie	34 inch	64 m
Rotterdam-Rijn pijpleiding	olie	36 inch	65 m

¹ Het Bevi is op 26 oktober 2004 van kracht geworden.

² Staatscourant 4 augustus 2004, nr. 147

³ Rapport "Externe Veiligheidsvisie Spijkenisse deel 1, Milieuaspecten voor de veiligheidsvisie Spijkenisse" DCMR Milieudienst Rijnmond december 2007.

⁴ De externe veiligheidsvisie van Spijkenisse wordt opgesteld conform de handreiking "Leven met Risico's" die tot stand is gekomen door samenwerking van de provincie Zuid-Holland, de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, de Stadsregio Rotterdam, de DCMR Milieudienst Rijnmond en een aantal gemeenten in het Rijnmondgebied waaronder Spijkenisse.

Total transportleiding Rotterdam-Vlissingen	olie	24 inch	55 m
DSM transportleiding Botlek-Geleen	nafta	8 inch	27 m

De dichtstbijzijnde kavel ligt op een afstand van afgerond 175 meter van de betreffende leidingstrook. Daarmee ligt de kavel ruim buiten het invloedsgebied van de leidingen in de leidingenstraat.

Naast de hiervoor genoemde leidingstraat bevinden zich geen risicobronnen in of nabij het plangebied.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerde worden dat er ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn om het onderhavige plan te realiseren.

4.5. Overige milieuaspecten

Er zijn in het plangebied en in de omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig die van invloed zouden kunnen zijn op het leefklimaat van de woonkavels.

4.6. Cultuurhistorie / archeologie

Nota Belvédère en Verdrag van Valetta

Het plan ligt niet in een Belvédère gebied. Ook behoort Spijkenisse niet tot de cultuurhistorisch belangrijkste steden van Nederland.

Het terrein waarop onderhavig bouwrijpmaken en bouw van de woningen zijn gepland, valt blijkens de Archeologische Waardenkaart van Spijkenisse onder terreinen met een onbekende archeologische waarde.

Om inzicht te krijgen in de archeologische waarde van het gebied waar het dorpsuitbreidingsplan "Heer & Meester" is geprojecteerd is door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam in 2003 een inventariserend archeologisch onderzoek⁵ door middel van grondboringen verricht. Conclusies van dit onderzoek zijn:

- dat er in de Afzettingen Van Duinkerke weliswaar op twee locaties enkele archeologische indicatoren zijn aangetroffen maar dat de extra uitgevoerde boringen geen indicaties geven voor de aanwezigheid van een vindplaats.
- dat tijdens het booronderzoek in het Hollandveen geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen.
- dat tijdens het booronderzoek in de Afzettingen van Calais ook geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen.

Op grond van het voorgaande wordt door het BOOR aanbevolen om de archeologische begeleiding van de woningbouw in het plangebied te beëindigen. Voor de realisatie van het onderhavige plan is er dus geen enkele archeologische belemmering.

4.7. Flora- en faunawet / Natuurbeschermingswet

De Flora- en faunawet bevat ondermeer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of rust- en verblijfplaatsen. Bij de toetsing aan de Flora- en faunawet is het van belang of door het verwijderen van groen, het bouwrijpmaken van het terrein en de daarop volgende bouwwerkzaamheden zal leiden tot verstoring van beschermde soorten.

⁵ BOORrapporten 119 2003, SPIJKENISSE-PLAN HEKELINGEN, Een inventariserend archeologisch onderzoek door middel van grondboringen, C. Kruidhof,

De gevolgen van de realisatie van het plan Heer&Meester (incl. de zone langs de Toldijk) zijn door het adviesbureau Koeman en Bijkerk BV getoetst aan de Flora- en faunawet.

Conclusie van het onderzoek⁶ is dat het plangebied van weinig belang is voor beschermde soorten. De aangetroffen beschermde soorten (de mol en de haas) en andere zoogdiersoorten waarvoor het plangebied mogelijk van belang is, behoren tot de soorten waarvoor bij ruimtelijke ontwikkelingen op grond van tabel 1 AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet sinds 23 februari 2005 een algemene vrijstelling wordt verleend.

Wel wordt aanbevolen de bomen te inspecteren op broedgevallen vlak voor de ingreep om te voorkomen dat nesten worden verstoord en vernietigd. Voorts wordt aanbevolen de biodiversiteit zoveel mogelijk op peil te houden door behoud van bestaande groenelementen en bestaande watergangen alsmede het toepassen van natuurvriendelijke oevers.

Eindconclusie is dat (indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden) er geen noodzaak bestaat tot het vragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet, maar dat uiteraard wel voor alle soorten binnen het plangebied de algemene zorgplicht geldt. Inmiddels zijn in het plangebied een groot deel van de te verwijderen bomen en houtopstanden gekapt buiten het broedseizoen. Een deel is tijdelijk gehandhaafd ten behoeve van de fauna.

4.8. Kabels en leidingen

De kabels en leidingen in de omgeving staan de voorgestane ontwikkeling niet in de weg. Het plan valt zowel buiten het invloedsgebied van de leidingenstrook ten zuiden van Hekelingen (zoals beschreven in § 4.4) als buiten de beheerstrook langs de watertransportleiding naar het drinkwater productiebedrijf de Berenplaat.

4.9. Waterhuishouding en riolering

4.9.1 Beleidskader

De beleidscontext voor de visie op de ontwikkeling van het plangebied wordt gevormd door een aantal landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. Voor een beknopte samenvatting van de meest relevante beleidsaspecten op het gebied van riolering en waterhuishouding wordt verwezen naar bijlage 1.

4.9.2 Waterbeheer en watertoets

Het waterbeheer in het plangebied is zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin in handen van het waterschap Hollandse Delta te Ridderkerk. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de riolering.

Conform de watertoets is de waterbeheerder in een vroegtijdig stadium van (het stedenbouwkundige ontwerp van) dit plan betrokken en geraadpleegd en is een aantal maal mondeling overleg gevoerd met de waterbeheerders. Een goede watertoets is van belang omdat indien zich in de huidige situatie waterhuishoudkundige knelpunten voordoen die in het ruimtelijk plan nadrukkelijk moeten worden meegenomen. Tegelijkertijd kan water meerwaarde geven aan het stedenbouwkundig plan. De waterbeheerders hebben positief gereageerd op het stedenbouwkundige ontwerp. De resultaten van dit overleg zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

⁶ Rapport 2007-079 Toetsing Flora- en faunawet in verband met de voorgenomen bouw van 90 vrijstaande woningen ten zuiden van Hekelingen, gemeente Spijkenisse, Koeman en Bijkerk BV ecologisch onderzoek en advies, 18 augustus 2007.

