

Bestemmingsplan Stougjeswijk

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Oktober 2025

**Status:
Vastgesteld**

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Bestemmingsplan "Stougjeswijk"

Plannaam: "Stougjeswijk"
Plantype: Vastgesteld
IMRO-IDN: NL.IMRO.1963.BPStougjeswykOBL236-VG01
Datum: Oktober 2025

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING HOEKSCHER WAARD	10
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	13
3.2	VERKEER EN PARKEREN	17
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	22
4.1	RIJKSBELEID	22
4.2	PROVINCIAAL BELEID	29
4.3	REGIONAAL BELEID	38
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	39
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	45
5.1	GELUID	45
5.2	BODEMKWALITEIT	47
5.3	LUCHTKWALITEIT	48
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	51
5.5	MILIEUZONERING	53
5.6	GEUR.....	58
5.7	ECOLOGIE	59
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	63
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	65
5.10	SPOORTRILLINGEN	67
5.11	NIET GEËXPLODEERDE EXPLOSIEVEN (NGE)	67
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	68
6.1	VIGEREND BELEID.....	68
6.2	WATERPARAGRAAF	69
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	75
7.1	INLEIDING	75
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	75
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	77
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	79
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG.....	80
9.1	VOOROVERLEG.....	80
9.2	INSPRAAK	80
9.3	ZIENSWIJZEN	81

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING82

BIJLAGE 1	GEBIEDSVISIE STOUGJESWIJK	83
BIJLAGE 2	ONDERZOEK VERKEER EN PARKEREN.....	84
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	85
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK STOUGJESDIJK.....	86
BIJLAGE 5	INFILTRATIE BODEMONDERZOEK STOUGJESDIJK.....	87
BIJLAGE 6	PARTIJEKURING BODEMONDERZOEK STOUGJESDIJK	88
BIJLAGE 7	EXTERNE VEILIGHEIDSONDERZOEK	89
BIJLAGE 8	AERIUS-BEREKENING STIKSTOFDEPOSITIE	90
BIJLAGE 9	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	91
BIJLAGE 10	VLEERMUIZEN ONDERZOEK	92
BIJLAGE 11	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VELDONDERZOEK.....	93
BIJLAGE 12	M.E.R.-BEOORDELING	94
BIJLAGE 13	WATERTOETSRESULTAAT	95
BIJLAGE 14	PARTICIPATIEVERSLAGEN	96
BIJLAGE 15	WET GELUIDHINDER BESLUIT HOGERE WAARDEN	97
BIJLAGE 16	LADDERTOETS STEC	98
BIJLAGE 17	NOTA ZIENSWIJZEN	99

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De komende jaren zal het aantal huishoudens op het grondgebied van de gemeente Hoeksche Waard nog verder toenemen en om te voorzien in de geprognoseerde woningbehoefte is naast enkele kleinschalige inbreidingslocaties ook een grootschalige uitbreidingslocatie nodig. Deze locatie is gevonden aan de Stougjesdijk aan de oostkant van de kern Oud-Beijerland, aansluitend op de bestaande woonwijk 'Poortwijk'. Het betreft een hoofdzakelijk agrarisch gebied van circa 77 hectare (deels in gebruik ten behoeve van tuinbouw) met verspreid liggend bedrijfsbestemmingen, enkele woonbestemmingen en enkele maatschappelijke bestemmingen. Het gebied ligt ingekapseld tussen de infrastructuur van de Stougjesdijk aan de westzijde en de N217 die slingert langs de noord- en oostelijke zijde van het plangebied richting de zuidelijke zijde, waar deze in de huidige situatie weer aantakt middels een rotonde op de Stougjesdijk. In het plangebied is een historische voormalige spoordijk aanwezig, alsmede een karakteristieke kreek en enkele monumentale gebouwen en boomgaarden, welke behouden blijven en zullen worden ingepast in de nieuwe woonwijk.

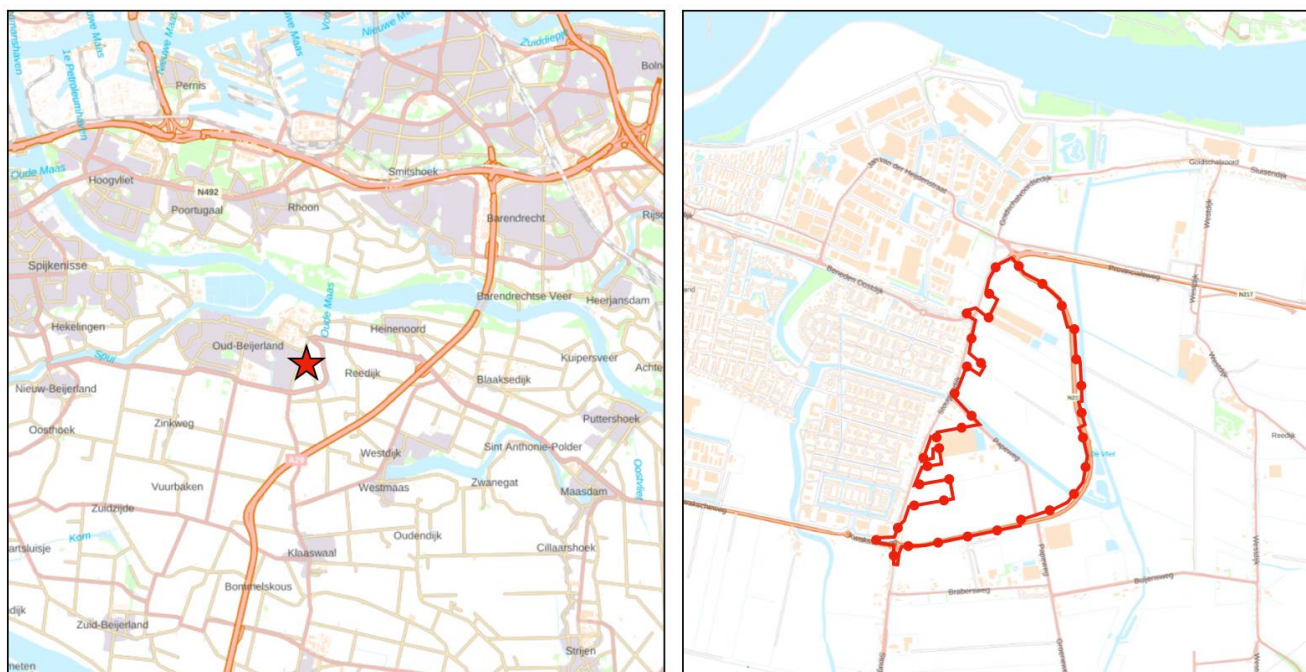
Een consortium van projectontwikkelaars is voornemens om samen met de gemeente Hoeksche Waard het gebied Stougjeswijk te transformeren tot een woonwijk met circa 2.485 woningen. Er zal sprake van een gedifferentieerd woningbouwprogramma om zo een gevarieerde dorpsuitbreiding te maken voor verschillende doelgroepen met alle voorzieningen binnen handbereik. Zo komen er eveneens commerciële- en maatschappelijke voorzieningen, maar ook mobiliteitsfuncties (zoals een R-net). Tenslotte wordt het nieuwe woon- en werkgebied adequaat ingepast met respect voor natuur, landschap en cultuurhistorie om zo voldoende ruimte te hebben voor groen- en water/natuurruimtes. Zo wordt bij het ontwerp en de inrichting van de wijk gezorgd voor voldoende waterbergingscapaciteit, vertraagde regenwaterafvoer en worden bewoners gefaciliteerd bij een klimaatadaptieve inrichting van hun tuin.

De gewenste ontwikkelingen passen echter niet binnen de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Het voert te ver om alle geldende plannen en de daarin opgenomen bestemmingen en de strijdigheden op deze plek uitgebreid toe te lichten. Het gros van de vigerende bestemmingen laat het bouwen van de beoogde woonwijk echter niet toe. Daarom is een herziening van het vigerende planologische regime noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan biedt het planologisch kader om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken en toont aan dat de gewenste ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Opgemerkt wordt dat dit een bestemmingsplan is met verbrede reikwijdte, zoals bedoeld in de Crisis- en herstelwet (Chw). De gemeente Hoeksche Waard heeft (gebaseerd op artikel 3.2 lid 1 sub z van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet van 30 maart 2023) immers de bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte, zoals bedoeld in artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Opgemerkt wordt dat voor de besluitvorming over voorliggend bestemmingsplan tevens een m.e.r.-beoordeling is opgesteld. In deze rapportage zijn de milieueffecten van het voornemen onderzocht, zodat deze een volwaardige plek in de besluitvorming hebben.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de kern Oud-Beijerland, in de gemeente Hoeksche Waard. De ligging van het plangebied, waarvan een consortium van projectontwikkelaars eigenaar van is, ten opzichte van Oud-Beijerland wordt op onderstaande afbeelding door middel van de rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van de directe omgeving en de kern Oud-Beijerland (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Stougjeswijk" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1963.BP123456-ON01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

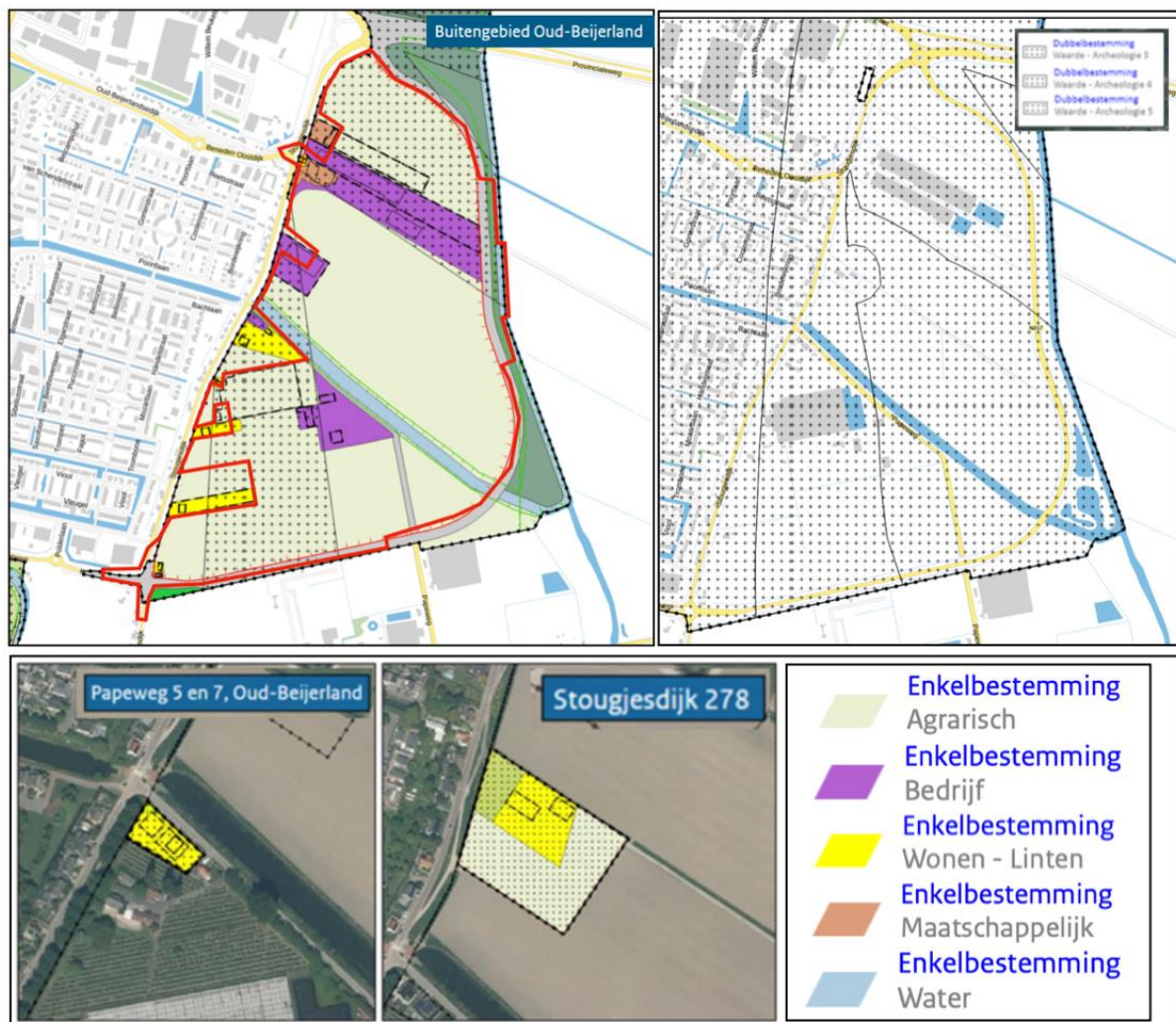
1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Binnen het totale gebied Stougjeswijk gelden op dit moment meerdere bestemmingplannen. Voor het grootste gedeelte geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Oud-Beijerland", vastgesteld op 11 juni 2013. Ter hoogte van het perceel Stougjesdijk 278 geldt het bestemmingsplan "Stougjesdijk 278", vastgesteld op 19 juni 2018. Verder geldt ter hoogte van het kruispunt Papeweg met de Stougjesdijk het bestemmingsplan "Papeweg 5 en 7, Oud-Beijerland", vastgesteld op 28 maart 2017". Tenslotte geldt voor het plangebied het paraplubestemmingsplan "Parapluplan Archeologie en Parkeren", vastgesteld op 9 mei 2017. Het voert te ver om alle geldende plannen en de daarin opgenomen bestemmingen uitgebreid toe te lichten. Wel wordt hieronder via drie uitsneden een beeld gegeven van het geldende planologisch kader.

Zichtbaar is dat het plangebied op dit moment voornamelijk een agrarische bestemming heeft, met verspreidliggende woonpercelen (woonbestemmingen), bedrijfspcelen (bedrijfsbestemmingen) en hier en daar een maatschappelijke functie of juist verkeer- of waterbestemmingen. Tenslotte zijn er enkele gebiedsaanduidingen aanwezig. Het gros van deze bestemmingen laat het bouwen van de beoogde woonwijk met bijbehorende voorzieningen niet toe. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in een nieuw passend planologisch kader voor alle beoogde ontwikkelingen op deze gronden.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen weergegeven, waarbij het totale gebied ten oosten van de Stougjesdijk met rode lijn is aangegeven. De (al dan niet) inrichting van enkele bestaande en overblijvende (woon)erven is namelijk nog niet bekend, deze zijn wel vast meegenomen in de beschrijving van het bestaande regime. De contour van het gebied, waarvan een consortium van projectontwikkelaars eigenaar van is, wordt op afbeelding 1.1 door middel van de rode omlijning weergegeven, alsmede op pagina 20 van bijlage 1 "gebiedsvisie Stougjesdijk".



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende planologische regime (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

Op basis van de verschillende bestemmingsplannen hebben de gronden in het plangebied de volgende bestemmingen:

Agrarisch

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor agrarisch gebruik, bestaande fruitteelt (en ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' een glastuinbouw bedrijf) waarbij binnen de bouwvlakken tevens een agrarisch bedrijf is toegestaan. Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te zijn gebouwd.

Bedrijf

Een gedeelte van het plangebied (met name enkele stroken in het noordelijke gedeelte alsmede een cluster in het middelste gedeelte) is bestemd als bedrijf. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 zoals genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten en ook bedrijfsactiviteiten in categorie 3 die naar aard, omvang en hinderuitstraling gelijk te stellen zijn met

bedrijfsactiviteiten in categorie 2. Ter plaatse van enkele specifieke functieaanduidingen zijn specifiek toegestane bedrijven mogelijk.

Maatschappelijk

In het noordwestelijke deel van het plangebied zijn enkele bestaande maatschappelijke functies aanwezig. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte detailhandel tot maximaal de bestaande oppervlakte. Met daaraan ondergeschikt water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en ondersteunende horeca tot maximaal de bestaande oppervlakte.

Wonen-Linten

Een klein deel van het plangebied, gelegen in het zuidwesten en een strookje in het midden heeft de bestemming 'Wonen - Linten'. Deze gronden zijn bedoeld voor het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, en specifieke bedrijfsactiviteiten indien aangeduid middels een functieaanduiding. Tevens zijn bij de bestemming horende voorzieningen als tuinen, water en parkeervoorzieningen toegestaan.

Water

De kreek in het midden van het plangebied is bestemd en in gebruik als water. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterpartijen en waterlopen, waterrecreatie en ook verkeer en transport te water. Verder ook voor bruggen, dammen, duikers en overige voorzieningen ten behoeve van kruisend verkeer, dit met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

Waarde-Archeologie 3,4 en 5

Delen van het plangebied hebben een archeologische dubbelbestemming. Deze gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de daar verwachte archeologische waarden.

Vrijwaringszone - ehs

De gronden ter plaatse van aanduiding 'vrijwaringszone – ehs' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden.

Wro-zone - wijzigingsgebied 3

Het gehele plangebied is daarnaast voorzien van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 3'. Hoewel niet van deze gebiedsaanduiding gebruik wordt gemaakt ten behoeve van het planvoornemen 'Stougjeswijk', wordt deze hierna wel kort beschreven. Deze mogelijkheid houdt in dat Burgemeester en wethouders het vigerende bestemmingsplan kunnen wijzigen in de bestemmingen Horeca, Recreatie of Wonen met inachtneming van enkele voorwaarden, zoals die zijn ingesloten in deze gebiedsaanduiding.

1.4.3 Strijdigheid

Het voornemen gaat uit van de ontwikkeling van het plangebied naar een woon- en werkgebied met ruimte voor circa 2.485 woningen, maatschappelijke (10.000 m²)- en commerciële functies (3.000 m²) met bijbehorende groen- en speelvoorzieningen, verkeer- en mobiliteitsfuncties (waaronder een R-net), ontsluitings- en parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingen. Hiertoe ontbreken de gewenste bouw- en gebruiksregels. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een adequaat en flexibel planologisch kader voor het bouwen van de genoemde hoeveelheid woningen en overige voorzieningen in het gebied aan de oostelijke zijde van de Stougjesdijk in Oud-Beijerland. Omdat het stedenbouwkundige plan nog niet definitief is, wordt in dit bestemmingsplan uitgegaan van het 'stedenbouwkundige raamwerk' en bijhorende 'akkoord op hoofdlijnen'. Afgesproken is in de 'Nota van uitgangspunten' (zoals is gesloten tussen de marktpartijen, de gemeente Hoeksche Waard en BJZ.nu) dat het bestemmingsplan dusdanig geconcretiseerd wordt dat deze ziet op het stedenbouwkundige plan, maar dat deze ook niet dusdanig nauw wordt ingestoken, dat de gemeente of de marktpartijen in de toekomstige jaren (bij wellicht veranderende marktomstandigheden) zogenaamd 'gegijzeld' zitten in het nieuwe planologische kader. Bestemmen op hoofdlijnen is daarom wenselijk.

Ter plaatse van het plangebied zullen de gronden worden voorzien van meerdere passende bestemmingen, afhankelijk van de beoogde functie (wonen, gemengde functies, groen). Daarnaast worden er verkeersbestemmingen opgenomen om het R-net en de gewenste gebieds- c.q. hoofdontsluitingen naar de omliggende infrastructuur mogelijk te maken. Tenslotte worden de bestaande watergangen (kreken) in het plangebied bestemd met een passende waterbestemming en/of gebiedsaanduiding.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de Provincie Zuid-Holland en de gemeente Hoeksche Waard beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Tot slot zal hoofdstuk 9 ingaan op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling Hoeksche Waard

De Hoeksche Waard dankt haar huidige vorm grotendeels aan de Sint Elisabethsvloed, die het gebied in 1421 overstroomde. Daarbij veranderden de waterlopen in het deltagebied drastisch. Het landschap van de Hoeksche Waard kenmerkt zich door de openheid van de polders, de beboomde dijken en de kreken. De talloze dijken die vandaag de dag het eiland in schijnbare ordeloosheid doorsnijden, blijken het complexe verhaal van de geleidelijke bedijking van het gebied te vertellen. In het plangebied komen de landschappelijke kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard zichtbaar tot uiting.

De ruimtelijke opzet van het plangebied zal de wijk de kernwaarden van het landschappelijk DNA borgen. Het DNA van het landschap van de Hoeksche Waard is immers een collectieve waarde die de pijler is voor de ontwikkeling van de Noordrand van de Hoeksche Waard in het algemeen en Stougjeswijk in het bijzonder.

Het landschap wordt bemind, maar het ontwikkelt zich. De Noordrand van de Hoeksche Waard is het product van een bewonings- en inpolderingsgeschiedenis die startte voor de jaartelling en in de Middeleeuwen versnelde. Deze geschiedenis die karakteristiek is voor de zeekleigebieden van Nederland, laat zich in de Noordrand goed lezen. Al vroeg, zeker vanaf 2000 voor Christus, waren de hogere oeverwallen langs de rivieren bewoond. Het rivierenpatroon was anders dan nu; zeer fijn vertakt in een systeem van armen, kreken en geulen.

Alle historische dijken die tezamen de poldergeschiedenis bepalen zijn nog intact. De dijken zijn het goud van de Hoeksche Waard. Zij moeten als historische collectie worden gezien. In de Noordrand zijn de dijken de drager van het landschap, omdat de bomen en de bebouwing daarop en daaraan zijn gelegen. Voor het polderland van de Hoeksche Waard waar de polderwegen steeds onbeplant bleven, moeten de dijken het landschapsbeeld dragen

In de Noordrand komen meerdere bijzondere kreken voor. Ieder op zich zijn deze kreken de fossiele weerslag van de geulenstructuur van de oorspronkelijke slikken. Ingekaderd door de gridmatige polderverkaveling contrasteren ze als natuurlijke slingerende lijnen. De kreken zijn de hoofdwaterstructuur waarlangs het boerenland via sloten op het gemaal is aangesloten en afwatert. De 'Genius Locus' (de 'eigenheid' van een locatie) van het polderland en de dorpskernen ligt hierin besloten. De morfologische structuur van de kreek waarin water, molens, gemalen, dorpskerken en havens één geheel vormen zijn zeer belangrijk en waardevol voor de toekomst.

Het plangebied is daarom een uitzonderlijke knooppunt van kreek en dijk. In het landschappelijk raamwerk van de Hoeksche Waard liggen de dorpskernen, buurtschappen, knooppunten en erven. De rijkdom aan typologieën is groot; men onderscheidt er dijklinten en dijkdorpen, voorstraatweteringdorpen, voorstraattedorpen en rivierdorpjes. Het is een uitdaging voor Stougjeswijk om de nieuwe wijk aan te laten sluiten bij de streekeigen karakteristieke dorpskern. De kansen zijn aanwezig: Stougjeswijk als een 21ste eeuwse uitwerking van de streekeigen architectuur van de Hoeksche Waard. Er wordt voor het wonen gezocht naar een koppeling met de landschappelijke structuur: wonen aan het water, landelijk wonen aan een dijk, wonen/werken in een schuur etc.