4.9.3 Huidige situatie water, bodem en riolering

De waterhuishouding in de dorpskern van Hekelingen bestaat uit drie peilgebieden. Het hoogst gelegen peilgebied nr. 6.22 (- 1,60 m NAP) ligt ten noorden van de lijn de Lede / de Groede. Het waterniveau van dit gebied wordt op peil gehouden door een pomp-gemaal aan de Dorpsstraat / Hekelingseweg. Deze pompt water van matige kwaliteit op vanuit de hoofdwatgang welke al het overtollige water vanuit het stedelijk gebied van Spijkenisse afvoert naar het uitslaggemaal De Volharding aan het Spui. Peilgebied nr 6.22 stort vervolgens via een aantal stuwtjes over in peilgebied nr. 6.23 (- 2,65 m NAP) welke ten zuiden van de lijn de Lede / de Groede ligt. Het laagst gelegen peilgebied nr. 6.12 (- 3,00 m NAP) ligt ten zuiden van de N.A. Papestraat en ligt op de grens van het bebouwd gebied van Hekelingen én het zuidelijk hiervan gelegen landelijk gebied. Hier vandaan vindt verdere afvoer van overtollig regenwater plaats richting het uitslaggemaal De Volharding aan het Spui. Volgens metingen van het waterschap (2001) is de biologische waterkwaliteit van het oppervlaktewater in het bebouwd gebied van Hekelingen matig tot redelijk.

Qua riolering vormt Hekelingen een apart bemalingsgebied binnen het totale stelsel van Spijkenisse. Het gemengde rioolstelsel voert het afvalwater van deze dorpskern onder vrijverval af naar het rioolgemaal aan de Lede / J. Hoogstadlaan. Het rioolgemaal verpompt het afvalwater via een persleiding naar het rioolstelsel van de woonwijk Waterland dat onderdeel uitmaakt van het centrale bemalingsgebied van Spijkenisse.

Het bemalingsgebied Hekelingen kent een vijftal overstorten welke bij hevige regenval in werking treden. Als invulling van het emissiespoor van de basisinspanning is in 2007 de meest vervuilende overstort gesaneerd en vervangen door een bergbezinkvoorziening (BBV). Van twee andere overstorten wordt de drempelhoogte (fors) verhoogd. Hiermee voldoet het stelsel qua emissiereductie aan de eisen zoals deze in de Wet milieubeheer worden gesteld.

4.9.4 Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

De waterbeheerders streven, zoals beschreven in het Waterbeheersplan Zuid-Holland Zuid 2, naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Mede met het oog op de verwachte klimaatveranderingen (nattere winters, drogere zomers, heviger buien) wordt gestreefd naar vergroting van het waterbergend vermogen, verbeteren van de afvoercapaciteit, het zoveel mogelijk afvoeren van schoon verhard oppervlak naar open water en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. In kwalitatieve zin wordt gestreefd naar biologisch gezond water.

Ter bepaling van de hoeveelheid waterberging die noodzakelijk is om wateroverlast te voorkomen, is door het waterschap een rekenmodel ontwikkeld. Dit rekenmodel wordt gevoed door gebiedsspecifieke invoerparameters voor Voorne-Putten en is geschikt om de relatie tussen neerslag en afvoer te berekenen in relatie tot grote verharde oppervlakken zoals herstructureringsprojecten, stedelijke uitbreiding en glastuinbouw. Het door het waterschap ontwikkelde model is door een onafhankelijk ingenieursbureau getoetst en wordt bruikbaar geacht voor toepassing bij gebiedsspecifieke berekeningen op Voorne-Putten. Op basis van deze modelberekeningen is zowel het Waterstructuurplan Voorne Putten (landelijk gebied) als het Waterstructuurplan Spijkenisse (stedelijk gebied) opgesteld. Mede door het uitvoeren van maatregelen in het kader van het emissiespoor en het waterkwaliteitsspoor volgend vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan, is de kwaliteit van het oppervlaktewater in het stedelijk gebied door de tijd heen al aanzienlijk verbeterd. In het kader van het Stedelijk Waterplan is in 1996, 1999 en 2001 de waterkwaliteit uitgebreid gemonitord. In 2007 zijn alle maatregelen op het gebied van zowel het emissiespoor (riolering) als het waterkwaliteitsspoor (oppervlaktewater) afgerond en is door het

waterschap een eindmonitoring uitgevoerd om na te gaan of de doelstelling om biologisch gezond oppervlaktewater in de stad te realiseren is gehaald. Uit de eindrapportage “Evaluatie stedelijk waterplan Spijkenisse 1996-2007” blijkt dat de maatregelen van de afgelopen 10 jaar succesvol zijn geweest.

Naast het uitvoeren van het bovenbeschreven maatregelenpakket draagt ook het Structureel Baggerplan voor een belangrijk deel bij aan een verbetering van de kwaliteit van het oppervlaktewater. Door alle watergangen 1 x per 7 jaar te baggeren wordt bereikt dat er voldoende waterdiepte wordt gerealiseerd om de ontwikkeling van “biologisch gezond” water een kans te geven te doen slagen.

4.9.5. Waterberging

Uitgangspunt hierbij vormen de berekeningsresultaten zoals deze in de waterstructuurplannen voor het stedelijk én landelijk gebied zijn gepresenteerd. De uitkomsten van deze berekeningen tonen zowel voor de peilgebieden in het stedelijk gebied (nr. 6.22 en 6.23) als voor het peilgebied in het landelijk gebied (nr. 6.12) aan dat deze omgeving niet gevoelig is voor wateroverlast.

In de voorbereidingsfase van de nieuwbouwlocatie Heer & Meester is, om tot een visueel aantrekkelijk maar ook financieel realiseerbaar stedenbouwkundig ontwerp te komen, ruimte geschapen voor in totaal 10.79 % wateroppervlak in relatie tot het bruto planoppervlak. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de eisen welke het waterschap conform het huidige beleid stelt.

Afvoer en peilgebieden

Het uitbreidingsplan Heer&Meester ligt in de bestaande situatie in twee verschillende peilgebieden. Aan de noordkant wordt het peil op – 2,65 m en aan de zuidkant op – 3,00 m NAP gehandhaafd. De nieuw aan te leggen waterlopen in het plan zullen allen op een peil van – 2,65 m NAP worden gebracht. Het bestaande gebied met het hoge peil wordt hiermee in feite uitgebreid ten koste van het lager gelegen gebied waar momenteel het polderpeil nog wordt gehandhaafd. Hiervoor is een aanpassing van de legger en het vigerend peilbesluit noodzakelijk. Het waterschap zal, op aangeven van de gemeente, deze procedures verzorgen.

De peilverhoging van – 3,00 m naar – 2,65 m NAP heeft slechts beperkte gevolgen voor de bestaande bebouwing van Hekelingen. In de watergang ten zuiden van de N.A. Papestraat zal de beschoeiing worden verwijderd en weer op een hoger niveau worden aangebracht. Ditzelfde geldt ook voor de op deze watergang uitkomende drainageafvoeren.

De drooglegging van de uitbreidingswijk is met ca. 1,65 meter ruim voldoende om de kans op wateroverlast tot een minimum te beperken.

In overleg met het waterschap Hollandse Delta is een plan ontwikkeld om de waterhuishouding in het gebied zo optimaal mogelijk in te richten. Gebruik makend van de maatregelen vanuit het Waterbeheerplan Putten van het waterschap waarbij overtollig water van goede kwaliteit uit de gebieden ten oosten van de Toldijk via de zuidelijk van Heer&Meester lopende watergang wordt afgevoerd, is er voor gekozen deze waterstroom via een aantal regelbare klepstuwen door het nieuwbouwgebied zelf te laten stromen. Hiermee kan de wijk onder normale weersomstandigheden van voldoende vers en kwalitatief goed water worden voorzien. Bij zware regenweersomstandigheden en hoge piekafvoeren kan gebruikmakend van aan te brengen klepstuwen rechtstreeks afgevoerd worden naar het uitslagemaal aan het Spui.

Waterkwaliteit en riolering

Door het nieuw toe te passen doorspoelregiem verbeteren de waterverversingmogelijkheden in het plangebied aanzienlijk hetgeen, zo is de verwachting ook de waterkwaliteit ten goede zal komen. Het gebied profiteert zo meer van de goede waterkwaliteit van het inlaatwater vanuit het Spui en is

hiermee veel minder afhankelijk van het huidige “inlaatwater” dat door het gemaaltje aan de Dorpsstraat wordt aangevoerd.

Om een zo goed mogelijke waterkwaliteit te bereiken, dienen alle watergangen zoveel mogelijk met een minimale diepte van 1,00 meter te worden uitgevoerd. Waar passend bij het ruimtelijk ontwerp kunnen aan de waterpartij natuurvriendelijke oevers worden aangelegd. Dit laatste verhoogt het zelfreinigend en waterbergend vermogen en vergroot de ecologische potenties van het water.

Rioleringstechnisch gezien zal gekozen worden voor een gescheiden stelsel waarbij het afvoerend verhard dakoppervlak rechtstreeks naar het naastliggende oppervlaktewater zal worden geleid. Het overige verhard (straat)oppervlak loost via een voorziening op oppervlaktewater. De vuilwaterafvoer (DWA) wordt op het bestaande gemengde riool van Hekelingen aangesloten. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de “beslisboom afkoppelen” van het waterschap. Om diffuse verontreinigingen in water en bodem te voorkomen is het van belang het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen en straatmeubilair toe te passen.

4.9.6. Resultaten gevoerd overleg

De waterparagraaf en de themakaarten nr.10-60-0068 zijn op 25 mei 2007 besproken met het Waterschap Hollandse Delta. Naar aanleiding van dit overleg zijn de waterparagraaf en de tekening aangepast. Per brief van 16 oktober 2007, ontvangen op 4 december 2007 heeft het Waterschap aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf en de tekening. Inmiddels zijn ook de vereiste vergunningen verleend door het Waterschap.

5. Economische uitvoerbaarheid

Voor het plangebied Heer&Meester is door de gemeenteraad op 8 mei 2007 een grondexploitatie vastgesteld. Deze is in de raadsvergadering van 11 juni 2008 herzien. Uit de grondexploitatie blijkt dat het saldo op 31 december 2013 positief is. Het plan Heer&Meester is in financieel opzicht uitvoerbaar. De grondexploitatie is vertrouwelijk en is niet ter inzage gelegd.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet artikel 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het verzoek om vrijstelling vanaf 2 februari 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

7. Conclusie

Gelet op het bovenstaande is het wenselijk om aan de vrijstelling voor het verder bouw- en woonrijp maken van het westelijk deel Heer&Meester en het bouwen van ca. 20 woningen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken in fase 2 van het westelijk deel van het plangebied Heer&Meester te Spijkenisse medewerking te verlenen. Er doen zich geen belemmeringen voor die de realisatie van het plan in de weg zouden staan. De bebouwingsvoorwaarden en de planregels/plankaart maken onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing en dienen derhalve als toetsingskader.

Bijlagen

- **Bijlage 1 Beleidskader Water**
- **Bebouwingsvoorwaarden Versie december 2008**
- **Planregels Heer&Meester Fase 2, max. 28 kavels +
PLANKAART FASE II WESTELIJK DEEL, tek. nr. 10-35-0012**

1. Bijlage beleidskader water

1.1 Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding

De hoofddoelstelling van deze nota uit 1998 is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

Europese Kaderrichtlijn Water

Doel van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) welke in 2000 van kracht is geworden, is de bescherming van de waterkwaliteit van de zogenaamde “waterlichamen” (stroomgebiedeenheden). De doelstellingen om de ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater op een voldoende hoog peil te krijgen, moeten in principe in 2015 gerealiseerd zijn. In Spijkenisse zijn drie waterlichamen aangewezen, te weten Afwatering Spijkenisse, Vierambachtenboezem-Oost en Vierambachtenboezem-West.

Nota “Anders omgaan met Water”

In dit kabinetsstandpunt uit 2000 deelt men de zorg van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) dat het huidige systeem van waterbeheer zeker niet in staat is om de toekomstige ontwikkelingen als klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei op te vangen. De belangrijkste aanbevelingen - zoals de aanpak van de trits “vasthouden, bergen en afvoeren” van overtollig water, zo min mogelijk afwenteling, de stroomgebiedbenadering en de watertoets – worden door het kabinet overgenomen. Het beleid van WB21 en KRW zijn de twee nieuwe pijlers van het integrale waterbeleid en zijn in 2003 gebundeld in het **Nationaal Bestuursakkoord Water** (NBW), waaraan rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zich hebben geconformeerd. Doelstelling is om in 2015 de waterhuishouding op orde te hebben en richting 2050 op orde te houden.

1.2 Provinciaal en regionaal beleid

Nota Bruisend Water en Beleidsplan Milieu en Water 2000 – 2004

Door middel van de “Nota Bruisend Water” (1999) en het “Beleidsplan Milieu en Water” (2000) heeft de provincie aangegeven op welke wijze invulling gegeven kan worden aan duurzame (stedelijke) watersystemen. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid-Holland moet meer rekening gehouden worden met de consequenties van onder meer klimaatverandering. Bij keuzes ten aanzien van het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen moet gezocht worden naar flexibele en veerkrachtige oplossingen.

Ontwerp Deelstroomgebiedsvisie Zuid-Holland-Zuid

De deelstroomgebiedsvisie is voor Voorne-Putten grotendeels gebaseerd op de Waterstructuurvisie Voorne-Putten. Spijkenisse maakt onderdeel uit van het streefbeeld “eilanden”, waarbij de wateropgave gericht is op kansen voor waterberging gekoppeld aan oppervlaktewaterzuivering en aan het krekensysteem. Tevens is er kans voor het realiseren van geïsoleerde brakwater gebieden.