2.2 Huidige situatie plangebied

Ligging plangebied

De locatie voor de beoogde nieuwe woonwijk Stougjeswijk is gevonden aan de Stougjesdijk aan de oostkant van de kern Oud-Beijerland, aansluitend op de bestaande woonwijk 'Poortwijk'. Het betreft een hoofdzakelijk agrarisch gebied van circa 77 hectare (deels in gebruik ten behoeve van tuinbouw) met verspreid liggend bedrijfsbestemmingen, enkele woonbestemmingen en enkele maatschappelijke bestemmingen. Het gebied ligt ingekapseld tussen de infrastructuur van de Stougjesdijk aan de westzijde en de N217 die slingert langs de noord- en oostelijke zijde van het plangebied richting de zuidelijke zijde, waar deze weer aantakt middels een rotonde op de Stougjesdijk.

Bestaande karakteristiek en erven

In het plangebied is een historische voormalige spoordijk aanwezig, alsmede een karakteristieke kreek en enkele monumentale gebouwen en boomgaarden, welke behouden blijven en zullen worden ingepast (zie globaal het gebied Stougjeswijk in afbeelding 2.1). De bestaande woonerven in het plangebied zullen (naar wat nu bekend is) eveneens behouden blijven, hier vinden dan (naar wordt aangenomen) ook geen wijzigingen plaats in de bouw- of gebruiksmogelijkheden. De overblijvende agrarische-, de maatschappelijke- en de bedrijfserven worden getransformeerd naar passende woonlocaties, hierover wordt nader afgestemd tussen de marktpartijen en de desbetreffende grondeigenaren. Dit zal in een later stadium van de planvormingen worden uitgewerkt.

De overige gronden in het plangebied worden ingericht ten behoeve van de nieuwe woonwijk.



Afbeelding 2.1: Globale weergave van het plangebied (Bron luchtfoto: Maps Google)

Ruimtelijke elementen

In het plangebied komen de drie belangrijke ruimtelijke elementen van de Hoeksche Waard samen, te weten de polder, de dijk en de kreek. Dit worden de ruimtelijke dragers van de zogenaamde 'Stougjeswijk'. Naast de Stougjesdijk, die een belangrijk cultuurhistorisch element is, zijn dat de kreek en de polderverkaveling met een structuur van polderslootjes die door zal schemeren in de nieuwe structuur. Het Hoeksche Waardse-landschap wordt in het plangebied gearticuleerd: het landschap van slootjes, kades, knotbomen, haksingels, jaagpaden, struweelhagen en soortgelijken worden extra 'aangezet' in een typisch streekeigen ruimtelijk raamwerk.

In afbeelding 2.2, 2.3 en 2.4 zijn foto's van de in te passen elementen uit de huidige situatie ter plaatse van het plangebied en straat- en lichtbeelden rondom het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie en de te behouden elementen en locaties (Bron: Atelier Dutch)



Afbeelding 2.3: Huidige situatie op diverse locaties rondom het plangebied (Bron: Atelier Dutch)



Afbeelding 2.4: Huidige situatie plangebied middels luchtfoto's uit vogelperspectief (Bron: Atelier Dutch)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke karakteristiek van Oud-Beijerland en de structuur rondom de Stougjesdijk én de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk zal op de ontwikkeling zelf worden ingegaan. Opgemerkt wordt dat in de periode tussen ontwerp- en vaststelling van dit bestemmingsplan er naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan, er enkele wijzigingen aan het plan zijn doorgevoerd, waarvan de voornaamste is de verplaatsing van de wijkontsluitingen (noord en zuid) van de einden van Stougjesdijk naar de buitenkant van de randweg N217.

3.1 Gewenste ontwikkeling

Onderhavig bestemmingsplan heeft zoals eerder genoemd betrekking op het plangebied Stougjeswijk. De doelstelling hierbij is om een aangenaam woon- en werkklimaat te creëren en daarbij bestaande landschappelijke kwaliteiten te gebruiken. Globaal gezien worden er circa 2.485 woningen, verspreid over meerdere fases de komende jaren en in meerdere deelgebieden, gebouwd.

Het bouwprogramma ziet er in hoofdlijnen als volgt uit:

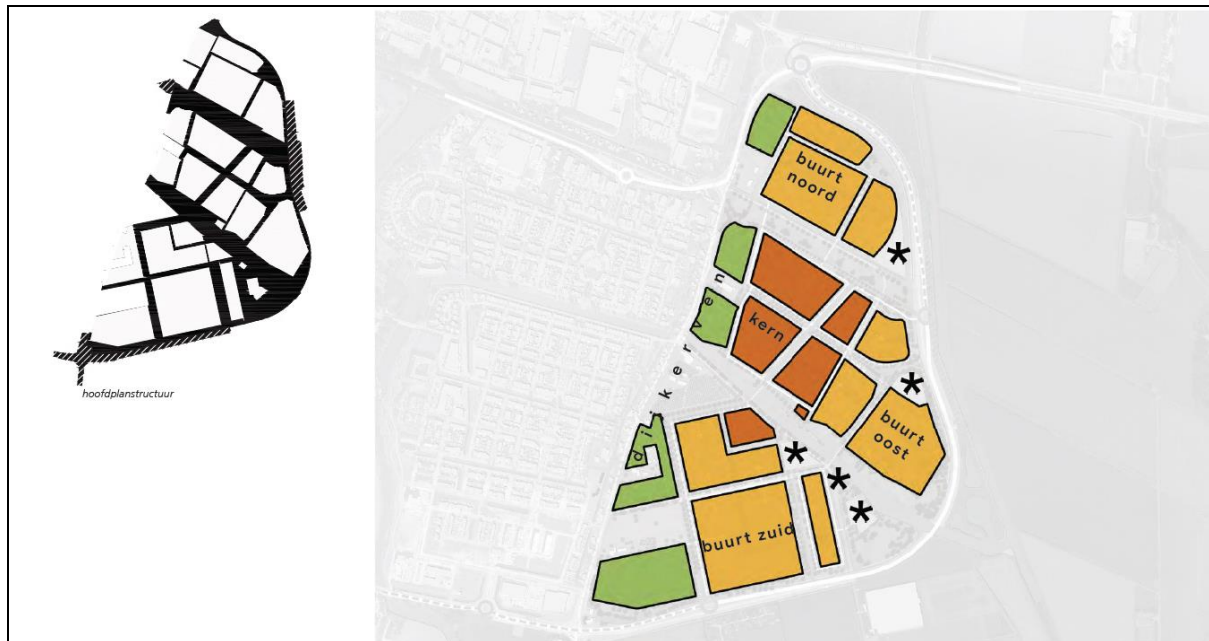
- Maximaal 2.485 woningen in diverse deelgebieden en in diverse typologieën. Er wordt geen maximalisatie van het aantal woningen per deelgebied opgenomen, vanwege de wens tot flexibiliteit voortvloeiend uit de 'Nota van uitgangspunten'. De globale indeling van het aantal woningen per deelgebied (woonveld) is echter wel bekend en is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting (de zogenaamde 'gebiedsvisie Stougjeswijk');
- Voor wat betreft de woningbouw zal circa 30-40% van de woningen gestapelde bouw betreffen, het is nog niet exact bekend hoeveel bouwlagen deze gestapelde bouw gemiddeld zal betreffen. Globaal zal het gros van deze woningen echter drie tot vijf bouwlagen betreffen, en op twee plekken een hoogteaccent van zes bouwlagen;
- Wat betreft de verdeling van de woningtypes, minimaal 30% zal sociale huur betreffen, circa 40% zal betaalbaar zijn en voor het overige (circa 30%) zal het vrije sector betreffen. Tevens zal circa 10% van het totaal aantal woningen bijzondere, nader te bepalen woonvormen zijn (denk dan aan voorbeeld nultreden woningen, geclusterde woonvormen zoals een 'knarrenhof'/woonzorginitiatief en zorggeschikte woningen of juist CPO. Ook 6 standplaatsen voor woonwagens maken deel uit van de bijzondere woonvormen.) Verder dient er rekening gehouden te worden met de Opgave Ouderhuisvesting. Samengevat zal het programma voor Stougjeswijk voorzien in 2/3 deel betaalbaar, waaronder 30% sociale huur in een verhouding 30/40/30.
- Tevens wordt er in beginsel maximaal 3.000 m² BVO aan commerciële voorzieningen (zoals winkels of bedrijfsruimtes zoals een supermarkt) én circa 10.000 m² BVO aan maatschappelijke (wijkgebouwen, cultuurhuizen, buurttuinen, JOP's, basisschool, kinderopvang, opvanglocaties, dagbesteding, wijk- en ambulante zorg, gezondheidscentrum (zoals huisarts, apotheek, verloskundige, consultatiebureau); deze oppervlakte is inclusief speelplaatsen/buitenruimtes et cetera) toegestaan;
- De ontwikkeling gaat gepaard met respect voor natuur, landschap en cultuurhistorie, het uitgangspunt is dan ook 'dorpswonen'. Hierbij worden de wijken, de infrastructuur en het water zorgvuldig ingepast. Tevens worden er geluidswerende voorzieningen aangelegd, maar wel zodanig vormgegeven dat dit landschappelijk en stedenbouwkundig ook aanvaardbaar is. Het plangebied wordt zodanig toekomstbestendig en klimaatadaptief ingericht, dat de verhardingstoename volledig wordt gecompenseerd middels de aanleg van oppervlaktewater en ecologische verbindingen.

Het stedenbouwkundig ontwerp vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan. Voor het overige wordt opgemerkt dat er eveneens een anterieure overeenkomst tussen de marktpartijen en de gemeente wordt gesloten, waarin bepaalde afspraken zijn opgenomen (gebaseerd op het 'akkoord op hoofdlijnen'). Het streven is dat er een bouwtempo is van gemiddeld 200 woningen per jaar of zoveel meer als gemeente en marktpartijen nader overeenkomen.

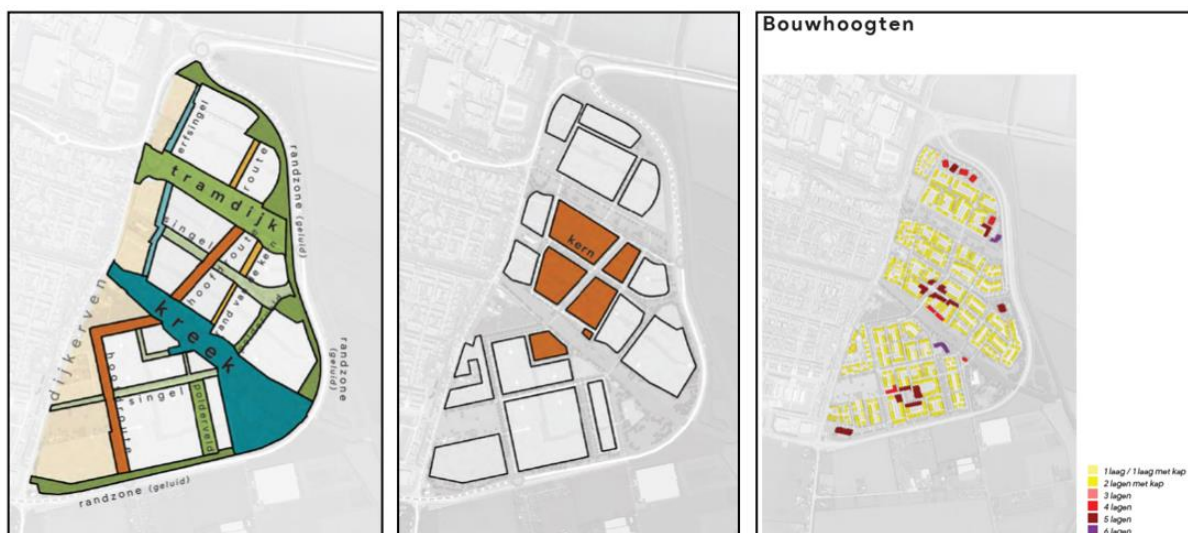
In onderstaande afbeelding 3.1 is de stedenbouwkundige gebiedsvisie van de beoogde (programmatische) invulling gegeven. Opgemerkt wordt dat dit gaat om eerste impressies. De definitieve invulling is nog niet exact bekend. Voor het totale plangebied is een stedenbouwkundige gebiedsvisie opgesteld, welke is opgenomen als

bijlage 1 van deze toelichting. Deze heeft als doel een samenhangende, ruimtelijke en kwalitatief hoogwaardige inrichting van de nieuwe woongebieden te regisseren. De gebiedsvisie is richtinggevend bij de verdere uitwerking van het verkavelingsplan en geeft welstandcriteria voor de architectonische uitwerking van de gebouwen. Het biedt een pakket van concrete aanbevelingen, ook voor de inrichting en vormgeving van de openbare ruimte, de terreinen en huiskavels.

De structuur van het landschap is een belangrijke drager bij de totstandkoming van het ontwerp voor Stougjeswijk.



Afbeelding 3.1: Voorlopig stedenbouwkundig plan (Bron: Atelier Dutch)



Afbeelding 3.2: Raamwerk van de woonbuurten en weergave indicatie bouwhoogtes (Bron: Atelier Dutch)

Hoofdplanstructuur

De hoofdplanstructuur van Stougjeswijk heeft een natuurlijke en ecologische waarde. Daarnaast is het inrichten van de hoofdplanstructuur gericht op het vergroten van de beleavings- en gebruikswaarde. Het raamwerk is geschikt voor recreatief (mede-)gebruik, spelen, sporten, ontmoeten, etc.

De groene hoofdstructuur wordt een belangrijk element in het plangebied. Hier komen groene plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen recreëren. Er is de mogelijkheid om te recreëren, zoals fietsen, spelen, wandelen etc. De groene gebieden in het plangebied sluiten op elkaar aan en staan dus allemaal met elkaar in verbinding. Er komt tevens een park op de oude spoordijk.

Groen heeft naast haar recreatieve en esthetische functie ook een rol in duurzaamheid. Hoe meer groen in de wijk, hoe beter regenwater in de grond opgenomen kan worden en hoe minder water er afgevoerd hoeft te worden via het riool. Het uitgangspunt is echter dat het hemelwater niet wordt afgevoerd naar het riool, maar dat geschiedt middels afvoer via het open water. Het verhard oppervlak wordt daarom zoveel mogelijk gereduceerd en door groen ingevuld. Dit kan bereikt worden door het aanleggen, behouden en verbeteren van groengebieden. Daarnaast worden speelplaatsen en pleinen zo groen mogelijk aangelegd. Het verharde oppervlak kan ook gereduceerd worden door parkeerplaatsen en verkeersruimten in te richten met groen.

Het groen dat toegepast kan worden zijn: houtwallen, knotbomen, straatbomen en laanbomen. Daarnaast kunnen er heesters, haagbiotopen, natuurlijke hagen, bodembedekkers en grasvelden worden toegepast. Bij oevers kan er nagedacht worden over natte biotopen en groene oevers. Bij het toevoegen van groen is het belangrijk dat er ook wordt gekeken naar de omgeving.

Waterstructuur

Door de nieuwe waterstructuur aan te sluiten op de bestaande watergangen ontstaan er nieuwe waterverbindingen in het gebied. Dit zorgt niet alleen voor een sterkere beleving van het water in de wijk, maar zorgt ook voor een duurzame omgeving. Omdat er meer wateroppervlak is, kan bij hevige regenval het hemelwater in oppervlaktewater gebufferd worden. Als allerlaatste kan, wanneer het deel van het water dat niet gebufferd wordt, of kan infiltreren in de grond, het water worden afgevoerd naar het riool. Dit kan door het toepassen van molgoten in de verkeersruimten. Afvoeren kan ook door greppels en open waterlopen toe te passen, zo valt het af te voeren water meer op en wordt het opgemerkt door de inwoners. Omdat er een aantal waterpartijen in het gebied worden aangelegd, kunnen de oevers een nuttige rol spelen in het infiltreren van water als deze gevarieerd beplant worden. Daarnaast kan er gevarieerd worden met het talud, door waterpartijen te verdiepen of het maaiveld te verhogen.

Het toepassen van natuurlijke oevers bevordert de gradiënten en daarmee de biodiversiteit. In deze fase is een globale watertoets uitgevoerd. Hierin is in beschouwing genomen dat er (kassen-)bebouwing en verharding verdwijnt, en dat er nieuwe bebouwing en verharding in de plaats komt. Tevens is in beschouwing genomen dat er watergangen gehandhaafd blijven, maar ook dat watergangen kunnen verdwijnen en dat er nieuw water wordt toegevoegd. Alles in beschouwing genomen voldoet de huidige planschets aan een globale watertoets.

Bruggen en overbruggingen

In Stougjeswijk worden bruggen en duikers toegepast. Over de kreek en bij de hoofdwatgangen komen bruggen. Voor alle bruggen worden dezelfde vormgevingsprincipes toegepast. Daarmee ontstaat er een eenheid in beeld. De bruggen dienen een zodanige maatvoering te hebben, dat ze ondervaarbaar zijn. Bij de aanleg van bruggen wordt tevens rekening gehouden met de passeerbaarheid voor fauna. Naar aanleiding van gevoerd contact met de ecoloog van de gemeente Hoeksche Waard zullen deze bruggen zodanig natuurinclusief worden ontworpen dat er nestgelegenheid voor vleermuizen (watervleermuis) en zwaluwen onder de brugconstructie ontstaat.

Alle kruisingen met overige watergangen krijgen duikers. Om eenheid, identiteit en herkenbaarheid te geven aan de hoofdplanstructuur wordt voorgesteld om de vormgeving van bruggen, duikers en andere elementen (o.a. hekwerken en taludtrappen) te laten inspireren door het Hoekschewaardse landschap. Door eenheid in vormgeving, kleur en materiaalgebruik wordt de herkenbaarheid versterkt. Bruggen krijgen een eigentijds ontwerp, geïnspireerd op de cultuurhistorische elementen van de Hoeksche Waard. Belangrijke kenmerken van bruggen en overige elementen zijn soberheid, terughoudendheid en utilitaire bouw.

De woonmilieus

Kernen

De reguliere woonkernen bevinden zich op een centraal punt binnen het gebied en bevatten appartementen, rijwoningen met verschillende kapvormen, en twee-onder-een-kapwoningen. Hierdoor zal er geen eentonig

straatbeeld ontstaan. Deze woningen hebben geen voortuinen, maar alleen trottoirs. Dit maakt de overgangszone geen privégrond, maar ook geen openbare ruimte. Het parkeren ten behoeve van deze woningen zal zo veel mogelijk plaatsvinden op de binnenterreinen van de bouwblokken. Deze binnenterreinen zullen worden voorzien van voldoende bomen zodat ook hier een aangename sfeer ontstaat. Het bezoekersparkeren zal ook in de buurtschappen zo veel mogelijk plaatsvinden aan de randen van het centrum zodat er een autoluw gebied ontstaat tussen de bouwblokken.

Een autoluw gebied zorgt ervoor dat er ruimte kan worden gemaakt voor groen. Elke straat wordt dan ook voorzien van groen. De straten aan het water, open plekken en pleinen die zijn ontstaan worden zo ingericht dat er parken en recreatie binnen de buurtschappen kan worden gecreëerd.

Woonbuurten

De woonbuurten bevatten overeenkomstige kenmerken als de woonkernen. Er worden echter vooral vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen gebouwd. Deze woningen bevatten diepe voortuinen en een verspringende rooilijn. Een opvallend kenmerk van deze buurten is dat er minder trottoirs worden aangelegd om een zo groen mogelijk beeld te creëren.

De twee-onder-één-kapwoningen hebben een zo danig brede kavel dat er naast het huis geparkeerd kan worden. Daarnaast wordt het bezoekers parkeren van deze woningen zo veel mogelijk beperkt op straat. Om deze reden worden de parkeerplaatsen voor bezoekers, waar dat mogelijk is, naar de uiteinden van de straten gebracht. De rijwoningen in deze Buurten hebben weinig mogelijkheden tot parkeren op eigen terrein. Het parkeren voor deze typologie zal aan de straat plaatsvinden of zal juist worden gevestigd op de binnenterreinen van de bouwblokken of in parkeerkoffers. Deze mogelijkheden zorgen ervoor dat er zo min mogelijk auto's zichtbaar op de straten worden geparkeerd.

Doordat parkeren zoveel mogelijk op straat wordt beperkt ontstaan in deze woonbuurten veel ruimte voor groen. De verharding in deze straten zal niet centraal, maar juist links of rechts worden aangelegd. Zo ontstaat er aan één zijde extra ruimte. Deze ruimtes worden volledig groen ingericht en doordat het parkeren hier zo veel mogelijk wordt beperkt zal dit een veilige plek voor kinderen zijn om vrij te kunnen spelen.

Dijkerven

De dijkerven bevinden zich aan de rand van het gebied bij de Stougjesdijk. De woningen zijn vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen (en enkele rijenwoningen) welke omringd zijn door relatief veel ruimte en groen. Bewoners van deze woningen wonen midden in het groen, maar ook op loopafstand van de voorzieningen. Het parkeren voor deze woningen vindt plaats op eigen terrein. Daarnaast zijn er waar nodig extra parkeerplaatsen aangelegd voor bezoekersparkeren.

Wat kenmerkend is voor deze woningen is dat de hiërarchie duidelijk is als het gaat om de bebouwing en de wegen. Er wordt bijvoorbeeld geen autoweg of trottoir aangelegd, maar hiervoor wordt hetzelfde materiaal gebruikt. Hetzelfde geldt voor de bebouwing. Zonder dat wordt aangegeven wat een woning of schuur is dit toch duidelijk te zien vanaf de buitenkant.

Appartementen

In het hele plangebied komen naast grondgebonden woningen ook appartementen voor. De meeste appartementen komen in de 'kernen', maar er is ook een aantal locaties waar kleinschalige appartementenvilla's komen op plekken waar bijvoorbeeld verschillende landschappelijke lijnen elkaar kruisen. Zo zijn ze verankerd met het landschap. Deze complexen zullen een moderne en horizontale uitstraling krijgen zoals dat in de referentiebeelden te zien is. Het parkeren van deze complexen zal plaatsvinden op eigen terrein, in bijvoorbeeld parkeerkelders of parkeerdaken (en daarmee uit het zicht). De grote overeenkomst tussen de appartementencomplexen is dat ze allen omringd zijn door groen en water. Zo zullen de bewoners uitkijken op groen en/of water waardoor men ook hier het idee heeft dat er wordt gewoond in een groen woonmilieu.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van:

- de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW;
- gemeente Hoeksche Waard's eigen parkeerbeleid, te weten: 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen'.

Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De gemeente Hoeksche Waard heeft deze regels doorvertaald in eigen parkeerbeleid, te weten: 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen'

Voor het plangebied 'Stougjeswijk' is sprake van een dusdanig planvoornemen, dat het onmogelijk is de exacte parkeerbehoefte alsook de verkeersgeneratie te berekenen, omdat het planvoornemen nog op detailniveau zal worden uitgewerkt de komende jaren. Daartoe is in samenspraak met de gemeente Hoeksche Waard, en Goudappel Coffeng door Roelofs een onderzoek uitgevoerd naar deze aspecten. Hierin is onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte, de verkeersgeneratie, de ontsluitingen, de inpassing van het mobiliteitsnetwerk in de wijk Stougjeswijk en overige relevante aspecten. Hierna wordt op deze rapportage nader ingegaan, de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2.

3.2.2 Uitgangspunten

Zoals al aangehaald in de inleiding is het ontwerp van de nieuwe wijk Stougjeswijk nog niet in detail uitgewerkt. Een toetsing of er voldoende parkeren is opgenomen in het plan kan daarom niet volledig voorafgaand, bij dit bestemmingsplan, worden uitgevoerd. Bij elke bouw aanvraag zal het bevoegd gezag dan ook (moeten) toetsen of het betreffende bouwplan voorziet in voldoende parkeerruimte.

Bij deze toetsing dient gebruik te worden gemaakt van de parkeernormen zoals deze zijn vastgelegd in het vigerende beleid van gemeente Hoeksche Waard. Ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan betreft dit de 'beleidsregel omtrent parkeren' van de gemeente Hoeksche Waard, geldend vanaf 4 augustus 2021, welke is te raadplegen via <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR661138>. In de volgende paragrafen worden respectievelijk de gehanteerde uitgangspunten en resultaten van de berekening beschreven. Uitzondering op de lokale beleidsregel vormt het te hanteren kengetal voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij sociale woningen binnen dit bestemmingsplan. Conform het provinciale beleid wordt hiervoor 0,7 parkeerplaatsen gehanteerd.

Het plangebied ligt aan de oostkant van Oud-Beijerland en wordt omsloten door de Stougjesdijk en de N217. Het huidige ontwerp is sterk divers met een rijke mengeling van typologieën die zich richten op verschillende maatschappelijke groepen. Een belangrijk doel van de woon- en werkwijk is het bieden van een hoogwaardige woon- en werkomgeving met een sterke verbinding met de natuur, ontmoetingsruimten en integratie van klimaatadaptatie. Een wijk als Stougjeswijk moet dan ook gepaard gaan met een mobiliteitsstrategie die prioriteit geeft aan de ervaring van nieuwe bewoners in de gebouwde omgeving zodat zij gemakkelijk kunnen overstappen naar een minder auto-georiënteerde buurt.

Het te hanteren kengetal voor parkeren is immers mede afhankelijk van de stedelijkheidsgraad. Conform de beleidsregel van de gemeente Hoeksche Waard is voor Oud-Beijerland de categorie 'Matig Stedelijk' aangehouden. In Stougjeswijk is een hoogwaardige buslijn, type R-net, voorzien. Hierover vermeld de beleidsregel het volgende:

Binnen een straal van 750 meter wordt rondom HOV- en R-net haltes de stedelijke zone aangemerkt als 'Centrum' met de daarbij behorende lagere parkeercijfers dan de overige stedelijke zones. Indien de HOV- of R-net halte zich in het 'Centrum' bevinden mag een extra aftrek van 0,2 plaatsvinden op het gemiddelde van de te hanteren parkeercijfers.

Stougjeswijk ligt conform de in de beleidsregel aangegeven gebiedsindeling niet in het centrum van Oud-Beijerland, maar wel binnen de bebouwde kom en er komt een R-net halte in de wijk. Ieder huis in de wijk bevindt zich binnen 750 m van een R-net halte. Vanuit dit oogpunt dient dan ook, conform het beleid van de gemeente een lagere parkeernorm worden gehanteerd, namelijk: centrum.

Bereikbaarheid

Met de auto

Het gebied 'Stougjeswijk' is goed bereikbaar via de N217 die langs het gebied loopt. De N217 verbindt de steden Rotterdam en Dordrecht en sluit aan op de snelwegen A16 en A15. Daarnaast is het gebied ook bereikbaar via de Stougjesdijk, die aan de westkant van het gebied loopt. Deze weg sluit aan op de N217.

Met openbaar vervoer

Er zijn vier busdiensten die Oud-Beijerland met Rotterdam verbinden. De buslijnen 160 en 163 en de sneldiensten 171 en 172 stoppen allemaal in Poortwijk Noord. De bussen rijden met regelmaat tijdens de werkuren elke 5 à 10 minuten gedurende de week. De reis naar Rotterdam Zuidplein is ongeveer 20 minuten, waardoor het een goede verbinding is voor mensen met Rotterdam als eindbestemming.

De verbindingen naar Barendrecht en Dordrecht zijn niet optimaal; reizigers moeten in de meeste gevallen eerst naar Rotterdam. Deze verbinding is niet praktisch en stimuleert reizigers om voor dergelijke reizen de auto te blijven gebruiken. Hoewel het R-Net een verbetering betekent, is het belangrijk na te gaan wat de toegevoegde waarde is van het vervangen van bestaande routes en hoe de implementatie het beste kan worden uitgevoerd om een verbetering op te leveren in vergelijking met het huidige OV-netwerk.

Met de fiets buiten de gemeente

De reisafstanden naar nabijgelegen steden zijn te groot om de fiets als belangrijkste vervoermiddel te gebruiken. Het fietsgebruik lijkt vooral aantrekkelijk voor recreatieve doeleinden en voor verplaatsingen binnen de gemeente. Rotterdam ligt op 22,7km (1u18min met de fiets), Dordrecht op 25,7km (1u27min met de fiets) en Barendrecht op 13,8km (48min met de fiets).

Alternatieve gemotoriseerde voertuigen, zoals e-bikes en e-pedelects, kunnen de reistijd naar nabijgelegen steden aanzienlijk verkorten, soms zelfs met bijna de helft. Bijvoorbeeld, Dordrecht zou in slechts ongeveer 25 minuten bereikbaar kunnen zijn. Om het gebruik van fietsen te stimuleren, is het cruciaal om de routes te verbeteren. Op sommige trajecten tussen dorpen ontbreekt het aan goede verlichting, wat in de winter mensen kan ontmoedigen om te reizen. Positief is dat de provincie Zuid-Holland al de potentie van de route tussen Oud-Beijerland en Rotterdam erkend heeft als een kansrijke snelfietsroute. Het overwegen van investeringen in dergelijke routes is zinvol, omdat dit de bereikbaarheid aanzienlijk zou kunnen verbeteren.

Met de fiets binnen de gemeente

Binnen de gemeente is alles goed bereikbaar. Het gebied is goed aangesloten met de rest van de stad met een fietsroute die als ader dwars door de gemeente loopt. Het plan sluit hier dan ook goed op aan met een gepland fietsnetwerk dat aansluit op de bestaande routes. Een gedeelte van de bestaande fietsroutes is afgezonderd van het verkeer waar andere gedeeltes aansluiten op woonwijken waar de weg wordt gedeeld met auto's en andere gemotoriseerde voertuigen. Om aan de andere kant van de gemeente te komen kan de fiets een goede optie zijn. Om bijvoorbeeld bij het Hoeksche Lyceum te komen in het westen van Oud-Beijerland kan de fiets worden gebruikt om 3.9 kilometer af te leggen in 13 minuten.

Ambities: gemeente en provincie

Hieronder zijn de ambities van de relevante betrokken overheidspartijen voor het planvoornemen opgenomen.

Klimaat en energie (Provincie)

- Bouwen bij voorzieningen en hoogwaardig OV
- Prioriteit voor lopen & fietsen
- Ruim baan voor openbaar vervoer
- Meer vervoermiddelen delen
- Naadloze overstap tussen fiets, OV, deelvervoer & auto
- Groene mobiliteit
- Circulaire infrastructuur
- Slimme technologie

Klimaat en energie (Gemeente)

- Het plangebied heeft baat bij een commerciële en maatschappelijke ontwikkeling rondom de busstop binnen het ontwikkelingsgebied.
- Woonstraten en autoluwe zones met een focus op "human-based design".
- R-NET route via hoofdinfrastructuur.
- Deelmobiliteit in de vorm van deelauto's en deel e-bikes/pedelecs.
- Buurthub in het midden van het plangebied voor een naadloze overstap op first en last mile transport.
- Elektrische deelauto's en deelfietsen zorgen voor groene mobiliteit in het plangebied.
- Met een focus op halfopen verharding, groene hof- en woon-paden en informele weggetjes wordt veel van de infrastructuur circulair ingezet.
- Deelmobiliteit partijen verbinden en een provider aanstellen als MaaS verbinder.

Parkeerbeleid Gemeente

- CROW 381 (december 2018) wordt aangehouden als richtlijn.
- Stedelijkheidsgraad matig stedelijk wordt aangehouden.
- Gemiddelde bandbreedte wordt aangehouden.
- Het is mogelijk om af te wijken van de parkeernorm, deze afwijking wordt gemaakt door het College.
- Dubbelgebruik toepassen is mogelijk.
- In overleg met de gemeente kan er worden afgeweken van de parkeernorm wanneer een woonprogramma binnen een straal van 750 m van een HOV halte ligt. De afwijking hierbij is 0,2 pp per woning.
- Landelijk loopt ervanuit het CROW een onderzoek over de hoogte van bezoekersparkeren. De verwachting is dat de 0,3 binnenkort wordt teruggeschaald naar 0,2.
- Voor fietsparkeren worden kentekens (CROW) gehanteerd.

Ambities marktpartijen

Bij deze ambitie hoort een verhaallijn die de belangrijkste punten benadrukt en zorgt voor een logische implementatievolgorde. Ten eerste is het essentieel om ervoor te zorgen dat de huidige verkeersdruk op het omringende wegennetwerk niet groter wordt. Door de Stougjesdijk af te snijden, neemt de druk op de N217 toe. Daarom is het cruciaal om de verkeersdruk binnen het plangebied niet te verhogen. Dit is essentieel om de kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen.

Om deze doelen te bereiken, is het van cruciaal belang om te focussen op het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en het vermijden van sluiproutes. Dit zal niet alleen resulteren in minder verkeer in het gebied, maar ook de nadruk leggen op het welzijn van mensen. Een belangrijk aspect hierbij is het verminderen van de ruimte voor auto's ten gunste van voetgangers en fietsers. Dit vraagt om een verschuiving in transportgewoonten, waarbij lopen, fietsen en openbaar vervoer worden gestimuleerd ten koste van autogebruik.

Het is echter niet alleen van belang om deze verandering in transportgedrag te benadrukken, maar ook hoe we deze vervoerswijzen toepassen. Waar auto's nog steeds noodzakelijk zijn, is het verminderen van autobezit ten gunste van gedeeld autogebruik essentieel. Het stimuleren van een verminderde ruimte voor auto's kan worden bereikt door het mobiliteitsaanbod af te stemmen op de verschillende behoeften van diverse doelgroepen.

Flexibiliteit in het ontwerp is eveneens van groot belang, zodat aanpassingen kunnen worden doorgevoerd na de implementatie van het plan. Dit is noodzakelijk gezien de veranderende mobiliteitsbehoeften van bewoners en de evolutie van het gebied door nieuwe ontwikkelingen. Het behouden van dezelfde kwaliteit en standaard in het plangebied, zelfs bij verschillende woningtypen, is een aandachtspunt. Daarnaast moet de parkeernorm flexibel gehanteerd kunnen worden, rekening houdend met de behoeften en wensen van bewoners, zonder de verkeersdruk in het woongebied te verhogen.

Na het uitvoeren van het onderzoek zijn een aantal belangrijke punten naar voren gekomen die cruciaal zijn voor een vlekkeloze implementatie van de mobiliteitsvisie binnen het plan. Hier zijn de bevindingen puntsgewijs opgesomd:

1. Het centraal stellen van de mens in het plangebied staat voorop, waardoor de leefbaarheid wordt versterkt.
2. R-Net speelt een essentiële rol in het gebied doordat het de parkeernorm kan verlagen en zo de bereikbaarheid binnen het gebied en naar andere steden verbetert, wat alternatieve vervoerswijzen stimuleert.
3. De fietsinfrastructuur binnen Oud-Beijerland verbindt weliswaar het oosten met het westen, maar er is ruimte voor verbetering om deze aantrekkelijker te maken voor gebruikers, wat de aantrekkingskracht op potentiële bewoners kan vergroten.
4. De fietsinfrastructuur tussen Oud-Beijerland en omliggende steden voldoet vaak niet aan de standaarden, met gebrekkige verlichting en gedeelde wegen met gemotoriseerde voertuigen op sommige plekken.

5. Het aanbieden van alternatieve vervoersmiddelen, zoals deel-auto's, -fietsen en -speed pedelecs, is van groot belang voor een betere bereikbaarheid voor bewoners en kan de parkeernorm verlagen.
6. Het waarborgen van goede bereikbaarheid met alle alternatieve vervoersmethoden voor alle kernen is van belang om duurzaam vervoer te stimuleren, ongeacht het aantal gekozen kernen.
7. Het wordt aanbevolen om deelmobiliteit binnen 150 meter van huis aan te bieden, waardoor de 'first/last mile' zo kort mogelijk wordt gehouden. Dit bevordert niet alleen alternatief vervoer en vermindert de verkeersdruk, maar verbetert ook de kwaliteit van de openbare ruimte, in lijn met de CROW-normen voor acceptabele loopafstanden. Door deze bevindingen te benadrukken, kunnen we de implementatie van de mobiliteitsvisie optimaliseren en tegelijkertijd de leefbaarheid en bereikbaarheid in het gebied verbeteren.

Conclusies onderzoek Roelofs

Parkeren

Voor wat betreft parkeren geldt dat per te ontwikkelen deelfase in het vergunningentraject door de gemeente Hoeksche Waard zal moeten worden getoetst of er sprake is van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen conform de vigerende gemeentelijke beleidsregel. In het algemeen kan worden gesteld dat er een ambitieuze parkeernorm wordt gehanteerd voor Stougjeswijk die autobezit niet stimuleert en die aansluit bij het beleid van Provincie Zuid-Holland waarbij gemiddeld niet meer dan 1,3 parkeerplaatsen per woning zouden mogen worden aangelegd. Er wordt ook aangesloten bij het provinciaal beleid dat slechts 0,7 parkeerplaatsen toestaat bij sociale woningbouw. Op dit punt wordt voor deze wijk dan ook afgeweken van de vigerende gemeentelijke beleidsregel.

Verkeersgeneratie

Op basis van het beeldregie en inrichtingsregie plan voor Stougjeswijk d.d. 3 april 2025 is de verkeersontsluiting van Stougjeswijk getoetst. Roelofs Advies en Ontwerp concludeert dat met de structuren zoals deze zijn ontworpen aan de voorwaarden is voldaan voor een hoogwaardige en veilige verkeersstructuur in de wijk, waarbij duurzame en actieve vormen van mobiliteit de voorrang krijgen die ze verdienen. Het ontwerp moet echter nog wel nader worden gedetailleerd. Dat betekent dat veel verkeersaspecten pas in de nadere uitwerking kunnen worden bewaakt en getoetst. Hierin is dan ook een actieve rol weggelegd voor de ontwikkelaars, die er zorg voor moeten dragen dat bij de invulling van de wijk aan de in deze notitie en in het beeldregie en inrichtingsregie genoemde uitgangspunten moet worden voldaan. Of dit op een juiste wijze is gedaan zal bij elke deelfase en (bouw)vergunning moeten worden getoetst door het bevoegd gezag, veelal de gemeente Hoeksche Waard.

De aansluiting van de wijk op de omliggende wegen is voor gemotoriseerd verkeer voorzien middels nieuwe turbotorondes op de N217. Deze rotondes kunnen het verkeersaanbod op een acceptabele wijze verwerken, ook op de drukste momenten van de dag. Zo blijft er ook voor de R-net bussen sprake van een goede en snelle ontsluiting op de delen waar zij gemengd gebruik maken van de wegen samen met het gewone gemotoriseerde verkeer.

Aandachtspunt voor de ontsluiting van de wijk is wel de congestie die optreedt op de N217. Deze weg is al zwaar belast. De belasting van deze weg zal na de bouw van Stougjeswijk en andere nieuwbouwplannen verder toenemen, als daar geen maatregelen tegenover staan. Gemeente Hoeksche Waard heeft daarom in een samenwerkingsovereenkomst met Provincie Zuid-Holland vastgelegd te gaan werken aan het verbeteren van de doorstroming op de N217. In dit plan is onder andere een ombouw van de Bosscherotonde tot verkeerslicht voorzien, alsmede een verbreding van de N217 tussen Tienvoet en de A29. Ook wordt in deze plannen meer ruimte en capaciteit gecreëerd rond de huidige viaducten bij de A29 door de aanleg van een viaduct voor de busbaan.

Al met al is Stougjeswijk een ontwikkeling die een veilige en goede interne ontsluiting biedt, die ambitie kent voor parkeren en die met het treffen van de juiste maatregelen kan leiden tot een acceptabele doorstroming op de N217. Roelofs Advies en Ontwerp concludeert op basis hiervan dan ook dat er met dit plan kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke inrichting, al zal het aanpakken van een aantal knelpunten op de N217 leiden tot een aanmerkelijke verbetering van de situatie.

3.2.3 Conclusie

Met de aanleg van de N217 is aan de oostzijde van Oud-Beijerland een nieuwe randweg gerealiseerd. Deze weg vormt tevens de oostelijke grens waarbinnen toekomstige woningbouw kan plaatsvinden. De N217 voorziet in een goede ontsluiting van Oud-Beijerland in het algemeen en van de oostzijde in het bijzonder. Daarmee is met de aanleg van de infrastructuur rekening gehouden met de beoogde woningbouwontwikkeling. Bij de uitwerking van de plannen wordt zorgvuldig aandacht besteed aan een evenwichtige inpassing, met voldoende ruimte voor groen en water. In de huidige planvorming is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er op voorhand vanuit verkeerskundig oogpunt geen onoverkomelijke bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringsgrond in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

De provincie Zuid-Holland beschikt over een eigen ladder, die op enkele punten afwijkt van de rijksladder.

Onderstaand wordt de ontwikkeling getoetst aan de rijksladder. De provinciale ladder vormt een aanvulling op de landelijke ladder. De provinciale aanvullingen op de ladder zijn getoetst in paragraaf 4.2 provinciaal beleid.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

NOVI

De Nationale Omgevingsvisie/het Rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Wel is wonen één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie (prioriteit 3) wordt aangegeven dat iedereen (dus alle doelgroepen) in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang. Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen nu en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

Daarbij past het voornemen ook goed in de doelstellingen omtrent klimaatadaptatie (prioriteit 1). De ontwikkeling gaat gepaard met respect voor natuur, landschap en cultuurhistorie, het uitgangspunt is dan ook 'dorpswonen'. Hierbij worden de wijken, de infrastructuur en het water zorgvuldig ingepast. Tevens worden er geluidswerende voorzieningen aangelegd, maar wel zodanig vormgegeven dat dit landschappelijk en stedenbouwkundig ook aanvaardbaar is. Het plangebied wordt zodanig toekomstbestendig en klimaatadaptief ingericht, dat de verhardingstoename volledig wordt gecompenseerd middels de aanleg van oppervlaktewater en ecologische verbindingen (zie ook hoofdstuk 5 en 6 van deze toelichting). Er is daarom in het planvoornemen voldoende aandacht voor klimaatadaptatie en er wordt met een integrale blik naar de ontwikkelingen in het plangebied gekeken. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking wat betreft de woningbouwontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat er een laddertoets is uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies opgenomen. Daarbij wordt getoetst aan de hieronder genoemde voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro).

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

Het plangebied Stougjeswijk met haar diverse deelgebieden (en zowel gemengde- als woonbestemmingen) betreft hoofdzakelijk een woningbouwlocatie met gezamenlijk circa 2.485 woningen. Tevens wordt er circa 3.000 m² BVO aan commerciële voorzieningen (kantoren, winkels of bedrijfsruimtes zoals een supermarkt) én circa 10.000 m² BVO aan maatschappelijke (wijkgebouwen, cultuurhuizen, buurttuinen, JOP's, basisschool, kinderopvang, opvanglocaties, dagbesteding, wijk- en ambulante zorg, gezondheidscentrum (zoals huisarts, apotheek, verloskundige, consultatiebureau) gerealiseerd. Deze commerciële en maatschappelijke functies staan geheel ten dienste van de nieuwe woonwijk, en zijn gezien de aard en omvang gebruikelijk voor deze omvang van het aantal woningen in het plangebied. Gezien voorgaande wordt geconcludeerd dat gezien het aantal woningen (met daaraan onderliggend overige functies, passend bij de omvang van de woonwijk) sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

De woningbouwopgave in Nederland is in de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Prijzen van koop- en particuliere huurwoningen zijn flink gestegen. De bevolking is sterk gegroeid en groeit door. De vraag naar woningen is groot, het aanbod beperkt. Het oplossen van het woningtekort vraagt om de bouw van nieuwe woningen. Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht wordt door de Rijksoverheid met "Programma Woningbouw" nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt in de "Nationale Woon- en Bouwagenda" gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024, waarvan vanaf 2025 ten minste twee derde betaalbaar, waaronder 30% sociale huur. De bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 middensegmentwoningen (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro) zijn nodig.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van circa 2.485 woningen in diverse typologieën (zowel huur als koop) binnen de gemeente Hoeksche Waard. Wat betreft de verdeling van de woningtypes, minimaal 30% zal sociale huur betreffen, circa 40% zal betaalbaar zijn en voor het overige (circa 30%) zal het vrije sector betreffen (samengevat: 2/3 deel betaalbaar, waaronder 30% sociale huur in een verhouding 30/40/30). Uit de regionale woonvisie blijkt dat er de komende jaren sterke behoefte is aan een toekomstbestendige woningvoorraad, die bij voorkeur energieneutraal is, geschikt voor jonge en oudere bewoners, bereikbaar per auto en OV, en met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt ingespeeld op de toekomstige vergrijzing. Om toekomstige krimp tegen te gaan en het draagvlak voor voorzieningen te bewaken, is instroom van jonge huishoudens noodzakelijk. Uit de woningmarktanalyse 2019 van de gemeente Hoeksche Waard blijkt tevens dat de woningbehoefte in de kern Oud-Beijerland met +550 woningen tot 2025 het hoogst ligt. Ook daarna tussen 2025 en 2030 groeit het dorp naar verwachting nog aanzienlijk met minimaal 340 huishoudens. Op basis van het laatste onderzoek is van Sprinco van eind 2021 (en vastgesteld in november 2022) blijkt zelfs dat de behoefte tot 2025 375 woningen betreft en tot 2030 933 woningen betreft.