Waterstructuurplan Voorne Putten

De waterbeheerders hebben in het kader van de afstemming met het ruimtelijk beleid en de ruimtelijke wateropgave een waterstructuurplan opgesteld voor het landelijk gebied, waarbij rekening houdend met klimaatverandering naast de visie op het watersysteem tot 2050 ook een vertaling van deze visie voor de middellange termijn (2015) is opgenomen.

Integraal Waterbeheersplan Zuid-Holland Zuid 2, 1999 – 2003

In het Integraal Waterbeheersplan Zuid-Holland Zuid 2 hebben de samenwerkende waterbeheerders van het gebied Zuid-Holland Zuid zich uitgesproken voor een duurzaam stedelijk waterbeheer. Beleidspunten zijn het minimaliseren van wateroverlast en watertekort door een meer zelfvoorzienend watersysteem, het verbeteren van de stedelijke waterkwaliteit, afkoppelen van verhard oppervlak, het gebruik van duurzame bouwmaterialen en het versterken van natuurontwikkeling door onder andere de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

1.3 Gemeentelijk beleid

Waterstructuurplan Spijkenisse

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

De analyse van het waterstructuurplan geeft aan dat het huidige watersysteem in Spijkenisse knelpunten kent. Zonder maatregelen zal in het licht van klimaatverandering, zeespiegelrijzing en bodemdaling, alsmede verdere verstedelijking, deze situatie verergeren.

Gemeentelijk Rioleringsplan Spijkenisse 2003 – 2007

In het derde Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) ligt het accent vooral op het realiseren van de zogenaamde “basisinspanning” waarmee een vuil emissiereductie van 50% dient te worden bereikt van overstortend rioolwater op oppervlaktewater. De maatregelen welke hiervoor al in het tweede GRP in gang zijn gezet vinden hun basis in het uitvoeren van een tweesporenbeleid. Enerzijds wordt het maatregelenpakket in het kader van het emissiespoor (riolering) uitgevoerd, anderzijds wordt dit bereikt door het uitvoeren van maatregelen in het kader van het waterkwaliteitsspoor (oppervlaktewater). Deze laatstgenoemde maatregelen zijn overigens ondergebracht in het **Stedelijk Waterplan Spijkenisse** welke in samenwerking met de waterbeheerders onder de vlag “IJsvogelprojecten” worden uitgevoerd.

Doel is het bereiken van biologisch gezond oppervlaktewater in het stedelijk gebied van Spijkenisse.

Een tweede speerpunt van het vigerende GRP is het in beeld brengen van de mogelijkheden verhard oppervlak af te koppelen van de riolering en af te voeren naar oppervlaktewater.

Bebouwingsvoorwaarden
van fase II van het Westelijk deel



Heer & Meester

Inleiding

In deze notitie zijn de regels t.a.v. het bouwen opgenomen voor de ontwikkeling van de **2e fase van het Westelijk deel** van de dorpsuitbreiding Heer & Meester ten zuiden van Hekelingen. De bedoeling is de woonbebouwing te realiseren d.m.v. particulier opdrachtgeverschap.

De opgestelde regels t.a.v. het bouwen zijn de input voor de bebouwingsvoorwaarden van het nog op te stellen bestemmingsplan en zijn het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling. De Esthetische Commissie bestaande uit twee architecten en de projectleider voor de procesbewaking, wordt belast met de beeldregie. Deze commissie wordt vanaf de start van de bouwplanontwikkeling bij het proces betrokken.

Ten opzichte van de 1^e fase ligt de kavelbreedte niet vast maar is flexibel binnen nader bepaalde grenzen. Om de beoogde gemiddelde kavelgrootte van 1000 m² te realiseren geldt een minimum oppervlak per kavel van 850 m². Nadat de gewenste kavelgrootte bekend is, zullen de regels per kavel worden vertaald in een kavelpaspoort.

Filosofie:

De gemeente wil ruimtelijke kwaliteit in de eerste plaats bereiken door een sterke stedenbouwkundige structuur met een gebiedseigen (open en vrijstaand) karakter. Om dit te bereiken wordt voortgebouwd op de aanwezige bestaande landschappelijke en nederzittingsstructuur. Belangrijke elementen hierbij zijn de bestaande sloten- / agrarische kavelstructuur, historische dijenstructuur, bebouwings- en groenstructuren.

De structuur opzet en de inrichting van het openbaar gebied zijn de hoofddraggers van het nieuwe woongebied. Het idee is dat binnen dit robuuste stedenbouwkundig raamwerk zoveel ontwikkelruimte / vrijheid wordt geboden dat er enerzijds een gevarieerd architectonisch beeld kan ontstaan maar anderzijds ook de architectonische samenhang gewaarborgd is.

Wat het laatste betreft wordt aansluiting gezocht bij de bestaande dorpse architectuur qua hoofdvorm (bebouwing met kap), materiaal- en kleurgebruik.

De regels zijn bedoeld om de toekomstige bewoners de mogelijkheid te bieden als particuliere opdrachtgevers hun eigen woning te realiseren en mede om kavelkopers te behoeden dat bij de burens (te) gekke dingen gebeuren.

Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur van het plan Heer & Meester is gebaseerd op de landschappelijke onderlaag; de structuur van de openbare ruimte volgt deze zoveel mogelijk; in het westelijk deel met de noord-zuid geprojecteerde lanenstructuur en in het oostelijk deel in de vorm van de oost-west gerichte verkavelingsstructuur en de smalle strook voormalige volkstuinten langs de Toldijk. Binnen dit kader zijn zoveel mogelijk "gesloten" bouwblokken ingepast om voor- / achterkanten conflicten te vermijden. Op de overgang naar het open landschap zijn 5 landgoedkavels ingepast; 2 op een eilandje op het eind van de lanen en 3 extra grote percelen. De bouw kavels hebben de bestemming "Woondoeleinden". Binnen deze bestemming is de volgende zonering aangebracht:

- | | | |
|----|----------|--|
| A. | Tuin | Hier mag niet worden gebouwd, met uitzondering van architectonische toevoegingen aan de woning tot een diepte van 1,5 m binnen de aangegeven zone. |
| B. | Bouwvlak | De hoofdbouwmassa moet binnen dit vlak worden gerealiseerd; de minimale en maximale goothoogte alsmede de maximale nokhoogte van de hoofdbebouwing is bepaald; bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding Erf worden gebouwd. |
| C. | Erf | Binnen de aanduiding erf mogen bijgebouwen worden gerealiseerd. Voor de bebouwing geldt een maximale goothoogte en een maximale nokhoogte. Zwembaden mogen alleen binnen de aanduiding Erf worden gerealiseerd |

Hoofd functie wonen.

Hoofd functie van het uitbreidingsgebied is wonen voor een ontbrekend segment in Spijkenisse, t.w. het luxere wonen op een kavel voor een vrijstaande woning.

Nevenfuncties zijn toegestaan mits dit de hoofd functie niet verstoort en ondergeschikt is aan de woonfunctie. Toegestaan zijn:

- vrije beroepen, mits aan het wonen gerelateerde activiteiten.

- bedrijfsmatige activiteiten (uitgezonderd detailhandel) vanuit de woning mits niet milieu belastend (categorie 1 en 2) en niet meer dan 30% van het bebouwd oppervlak en maximaal 100 m² per kavel.
- hobbymatige activiteiten mits niet milieubelastend.
- het houden van paarden op kavels groter dan 2500 m². Per kavel is het maximum 2 paarden, mits geen overlast op grond van APV.

Als voorziening is het dorpshuis opgenomen in de noord-westhoek van het plangebied. Aangezien reeds een vrijstellingsprocedure voor het dorpshuis is doorlopen, maakt deze locatie geen onderdeel uit van de 2e fase van het Westelijk deel.

Openbare ruimte

De openbare ruimtestructuur is de belangrijkste stedenbouwkundige drager van het plan. De groene lanen in het plan vormen belangrijke overgangselementen tussen dorp en landschap. De waterstructuur is zoveel mogelijk afgeleid van de bestaande polderstructuur met extra accenten rond de landgoedpercelen.

Wat betreft de vormgeving van de lanen en wegprofielen is een bescheiden dorps uitstraling als uitgangspunt gehanteerd met wegen zonder opstaande trottoirbanden (een zgn. 'gelijk profiel') en voetpaden van 1,5 m breed.

Als laanbomen in de fasen 1 en 2 worden inheemse boomsoorten toegepast die kenmerkend zijn voor de omgeving.

De overgang tussen het openbare en het privé gebied wordt gevormd door beukenhagen van 1.20 m hoog. Deze worden door de gemeente geplant en door de toekomstige bewoners onderhouden (het onderhoud is voor rekening van de kaveleigenaars).

De ambitie is de nagestreefde ruimtelijke kwaliteit ook tot uitdrukking te brengen in de vormgeving en het kleur- en materiaalgebruik van de kunstwerken (bruggen e.d.) en het straatmeubilair.



Sfeerbeelden woonomgeving

Bebouwing (nader te regelen in het bestemmingsplan)

Wat betreft de bebouwingsregels zijn de bebouwingsmogelijkheden afgestemd op de karakteristieken van de locaties, de randen van het plangebied, hoekkavels, ligging op het eind van de lanen. Met de bebouwingsregels wordt een vloeiende overgang van de uitbreiding naar het bestaande dorp nagestreefd door afstemming op de schaal en het karakter van de bestaande bebouwing. Op de grote kavels tegen het landelijk gebied zijn grotere volumes toegestaan en is de relatie tot de bestaande dorpsbebouwing door de vrije ligging minder van belang.

Om het plan een royaal karakter te geven liggen de rooilijnen op ruime afstand van laan- en wegprofielen.

In fase 2 van het Westelijk deel wordt de omvang van de hoofdmassa bepaald door de grootte van het perceel. Op diepe percelen ligt het voor de hand de hoofdmassa en de kaprichting in de diepte richting

te projecteren, op brede percelen kan de hoofdmassa en de kaprichting evenwijdig aan de straat geprojecteerd worden. Om het vrijstaande karakter zoveel mogelijk te garanderen is het bebouwingsvlak van de hoofdmassa in de breedte richting in het midden van het kavel geplaatst. Naast de hoofdmassa zijn ter weerszijden bebouwingsvrije stroken om het vrijstaande karakter, het uitzicht, de toegankelijkheid en de opstelruimte voor auto's zo veel mogelijk te garanderen. Daarnaast geldt voor woningen met de nok evenwijdig aan de straat een minimale kavelbreedte van 25 m.

Voor de goothoogte geldt voor de zones B en C afhankelijk van de situatie een minimum van 3 m respectievelijk 4,5 m en een maximum van 4,5 m respectievelijk 6 m en een totale hoogte van 11 m. Voor de landgoedkavels aan het einde van de lanen geldt een minimale goothoogte van 6 m en maximale goothoogte van 9 m en een totale hoogte van maximaal 14 m.

Om het dorpse karakter te garanderen en te grote bouwvolumes op de kavels te vermijden geldt – ongeacht de bebouwingsmogelijkheden volgens andere regels – ook voor kavels in de 2^e fase van het westelijk deel dat het bouwvolume in m³ maximaal 1x het kaveloppervlak in m² is.

In afwijking van het voorgaande gelden voor de twee eilanden, die markante plekken en bijzondere situaties in het stedenbouwkundig plan zijn, aangepaste hoogten, percentages, e.d.

Om zoveel mogelijk tegemoet te kunnen komen aan de droomwensen van de kavelkopers kan voor geringe correcties en aanpassingen van maximaal 10% van de genoemde maten, die geen afbreuk doen aan het stedenbouwkundige beeld, door het college vrijstelling worden verleend. Overschrijding van het maximum volume per kavel valt niet onder deze vrijstellingsmogelijkheid.

Gebouwenmerken (welstandsrichtlijnen)

Het gebied zal zijn identiteit mede ontleenen aan de toe te passen architectuur.

Hoofdregels van de 2^e fase van het westelijk deel zijn:

- hoofdgebouw met kap. De kap is verplicht voor alle kavels, uitgezonderd de landgoederen alsmede de kavels aan de zuidzijde in de zone Bb.
- de bebouwing langs de groene as naar het eilandje moet zich manifesteren als twee bouwlagen.
- bedekking schuine dakvlakken met pannen, leien of riet.
- gevelmateriaal hoofdzakelijk steenachtig.
- de bebouwing moet een harmonieus geheel vormen zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving.
- bijgebouwen, geveltoevoegingen (o.a. erkers) en bouwwerken geen gebouw zijnde dienen in dezelfde architectuur als de hoofd bebouwing uitgevoerd te worden.

De bebouwing op de landgoedkavels kunnen de architectonische parels worden die het beeld bepalen van het plangebied en mogen zich architectonisch onderscheiden van de overige bebouwing in Heer & Meester: kappen zijn op deze kavels niet verplicht. Wel is van belang dat een markante bouwmassa in het verlengde van de bomenlanen worden gesitueerd en dat de bebouwing zich concentreert binnen het aangegeven bouwvlak.

Parkeren

Het parkeren in dit plan wordt primair opgelost d.m.v. parkeren op eigen erf. In het openbaar gebied zijn geen afzonderlijke parkeerplaatsen opgenomen (uitgezonderd de parkeerplaatsen bij het dorpshuis). Het bezoekers parkeren vindt plaats op de oprit en op de rijbaan. Dit heeft mede als gevolg dat incidenteel geparkeerde auto's een snelheidsremmend effect hebben.