Het plan 'Stougjeswijk' is dan ook nodig om gedeeltelijk te kunnen voorzien in de woningbehoefte in deze periode. Het plan is daarnaast aangewezen als zijnde een 'versnellingsproject' en als 'categorie 1 plan' als zodanig aanvaard door de provincie. Tussen de minister voor VRO en het college van GS van de provincie Zuid-Holland zijn namelijk de "Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland": 2022 t/m 2030" (13 oktober 2022) gemaakt over de provinciale ambitie in de nationale woningbouwopgave. Het college van GS spant zich in om in de periode 2022 t/m 2030 bruto 235.460 woningen in Zuid-Holland toe te voegen. Dit is ruim 26% van de landelijke woningbouwambitie en een toename van 14% ten opzichte van de huidige woningvoorraad in Zuid-Holland. Daarnaast heeft het college van GS de ambitie van de minister onderschreven dat vanaf 2025 de programmering bestaat uit minimaal 2/3e deel betaalbare woningen, waarvan de helft (30%) door corporaties wordt gebouwd. Het planvoornemen is dan ook concreet (850 woningen tot 2030, de overige woningen ná deze jaren en met inachtnaam van de regels uit artikel 12 van dit bestemmingsplan) en bij name genoemd in de regionale realisatieagenda's (voorheen bekend als Woondeals).

Er is dan ook een forse woningbehoefte in de regio en in de gemeente Hoeksche Waard en er is behoefte aan het beoogde dorpse woonmilieu. De aantallen zijn daarbij (zie voorgaande) regionaal afgestemd. Met de realisatie van het project Stougjeswijk, wordt een forse bijdrage de komende jaren (zowel tot 2030 als de jaren daarna) geleverd om in deze behoefte te voorzien. De kwalitatieve vertaalslag met voorliggend plan naar het type woningen, prijsklassen, doelgroepen etc. is op lokaal gemeentelijk niveau (in overleg tussen gemeente en marktpartijen/de ontwikkelaars) gemaakt en ook de realisatie is een eveneens zowel een gemeentelijke als private activiteit. Feitelijk is er dus sprake van een lokaal woningbouwprogramma waarvan regionaal is afgestemd dat de totale productie reeds deels binnen de door provincie gestelde bandbreedte valt, en nog deels in de komende jaren zal moeten worden toegevoegd. Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan gezien vorenstaande worden bepaald op de gemeente Hoeksche Waard, maar vanwege het redelijk unieke woongebied (dorpswonen en woon-werkgebieden) ook woningzoekenden uit de regio aantrekken.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

In voorliggend geval worden er in totaal 2.845 woningen oostelijk aangrenzend aan de kern Oud-Beijerland gerealiseerd. Onderstaand wordt achtereenvolgens op de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte ingegaan.

Kwantitatieve behoefte

Voor het bepalen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de beoogde ontwikkeling zijn provinciale prognoses en regionale afspraken leidend. De druk op de woningmarkt is sinds 2015 fors toegenomen. Dit blijkt ook uit de actuele provinciale woningbehoefteraming, woningmarktverkenningen en de actualisering van de regionale woonvisie (zie voorgaande paragraaf). Om toekomstige krimp tegen te gaan en het draagvlak

voor voorzieningen te bewaken, is instroom van jonge huishoudens noodzakelijk. Uit de woningmarktanalyse van de gemeente Hoeksche en het laatste onderzoek van Sprinco (van eind 2021 en vastgesteld in november 2022) blijkt dat de behoefte tot 2025 375 woningen betreft en tot 2030 933 woningen betreft.

Voorliggend bestemmingsplan draagt bij aan het behalen van deze doelstelling. Het realiseren van nieuwe plancapaciteit is noodzakelijk om de doelstellingen te behalen, aangezien de op dit moment geldende bestemmingsplannen van de gemeente niet voorzien in voldoende woningbouwmogelijkheden. De woningbouwontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt past daarmee binnen de woningbehoefte binnen de gemeente Hoeksche Waard.

Ook is in deze regio er de komende jaren sprake van een toenemende vergrijzing van de bevolking. Op de middellange termijn betekent dit dat het aantal huishoudens eerst zal toenemen als gevolg van gezinsverdunding, die gepaard gaat met de vergrijzing. Om toekomstige krimp tegen te gaan is instroom van jonge huishoudens noodzakelijk. De laatste jaren is deze instroom al op gang gekomen. Om deze instroom verder te faciliteren is extra inspanning op het gebied van woningbouw nodig.

Kwalitatieve behoefte

Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte is het belangrijk om inzicht te krijgen in de leeftijdsopbouw van de huishoudens. De gemeente Hoeksche Waard is bezig met het formuleren van het woningprogramma tot en met 2030. Door de actualisatie van de prognose is het van belang om de kwalitatieve invulling van deze vraag - de verdeling over woningtypes, prijssegmenten, eigendomsvormen en woonmilieus - in beeld te brengen. In het door de gemeenteraad op 15 november 2022 vastgestelde woningmarktonderzoek zijn de bouwstenen geformuleerd van de wensportefeuille en het bouwprogramma (deel 2) voor de gemeente Hoeksche Waard en de dorpen in de gemeente. Uit dit onderzoek kunnen de volgende relevante conclusies worden getrokken.

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

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

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

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

Conclusie 15: De vraag naar middeldure huur- en koopappartementen zal stijgen.

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

Verder blijkt uit de provinciale woningmarktverkenning "Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland" dat er behoefte is aan ruim 10.000 woningen in dorps woonmilieus. De woningmarkt is momenteel grillig. Daardoor is op dit moment elk type woning gewild. Oud-Beijerland is aangemerkt als een dorps woonmilieu. In

de Woonvisie van de gemeente Hoeksche Waard is er voor gekozen om de focus bij nieuwbouw te leggen op het aanbod dat ontbreekt. Daarnaast blijft het van belang om in de nieuwbouw een gevarieerd aanbod te bieden. Op basis van de huidige woningvoorraad en woonmilieus en de toekomstige vraag is er vooral behoefte aan dorpse en landelijke woonmilieus.

Het woningaanbod binnen het plangebied beslaat in totaal 2.485 woningen met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen. Er is sprake in het plangebied van een gedifferentieerd woningbouwprogramma, bedoeld voor uiteenlopende doelgroepen, waaronder (door)starters, gezinnen en senioren. Voor wat betreft de woningtypen gaat het om allerlei typen woningen. Wanneer het programma wordt vergeleken met de behoefte, wordt gesteld dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stads- en dorpsgebied

Het plangebied ligt net buiten het bestaande stedelijk gebied van Oud-Beijerland, aan de oostelijke zijde, maar zal hier in de toekomst (mede als gevolg van voorliggende ontwikkelingen) wel toe gaan behoren. Binnen het bestaande stedelijk gebied van Oud-Beijerland (of breder: de gemeente Hoeksche Waard) zijn geen geschikte locaties meer aanwezig om de vele woningaantallen zoals vervat in voorliggend plan te kunnen opvangen. Ook zijn er geen gronden in de kernen meer beschikbaar die door herstructurering of transformatie als zodanig geschikt te maken zijn. Alle gronden binnen en nabij de kernen worden in de huidige situatie benut ten behoeve van een bepaalde functie en het is niet te verwachten dat op korte termijn een functie wordt beëindigd waardoor voldoende ruimte beschikbaar komt voor deze hoeveelheid gewenste woningbouw. Daarnaast is meervoudig ruimtegebruik, gezien de functie, geen optie.

Voldoende aannemelijk is gemaakt dat binnen het bestaand stedelijk gebied redelijkerwijs geen locaties aanwezig zijn of geschikt te maken zijn voor de ontwikkeling van 2.485 woningen en andere commerciële en maatschappelijke functies. Het uitbreiden van de bestaande kern Oud-Beijerland is dan ook noodzakelijk, teneinde te kunnen voorzien in de lokale behoefte. Het plangebied grenst aan bestaande woonwijken van Poortwijk (diverse fases), die tevens recent in ontwikkeling zijn gebracht, en vormt hierdoor een logische uitbreidingslocatie.

Conclusie toetsing aan de ladder voor de woningen

Gebaseerd op het bovenstaande, de prognoses en het woningbouwprogramma kan worden gesteld dat er sprake is van een kwantitatieve en een kwalitatieve behoefte aan onderhavig plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking wat betreft de commerciële voorzieningen en functies

Dit bestemmingsplan voorziet naast de woningen ook in maatschappelijke functies (circa 10.000 m²) en commerciële voorzieningen (maximaal 3.000 m² bvo). De ontwikkeling is in overeenstemming met artikel 6.13 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De commerciële functies worden niet als zelfstandige perifere ontwikkeling geïntroduceerd, maar zijn integraal onderdeel van het programma binnen een nieuwe stedelijke wijk. Daarmee past de ontwikkeling binnen de uitzonderingsmogelijkheden die artikel 6.13, derde lid, onder b en c biedt voor kleinschalige en ondergeschikte detailhandel, alsmede wijkgerichte voorzieningen.

Daarnaast is het plan beleidsmatig goed ingebed. Het sluit aan op de gemeentelijke detailhandelsvisie, waarin wordt onderkend dat binnen nieuwe woonwijken ruimte dient te worden geboden aan wijkgebonden voorzieningen. Het plangebied functioneert in de toekomst als nieuw stedelijk centrumgebied en wordt ontsloten via hoogwaardige openbaarvervoervoorzieningen (R-net), waardoor sprake is van een goed bereikbare locatie. Hiermee wordt aangesloten op het ontwikkelingsperspectief van "te optimaliseren centra" zoals benoemd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland (artikel 6.13, tweede lid, onder a). Ten aanzien van artikel 6.13, tweede lid, onder b geldt dat de commerciële invulling (maximaal 2.000 m² bvo) aantoonbaar voorziet in de dagelijkse behoeften van de toekomstige bewoners van de wijk. Daarmee wordt geen extra leegstand in bestaande centra veroorzaakt en wordt juist bijgedragen aan een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe wijk.

Tot slot blijft de omvang van de detailhandel onder de adviesdrempel zoals genoemd in artikel 6.13, tweede lid, onder c (maximaal 2.000 m² bvo). Het inwinnen van advies bij de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland is daarom niet vereist.

Oók is er een laddertoets c.q. distributie planologisch onderzoek uitgevoerd, naar specifiek de commerciële voorzieningen (voor de realisatie van detailhandel specifiek een supermarkt) door adviesbureau Stec. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 16 bij deze toelichting.

Locatie beoogde supermarkt ligt in nieuwe woonwijk Stougjeswijk

De locatie van de supermarkt ligt in de Stougjeswijk. Hier worden de komende jaren zo'n 2.485 woningen gebouwd. Hiermee zal het aantal inwoners in de directe omgeving van de beoogde supermarkt groot zijn. Hierdoor ontstaat automatisch een aanvullende en concrete behoefte aan supermarktmeters dicht bij huis. Een fullservice supermarkt is daarbij ook de commerciële drager/trekker van een buurtwinkelcentrum.

Op basis van het distributie planologisch onderzoek blijkt er in het verzorgingsgebied de komende tien jaar (minimaal) behoefte te zijn aan 455 m² wvo extra supermarktmeters. Het beoogde initiatief in de Stougjeswijk heeft een omvang van zo'n 1.300 m² wvo. De realisatie van deze supermarkt zal dus zorgen voor een overaanbod van zo'n 845 m² wvo in het verzorgingsgebied. Dit is een relatief beperkt overaanbod. Concreet betekent dit dat alle supermarkten samen circa 6% onder de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit gaan functioneren. Dit valt binnen de 10% die de markt theoretisch gezien kan dragen. Belangrijker nog: op de iets langere termijn, wanneer meer woningen in de Stougjeswijk worden gerealiseerd neemt dit overaanbod af. Daardoor zal de ondergemiddelde vloerproductiviteit op termijn afnemen en zich geleidelijk richting het gemiddelde ontwikkelen.

Omzeteffect verspreid zich over meerdere bestaande aanbieders

Mogelijk zijn er als gevolg hiervan beperkte negatieve omzeteffecten te verwachten bij supermarkten in het verzorgingsgebied. De omzetafname zal vooral terechtkomen bij de vijf bestaande supermarkten in Oud-Beijerland. De lokale (buurt)supermarkten in de omliggende kleinere kernen zullen hun functie blijven behouden. Het is echter niet te verwachten dat deze omzeteffecten voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten (lees: leegstand) leiden. Het omzeteffect is namelijk beperkt en deze wordt verspreid over meerdere supermarkten. Hierdoor is het omzeteffect per supermarkt beperkt.

Conclusie toetsing aan de ladder voor de commerciële voorzieningen

Het is niet te verwachten dat de beperkte omzeteffecten bij de verschillende supermarkten zorgen voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten (lees: leegstand). De omzeteffecten zijn immers niet zo groot dat supermarkten als gevolg hiervan hun deuren moeten sluiten. Zoals in het distributie planologisch onderzoek in bijlage 16 bij deze toelichting is aangegeven is de Lidl de supermarkt die waarschijnlijk het meeste effect zal ondervinden. Maar ook in het uiterst onwaarschijnlijke geval dat deze supermarkt zijn deuren zou moeten sluiten, heeft dit geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten. De Lidl ligt immers op een solitaire locatie en de sluiting van deze supermarkt heeft dus geen direct effect op omliggend aanbod.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

4.2.1.1 Algemeen

Het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie is op 7 augustus 2021 geactualiseerd vastgesteld door de provincie Zuid-Holland en is opgesteld in kader van de Omgevingswet die in 2022 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De provincie stelt in het document 'inleiding' dat onderdeel is van de Omgevingsvisie, de visie, ambities en opgaven voor de provincie. Het omvat 6 richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn als volgt:

- Landschap en cultuurhistorie;
- Gezondheid en veiligheid;
- Natuur en recreatie;
- Ruimte en verstedelijking;
- Wonen;
- Bodem en ondergrond;
- Cultuurparticipatie en bibliotheken;
- Klimaatadaptie;
- Zoetwater en drinkwater;
- Bereikbaarheid;
- Regionale economie;
- Energievoorziening.

Naast de inleiding zijn het 'Programma Ruimte' en de 'Kwaliteitskaart' onderdeel van de Omgevingsvisie. Het 'Programma Ruimte' bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het dan om locatie specifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie.

De kwaliteitskaart is weergegeven in de 'bijlage ruimtelijke kwaliteit' waarin vier kaartlagen afzonderlijk zijn opgenomen en toegelicht. De kwaliteitskaart bevat de volgende lagen:

1. Laag van de ondergrond. Dit gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen;
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen. Dit gaat over de laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut;
3. Laag van de stedelijke occupatie. Deze gaat over de steden en dorpen en hun onderlinge netwerken;
4. Laag van de beleving. Dit gaat over identiteit en (recreatieve) beleving.

Deze lagen hebben een relatie met elkaar. De lagen bevatten richtpunten die de bestaande kenmerken en waarden beschrijven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten deze kenmerken en waarden een rol spelen bij de overweging, de plaatsing en de vormgeving van het initiatief.

4.2.1.2 Doorwerking van het initiatief in de Omgevingsvisie Zuid-Holland

Voorliggende ontwikkeling wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Zuid-Holland aan de hand van de regelgeving waarin de rode draden van het beleid zijn uitgewerkt. Ook in het stedenbouwkundig plan en in de laddertoetsing is uitgebreid ingegaan op het provinciale beleid en hoe dit is vertaald in het plan. Korteidshalve wordt ook hiernaar verwezen.

A. de ladder voor duurzame verstedelijking

De rijksladder is getoetst in paragraaf 4.1.2. De aanvullingen zoals opgenomen in de provinciale ladder zijn getoetst in paragraaf 4.2.2. Voor de toetsing aan de ladder wordt naar deze paragrafen verwezen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

B. de integrale kwaliteitskaart

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten.

Laag van de ondergrond

Deze laag gaat over de grondslag van de provincie en natuurlijke (landschapsvormende) processen. De laag bestaat uit de bodem, de geomorfologische kenmerken en het water. Binnen Zuid-Holland is daarbij grofweg een driedeling te maken tussen het complex van de kust (strand, duinen, strandwallen en strandvlakten), de natte veengronden en plassen ten oosten hiervan en de kleicomplexen en wateren van de delta. Op basis van deze laag is het plangebied gelegen in het rivierendeltacomplex in het jonge zeeleij.

'Rivierdeltacomplex – Jonge zeeleij'

Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden.

De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven. Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

Richtpunt:

- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of vergroting van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

Toetsing van het initiatief aan de laag van de ondergrond

De oorspronkelijke kenmerken van deze laag zijn ter plaatse van het plangebied nauwelijks nog waarneembaar. Dit heeft met name te maken met het feit dat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw, glastuinbouw en diverse soorten gewassen voor de teelt. Bij de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan is aansluiting gezocht bij de daar voorkomende landschapsstructuren en de stedenbouwkundige opzet van Oud-Beijerland, waarbij gekeken is naar een adequate inpassing van het plan in relatie tot de natuurlijke kenmerken en de geschiedenis van het gebied. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en bijlage 1 bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat voldoende rekening is gehouden met de gebiedskenmerken ten aanzien van de 'Laag van de ondergrond'.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

De laag van de cultuurlandschappen is de laag van het zichtbare landschap en het (grondgebonden) nut. Het agrarisch landschap is beeldbepalend in het buitengebied van Zuid-Holland. Dicht bij de stad vinden we een veelheid aan verschillende cultuurlandschappen. Het plangebied is gelegen in het zeeleijpolderlandschap.

'Zeekleipolderlandschap'

Een zeekleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder (oorspronkelijk opgeslibde en daarna ingepolderde eilandjes in getijdenwater) of langgerekte aanwaspolder (aangeslibd en ingepolderd land tegen bestaande polders) en daarna omgeven door dijken. De kreken in deze polders (herkenbaar door microreliëf en een kronkelige loop) en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders. De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf. Kenmerkende contrasten tussen de regelmatige patronen in de polder van wegen en verkaveling en de kronkelige kreken. Havenkanalen vormen plaatselijk bijzondere elementen, waarbij ontwikkelingen langs de kanalen de ruimtelijke en recreatieve relatie tussen dorp en open water versterken.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwaspolders door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.
- Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeekleilandschap.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwpolders en buitendijkse natuur.

Toetsing van het initiatief aan de laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Zoals ook bij de toetsing aan de 'Laag van de ondergrond' is beschreven, is de hoofdopzet gebaseerd op de bestaande landschapsstructuur en de reeds gerealiseerde nieuwbouwwijken ten westen (Poortwijk met de diverse fases). Het nieuwe woon- en werkgebied is passend binnen de ruimtelijke- en functionele structuur van de omgeving. De buurten worden op een adequate wijze landschappelijk ingepast. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Laag van de stedelijke occupatie

Deze laag bestaat uit het bebouwde gebied (steden en dorpen) en de doorlopende netwerken van wegen, vaarwegen, spoor en groen. Zuid-Holland is een dynamisch gebied met een veelheid aan steden en dorpen. Steden en dorpen kennen elke hun eigen karakteristiek, ontstaan door ligging in het landschap of bijvoorbeeld verschil in economisch accent. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads en dorpsgebied.

Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Het plangebied ligt aan de rand van de bestaande dorpskern van Oud-Beijerland, aansluitend op bestaande woonwijken. De ontwikkeling betreft de transformatie van grotendeels ongebruikte (agrarische) gronden naar een woningbouwlocatie en past daarmee binnen de opgave 'Ruimte en Verstedelijking en Wonen' van de 'Opgaven Omgevingskwaliteit' van de provincie. Hiermee is tevens aangetoond dat het plan passend is binnen de kwaliteitskaart van de provincie.

Het plan zorgt voor een intensief en compact ruimtegebruik in Oud-Beijerland, die vanwege de bestaande woningbehoefte onder druk staat (zie de laddertoets). Het plan voorziet zowel in de noodzakelijke woningen als commerciële- en maatschappelijke functies als een correcte belangenafweging voor de realisatie van woningen buiten bestaand stedelijk gebied. Na realisatie zullen de woongebieden onderdeel uitmaken van de dorpsstructuur.

Laag van de beleving

De vierde laag bestaat uit de beleving van Zuid-Holland. Deze laag gaat over zorgvuldig omgaan met wat van waarde is in combinatie met het vergroten van de recreatieve gebruikswaarde van de provincie. Het betreft bijzonder plekken van cultuurhistorische waarde, maar gaat ook over het zorgdragen voor een recreatief toegankelijke provincie met een heldere groenstructuur als basis. Voorliggende ontwikkeling vormt geen belemmering voor de beleving van hetgeen waardevol is in de omgeving. Op basis van de kaart van de 'Laag van de beleving' bevat het plangebied namelijk geen specifieke kenmerken.

C. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Voorliggende ontwikkeling kan worden aangemerkt als 'transformatie'.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied, een nieuwe gebiedsidentiteit, gebaseerd op nieuwe kwaliteiten, structuren en kenmerken. De impact van deze plannen op een gebied is enorm. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Bij transformatieopgaven is de rol van de provincie groot omdat bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding is. De betrokkenheid van de provincie zal gericht zijn op een actieve behartiging van die doelen en op een kwalitatief zo goed mogelijk resultaat.

Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat.

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Zuid-Holland

Zoals in de 'Omgevingsvisie Zuid-Holland' is aangegeven, is het van belang dat er een nieuw integraal ontwerp ontstaat waarbij ruimtelijke kwaliteit centraal staat. Het plan zorgt voor een intensief en compact ruimtegebruik in Oud-Beijerland, die vanwege de bestaande woningbehoefte onder druk staat. Het plan voorziet zowel in de noodzakelijk woningen als ook commerciële- en maatschappelijke functies als een correcte belangenafweging voor de realisatie van woningen buiten bestaand stedelijk gebied. De woningbouwopgave wordt benaderd vanuit het concept landschappelijk wonen, waarbij de woon- en werkwijk en landschap (met kenmerkende landschapselementen) als het ware verweven worden.

De integrale uitbreiding biedt kansen om de oostrand van het dorp verder uit te breiden, dit binnen de landschappelijke structuur van het landschap. Een van de richtpunten in de laag van de stedelijke occupatie is bijvoorbeeld dat ontwikkelingen aan de stads- en dorpsranden bij moeten dragen aan het realiseren van een

rand met passende overgangskwaliteit. De bestaande landschappelijke kwaliteiten worden benut als kwaliteitsimpuls en overgangskwaliteiten van de dorpsrand worden hersteld en versterkt. De nieuwe indeling van het uitbreidingsgebied volgt de landschappelijke structuur, die hiervoor in de landschapsstructuurkaart is geanalyseerd. De rand met het buitengebied in de nieuwe positie krijgt een groene, zachte invulling om zo de overgangskwaliteit contact (overlap) te herstellen. De bestaande landschapselementen (zoals de spoorbrug en te behouden water) worden versterkt en lopen als groene zones door de wijk Stougjeswijk.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is op 7 augustus 2021 geactualiseerd vastgesteld door de Provinciale Staten van Zuid-Holland. De omgevingsverordening vormt het juridische fundament van de Omgevingsvisie. De inhoud van de Omgevingsvisie is daarbij voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. Onderstaand wordt op de van belang zijnde artikelen nader ingegaan.

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 gebruikt 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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 6.10

De provincie Zuid-Holland beschikt over een eigen ladder voor duurzame verstedelijking. Er is besloten om de provinciale ladder grotendeels los te laten. Bestemmingsplannen zullen daarom door de provincie worden beoordeeld op de wijze van toepassing van de rijksladder. Op een aantal punten is de rijksladder echter wel toegespitst op de Zuid-Hollandse situatie. Zo wordt gebruik gemaakt van het begrip 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Daarnaast is in de provinciale ladder als voorwaarde opgenomen dat stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied zijn opgenomen op de zogenaamde 3 hectare kaart in het programma ruimte.

Zoals blijkt uit de provinciale woningmarktverkenning "Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland" is er behoefte is aan ruim 10.000 woningen in dorpse woonmilieus. De woningmarkt is momenteel grillig. Daardoor is op dit moment elk type woning gewild. Oud-Beijerland is aangemerkt als een dorps woonmilieu. In de Woonvisie van de gemeente Hoeksche Waard is er voor gekozen om de focus bij nieuwbouw te leggen op het aanbod dat ontbreekt. Daarnaast blijft het van belang om in de nieuwbouw een gevarieerd aanbod te bieden. Op basis van de huidige woningvoorraad en woonmilieus en de toekomstige vraag is er vooral behoefte aan dorpse en landelijke woonmilieus.

Het woningaanbod binnen het plangebied bestaat in totaal 2.485 woningen met bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen. Er is sprake in het plangebied van een gedifferentieerd woningbouwprogramma, bedoeld voor uiteenlopende doelgroepen, waaronder (door)starters, gezinnen en senioren. Voor wat betreft de woningtypen gaat het om allerlei typen woningen. Wanneer het programma wordt vergeleken met de behoefte, wordt gesteld dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte.

Het plan 'Stougjeswijk' is dan ook nodig om gedeeltelijk te kunnen voorzien in de woningbehoefte in deze periode. Het plan is immers aangewezen als zijnde een 'versnellingsproject' en als 'categorie 1 plan als zodanig aanvaar door de provincie'. Tussen de minister voor VRO en het college van GS van de provincie Zuid-Holland

zijn namelijk de "Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland": 2022 t/m 2030" (13 oktober 2022) gemaakt over de provinciale ambitie in de nationale woningbouwopgave.

Het planvoornemen is concreet en bij name genoemd in de regionale realisatieagenda's (voorheen bekend als Woondeals). Gezien deze motivering wordt gesteld dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het gestelde uit de Omgevingsverordening.

Artikel 6.13 Detailhandel

- 1. Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:
 - *a. binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;*
 - *b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;*
 - *c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.*
- 2. De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:
 - *a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te optimaliseren centra en de overige centra;*
 - *b. aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;*
 - *c. voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 4.000 m² bruto vloeroppervlak in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag of 2.000 m² bruto vloeroppervlak in de andere centra, is mede met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.*
- 3. Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:
 - *a. detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:*
 - *1°. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;*
 - *2°. detailhandel in volumineuze goederen;*
 - *3°. meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;*
 - *4°. tuincentra;*
 - *5°. bouwmarkten;*
 - *b. kleinschalige detailhandel:*
 - *1°. in de vorm van een gemakswinkel;*
 - *2°. bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;*
 - *c. ondergeschikte detailhandel:*
 - *1°. in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;*

- 2°. bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming;
- 3°. bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt;
- d. afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties;
- e. kringloopwinkels;
- f. supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie.
- 4. Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a en f, als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, onderdelen 3, 4 of 5, of bedoeld in het derde lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m² bruto vloer oppervlak.
- 5. Een bestemmingsplan dat voorziet in detailhandel als bedoeld in het derde lid, onder a stelt de volgende voorwaarden aan de nevenassortimenten:
 - a. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt; en
 - b. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.

Toetsing van het initiatief aan artikel 6.13

Het bestemmingsplan voorziet in de transformatie van het plangebied naar een gemengd stedelijk woon- en werkgebied met circa 2.485 woningen, maatschappelijke functies (circa 10.000 m²) en commerciële voorzieningen (maximaal 3.000 m² bvo), inclusief passende groenstructuren, speelvoorzieningen, verkeers- en mobiliteitsfuncties (waaronder een R-net-halte), en waterhuishoudkundige voorzieningen. In dit kader is ook ruimte gereserveerd voor wijkvoorzieningen, waaronder een supermarkt of andere vormen van dagelijkse detailhandel.

De ontwikkeling is in overeenstemming met artikel 6.13 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De commerciële functies worden niet als zelfstandige perifere ontwikkeling geïntroduceerd, maar zijn integraal onderdeel van het programma binnen een nieuwe stedelijke wijk. Daarmee past de ontwikkeling binnen de uitzonderingsmogelijkheden die artikel 6.13, derde lid, onder b en c biedt voor kleinschalige en ondergeschikte detailhandel, alsmede wijkgerichte voorzieningen.

Daarnaast is het plan beleidsmatig goed ingebed. Het sluit aan op de gemeentelijke detailhandelsvisie, waarin wordt onderkend dat binnen nieuwe woonwijken ruimte dient te worden geboden aan wijkgebonden voorzieningen. Het plangebied functioneert in de toekomst als nieuw stedelijk centrumgebied en wordt ontsloten via hoogwaardige openbaarvervoervoorzieningen (R-net), waardoor sprake is van een goed bereikbare locatie. Hiermee wordt aangesloten op het ontwikkelingsperspectief van "te optimaliseren centra" zoals benoemd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland (artikel 6.13, tweede lid, onder a).

Ten aanzien van artikel 6.13, tweede lid, onder b geldt dat de commerciële invulling (maximaal 3.000 m² bvo) aantoonbaar voorziet in de dagelijkse behoeften van de toekomstige bewoners van de wijk. Daarmee wordt geen extra leegstand in bestaande centra veroorzaakt en wordt juist bijgedragen aan een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe wijk.

Tot slot blijft de omvang van de detailhandel onder de adviesdrempel zoals genoemd in artikel 6.13, tweede lid, onder c (maximaal 2.000 m² bvo). Het inwinnen van advies bij de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland is daarom niet vereist.

Ook is er een distributie planologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie hieruit is dat het niet te verwachten is dat de beperkte omzeteffecten bij de verschillende supermarkten zorgen voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten (lees: leegstand). De omzeteffecten zijn immers niet zo groot dat supermarkten als gevolg hiervan

hun deuren moeten sluiten. Zoals in het distributie planologisch onderzoek in bijlage 16 bij deze toelichting is aangegeven is de Lidl de supermarkt die waarschijnlijk het meeste effect zal ondervinden. Maar ook in het uiterst onwaarschijnlijke geval dat deze supermarkt zijn deuren zou moeten sluiten, heeft dit geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten. De Lidl ligt immers op een solitaire locatie en de sluiting van deze supermarkt heeft dus geen direct effect op omliggend aanbod.

Artikel 6.9 (Ruimtelijke Kwaliteit)

- Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de
 - a. 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:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - 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:
 - 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
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid

Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:

- a. de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van)
 - duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - wegnemen van verharding
 - toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Toetsing van het initiatief aan artikel 6.9

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van woningbouw en commerciële- en maatschappelijke functies buiten bestaand stads- en dorpsgebied van Oud-Beijerland. De beoogde ontwikkeling past wel binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in wijzigingen op structuurniveau. De ontwikkeling wordt geschaard onder Ad. c 'transformeren', aangezien de ontwikkeling een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang betreft, dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat (zie ook paragraaf 4.2.1.3). Voor de ontwikkeling is een integraal ontwerp opgesteld, waarbij de kenmerken en kwaliteiten van het landschap en de stedenbouwkundige structuur in acht worden genomen. Het voornemen past qua fasering in ruimte en tijd in het provinciale en regionale programma.

Het plangebied ligt in een gebied aangeduid met 'beschermingscategorie 1' en 'beschermingscategorie 3', van de omgevingsverordening, betreffende het NNN (voor categorie 1). Daarom worden er, gezien de omvang van het voornemen en het respect voor de natuur, aanvullende ruimtelijke maatregelen genomen in de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt een ecologische verbinding behorend tot het NNN door het plangebied aangelegd (en de NNN wordt behouden) en nu juist feitelijk en daadwerkelijk ingericht (ten opzichte van de bestaande situatie).

De kreek in Stougjeswijk is onderdeel van de ecologische verbindingzone (EVZ) Hollands Diep-Oude Maas en behoort tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Deze kreek wordt in het plan verbreed wordt en krijgt een natuurlijke inrichting. Daarbij zijn de regels van de opgenomen vrijwaringszone zodanig (in de regels bij dit

bestemmingsplan) ingericht, dat de toegestane functies en activiteiten deze kreek niet belemmeren als natuur en daarmee geen significante nadelige effecten hebben op de kenmerken en waarden, kwaliteit en oppervlak van de kreek en de ecologische verbindingszone. In het opgenomen beeldregieplan (als bijlage 2 bij de regels) is vervolgens de EVZ daarbij ook nader beschreven, alsmede zijn de inrichtingsuitgangspunten van de kreek opgenomen. Hiermee wordt de ecologische verbindingszone adequaat juridisch planologisch beschermd.

Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aldaar voorkomende en/of potentiële ecologische en landschappelijke waarden als ook de instandhouding van de geomorfologische, de bodemkundige en hydrologische kenmerken. Daarnaast zijn deze gronden bedoeld voor de ontwikkeling en versterking van de ecologische structuur en voor waterhuishouding en waterberging in de vorm van waterverbindingen en waterpartijen. Tenslotte is daadwerkelijk sprake van een natuurverbetering. Immers zijn deze gronden thans nog grotendeels agrarisch of bedrijfsmatig in gebruik en wordt dit in de toekomst ook daadwerkelijk als ecologische verbindingszone ingericht als natuur en als zodanig ook planologisch bestemd. Hiermee wordt voldaan aan de eis zoals opgenomen in de Omgevingsverordening van de provincie, namelijk dat de toelichting een verantwoording moet bevatten over de kwaliteit en kwantiteit van de natuurdoelen. Deze groene corridor door het plangebied heen is het domein van flora en fauna, waarbij een deel van deze zone wordt beschouwd als niet bebouwd en niet openbaar gebied. Op de plekken waar de woningen op minimale afstand van deze bestemming zijn gelegen, dan zal de inrichting van deze zone ervoor zorgen dat er voldoende beschermende werking optreedt. Dit zal bij de planrealisatie middels bebording en fysieke afscheidingen worden aangegeven. De genoemde minimale afstand van 5 m zal worden overgenomen in de verdere planuitwerkingen tot aan kaveluitgifte.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Realisatie Agenda Wonen Samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard

4.3.1.1 Algemeen

Samenwerken aan een aantrekkelijke woningmarkt en een prettig woon- en leefklimaat met een plaats voor iedereen en de juiste woning op de juiste plaats. Gemeenten, provincies en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting bij het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Waterwet en – wanneer deze inwerking treedt – de Omgevingswet.

Het college van B&W van de gemeenten is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke en sociale leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.

Belangrijke pijlers in dit regionale beleid zijn het bouwen van de juiste woning op de juiste plaats en een kwalitatieve goede woningvoorraad in een hoogwaardig woonmilieu voor alle inwoners. Dit betekent ook inzet op trends in nieuwe woonvormen. Kwaliteit betekent niet alleen aandacht voor de aard, inhoud en vormgeving van de nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad, maar nadrukkelijk wordt ook ingezoomd op de aspecten duurzaamheid, klimaatadaptatie en energietransitie.

4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Realisatie Agenda Wonen Samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard

Op regionaal niveau zijn de regionale realisatieagenda's van de woonregio's in Zuid-Holland hoofdzakelijk van belang. In deze realisatieagenda's, ook wel woondeals genoemd, wordt de doelstelling neergelegd om in de periode 2022 tot en met 2030 maar liefst 250.000 woningen te bouwen. Tevens is de 'Regionale Woonvisie Hoeksche Waard 2030' van belang om te toetsen. Het plangebied Stougjeswijk is in de realisatieagenda reeds benoemd als '100+ plan in categorie 1' en is reeds aanvaard door de provincie Zuid-Holland & de samenwerkende regio's én is eveneens als zogenaamd 'versnellingsproject' aangemerkt.

De regio als geheel kent een grote woningbouwopgave, voorliggend bestemmingsplan voorziet voor een fors deel in deze behoefte, zie hierbij ook de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plangebied leent zich voor de realisatie van een hoogwaardige woonomgeving, kwaliteit en duurzaamheid zijn hierbij belangrijke doelstellingen. Naast de kwaliteit staat ook de betaalbaarheid en bereikbaarheid van woningen in de regio onder druk, voorliggend plan voorziet in de realisatie van betaalbare/bereikbare en ook sociale huurwoningen.

Het bestemmingsplan draagt daarmee bij aan het bevorderen van de woningbouwdifferentiatie binnen de gemeente. Het betreffen energieneutrale, gasloze woningen. De woningen worden op dusdanige manier ingericht dat deze makkelijk aanpasbaar zijn aan de wensen van jong en oud. Daarmee zijn de woningen dus leeftijdsbestendig en dus ook toekomstbestendig. De nieuw te bouwen woningen worden daarnaast gebouwd naast en in de nabijheid van een nieuw aan te leggen R-Net (zie hoofdstuk 3 en bijlage 2). Hiermee is het plangebied zowel goed met het openbaar vervoer als met de auto bereikbaar. Naast het feit dat het plan bijdraagt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, is er binnen het plangebied ook sprake van een hoge ruimtelijke kwaliteit. De opzet van de kavels en de groene inpassing zorgen hiervoor.

De met dit plan te realiseren woningen zijn passend binnen de Regionale Realisatie Agenda Wonen.

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

4.4.1.1 Algemeen

Op 17 december 2019 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Hoeksche Waard vastgesteld. In de Omgevingsvisie is er voor gekozen een uitnodiging te doen aan de samenleving om bij te dragen aan de Hoeksche Waard. Het accent is gelegd op wat de Hoeksche Waard wil, niet op wat niet mag. Of in Omgevingswet termen: 'Ja mits', in plaats van 'Nee, tenzij'. Het gaat dus om een gewenste koers, niet om een alomvattend beleid. In sommige reacties is gevraagd alsnog bepaalde beleidsaspecten te noemen, om er zeker van te zijn dat deze dan ook worden opgenomen in het Omgevingsplan. Het is niet nodig om nu al alle aspecten die in het Omgevingsplan worden uitgewerkt te benoemen. Alle beleidsaspecten opnemen zou ten koste gaan van het karakter van de visie: gericht op inspireren en uitnodigen.

4.4.1.2 Maatschappelijke opgaven: de Hoeksche Werken

Als één ding duidelijk is geworden tijdens het opstellen van deze Omgevingsvisie is dat Hoeksche Waarders trots zijn op hun eiland. Ze koesteren de kwaliteit van wonen, werken en leven. De inzet is om dat goeds ook in de toekomst te hebben. Breed is het besef aanwezig dat dat niet vanzelfsprekend is. Trends en ontwikkelingen zorgen ervoor dat we moeten blijven werken om de Hoeksche Waard vitaal en leefbaar te houden. Vijf maatschappelijke opgaven vragen specifiek onze aandacht de komende jaren. Dit noemen we de Hoeksche Werken. Daarbij gaat het om de volgende opgaven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
- Vitaal economisch klimaat;
- Bereikbaar, nabij en toegankelijk;
- Duurzame, innovatieve landbouw;
- Vitale dorpen en actieve samenleving.

4.4.1.3 Omgevingskwaliteit: de Hoeksche Waarden

De Hoeksche Waard, eiland tussen de grote wateren, is land welke is gewonnen op het water. Een uniek agrarisch polderlandschap waar het oorspronkelijk karakter met zijn openheid, dijken en kreken en buitendijkse natuurgebieden nog duidelijk zichtbaar is. Waar inwoners en bezoekers nog echt rust en ruimte kunnen ervaren, terwijl grootstedelijke voorzieningen binnen handbereik zijn.

Landschap, natuur, rust en ruimte zijn belangrijke Hoeksche Waarden. Ook vitaliteit en het betrekken van iedereen in de samenleving zijn kenmerken waar de Hoeksche Waard voor staat. De Hoeksche Waard heeft haar eigen karakter dat het waard is om te koesteren. Daarom willen de bevoegde gezaghebbende instanties dat nieuwe ontwikkelingen en ingrepen in landschap of in dorpen met liefde en zorg voor de plek worden uitgevoerd.

Bij de ontwikkeling van deze leefomgeving stond vooral de kwaliteit van bouwwerken centraal. In de loop der tijd zijn ook natuur, landschap en erfgoed hierbij gekomen. Heden ten dage gaat het ook over vraagstukken van bijvoorbeeld voedsel, energie, klimaat en gezondheid. Samengevat als: de omgevingskwaliteit.

Om de omgevingskwaliteit van de Hoeksche Waard ook voor de toekomst te borgen, heeft de gemeente in deze Omgevingsvisie aangegeven wat de gemeenschap en de gemeente binnen de Hoeksche Waard de belangrijkste waarden vinden. Dit zijn de Hoeksche Waarden.

4.4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Hoeksche Waard

Het plan past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Hoeksche Waard. Zo wordt er een bijdrage geleverd aan meerdere Hoeksche Werken en Hoeksche Waarden. In het ontwerp voor Stougjeswijk is rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke en groene kwaliteiten. Deze worden versterkt. Er is een duidelijke samenhang tussen de (ruimtelijke) kwaliteit en duurzaamheid, waarbij de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het landschap wordt behouden. Het woon- en werkgebied wordt gebouwd

met respect voor het landschap. Voor een nadere toelichting hierop wordt naar de gebiedsvisie in bijlage 1 van deze toelichting verwezen. Het voornemen voorziet in vraag naar diverse soorten woningen. Daarnaast kan er doorstroming op de woningmarkt op gang komen, waardoor woningen in een lagere prijsklasse weer vrij komen, zodat deze bewoond kunnen worden door nieuwe jonge gezinnen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Omgevingsvisie Hoeksche Waard'.

4.4.2 Woningmarktanalyse Gemeente Hoeksche Waard

4.4.2.1 Algemeen

Het Woningbehoefteonderzoek uit 2019 geeft richting aan welke woningbouwprojecten de gemeente Hoeksche Waard wil opnemen in de Woningbouwprogrammering 2019-2030. In de Woningbouwprogrammering staat waar binnen de gemeente nieuwe woningen worden gebouwd. Het zijn de afspraken tussen de gemeente en de provincie. Het Woningbehoefteonderzoek geeft richting aan wat er zoal in het programma wordt opgenomen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met kwaliteit, zoals duurzaamheid, toekomstbestendigheid, meerwaarde voor de omgeving, de manier waarop de nieuwbouw past binnen het dorp of het landschap en de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard behoudt én versterkt.

Het grootste dorp in de gemeente Hoeksche Waard is Oud-Beijerland. Het dorp heeft circa 24.000 inwoners en 10.000 huishoudens. Oud-Beijerland is vooral in trek vanwege de gunstige ligging ten opzichte van Rotterdam en de snelweg. Binnen de gemeente Hoeksche Waard ligt de woningbehoefte in Oud-Beijerland met +550 woningen tot 2025 het hoogst. Ook tussen 2025 en 2030 groeit het dorp naar verwachting nog aanzienlijk met +340 huishoudens. Er zijn de komende jaren dus behoorlijke aantallen extra woningen nodig in de Hoeksche Waard. Het is daarom zaak om de komende periode te gebruiken om klaar te zijn voor de periode dat de gemeente niet meer groeit, en te sturen op een woningvoorraad die aansluit op de toekomstige behoefte van een bevolking die wat kleiner is, en een meer gelijkmatige leeftijdsopbouw kent. Dat vraagt aandacht voor levensloopbestendigheid van woningen die worden toegevoegd, de geschiktheid voor huishoudens in verschillende levensfasen.

Momenteel trekt de Hoeksche Waard veel huishoudens van buiten de gemeente. Het gaat in belangrijke mate om jonge huishoudens, die ervoor zorgen dat de gemeente minder 'ontgroent'. Om als gemeente van dit momentum te kunnen profiteren, moeten deze huishoudens een aantrekkelijke woning in de gemeente kunnen vinden. Veelal gaat het om betaalbare eengezinswoningen in de koopsector. Bouw van deze woningen voorziet in een actuele behoefte. Maar, door te sturen op doorstroming draagt het toevoegen van een nieuwbouwwoning bij aan het invullen van de woonbehoefte van twee of meer huishoudens. Dat vraagt een ander bouwprogramma, met bijvoorbeeld ook 2 onder 1 kapwoningen. Deze vraag is afkomstig van gezinnen die een volgende stap willen zetten in de wooncarrière, en eigen inwoners of gezinnen vanuit de Randstad die vanwege de betere prijs-kwaliteitverhouding een woning in de Hoeksche Waard zoeken. Ook de vraag naar huurappartementen en koopappartementen is toegenomen. De vraag naar koopappartementen is afkomstig van oudere huishoudens die vanuit veelal een grotere twee-ondereen-kap woning of vrijstaande woning kleiner willen gaan wonen. Deze groep is veelal op zoek naar specifieke locaties dichtbij voorzieningen en verwachten enige mate van luxe. Deze oudere doelgroep zal meer dan vroeger een woning kopen, waardoor er een grotere oriëntatie bestaat op de koopsector van de generatie die nu oud begint te worden.

4.4.2.2 Woningmarktonderzoek Hoeksche Waard

De gemeente Hoeksche Waard is bezig met het formuleren van het woningprogramma tot en met 2030. Door de actualisatie van de prognose is het van belang om de kwalitatieve invulling van deze vraag - de verdeling over woningtypes, prijssegmenten, eigendomsvormen en woonmilieus - in beeld te brengen. In het door de gemeenteraad op 15 november 2022 vastgestelde woningmarktonderzoek zijn de bouwstenen geformuleerd van de wensportefeuille en het bouwprogramma (deel 2) voor de gemeente Hoeksche Waard en de dorpen in de gemeente. Uit dit onderzoek kunnen de volgende relevante conclusies worden getrokken.