Minimaal 2 parkeerplaatsen / opstelplaatsen op eigen erf (excl. garages) per woning. Voor de landgoedkavels geldt een afwijkende normering.

Het huidige gemeentelijk parkeerbeleid is gericht op het voorkomen van parkeeroverlast. Indien sprake is van bedrijfsmatige activiteiten en/of uitoefening van een vrij beroep dienen hiervoor de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen erf te worden getroffen.

Voor een vrij beroep geldt als richtlijn dat, uitgaande van een model split van 70% autoverkeer, maximaal 2 tot 4 parkeerplaatsen extra nodig zijn vanwege de bedrijfsmatige activiteit. (Nb de CROW geeft lagere richtlijnen: 1,75 parkeerplaatsen per behandelkamer. Dat komt dan uit op 2 parkeerplaatsen inclusief die van de vrij beroepsuitoefenaar / bewoner, dus naast de voorgeschreven 2 eigen parkeerplaatsen voor bewoning 1 parkeerplaats extra op eigen erf).

Voor een kantoor met een baliefunctie geeft de CROW als richtlijn 2,75 parkeerplaatsen per 100 m². Het betreft hier extra parkeerplaatsen op eigen erf, naast de voorgeschreven 2 eigen parkeerplaatsen voor bewoning.

Voor andere bedrijfsmatige activiteit (b.v. kapsalon, pedicure, kantoor zonder balie) dient de aanvrager exact de activiteiten aan te geven ten einde de behoefte aan extra parkeerplaatsen op eigen erf te bepalen.

Regels per kavel

(geldt voor de kavels (4 à 5) in de zone **Ba**)

Bestemmingsregels

1. voor deze kavels geldt een maximaal bebouwingsvolume in m³ van 1,0 x de kavelgrootte in m².
2. de kavelbreedte bedraagt minimaal 23 m en maximaal 30 m. Indien de nokrichting evenwijdig aan de straat wordt gesitueerd geldt een minimale kavelbreedte van 25 m.
3. binnen de bestemming "Woondoeleinden" geldt de volgende zonering:

A. Tuin	Hier mag niet worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen van ondergeschikte betekenis aan de woning tot een diepte van 1,5 m binnen de aangegeven zone.
B. Bouwvlak	De hoofdbouwmassa moet binnen de bouwstrook worden gerealiseerd; de goothoogte bedraagt minimaal 3 m en maximaal 4,5 m en de totale hoogte mag maximaal 11 m bedragen; bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding Erf worden gebouwd. De begrenzing van het bouwvlak wordt naast de aangegeven bouwstrook bepaald door de afstand van 7 m tot de zijdelingse perceelscheiding.
C. Erf	Binnen de aanduiding erf mogen bijgebouwen worden gerealiseerd. Voor bebouwing geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 4,5 m. De begrenzing van erfbouwingsvlak wordt naast de op kaart aangegeven erfgebied bepaald door de afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelscheiding met uitzondering van het deel tegen de achterperceelgrens met een lengte van 8 m.

Welstandsregels bebouwing

1. hoofdgebouw met kap.
2. dakdekking: pannen, leien of riet.
3. gevelmateriaal hoofdzakelijk steenachtig.
4. de bebouwing moet een harmonieus geheel vormen zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving.
5. bijgebouwen, geveltoevoegingen (o.a. erkers) en bouwwerken geen gebouw zijnde dienen in dezelfde architectuur als de hoofdbebouwing uitgevoerd te worden.
6. de welstandscriteria die gelden voor C4 gebieden van de welstandsnota.

Erfafscheidingen openbaar-privé

1. instandhouden en onderhouden van een beukenhaag tussen kavel en openbaar gebied op een hoogte van 1.20 m.
2. (sier)hekwerken en / of schuttingen zijn niet toegestaan.
3. toegangshekken zijn alleen toegestaan ter plaatse van de inrit met een maximale breedte van 3 m en een maximale hoogte van 1.40 m.

Erfafscheidingen privé-privé

1. de erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn dienen gevormd te worden door beukenhagen met een hoogte van 1.20 meter.
2. om het groene karakter van de wijk te ondersteunen dienen de overige erfafscheidingen in levend groen materiaal uitgevoerd te worden. De erfafscheidingen mogen maximaal 2 m hoog zijn.
3. (sier)hekwerken en/of schuttingen zijn niet toegestaan.

Parkeren

1. minimaal 2 parkeerplaatsen / opstelplaatsen op eigen erf (exclusief garages).
2. als sprake is van uitoefening van vrij beroep en/of bedrijfsmatige activiteit dienen hiervoor de noodzakelijke parkeervoorzieningen te worden getroffen.
3. één inrit per kavel; breedte maximaal 3 m.

Regels per kavel

(geldt voor de kavels (2 à 3) in de zone **Bb**)

Bestemmingsregels

1. voor deze kavels geldt een maximaal bebouwingsvolume in m³ van 1,0 x de kavelgrootte in m².
2. de kavelbreedte bedraagt minimaal 23 m. Indien de nokrichting evenwijdig aan de straat wordt gesitueerd geldt een minimale breedte van 25 m.
3. binnen de bestemming "Woondoeleinden" geldt de volgende zonering:

A. Tuin	Hier mag niet worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen van ondergeschikte betekenis aan de woning tot een diepte van 1,5 m binnen de aangegeven zone.
B. Bouwvlak	De hoofdbouwmassa moet binnen de bouwstrook worden gerealiseerd; de goothoogte bedraagt minimaal 4,5 m en maximaal 6 m en de totale hoogte mag maximaal 11 m bedragen; bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding Erf worden gebouwd. De begrenzing van het bouwvlak wordt naast de aangegeven bouwstrook bepaald door de afstand van 7 m tot de zijdelingse perceelscheiding.
C. Erf	Binnen de aanduiding erf mogen bijgebouwen worden gerealiseerd. Voor bebouwing geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 4,5 m. De begrenzing van erfbebouwingsvlak wordt naast de op kaart aangegeven erfgebied bepaald door de afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelscheiding met uitzondering van het deel tegen de achterperceelgrens met een lengte van 8 m.

Welstandsregels bebouwing

1. voor het hoofdgebouw gelden geen regels t.a.v. de kapvorm
2. gevelmateriaal hoofdzakelijk steenachtig.
3. de bebouwing moet een harmonieus geheel vormen zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving
4. bijgebouwen, geveltoevoegingen (o.a. erkers) en bouwwerken geen gebouw zijnde dienen in dezelfde architectuur als de hoofdbebouwing uitgevoerd te worden.
5. de welstandscriteria die gelden voor C4 gebieden van de welstandsnota.

Erfafscheidingen openbaar-privé

1. instandhouden en onderhouden van een beukenhaag tussen kavel en openbaar gebied op een hoogte van 1.20 m.
2. (sier)hekwerken en / of schuttingen zijn niet toegestaan.
3. toegangshekken zijn alleen toegestaan ter plaatse van de inrit met een maximale breedte van 3 m en een maximale hoogte van 1.40 m.

Erfafscheidingen privé-privé

1. de erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn dienen gevormd te worden door beukenhagen met een hoogte van 1.20 meter.
2. om het groene karakter van de wijk te ondersteunen dienen de overige erfafscheidingen in levend groen materiaal uitgevoerd te worden. De erfafscheidingen mogen maximaal 2 m hoog zijn.
3. (sier)hekwerken en/of schuttingen zijn niet toegestaan.

Parkeren

1. minimaal 2 parkeerplaatsen / opstelplaatsen op eigen erf (exclusief garages).
2. als sprake is van uitoefening van vrij beroep en/of bedrijfsmatige activiteit dienen hiervoor de noodzakelijke parkeervoorzieningen te worden getroffen.
3. één inrit per kavel; breedte maximaal 3 m.

Regels per kavel

(geldt voor de kavels (4 à 5) in de zone **Bc**)

Bestemmingsregels

1. voor deze kavels geldt een maximaal bebouwingsvolume in m³ van 1,0 x de kavelgrootte in m².
2. de kavelbreedte bedraagt minimaal 25 m en maximaal 30 m.
3. binnen de bestemming "Woondoeleinden" geldt de volgende zonering:

A. Tuin	Hier mag niet worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen van ondergeschikte betekenis aan de woning tot een diepte van 1,5 m binnen de aangegeven zone.
B. Bouwvlak	De hoofdbouwmassa moet binnen de bouwstrook worden gerealiseerd; de goothoogte bedraagt minimaal 4,5 m en maximaal 6 m en de totale hoogte mag maximaal 11 m bedragen; bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding Erf worden gebouwd. De begrenzing van het bouwvlak wordt naast de aangegeven bouwstrook bepaald door de afstand van 7 m tot de zijdelingse perceelscheiding.
C. Erf	Binnen de aanduiding erf mogen bijgebouwen worden gerealiseerd. Voor bebouwing geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 4,5 m. De begrenzing van erfbouwingsvlak wordt naast de op kaart aangegeven erfgebied bepaald door de afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelscheiding met uitzondering van het deel tegen de achterperceelgrens met een lengte van 8 m.

Welstandsregels bebouwing

1. hoofdgebouw met kap, nok evenwijdig aan de straat.
2. dakdekking: pannen, leien of riet.
3. gevelmateriaal hoofdzakelijk steenachtig.
4. de bebouwing moet een harmonieus geheel vormen zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving.
5. bijgebouwen, geveltoevoegingen (o.a. erkers) en bouwwerken geen gebouw zijnde dienen in dezelfde architectuur als de hoofdbebouwing uitgevoerd te worden.
6. de welstandscriteria die gelden voor C4 gebieden van de welstandsnota.

Erfafscheidingen openbaar-privé

1. instandhouden en onderhouden van een beukenhaag tussen kavel en openbaar gebied op een hoogte van 1.20 m.
2. (sier)hekwerken en / of schuttingen zijn niet toegestaan.
3. toegangshekken zijn alleen toegestaan ter plaatse van de inrit met een maximale breedte van 3 m en een maximale hoogte van 1.40 m.

Erfscheidingsen privé-privé

1. de erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn dienen gevormd te worden door beukenhagen met een hoogte van 1.20 meter.
2. om het groene karakter van de wijk te ondersteunen dienen de overige erfscheidingsen in levend groen materiaal uitgevoerd te worden. De erfscheidingsen mogen maximaal 2 m hoog zijn.
3. (sier)hekwerken en/of schuttingen zijn niet toegestaan.

Parkeren

1. minimaal 2 parkeerplaatsen / opstelplaatsen op eigen erf (exclusief garages).
2. als sprake is van uitoefening van vrij beroep en/of bedrijfsmatige activiteit dienen hiervoor de noodzakelijke parkeervoorzieningen te worden getroffen.
3. één inrit per kavel; breedte maximaal 3 m.

Regels per kavel

(geldt voor de kavels (2 à 3) in de zone **Ca**)

Bestemmingsregels

1. voor deze kavels geldt een maximaal bebouwingsvolume in m³ van 1,0 x de kavelgrootte in m².
2. de kavelbreedte bedraagt minimaal 18 m en maximaal 30 m.
3. binnen de bestemming "Woondoeleinden" geldt de volgende zonering:

A. Tuin	Hier mag niet worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen van ondergeschikte betekenis aan de woning tot een diepte van 1,5 m binnen de aangegeven zone.
B. Bouwvlak	De hoofdbouwmassa moet binnen de bouwstrook worden gerealiseerd; de goothoogte bedraagt minimaal 4,5 m en maximaal 6 m en de totale hoogte mag maximaal 11 m bedragen; bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding Erf worden gebouwd. De begrenzing van het bouwvlak wordt naast de aangegeven bouwstrook bepaald door de afstand van 5 m tot de zijdelingse perceelscheiding.
C. Erf	Binnen de aanduiding erf mogen bijgebouwen worden gerealiseerd. Voor bebouwing geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 4,5 m. De begrenzing van erfbouwingsvlak wordt naast de op kaart aangegeven erfgebied bepaald door de afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelscheiding met uitzondering van het deel tegen de achterperceelgrens met een lengte van 8 m.

Welstandsregels bebouwing

1. hoofdgebouw met kap, nok loodrecht op de straat, moet zich aan de straat manifesteren met minimaal twee bouwlagen.
2. dakdekking: pannen, leien of riet.
3. gevelmateriaal hoofdzakelijk steenachtig.
4. de bebouwing moet een harmonieus geheel vormen zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving.
5. bijgebouwen, geveltoevoegingen (o.a. erkers) en bouwwerken geen gebouw zijnde dienen in dezelfde architectuur als de hoofdbebouwing uitgevoerd te worden.
6. de welstandscriteria die gelden voor C4 gebieden van de welstandsnota.

Erfafscheidingen openbaar-privé

1. instandhouden en onderhouden van een beukenhaag tussen kavel en openbaar gebied op een hoogte van 1.20 m.
2. (sier)hekwerken en / of schuttingen zijn niet toegestaan.
3. toegangshekken zijn alleen toegestaan ter plaatse van de inrit met een maximale breedte van 3 m en een maximale hoogte van 1.40 m.

Erfafscheidingen privé-privé

1. de erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn dienen gevormd te worden door beukenhagen met een hoogte van 1.20 meter.
2. om het groene karakter van de wijk te ondersteunen dienen de overige erfafscheidingen in levend groen materiaal uitgevoerd te worden. De erfafscheidingen mogen maximaal 2 m hoog zijn.
3. (sier)hekwerken en/of schuttingen zijn niet toegestaan.