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

- De nieuwbouwvraag naar woonmilieus richt zich voornamelijk op woonwijk laagbouw en dorps (4/5 van de vraag), de overige vraag richt zich op het woonmilieu landelijk en woonwijk laag en hoogbouw.

- De vraag naar grondgebonden of appartement is gelijkwaardig verdeeld. De gemeente ziet dat 2/5 van de vraag zich richt op huurwoningen en 3/5 op koopwoningen.
- De helft van de vraag richt zich op het prijssegment goedkoop en middelduur en de andere helft op het dure segment.

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

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

Conclusie 15: De vraag naar middeldure huur- en koopappartementen zal stijgen

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

Aanbeveling

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

Behoefte

In de Woningbehoefteraming 2021 is onderzocht wat de woningbehoefte per dorp is en hoe deze zich ontwikkelt in de toekomst (tot 2030). Voor de Hoekse Waard is een woningvoorraadgroei voor de periode 2021 t/m 2025 toegestaan van 1.800 woningen. De totale vraag naar nieuwe woningen in Oud-Beijerland tot 2030 is circa 933 nieuwbouwwoningen. Oud-Beijerland heeft veel voorzieningen en ligt nabij landelijk gebied. Hierdoor is Oud-Beijerland aantrekkelijk voor gezinnen. Intussen wonen er veel bewoners ouder dan 55 jaar. Dit aantal zal in de toekomst verder stijgen. Om doorstroming te bevorderen is het verstandig om naast grondgebonden woningen ook te focussen op sociale en middeldure/dure huur- en koopappartementen. Zo kan de bestaande voorraad toekomstbestendig worden gehouden.

4.4.2.3 Regionale woonvisie Hoeksche Waard

In de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard 2030 is gekeken naar de vitaliteit van de regio, waarbij de toekomstige woningvoorraad kan worden ingezet als tool om onder meer krimp en vergrijzing tegen te gaan. De komende jaren is er sprake van een toenemende vergrijzing van de bevolking. Op middellange termijn betekent dit dat het aantal huishoudens eerst nog toeneemt als gevolg van de gezinsverdunding die gepaard gaat met de vergrijzing.

De vergrijzing is aanleiding voor de gemeente om ervoor te zorgen dat meer 55+-inwoners van in een levensloopbestendige woning wonen en dat zij tijdig de maatregelen nemen die nodig zijn om langer zelfstandig te kunnen wonen. Ook aan nieuwbouw worden eisen gesteld: die moeten geschikt zijn voor het oudere deel van de bevolking of eenvoudig geschikt te maken zijn. Aanpasbaar bouwen wordt het credo. Het certificaat Woonkeur is hierbij behulpzaam om te bepalen aan welke eisen de woning moet voldoen. Om toekomstige krimp tegen te gaan en het draagvlak voor voorzieningen te bewaken, is instroom van jonge huishoudens noodzakelijk.

Om te kunnen voorzien in deze volkshuisvestelijke opgave moeten tot 2025 nog circa 3.000 woningen gebouwd worden, verdeeld over de verschillende dorpen van de gemeente. Naast de hoeveelheid woningen is ook de kwaliteit van de woningvoorraad en de aantrekkelijkheid van het woonmilieu van invloed op de vitaliteit van de Hoeksche Waard. Een toekomstbestendige woningvoorraad is bij voorkeur energieneutraal, geschikt voor jonge en oudere bewoners, bereikbaar per auto en OV, en van een hoge ruimtelijke kwaliteit.

4.4.2.4 Toetsing aan de Woningmarktanalyse Gemeente Hoeksche Waard

De planlocatie Stougjeswijk in Oud-Beijerland levert een forse bijdrage aan het voorzien in de vraag naar passende woningen in Oud-Beijerland voor alle doelgroepen, zowel starters, doorstromers en senioren. Met de ontwikkeling van Stougjesdijk wordt aan de oostelijke rand van Oud-Beijerland voorzien in een actuele woonbehoefte die aansluit op de regionale woonvisie. Door deze uitbreiding van Oud-Beijerland wordt de afzetmarkt voor bestaande voorzieningen groter, waarmee wordt bijgedragen aan de vitaliteit van het dorp. Het plan maakt daarbij concreet onderdeel uit van de regionale woningbouwafspraken en het regionaal woningbouwprogramma, zoals door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland zijn aanvaard. De ontwikkeling voorziet in zowel een behoefte aan maatschappelijke-/commerciële functies als een grote behoefte aan diverse soorten woningen.

4.4.3 Detailhandelsvisie Hoeksche Waard

4.4.3.1 Algemeen

De Hoeksche Waard is een eiland in de Zuid-Hollandse delta, met een uniek polderlandschap en pittoreske dorpen. Om die dorpen vitaal te houden hecht de gemeente veel waarde aan het in stand houden en waar mogelijk versterken van de detailhandel. Dit is ook een ambitie in de overkoepelende Omgevingsvisie van Hoeksche Waard. Het doel van de detailhandelsvisie is de juiste winkel op de juiste plek, voor behoud van de leefbaarheid en een vitale centra. De gemeente zet in op attractieve centra, door diverse ingrepen t.b.v. openbare ruimte, aankleding en samenwerking. De algemene verwachting is dat het recreatief winkelaanbod gemeentebreed zal krimpen. Nieuwe initiatieven kunnen zich binnen de centra vestigen. Wel is er, onder voorwaarden, ruimte voor bijzondere concepten en lokaal maatwerk. In de randgebieden kan bij structurele leegstand worden ingezet op transformatie naar andere functies.

4.4.3.2 Toetsing

Het plangebied Stougjeswijk met haar diverse deelgebieden (en zowel gemengde- als woonbestemmingen) betreft hoofdzakelijk een woningbouwlocatie met gezamenlijk circa 2.485 woningen. Tevens wordt er circa 3.000 m² BVO aan commerciële voorzieningen (kantoren, winkels of bedrijfsruimtes zoals een supermarkt) én circa 10.000 m² BVO aan maatschappelijke (wijkgebouwen, cultuurhuizen, buurttuinen, JOP's, basisschool, kinderopvang, opvanglocaties, dagbesteding, wijk- en ambulante zorg, gezondheidscentrum (zoals huisarts, apotheek, verloskundige, consultatiebureau) gerealiseerd. Deze commerciële en maatschappelijke functies staan geheel ten dienste van de nieuwe woonwijk, en zijn gezien de aard en omvang gebruikelijk voor deze omvang van het aantal woningen in het plangebied.

Daarmee sluit het plan aan op de uitgangspunten zoals beschreven in de detailhandelsvisie.

4.4.4 Duurzaamheid

4.4.4.1 Algemeen

De Hoeksche Waard heeft in 2016 een regionale Energievisie opgesteld met als ambitie om in 2040 een energie neutrale regio te zijn. Dat wil zeggen dat in 2040 de energie die in de Hoeksche Waard wordt verbruikt ook lokaal duurzaam wordt opgewekt. Het uitvoeringsprogramma richt zich onder andere op energiebesparing in de bebouwde omgeving, het opwekken van duurzame energie en op duurzame mobiliteit. In het verlengde hiervan is in de nieuwe Regionale Woonvisie ook veel aandacht aan kwaliteit op het gebied van duurzaam wonen.

Duurzaamheid is een belangrijk thema. Bij woonbeslissingen wordt duurzaamheid steeds vaker meegenomen door kopers/bewoners. Duurzaamheid speelt zowel een rol in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw. Door duurzaam te bouwen of woningen te verduurzamen, wordt bijgedragen aan energiebesparing in woningen. Duurzaamheid is echter meer dan energiebesparing. Het draagt ook bij aan voorkomen van uitputting van grondstoffen, een beter woon- en leefklimaat, een gezond binnenmilieu en gezondheid van bewoners.

Met ingang van deze Regionale Woonvisie worden nieuwe woningbouwplannen uitsluitend nog uitgewerkt tot gasloze, energie neutrale projecten. Dit vraagt om maatwerk en flexibiliteit in de ontwerpfase. Vanuit de Energievisie worden in samenwerking met Stroomversnelling criteria uitgewerkt die kaderstellend worden voor alle nieuwe projecten. Regionaal wordt expertise georganiseerd die projectleiders op dit thema ondersteunt in de samenwerking en onderhandeling met de ontwikkelende partij.

4.4.4.2 Klimaatadaptie en biodiversiteit

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, heviger regenbuien en kans op drogere zomers. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving, bijvoorbeeld door meer wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress. Landelijk zijn deze problemen geadresseerd in de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie. Overheden kunnen hierbij gebruik maken van het stappenplan "weten, willen en werken" om het proces naar een klimaatbestendige inrichting vorm te kunnen geven.

De gevolgen van de risico's van klimaatverandering zijn beoordeeld voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag; b. overstroming; c. hitte; d. droogte. Hierbij is gebruik gemaakt van de klimaateffectatlas van Zuid-Holland.

Biodiversiteit daarentegen heeft een dempende werking op invloeden die een gebied onder druk zetten, zoals plagen, vervuiling en klimaatverandering. Een gemengd bos gaat bijvoorbeeld niet zo snel plat tijdens een storm, in tegenstelling tot een dennenplantage. Een soortenrijk wetland kan afvalwater zuiveren. In een biodiverse kustzee zullen niet zo snel kwallenplagen optreden. En een gemengd grasland met een gezonde bodem houdt regenwater vast, als buffer tegen langdurige droogte.

Kansen voor het planvoornemen

In de verdere planuitwerkingen zal nader worden uitgewerkt hoe kan worden omgegaan met het beperken en voorkomen van wateroverlast en overstromingen, ondermeer door het aanleggen van voldoende wadi's, waterbuffering en groen. Overlast zal zo veel als mogelijk voorkomen worden en in geval van extremer situaties worden beperkt, via maatregelen of voorzieningen, dan wel middels maatregelen die gericht zijn op het opvangen en zoveel mogelijk afwentelen van deze risico's. De plannen zullen bij de nadere uitwerkingen worden afgestemd en in lijn worden gebracht met artikel 6.27a van de Omgevingsverordening. Een bestemmingsplan als deze dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, heeft daarbij eveneens kansen voor het bevorderen van de biologische diversiteit (voortvloeiend uit artikel 6.10h). In de nadere planuitwerkingen zal expliciet invulling worden gegeven aan het bevorderen van de biodiversiteit. Hittestress zal eveneens zoveel als mogelijk is worden voorkomen, dit is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier. De aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl de aanwezigheid van schaduw en groen deze verlaagt. Door het plangebied zodanig in te richten dat 'teveel' verhard oppervlak wordt voorkomen en een en ander groen wordt ingericht, wordt actief dit aspect betrokken bij de planvormingen.

Daarbij zal in plan ook gekeken worden naar de biodiversiteit in de water- en groenstructuren en ook naar de verbinding met het omringende gebied. Groen zal daarbij worden ingevuld voor recreatieve doeleinden of ontmoetingsdoeleinden ten behoeve van de woonwijk, maar zal ook groenzones kennen (nabij de waterbestemming) waar ecologie primair in beeld is en de mens zoveel als mogelijk geweerd wordt. Omdat het consortium van marktpartijen biodiversiteit wil beschermen, zal zij dat in de uitwerkingsfase met verschillende partijen in de samenleving dat samen aanpakken, met als vertrekpunt: wat zijn de karakteristieke ecologische waarden van het huidige en omringende gebied en hoe kunnen deze worden versterkt en worden aangelegd in het plan.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

In het plangebied is er op de Kaart Wateroverlast geen knelpunt voor wateroverlast. Bij de nieuwbouw is het zaak het vloerpeil zo te kiezen dat het water erf niet naar binnen loopt.

4.4.4.3 Toetsing planinitiatief aan het aspect 'Duurzaamheid'

De ontwikkelende partijen zijn overeengekomen dat de woningen/gebouwen voor commerciële- en maatschappelijke functies in het plangebied gasloos en bijna energie-neutraal worden gebouwd overeenkomstig de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Dit betekent dat de woningen/gebouwen een neutraal 'gebouw gebonden' energiegebruik hebben. Bovenop wat er gedaan wordt voor BENG wordt er ingezet op betere isolatie onder andere van glas en dak en daarnaast wordt ook verkend of het mogelijk is dat het aantal zonnepanelen uitgebreid tot het maximaal mogelijke op de daken. Daarnaast wordt er ook op de andere thema's binnen duurzaamheid de nodige maatregelen uitgevoerd op het gebied van biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulair bouwen zoals genoemd in de gebiedsvisie zoals is opgenomen in bijlage 1. De ontwikkeling gaat gepaard met respect voor natuur, landschap en cultuurhistorie, het uitgangspunt is dan ook 'dorpswonen'. Hierbij worden de wijken, de infrastructuur en het water zorgvuldig ingepast. Tevens worden er geluidswerende voorzieningen aangelegd, maar wel zodanig vormgegeven dat dit landschappelijk en stedenbouwkundig ook aanvaardbaar is. Het plangebied wordt zodanig toekomstbestendig en klimaatadaptief ingericht, dat de verhardingstoename volledig wordt gecompenseerd middels de aanleg van oppervlaktewater en ecologische verbindingen. Tenslotte wordt er, wat eveneens duurzaam is, waar mogelijk levensloopbestendig/ toekomstbestendig gebouwd.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een ruimtelijke onderbouwing vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage. Alsook spoortrillingen en niet-gesprongen explosieven (NGE).

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen :

Aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De zone is gelegen aan weerszijden van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- of fietspaden en vluchtstroken worden niet tot de weg gerekend en vallen binnen de zone. De zone langs een weg omvat het gebied waarbinnen extra aandacht moet worden geschonken aan het geluid afkomstig van de betrokken weg. Binnen een zone moet worden gestreefd naar een akoestisch optimale situatie. Dit betekent dat er bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het opstellen van bestemmingsplannen, het verlenen van (individuele) bouwvergunningen en het aanleggen van infrastructurele werken, het akoestische aspect van de plannen direct in kaart moet worden gebracht. Zodoende kan in een vroeg stadium worden onderkend of plannen doorgang kunnen vinden danwel of maatregelen nodig zijn om een akoestisch gunstig klimaat te creëren.

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor :

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

30 km uur wegen

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het geluidbeleid geeft dat ook aan. Deze belangenafweging moet worden gemaakt bij het wijzigen van een bestemmingsplan. De geluidbelasting wordt aan het geluidbeleid getoetst als een weg met een geluidzone.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

Het plangebied wordt omringd door diverse wegen, zoals de Stougjesdijk, de Provinciale weg N217 en straks ook de nieuwe ontsluitingswegen en de mobiliteitsfuncties (R-net) in het plangebied zelf. Het plangebied ligt daarmee binnen de wettelijke geluidzone van deze wegen, hetgeen als gevolg heeft dat een akoestisch onderzoek daarmee noodzakelijk is.

Er is reeds een verkennend akoestisch onderzoek voor het plangebied uitgevoerd, door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Hieruit is gebleken dat het plangebied zowel in het contourgebied 0-50 dB (westelijke deel), de 50-57 dB contour (gros van plangebied, middelste gedeelte) en deels in de zones 57-65 dB (oostelijke deel) ligt. Dit onderzoek diende echter nader uitgewerkt te worden. Daartoe is door BJZ.nu in samenwerking met Munsterhuis Geluidsadvies een wegverkeerslawaaï-onderzoek uitgevoerd (opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting), gebaseerd op het geluidsbeleid van de gemeente Hoeksche Waard en op uitgevoerde verkeerskundige tellingen door Roeloefs en rekening houdend met het stedenbouwkundige plan. Dit om zo inzicht te geven in de geluidbelasting op het plangebied vanwege de omliggende en de binnen het plangebied te realiseren wegen.

Uit het onderhavig onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

De exacte invulling van het plangebied is op dit moment nog niet bekend. Derhalve wordt in dit onderzoek in eerste instantie de geluidbelastingen ter plaatse van de bebouwingsgebieden in beeld gebracht. Het onderzoek richt zich op het bepalen van de geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de Stougjesdijk, de Provinciale Rondweg N217, de Jan van der Heijdenstraat, de Beneden-Oostdijk en de Kwakscheweg. In de berekeningen is rekening gehouden met geluidwallen van 3 meter hoog langs de rondweg N217.

De geluidbelastingen zijn vastgesteld door middel van Standaard Rekenmethode II, zoals beschreven in het 'Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012.

- Op basis van de geluidcontouren, ten gevolge van de Stougjesdijk, de Provinciale Rondweg N217 en het wegvak N217 vanaf Stougjesdijk, kan geconcludeerd worden dat de geluidbelasting op de eerstelijns-bebouwing niet gaat voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- De hoogste geluidbelasting is afkomstig van de Rondweg N217, rondom het plangebied. Voor deze weg zijn geluidwallen gesitueerd om de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied te reduceren;
- Ter plaatse van de geluidswallen voldoet de geluidsbelasting achter de geluidswallen aan de maximale waarde van 63 dB. Voor woningen die geen akoestische afscherming kennen van de geluidwal (ten noorden van het plangebied) geldt dat deze ook voldoen aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB indien de afstanden, zoals opgenomen in tabel 5, worden aangehouden (mede afhankelijk van de positionering). In dat geval zijn geen dove gevels nodig;
- Ter plaatse van de eerstelijnsbebouwing is sprake van een hogere gecumuleerde geluidsbelasting dan 53 dB. Voor deze woningen zijn geluidwerende voorzieningen noodzakelijk. Dit moet in een gevelweringsonderzoek worden aangetoond. Het is op dit moment nog niet bekend wat de exacte positionering van de woningen wordt. Derhalve zijn exacte berekeningen niet mogelijk.
- Er is een Hogere Waarden-besluit noodzakelijk. Hiervoor heeft de gemeente Hoeksche Waard een "Wet Geluidhinder besluit hogere waarden" opgesteld, welke is opgenomen in bijlage 15 bij deze toelichting.

5.1.2.2 Industrielawaai en railverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen als bedoeld in de Wgh aanwezig. Industrielawaai wordt derhalve buiten beschouwing gelaten. De invloed van individuele bedrijven/instellingen op het plangebied wordt beschreven in paragraaf 4.2.6 (milieuzonering).

Tevens valt ligt het plangebied niet in de nabijheid van een spoorweg. Het aspect railverkeerslawaai vormt daarom geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

5.1.3 Conclusie

De gewenste ontwikkeling is in beginsel in overeenstemming met de Wet geluidshinder. Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, moet in de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen worden aangetoond dat aan de Wet geluidshinder en het geluidbeleid goede ruimtelijke ordening voldaan wordt.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. Ortago heeft in het plangebied daarom een verkennend bodemonderzoek, een infiltratieonderzoek, een geotechnisch onderzoek (niet relevant voor het bestemmingsplan) en een partijkeuring verricht. Deze bodemonderzoeken zijn bijgevoegd in bijlage 4,5 en 6. Hierna wordt nader ingegaan op de conclusies uit deze onderzoeken.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Verkennend bodemonderzoek

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd: Omdat op meerdere plaatsen binnen het onderzoeksgebied de interventiewaarde wordt overschreden, is op basis van de Wet bodembescherming bij een historische verontreiniging (ontstaan voor 1987) een nader onderzoek nodig om de omvang en risico's van de verontreiniging vast te stellen. Dit onderzoek zal bij de nadere planuitwerkingen worden uitgevoerd, voor nu is de bodemkwaliteit voldoende in beeld. Er zal dan ook bepaald worden welke delen gesaneerd gaan worden.

5.2.2.2 Infiltratieonderzoek

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- de bovengrond van de locatie bestaat uit klei, hieronder is sprake van een zeer heterogene bodemopbouw, met veelal eerst een laag fijn zand, met daaronder klei, veen of zand;
- de grondwaterstand op de locatie varieert door het verloop van het maaiveld. Over het algemeen is bij het uitvoeren van de boringen het grondwater op een diepte van circa 1,0 à 1,5 m -mv aangetroffen. In de peilbuizen zijn meer representatief geachte stijghoogtes van veelal 0,8 m -mv gemeten;
- de zwak zandige kleiige bovengrond is slecht doorlatend. De daaronder gelegen fijne zandlaag is over het algemeen matig doorlatend;
- Onder de grondwaterstand is matig tot slecht doorlatend veen, klei en fijn zand aanwezig. Plaatselijk is het aanwezige fijne zand beter doorlatend, of zorgt een gelaagdheid in de bodemopbouw voor een matige doorlatendheid. Vanwege de heterogeniteit en verdichtingsgevoelige aard vormt dit echter geen goede basis voor infiltratie.

De matig tot slecht doorlatende bodem met hoge (schijn)grondwaterstanden binnen het plangebied is zeer beperkt geschikt voor het bergen en infiltreren van hemelwater.

5.2.2.3 Partijkeuring

Naast de parameters van het standaardpakket is de partij aanvullend onderzocht op PFAS en organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB). Bij de uitvoering van de partijkeuring is visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Landbodem

Op basis van het generieke beleid zoals vastgelegd in het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit wordt de partij kleigrond (485 m³ / 752 ton) ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse **Niet toepasbaar**.

Waterbodem

Bij toepassing als waterbodem wordt de partij ingedeeld in klasse **Niet toepasbaar**.

Tot besluit

Het uitgevoerde onderzoek heeft betrekking op de grond zoals deze tijdens de bemonstering in het terrein aanwezig was. Voor de geldigheid van de onderzoeksresultaten is het evident dat de partij te identificeren blijft en geen vermenging met materiaal van andere partijen plaatsvindt.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt op voorhand geen belemmering voor de gewenste ontwikkelingen. Nadere onderzoeken zullen aantonen welke gronden geschikt zijn voor hergebruik en welke gronden gesaneerd dienen te worden.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

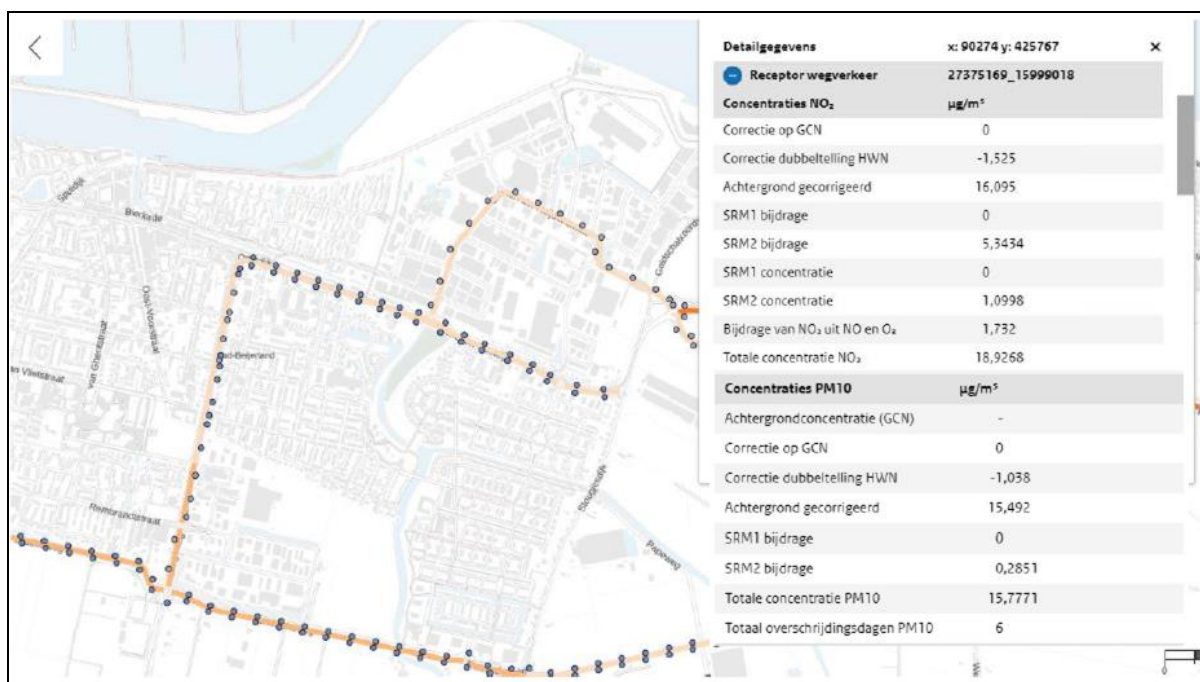
5.3.2 **Situatie plangebied**

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is een analyse naar de luchtkwaliteit in- en rondom het plangebied uitgevoerd. De lokale luchtkwaliteit verandert door de toename van het verkeer vanwege de verkeersgeneratie van het plangebied. Uit de verkeerskundige beoordeling volgt een verkeersgeneratie van bijna 13.000 voertuigbewegingen per weekdag, na gereed komen van de gehele woon- en werkwijk. Benoemd dient te worden dat deze wijk de komende jaren gefaseerd zal worden gerealiseerd (zie ook de beschreven fasering in het stikstofonderzoek, als bijlage 8 bij deze toelichting). Middels de NIBM-tool is de te verwachten (worst-case) bijdrage bepaald aan de lokale luchtverontreiniging.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		13000
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	8,91
	PM ₁₀ in µg/m ³	2,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Deze bijdragen van NO₂ en PM₁₀ zijn gecumuleerd met de heersende achtergrondconcentraties, die ontleend zijn aan Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit, zie onderstaande afbeelding 5.1.



Afbeelding 5.1: Uitsnede kaart Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (Bron: Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit)

Cumulatie levert het volgende resultaat:

1. NO₂: $8,91 \mu\text{g}/\text{m}^3 + 18,93 \mu\text{g}/\text{m}^3 = 27,84 \mu\text{g}/\text{m}^3 < 40 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2. PM10: $2,11 \mu\text{g}/\text{m}^3 + 15,78 \mu\text{g}/\text{m}^3 = 17,89 \mu\text{g}/\text{m}^3 < 40 \mu\text{g}/\text{m}^3$

In de NIBM tool berekening is rekenkundig verondersteld dat de 13.000 voertuigbewegingen reeds allen in 2024 zullen plaatsvinden. Omdat de realisatie en ingebruikname van de ontwikkeling in de praktijk gefaseerd zal plaatsvinden (indicatief tussen 2024 en 2035), vormen de voormelde berekende concentraties luchtverontreinigende stoffen een overschatting van de werkelijk te verwachten concentraties (worst case). Immers emissiekentallen voor motorvoertuigen en achtergrondconcentraties laten een dalende trend zien in de loop der jaren.

Evenwel uit de berekeningen volgt dat zelfs bij de gehanteerde worst case benadering, de concentratie-grenswaarden van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor (zeer) fijn stof en NO₂ ruimschoots gerespecteerd blijven op die locaties waar de gevolgen voor de luchtkwaliteit vanwege de beoogde ontwikkeling het grootst zijn. Er zijn geen negatieve effecten op de (lokale) luchtkwaliteit.

Aannemelijk is dat een meer gedetailleerd rekenkundig onderzoek, op basis van luchtverspreidingsmodellen waarbij ook nog eens rekening gehouden wordt met de daadwerkelijke spreiding (uitwaaiing) van het planverkeer over de diverse ontsluitingswegen, niet zal leiden tot een andere conclusie.

Opgemerkt wordt dat ook voldaan wordt aan de getalsmatige grenswaarden uit de Regeling NIBM. De Regeling NIBM geeft categorieën van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage ervan op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het project NIBM is. De NIBM grens voor woningbouwlocaties bedraagt ≤ 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen. Onderhavig plan omvat slechts 2.485 woningen en kent meerdere ontsluitingswegen waarover het planverkeer zich buiten het plangebied nagenoeg evenredig verspreid in noord, west en zuidelijke richting.

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de hiervoor genoemde worst-case benadering, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voornemen.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit;
- het Activiteitenbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

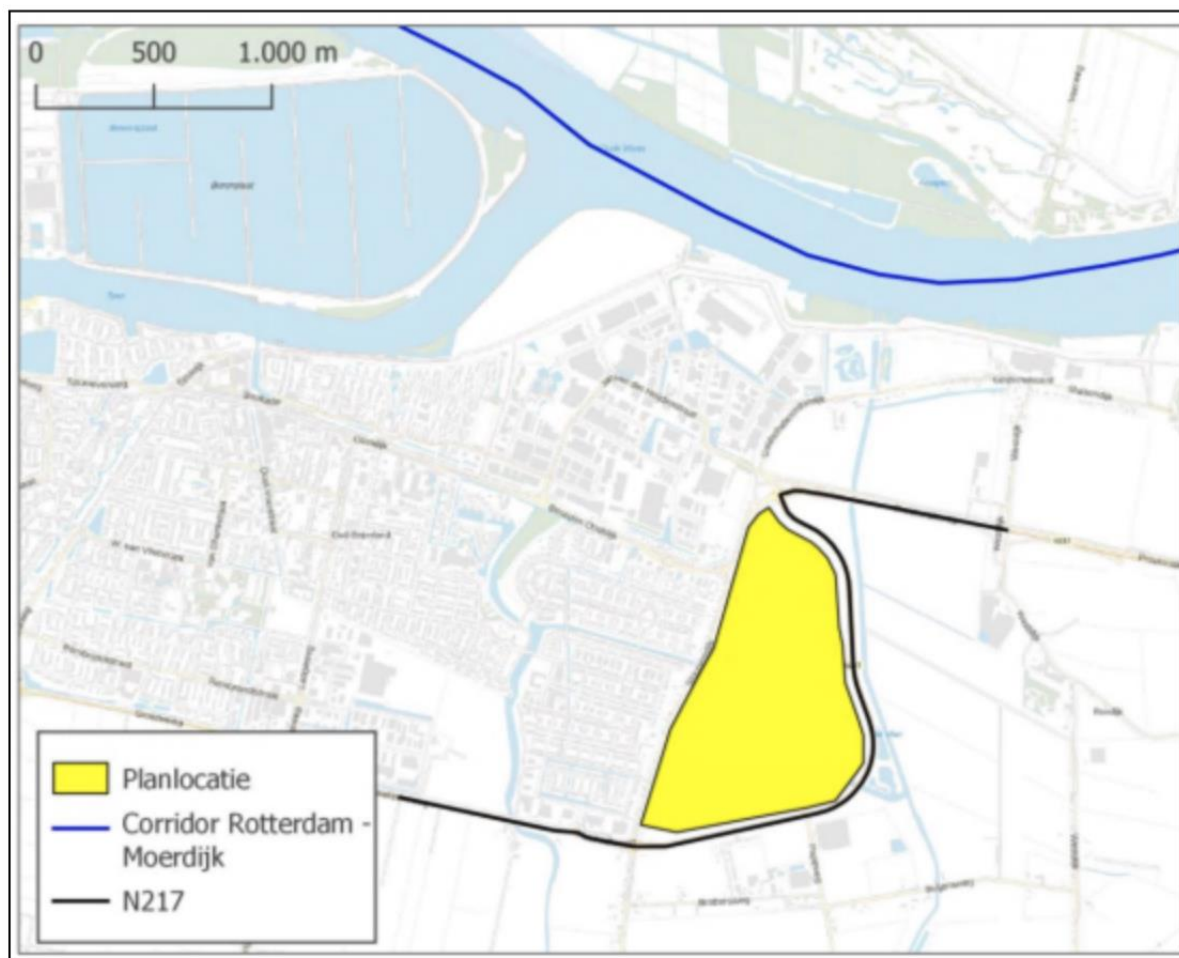
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (gele vlak) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2: Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontouren van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Daarom is in voorliggend geval door Aviv een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting.

De locatie ligt binnen 200 meter afstand van de N217, die onderdeel is van de route gevaarlijke stoffen van de gemeente Hoeksche Waard. In de omgeving van de planlocatie zich ook andere risicobronnen, maar uit een eerste scan (zie het onderzoek in bijlage 7) blijkt dat de effecten van de aldaar aanwezige installaties niet tot over de planlocatie reiken. Inzicht in de externe veiligheidsrisico's is daarom nodig. In de rapportage worden de resultaten van de risicoboordeling gepresenteerd, hierna wordt ingegaan op de conclusies. Voor een uitgebreide weergave wordt verwezen naar de rapportage in de bijlage 7.

N217 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de planlocatie.

Groepsrisico

Het groepsrisico is kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde, zowel in de huidige als de toekomstige situatie. Daarom kan de verdere verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit

dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

OT-Holding

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Formeel is vanuit het Bevi een verantwoording van het groepsrisico vereist. Echter, gelet op de beperkte toename van het aantal personen door het planvoornemen op grote afstand van de inrichting wordt gesteld dat de verdere verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven.

Oude Maas

De planlocatie ligt op meer dan 200 m van de Oude Maas en daarmee buiten het gebied waarbinnen het groepsrisico verantwoord dient te worden. Ook ligt de planlocatie buiten het invloedsgebied van het vervoer van giftige gassen per binnenvaartschip. Aangezien ook vervoer van gevaarlijke stoffen in zeeschepen plaatsvindt, is het raadzaam om conform artikel 7 van het Bevt de veiligheidsregio in de gelegenheid te stellen om advies uit te brengen omtrent zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in geval van een ongeval met giftige stoffen.

Raadpleging Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020). Zo kan open water in het gebied goed gebruikt worden als bluswatervoorziening, mits deze watergangen goed onderhouden worden. De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren. Het team Veilig bouwen en gebruiken binnen de VRZHZ wil zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij de uitwerking van de plannen voor woningen en de gebouwen voor eventuele verminderd zelfredzame personen zodat de keuzes voor de realisatie van een voldoende brandveilig gebouw op tijd mee kunnen worden genomen.

5.4.3 Conclusie

Bij de nadere planuitwerkingen zal de VRZHZ door de initiatiefnemers betrokken worden. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan gewenste ontwikkeling.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied bevindt zich aan de oostrand van de kern Oud-Beijerland, op de grens van het bestaande stedelijke gebied naar het buitengebied. Het plangebied is momenteel nog aan te merken als buitengebied, maar gaat in de toekomst tot de bebouwde kom behoren.

Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype "gemengd gebied", gezien de diverse functies in- en rondom het bestaande- en toekomstige plangebied. Daarbij is in delen van de nieuwe woonwijk sprake van verstoring door de aanwezigheid van andere (bestaande) functies en/of vanwege ligging aan ontsluitingswegen voor de eerstelijns bebouwing langs de weg(en). Dat geldt echter niet voor de gehele woonwijk; delen van de wijk zijn eerder te typeren als een rustige woonwijk (dit zijn de woonvelden binnen in het plangebied die zijn voorzien van alleen een woonbestemming). Andere delen zijn daarbij 'Gemengd' bestemd, hierbinnen zijn diverse functies (zoals wonen of gemengde functies) toegestaan, zodat sprake is van een gemengd gebied.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven behorende bij de verschillende omgevingstypes.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het mogelijk maken van een nieuwe woonwijk, met daarin diverse functies. Waaronder maximaal 2.485 woningen in diverse deelgebieden en in diverse typologieën. Tevens zullen er ook bijzondere, nader te bepalen woonvormen (denk aan bijvoorbeeld een 'knarrenhof'/woonzorginitiatief) worden gerealiseerd. Tenslotte worden er ook circa 3.000 m² BVO aan commerciële voorzieningen (kantoren, winkels of bedrijfsruimtes zoals een supermarkt) én circa 10.000 m² BVO aan maatschappelijke (wijkgebouwen, cultuurhuizen, buurttuinen, JOP's, basisschool, kinderopvang, opvanglocaties, dagbesteding, wijk- en ambulante zorg, gezondheidscentrum (zoals huisarts, apotheek, verloskundige, consultatiebureau); deze oppervlakte is inclusief speelplaatsen/buitenruimtes et cetera) toegestaan.

Daarom dient rekening te worden gehouden met het aspect 'milieuzonering' ten aanzien van hindergevoelige objecten in de directe nabijheid van de nieuwe panden.

- Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om een gebied aan te duiden waar men te maken heeft met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd of waar men een grote levendigheid tot stand wil brengen.
- Een gebied met functiemenging wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. De VNG-brochure bevat daarvoor geen richtafstanden, maar kent drie milieucategorieën aan de hand waarvan de toelaatbaarheid van activiteiten wordt beoordeeld. Bedrijven van categorie A zijn toelaatbaar aanpandig aan woningen. Bedrijven van categorie B zijn toelaatbaar wanneer bouwkundig afgescheiden van woningen en bedrijven van categorie C zijn toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg.

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. Het is het voornemen (zie hoofdstuk 3) om binnen het plangebied levendigheid voor bewoners en gebruikers te creëren. Bij het toekennen van de op de plankaart van dit voorliggende bestemmingsplan opgenomen bestemmingen is daarom gebruik gemaakt van de 'A,B,C-lijst' van de VNG. Binnen een gebied waar functies met een milieubelastende activiteit van elkaar gescheiden worden, kan gebruik worden gemaakt van de VNG-lijst in bijlage 1 van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009). In deze lijst zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Het plangebied omvat een toekomstige woon- en werkwijk. De woningbouw moet in de regionale behoefte voorzien. Stougjeswijk moet echter ook een buurt zijn waar een passend en onderscheidend woonmilieu wordt gerealiseerd, met een openbare ruimte waar men elkaar kan ontmoeten. Verder zijn er woon- en werkgebieden beoogd met kleinschalige en in een woonwijk passende bedrijvigheid en zijn er in en om het plangebied toegangswegen gelegen (getuige ook de realisatie van de gemengde functies (zoals supermarkten of maatschappelijke voorzieningen) en met parkeervoorzieningen ten behoeve van de omliggende functies. Om deze redenen is het totale plangebied te typeren als 'gebied met functiemenging'.

De functie '**wonen**' wordt beschouwd als een niet milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarom geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

De '**overige functies**' (zie hoofdstuk 3) die in het plangebied worden toegestaan kunnen worden geschaard onder de 'A,B,C-lijst' van de VNG. Binnen het plangebied kan, waar van toepassing daarom gebruik worden gemaakt van deze VNG-lijst. Deze functies zijn naar aard en omvang goed inpasbaar in een gemengd gebied en vormen daarom naar verwachting geen belemmeringen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden als bewoners zowel binnen als buiten het plangebied.

Bestaande bedrijfsdoeleinden in het plangebied

Opgemerkt wordt tenslotte dat er in het plangebied een locatie is aan de Papeweg, welke thans nog in gebruik is voor bedrijfsdoeleinden. Deze gronden zijn eigendom van een bedrijf waarvan deze de hoofdvestiging/kantoor heeft op een bedrijventerrein niet ver van het plangebied. Op de bedrijfslocatie in het plangebied is een bedrijfs- en opslaglocatie van het bedrijf gevestigd.

Deze locatie aan de Papeweg heeft een bedrijfsbestemming en is bestemd voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2, en bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3 die naar aard, omvang en hinderuitstraling gelijk te stellen zijn met bedrijfsactiviteiten in categorie 2.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'wonen' gekregen en worden de bedrijfsactiviteiten daarmee feitelijk gezien 'wegbestemd'. Uit vaste jurisprudentie volgt dat legaal bestaand gebruik uit een oogpunt van rechtszekerheid in beginsel als zodanig in het bestemmingsplan moet worden bestemd. Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. In dat geval moet wel aannemelijk worden gemaakt dat het gebruik op termijn binnen planperiode zal worden beëindigd.

Met de ontwikkeling van de woonwijk Stougjeswijk wordt in belangrijke mate tegemoet gekomen aan de grote woningbehoefte zoals deze uit verschillende recente onderzoeken blijkt. Zowel op gemeentelijk niveau als op provinciaal niveau (ladder van duurzame verstedelijking) is afgewogen om de woningbouwontwikkeling in het plangebied te realiseren. Een bedrijfsbestemming zoals die thans aanwezig is, met daarbij behorende verkeersbewegingen, past niet binnen de principes van een woonwijk. Er is daarom in het kader van het bestemmingsplan afgewogen of de huidige activiteiten passen in de beoogde ontwikkeling en of de beoogde ontwikkeling zwaarder weegt dan de belangen van dit bedrijf. Zoals is aangegeven in de onderhandelingen tussen deze partij en de marktpartijen, en zoals is omschreven in de 'nota zienswijze (als bijlage 17 bij deze toelichting) is zowel minnelijke verwerving als onteigening binnen de planperiode niet op voorhand uitgesloten. Daarbij zijn in het exploitatieplan voor Stougjeswijk de verschillende bouwfases vastgelegd. De directe omgeving van de bedrijfslocatie wordt in dezelfde fase uitgewerkt.

Gelet op deze afweging om de locatie van dit bedrijf aan de Papeweg mee te nemen in de totale ontwikkeling van de woonwijk, kunnen daarmee de bedrijfsactiviteiten onder het overgangsrecht worden gebracht. Dit betekent dat in de tussentijd het bedrijf de bedrijfsactiviteiten doorgang kan geven, en dat in de komende periode (tot aan beoogde realisatie van woningen op deze plek) uitvoering gegeven dient te worden aan minnelijke verwerving van deze gronden of aan onteigening. Gezien vorenstaande volgt niet de noodzaak om de bedrijfsbestemming, of richtafstanden op te nemen in deze bestemmingsplanwijziging.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Er is geïnventariseerd welke bedrijvigheid voorkomt in de (de omgeving) van het plangebied. Alle bedrijven die in de buurt van het gebied voorkomen beschikken over een milieuvergunning op grond van de Wet Milieubeheer of over een melding ingediend op grond van een Algemene Maatregel van Bestuur.

Opgemerkt wordt daarnaast dat zowel is gezien of de nieuwe woningen vallen in het omgevingstype "gemengd gebied" of in een "rustige woonwijk" zoals eerder omschreven. Dit gezien de diverse functies in- en rondom het bestaande- en toekomstige plangebied (gemengd gebied). Ook is in de binnenste delen van de nieuwe woonwijk niet zozeer sprake van verstoring door de aanwezigheid van andere (bestaande) functies, en is het daarmee ook wel te typeren als een rustige woonwijk.

Ten noorden van het plangebied:

- Natuurgronden en verkeersinfrastructuur.
- De aanwezige functies hebben geen invloed op het plangebied en andersom belemmert het plangebied deze functies niet.

Het oosten van het plangebied:

- Agrarische (cultuur)gronden, met op grotere afstanden (minimaal 500 meter) agrarische bedrijfsfuncties of reguliere bedrijven;
- Verkeersinfrastructuur.
- De aanwezige (kleinschalige) bedrijvigheid, de agrarische (cultuur)gronden of de verkeersfuncties hebben geen invloed op het plangebied en andersom belemmert het plangebied deze functies niet.

Het zuiden van het plangebied:

- Verkeersinfrastructuur;
- Agrarische (cultuur)gronden en recreatieve functies (camping) (maximaal milieucategorie 2, richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk en 10 meter in gemengd gebied);
- Horeca in de vorm van een restaurant en partycentrum (maximaal milieucategorie 2, richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk en 10 meter in gemengd gebied);
- Woonpercelen;
- Glastuinbouw en op grotere afstanden reguliere bedrijfsfuncties (maximaal milieucategorie 2, richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk en 10 meter in gemengd gebied);
- De diverse soorten aanwezige functies hebben (gezien de bijhorende richtafstanden voor categorie 2 voor zowel de functies in de kwalificering 'gemengd gebied' als de woningen in de kwalificering 'rustige woonwijk' ruimschoots gehaald worden) geen invloed op het plangebied en andersom belemmert het plangebied deze functies niet.

In voorliggende geval is het nog relevant om de invloed van de rondweg rondom het plangebied te bezien voor de ten zuiden van het plangebied gelegen camping, aan de Brabersweg. De camping is op dit moment nog niet gerealiseerd, maar moet wel worden meegewogen in de beoordeling van de planwijziging in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Door de wijziging in de wegas en de aanleg van de rotonde is onderzocht in het akoestische onderzoek (bijlage 3 bij deze toelichting) of dit leidt tot een zodanige toename van verkeersgeluid dat het recreatief gebruik op onevenredige wijze wordt aangetast. Aangezien een camping geen geluidgevoelige functie is, is geen formele toets aan wettelijke geluidnormen vereist. Desondanks is een berekening gemaakt van het geluid ter plaatse van de camping, afkomstig van de provinciale rondweg. Daaruit blijkt dat er in de nieuwe situatie (aanleg rotonde) sprake is van circa 2 dB afname. Dit is verklaarbaar door de verlegging van de wegas dat in de nieuwe situatie verder van de camping af komt te liggen. Nadere toetsingen is derhalve niet noodzakelijk en ook belemmert het plangebied deze functie niet.

Ten (zuid)westen van het plangebied:

- Verkeersinfrastructuur;
- Woonfuncties;

- Detailhandel (meestal milieucategorie 1 maar maximaal milieucategorie 2, maximaal een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk en 10 meter in gemengd gebied);
- De diverse soorten aanwezige functies hebben (gezien de bijhorende richtafstanden voor maximaal categorie 2 voor zowel de functies in de kwalificering 'gemengd gebied' als de woningen in de kwalificering 'rustige woonwijk' ruimschoots gehaald worden) geen invloed op het plangebied en andersom belemmert het plangebied deze functies niet.