Parkeren

1. minimaal 2 parkeerplaatsen / opstelplaatsen op eigen erf (exclusief garages).
2. als sprake is van uitoefening van vrij beroep en/of bedrijfsmatige activiteit dienen hiervoor de noodzakelijke parkeervoorzieningen te worden getroffen.
3. indien 3 woningen binnen deze zone één gemeenschappelijke dam/brug in/over de sloot langs de Lede voor de toegang tot 2 kavels; rijbaanbreedte dam/brug maximaal 3 m.

Regels per kavel (geldt voor de kavels (4 à 5) in de zone Cb)

Bestemmingsregels

1. voor deze kavels geldt een maximaal bebouwingsvolume in m³ van 1,0 x de kavelgrootte in m².
2. de kavelbreedte bedraagt minimaal 21 m en maximaal 30 m.
3. binnen de bestemming "Woondoeleinden" geldt de volgende zonering:

A. Tuin	Hier mag niet worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen van ondergeschikte betekenis aan de woning tot een diepte van 1,5 m binnen de aangegeven zone.
B. Bouwvlak	De hoofdbouwmassa moet binnen de bouwstrook worden gerealiseerd; de goothoogte bedraagt minimaal 3 m en maximaal 6 m en de totale hoogte mag maximaal 11 m bedragen; bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding Erf worden gebouwd. De begrenzing van het bouwvlak wordt naast de aangegeven bouwstrook bepaald door de afstand van 7 m tot de zijdelingse perceelscheiding.
C. Erf	Binnen de aanduiding erf mogen bijgebouwen worden gerealiseerd. Voor bebouwing geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 4,5 m. De begrenzing van erfbouwingsvlak wordt naast de op kaart aangegeven erfgebied bepaald door de afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelscheiding met uitzondering van het deel tegen de achterperceelgrens met een lengte van 8 m.

Welstandsregels bebouwing

1. hoofdgebouw met kap, nok loodrecht op de straat.
2. dakdekking: pannen, leien of riet.
3. gevelmateriaal hoofdzakelijk steenachtig.
4. de bebouwing moet een harmonieus geheel vormen zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving.
5. bijgebouwen, geveltoevoegingen (o.a. erkers) en bouwwerken geen gebouw zijnde dienen in dezelfde architectuur als de hoofdbebouwing uitgevoerd te worden.
6. de welstandscriteria die gelden voor C4 gebieden van de welstandsnota.

Erfafscheidingen openbaar-privé

1. instandhouden en onderhouden van een beukenhaag tussen kavel en openbaar gebied op een hoogte van 1.20 m.
2. (sier)hekwerken en / of schuttingen zijn niet toegestaan.
3. toegangshekken zijn alleen toegestaan ter plaatse van de inrit met een maximale breedte van 3 m en een maximale hoogte van 1.40 m.

Erfafscheidingen privé-privé

1. de erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn dienen gevormd te worden door beukenhagen met een hoogte van 1.20 meter.
2. om het groene karakter van de wijk te ondersteunen dienen de overige erfafscheidingen in levend groen materiaal uitgevoerd te worden. De erfafscheidingen mogen maximaal 2 m hoog zijn.
3. (sier)hekwerken en/of schuttingen zijn niet toegestaan.

Parkeren

1. minimaal 2 parkeerplaatsen / opstelplaatsen op eigen erf (exclusief garages).
2. als sprake is van uitoefening van vrij beroep en/of bedrijfsmatige activiteit dienen hiervoor de noodzakelijke parkeervoorzieningen te worden getroffen.
3. één inrit per kavel; breedte maximaal 3 m.

Regels landgoedkavels / eilanden

(geldt voor de kavelnummers: L1 en L2 / 2 stuks à ca. 2.000 m²)

Bestemmingsregels

1. per landgoedkavel mogen maximaal 4 woningen met een gezamenlijke inhoud (inclusief evt. gebouwde parkeervoorzieningen en bijgebouwen) in m³ van maximaal 1,2 x de kavelgrootte in m².
2. op de landgoedkavel dient een markante bouwmassa / ensemble in het verlengde van het hart van de bomenlaan gesitueerd te worden.
3. binnen de bestemming "Woondoeleinden" met de nadere aanduiding "landgoed" geldt de volgende zonering:

A. Tuin	Hier mag niet worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen van ondergeschikte betekenis aan de hoofdbouwmassa tot een diepte van 1,5 m.
B. Bouwvlak	De hoofdbouwmassa, eventuele bijgebouwen en andere bouwwerken zoals tuinmuren en terrasafschermingen moeten binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd; de goothoogte bedraagt minimaal 6 m en maximaal 9 m en de totale hoogte mag maximaal 14 m bedragen. De goothoogte mag incidenteel worden overschreden tot een hoogte van 11 m t.b.v. torentjes e.d.

Welstandsregels bebouwing

1. hoofdgebouw en bijgebouw(en) mogen zich architectonisch onderscheiden van de overige bebouwing in Heer & Meester.
2. het geheel (inclusief toegangsbrug) moet een harmonieus geheel vormen zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving.
3. bijgebouwen, geveltoevoegingen (o.a. erkers) en bouwwerken geen gebouw zijnde dienen in dezelfde architectuur als de hoofdbebouwing uitgevoerd te worden.
4. de welstandscriteria die gelden voor C4 gebieden van de welstandsnota.

Erfafscheidingen openbaar-privé

1. groene afscheidingen binnen een zone van 3 m langs het water mogen maximaal 1.20 m hoog zijn.
2. (sier)hekwerken en / of schuttingen zijn niet toegestaan.
3. er mogen geen terrassen minder dan 1,5 m van en / of steigers- of vlonders in of boven het water worden aangebracht. De beschoeiing is kavelgrens. Voor het onderhoud dient een strook van 1,5 m beschikbaar te blijven.
4. een hek met een maximale breedte van 3 m is alleen toegestaan ter plaatse van de toegangsbrug.

Afscheidingen op het kavel

1. om het groene karakter van de wijk te ondersteunen dienen groene afscheidingen toegepast te worden.

Parkeren

1. minimaal 3 parkeerplaatsen / opstelplaatsen per landgoedkavel op eigen erf. Indien meer dan één woning op het kavel minimaal 2 parkeerplaatsen per woning inpandig oplossen.
2. als sprake is van uitoefening van vrij beroep en/of bedrijfsmatige activiteit dienen hiervoor de noodzakelijke parkeervoorzieningen te worden getroffen.

Ontsluiting

1. de ontsluiting van het perceel dient als een brug uitgevoerd te worden.

Colofon

Dit document is gemaakt door:

*Team Stedenbouw
Gemeente Spijkenisse
Stad & Wijk, januari 2009*