Ten (noord)westen van het plangebied:

- Verkeersinfrastructuur;
- (grootschalig) Bedrijventerrein, met bedrijven van milieucategorie 2 (dichtbij plangebied), milieucategorie 3.2 (op circa 85 meter afstand), milieucategorie 4.1 (op circa 220 meter afstand) en milieucategorie 4.2 (op circa 320 meter afstand).
- *Opgemerkt wordt dat de meest nabijgelegen woonvelden/gronden in het plangebied zijn te scharen in de in de kwalificering 'gemengd gebied, dit gezien de ligging nabij bestaande functies.*
- Op basis van de VNG-uitgave zijn er bedrijven toegestaan op dit bedrijventerrein in de milieucategorie vanaf 1 of 2 tot en met een milieucategorie van 4.2 en met een grootste richtafstand van 300 meter normaliter. Omdat de meest nabijgelegen woonvelden/gronden in het plangebied zijn gesitueerd in 'gemengd gebied' mag deze richtafstand met een trede verlaagd worden, tot 200 meter. Voor 4.1 is deze richtafstand in gemengd gebied 100 meter en voor 3.2 functies 50 meter.
- De 3.2 functies/ dan wel daar toegestane functies liggen allen op ruim meer dan 50 meter afstand vanaf het plangebied, zeker gezien de tussenliggende groen- en verkeersfuncties.
- De 4.1 functies/ dan wel daar toegestane functies liggen allen op ruim meer dan 100 meter afstand vanaf het plangebied, zeker gezien de tussenliggende 'bedrijf 3.2-functies' of de groen- en verkeersfuncties.
- De 4.2 functies/ dan wel daar toegestane functies liggen allen op ruim meer dan 200 meter afstand vanaf het plangebied, zeker gezien de tussenliggende 'bedrijf 3.2 of 4.1-functies' of de groen- en verkeersfuncties.
- De diverse soorten omliggende bedrijven ten noordwesten van het plangebied hebben (gezien de bijhorende richtafstanden voor categorieën, welke één stap mogen worden verlaagd in 'gemengd gebied') geen invloed op het plangebied en andersom belemmert het plangebied deze functies niet.

Gezien de afstand van de hiervoor genoemde functies tot de woningen in het plangebied is ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd levert dit bestemmingsplan geen beperking op voor de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven aangezien de woonpercelen op voldoende afstand zijn gelegen.

Vanwege de aanwezigheid van nabijgelegen bedrijven en een bedrijfsterrein moet deze paragraaf zorgvuldig worden opgebouwd. Dit om aan te tonen dat er bij de nieuwe woningen sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat door de nieuwe woningen de omliggende bedrijven niet extra in hun (toekomstige) bedrijfsvoering worden beperkt.

5.5.4 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de

geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.3 Situatie plangebied

Er bevinden zich in de directe omgeving (binnen 200 meter) van het plangebied geen geur producerende (vee)inrichtingen. Het aspect geur behoeft daarmee geen nadere toetsing. De nieuwe woonpercelen liggen hiermee op voldoende afstand tot veehouderijen. Ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden grondgebonden agrarische bedrijven door de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

5.6.5 Conclusie

De Wet geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 *Natura 2000-gebieden*

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied bevindt zich op circa 12,8 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, namelijk 'Krammer-Volkerak'. Ten behoeve van het voornemen zijn, in het kader van de stikstofdepositie als gevolg van het project, in november 2023 AERIUS-berekeningen uitgevoerd, deze zijn opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase (realisatie voornemen) en een berekening voor de gebruiksfase (gebruik voornemen).

Hierna worden de uitgangspunten voor deze berekeningen en de resultaten toegelicht.

Aanlegfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de tijdelijke aanlegfase blijkt dat tijdens de bouwwerkzaamheden van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Het gaat om de alle rekenjaren van de aanlegfase (zie bijlagen 1 t/m 11 van de stikstofberekening). Echter blijkt, zoals eerder vermeld, dat als gevolg van de aanwezige N-emissie in de referentiesituatie veroorzakende activiteit reeds sprake is van stikstofdepositie (zie bijlage 13 van de stikstofberekening). De depositie vervalt, zoals eerder vermeld, permanent als gevolg van het voornemen.

Wanneer de depositie als gevolg van de aanlegfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige activiteit wordt gezet (intern salderen) is per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j, waardoor geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In het jaar Voor de verschilberekeningen wordt verwezen naar bijlagen 14 t/m 24 van de stikstofberekening. Hierin zijn de rekenresultaten weergegeven.

Gebruiksfase

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j (zie bijlage 12 van de stikstofberekening). Echter blijkt, zoals eerder vermeld, dat als gevolg van de aanwezige N-emissie veroorzakende activiteit reeds sprake is van stikstofdepositie (zie bijlage 13 van de stikstofberekening). Deze depositie vervalt, zoals eerder vermeld, permanent als gevolg van het voornemen.

Wanneer de depositie als gevolg van de gebruiksfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige activiteit wordt gezet is per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarentegen per saldo sprake van een afname van de stikstofdepositie, waardoor geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Voor de verschilberekening wordt verwezen naar bijlage 25 van de stikstofberekening. Hierin zijn de rekenresultaten weergegeven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor de aanlegfase en gebruiksfase per saldo geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

5.7.2.2 *Natuur Netwerk Nederland (Voorheen EHS)*

Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Met uitzondering van de vaart langs de Papeweg, behoort het plangebied niet tot Natuurnetwerk Nederland. De vaart en een strook van 15 meter aan weerszijde van de vaart behoren tot het Natuurnetwerk

Nederland. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 5.3: Weergave NNN zonering (Bron: Quickscan Natuurbank Overijssel)

Door het plangebied loopt een kreek (langs de Papeweg). De kreek is in het provinciaal Omgevingsbeleid aangeduid als NNN (categorie 1 beschermingsgebied). Dit betekent dat alleen inpassen is toegestaan en er geen bestemmingen worden aangewezen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

Gezien het feit dat deze NNN-strook in voorliggend planvoornemen gerespecteerd wordt (de bestaande natuur en water worden gehandhaafd en voorzien van een passende 'Water'-bestemming, en ook wordt de vigerende gebiedsaanduiding overgenomen en opgenomen in de regels) hebben de voorgenoemde activiteiten geen negatief effect op welke behoren tot deze NNN, maar zal er juist een kwalitatieve verbetering optreden, tezamen met de andere aanleg van water en natuur/groen in de woonwijk Stougjeswijk. Er hoeft dan ook voor deze NNN geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft ontheffing aangevraagd te worden om de voorgenoemde activiteiten uit te mogen voeren.

Verder wordt recreatie in de ecologische verbingszone beperkt om de benodigde rust te garanderen, dit komt tot uiting in de feitelijke inrichting van deze gronden. Wat betreft de verharde oevers in het plan wordt opgemerkt dat deze momenteel nog niet concreet ingevuld en uitgewerkt zijn. Dit zal in samenspraak met de provincie worden opgepakt, daarbij zal ondoelmatige verharding zoveel als mogelijk worden voorkomen. Verder wordt bij de inrichting van deze oevers de voorkeur gegeven aan het gebruik van inheemse plantensoorten, zeker voor het inrichten van de natuurlijke biotopen is dit belangrijk. Bruggen worden natuurinclusief ontwerpen waar het kan. Hierdoor ontstaat er nestgelegenheid voor vleermuizen (watervleermuis) en zwaluwen onder de brugconstructie.

Daarbij krijgt de rand van het plangebied aansluitend op de N217 een zorgvuldige inpassing van eventuele geluidwerende voorzieningen en daarmee een afronding van de wijk (zie aspect 'akoestiek' in paragraaf 5.1). Het buitengebied is verder door de ligging van de N217 niet gemakkelijk toegankelijk. De enige mogelijkheid is via de Papeweg. Deze overgang wordt dan ook belangrijk voor de nieuwe bewoners geacht. De mogelijkheden worden verkend om aansluitend op de Papeweg een pad aan te leggen richting de kreek, dat doorloopt tot aan de Buijensweg. Zo kunnen bewoners gemakkelijker een rondje lopen en het buitengebied beter beleven.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. In het kader hiervan is door Natuurbank Overijssel een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Deze is bijgevoegd in bijlage 9 van deze toelichting. Daarnaast is er

aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Deze is als bijlage 10 bij deze toelichting bijgevoegd. In de volgende paragrafen zijn de resultaten hiervan samengevat.

5.7.3.2 Onderzoeksresultaten quickscan

Het plangebied is in de periode juni 2022 tot oktober/november 2023 (aanvullingen op het onderzoek van juni 2023, dit naar aanleiding van de beoordeling van het bevoegd gezag) op verschillende momenten onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door verschillende beschermde diersoorten benut als foerageergebied en vermoedelijk nestelen er ieder voorjaar vogels in het plangebied, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied, maar benutten delen van het plangebied wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Geadviseerd wordt de werkzaamheden af te stemmen op de voortplantingsperiode van vogels.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocatie'. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende beschermde diersoorten af. Deze afname leidt echter niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming.

De Wet natuurbescherming hoeft geen belemmering te zijn voor realisatie van de voorgenomen plannen. Om de voorgenomen plannen uit te voeren, overeenkomstig Wet natuurbescherming, dient een ontheffing verkregen te worden voor het beschadigen/vernielen van de nestplaats.

De volgende maatregelen dienen genomen te worden:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;

In de volgende subparagraaf wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten van het nadere ecologisch onderzoek.

5.7.3.3 Onderzoeksresultaten aanvullend ecologisch onderzoek vleermuizen

In het voor- en najaar van 2019 (en actualiserend in 2023) is een gebied tussen de Stougjesdijk en de N217 te Oud Beijerland onderzocht op de betekenis ervan als foerageergebied voor vleermuizen en de aanwezigheid van vliegroutes van vleermuizen. Uit het onderzoek is gebleken dat vliegroutes van vleermuizen in het onderzoeksgebied ontbreken en dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten geen negatief effect heeft op essentieel foerageergebied van vleermuizen. Als gevolg van het ontwikkelen van het plangebied als woonwijk, neemt de betekenis ervan als foerageergebied vermoedelijk toe. Dit geldt in ieder geval voor tolerante vleermuissoorten als gewone- en ruige dwergvleermuis en laatvlieger. De kreek (NNN) in het plangebied (waar geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden) is mogelijk wel een belangrijke foerageerroute voor vleermuizen, daarom zullen in het kader van natuurvriendelijk ontwikkelen, voorzorgsmaatregelen worden getroffen. Dit om zo ten alle tijden donkerte gegarandeerd te hebben rondom de oever van de kreek en boven de watergang zelf

Het onderzoek is conform het vleermuisprotocol 2017 uitgevoerd onder gunstige weersomstandigheden. Het ontwikkelen van het onderzoeksgebied als woonwijk heeft geen negatief effect op vleermuizen en leidt niet

tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om het gebied te ontwikkelen in overeenstemming met wet- en regelgeving voor vleermuizen.

5.7.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt, mits enkele maatregelen worden genomen, geen belemmering voor de voorgenomen plannen voor Stougjeswijk.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Laagland Archeologie heeft daarom in de periode van februari tot december 2022 diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd om de archeologische verwachtingen in het plangebied in kaart te brengen. De conclusies van het archeologisch onderzoek worden in de volgende paragraaf besproken. De onderzoeken zelf zijn in de bijlage 11 opgenomen.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek is de archeologische verwachting hoog voor resten uit het Laat-Neolithicum, samenhangend met de Maas estuarium 'Calais/Wormer' stroomgordel. De afzettingen van deze stroomgordel worden gerepresenteerd door de Formatie van Naaldwijk, Laagpakket van Wormer/Formatie van Echteld. Het estuarium was onderdeel van een zoetwatergetijdengebied. Verder is de archeologische verwachting hoog voor archeologische resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd. Waarschijnlijk was met name de Binnenmaas stroomgordel favoriet voor bewoning. Later in de Middeleeuwen was de omgeving van het plangebied onderdeel van een getijdengebied. In de 11e eeuw zijn bewoners begonnen met het omkaden van de drooggevalen gronden. Vanaf de 12e eeuw traden verschillende overstromingen op, wat leidde tot een leegloop van het gebied. Tot begin 14e eeuw was er nog bewoning, maar na de St. Elisabethsvloed maakte de omgeving van het plangebied deel uit van een getijdengebied en lag ter hoogte van de voormalige Binnenmaas stroomgordel een getijdengeul. De Westmaas Nieuwland Polder waarin het plangebied ligt is ontstaan toen in 1535 een aanwas werd ingepolderd. De archeologische verwachting is eveneens hoog voor de Volle, Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

Veld- en booronderzoek

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek worden archeologische resten verwacht. Daartoe is aanvullend booronderzoek uitgevoerd. Op grond daarvan is een zonering voor de archeologische verwachting te maken voor het plangebied, waarbij de archeologische verwachting voor verschillende archeologische niveaus (Laat-Neolithicum, Bronstijd tot Midden-IJzertijd, Late IJzertijd tot Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd) kan worden onderverdeeld. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader archeologisch onderzoek

geadviseerd conform protocol 4003 IVO (landbodems) voor het archeologische niveau dat de Bronstijd tot Midden-IJzertijd en Late IJzertijd tot Middeleeuwen representeert.

Gelet op de te verwachten prospectiekenmerken en prospecteerbaarheid van een eventuele vindplaats wordt geadviseerd dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek conform de KNA Leidraad Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVO-P).

Beoordeling gemeentelijke archeoloog

De plankaart vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan, omdat hier als eerste naar wordt gekeken en de op de kaart weergegeven dubbelbestemming(en) Waarde – Archeologie bepalen feitelijk of er voor een specifieke ontwikkeling archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd of niet.

De weergave van de verschillende dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie is geheel gebaseerd op een globale, algemene archeologische verwachting, die weer direct is gekoppeld aan een specifieke geologische situatie. In dit geval heeft verkennend archeologisch (boor)onderzoek echter al een eerste, concrete indicatie over de archeologische verwachting opgeleverd, op grond waarvan binnen het plangebied de kansrijke en kansarme(re) zones kunnen worden aangewezen. Er is nu door voortschrijdend inzicht aanleiding om de zuiver theoretische verwachting, waarop de plankaart vooralsnog is gebaseerd, aan te vullen en te actualiseren.

Op de plankaart staan in het ontwerp-bestemmingsplan drie verschillende dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie: 3, 4 en 5. Die delen van het plangebied die nu Waarde – Archeologie 3 hebben (vrijstellingsgrens 100 m²) zijn nu goed geborgd. Dit geldt ook voor het deel met Waarde – Archeologie 5.

Het is echter de wens om het aanzienlijke deelgebied dat nu onder Waarde – Archeologie 4 valt, waar voor alle ontwikkelingen tot 500 m² een vrijstelling van archeologisch onderzoek geldt, van een andere dubbelbestemming te voorzien. Door voortschrijdend inzicht (het booronderzoek uit 2023) beschikken we inmiddels over concrete aanwijzingen dat er binnen een groot deel een hoge archeologische verwachting gerechtvaardigd is. Het dringende advies is dan ook in de vast te stellen versie van het bestemmingsplan, en dan specifiek de plankaart en de regels, om ofwel de contouren van de deelgebieden met Waarde – Archeologie 3 aan te passen op basis van de bevindingen van het booronderzoek, ofwel het deelgebied dat nu onder Waarde – Archeologie 4 valt, geheel samen te voegen met de reeds onder Waarde- Archeologie 3 vallende gronden.

Het effect van een lagere vrijstellingsgrens voor het deel van het plangebied dat nu als Waarde – Archeologie 4 is gekenmerkt, is vooral dat bij eventuele, kleinere individuele initiatieven de archeologische monumentenzorg beter geborgd is en archeologische waarden bij initiatieven tot 500 m² niet ongedocumenteerd verloren gaan. De lagere vrijstellingsgrens is vooral bedoeld als vangnet.

Conclusie

Uit het archeologische onderzoek is gebleken dat nader vervolgonderzoek middels proefsleuven noodzakelijk is. Verder zijn er door de archeoloog van de gemeente Hoeksche Waard wensen doorgegeven wat betreft de op te nemen archeologische dubbelbestemmingen, deze wensen zijn in overleg tussen BJZ.nu en de regioarcheoloog verwerkt (het deelgebied dat nu onder Waarde – Archeologie 4 valt, is samengevoegd met de reeds onder Waarde- Archeologie 3 vallende gronden op de plankaart + daarom is in de regels Waarde – Archeologie 4 verwijderd).

Ter borging van dit nadere onderzoek en de archeologische verwachtingswaarden zijn in dit bestemmingsplan de benodigde dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' (nummers 3 en 5) overgenomen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

In het plangebied komen de drie belangrijke ruimtelijke elementen van de Hoeksche Waard samen, te weten de polder, de (historische voormalige) spoordijk en de kreek. Dit worden de ruimtelijke dragers van de zogenaamde 'Stougjeswijk'. Naast de Stougjesdijk, die een belangrijk cultuurhistorisch element is, zijn dat de kreek en de polderverkaveling met een structuur van polderslootjes die door zal schemeren in de nieuwe hoofdstructuur van het plangebied (zie hoofdstuk 3). Het Hoeksche Waardse-landschap wordt in het plangebied gearticuleerd: het landschap van slootjes, kades, knotbomen, haksingels, jaagpaden, struweelhagen en soortgelijken worden extra 'aangezet' in een typisch streekeigen ruimtelijk raamwerk.

In het stedenbouwkundig ontwerp wordt daarom rekening gehouden met cultuurhistorische waarden (zoals enkele gedempte of oorspronkelijke (infrastructurele) spoordijkverbindingen) in het gebied. Het is niet noodzakelijke cultuurhistorische waarden in het gebied juridisch vast te leggen en te koppelen aan een beschermingsregeling. Het aspect cultuurhistorie vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er nader archeologisch onderzoek benodigd is, maar dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit planvoornemen maar juist deze waarden expliciet laat terugkomen in de vormgeving van de nieuwe woonwijk.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- **Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);**
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- **Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);**
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- **Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);**
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de

activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied bevindt zich op circa 12,8 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, namelijk 'Krammer-Volkerak'. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal, gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling dan ook géén sprake zijn, zoals blijkt uit paragraaf 5.7.2.1 en bijlage 8. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Beoordeling Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn.

Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'* Aangezien hier sprake van is, dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen) kan worden geconcludeerd dat in dit geval sprake is van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht, omdat er meer dan 2.000 woningen worden gerealiseerd (2.485).

Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, Daarom nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG).

In dit kader is daarom door Cauberg Huygen B.V. een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 12. Voor een inhoudelijke weergave van deze uitgebreide beoordeling wordt dan ook verwezen naar de genoemde bijlage 12.

Gelet op het inzicht in de potentiële effecten, de mate en omvang waarin deze zich voordoen in relatie tot de plaats van het project en de mogelijkheid deze effecten te beperken, is de conclusie dat er geen sprake is van significante nadelige gevolgen voor het milieu zoals bedoeld in artikel 7.17 Wet milieubeheer.

Het doorlopen van een milieueffectrapportage wordt als geen toegevoegde waarde voor de voorgenomen woonwijk aan de Stougjesdijk te Oud-Beijerland beschouwd.

5.9.3 Conclusie

Gelet op het inzicht in de potentiële effecten, de mate en omvang waarin deze zich voordoen in relatie tot de plaats van het project en de mogelijkheid deze effecten te beperken, is de conclusie dat er geen sprake is van significante nadelige gevolgen voor het milieu zoals bedoeld in artikel 7.17 Wet milieubeheer. Het doorlopen van een milieueffectrapportage wordt als geen toegevoegde waarde beschouwd.

5.10 Spoortrillingen

5.10.1 Algemeen

In gevallen waarin in de directe nabijheid van het plangebied een spoor aanwezig is, kan het raadzaam zijn om het aspect hinder door spoortrillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten te onderzoeken en af te wegen.

Trillingshinder is een aandachtspunt indien de afstand tot het spoor van minder dan 250 meter bedraagt. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor.

5.10.2 Situatie plangebied

In dit geval is er op korte afstand (minder dan 5 kilometer afstand) van het plangebied geen spoorlijn gelegen, het dichtstbijzijnde spoor is gelegen ten noordoosten en betreft het traject vanaf Barendrecht richting Puttershoek. Er bestaat daarom géén aanleiding rekening te houden met het aspect trillingshinder door spoor in dit geval.

5.10.3 Conclusie

Het uitvoeren van een trillingsonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Tevens zijn geen nadelige gevolgen te verwachten als gevolg van spoortrillingen voor het woon- en leefklimaat van bewoners in het planvoornemen. In het kader van dit bestemmingsplan is geen onderzoek noodzakelijk en wordt het planvoornemen niet belemmert.

5.11 Niet geëxplodeerde explosieven (NGE)

5.11.1 Algemeen

De locatie is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. Het is van belang dit onderzocht te hebben, aangezien spoorwegen risicogebieden zijn voor explosieven. In verband daarmee kan het soms nodig zijn om een onderzoek naar Niet-Gesprongen Explosieven (NGE) uit te voeren.

5.11.2 Situatie plangebied

Via de VEO Bommenkaart kan voor een bepaalde locatie worden nagegaan of daar Vooronderzoek en Opsporing is uitgevoerd. Uit raadpleging van deze digitale kaart blijkt dat het plangebied is gelegen buiten het gebied waar verwachtingen zijn, al zijn er in de nabijheid van het plangebied wel geregistreerde oorlogsresten.

Op voorhand worden gezien de raadpleging van de kaart en de ligging van de locatie, alsmede gebaseerd op andere ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied alsook elders in de gemeente, geen explosieven in het plangebied zelf verwacht, bij nadere planuitwerkingen zal hier echter in het gebied rekening mee worden gehouden.

5.11.3 Conclusie

In het kader van dit bestemmingsplan is geen onderzoek noodzakelijk en wordt het planvoornemen niet belemmert door niet gesprongen explosieven.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kunstwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen.

6.1.3 Provinciaal beleid

Regionaal waterprogramma Zuid Holland 2022-2027

Provinciale Staten hebben op 9 maart 2022 het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. In dit programma staat wat de provincie doet om uitvoering te geven aan de Europese richtlijnen die betrekking hebben op water (verplichte onderdelen). Het gaat om de volgende richtlijnen:

- Kaderrichtlijn Water;
- Grondwaterrichtlijn;
- Drinkwaterrichtlijn;
- Richtlijn Overstromingsrisico's;
- Zwemwaterrichtlijn.

Naast deze verplichte onderdelen bevat het 'regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027' ook niet-verplichte onderwerpen, zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, vaarwegbeheer en waterrecreatie. Hiermee laat provincie Zuid-Holland zien hoe ze samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

Het regionaal waterprogramma is zelfbindend. Dat betekent dat alleen Gedeputeerde Staten eraan gebonden zijn. Toch heeft het regionaal waterprogramma ook gevolgen voor andere overheden. Die zijn wettelijk verplicht rekening te houden met de verplichte onderdelen van het regionaal waterprogramma. De binding van andere overheden aan de niet-verplichte onderdelen is waar nodig geregeld via de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

6.1.4 Beleid waterschap Hollandse Delta

6.1.4.1 Waterschapsverordening Waterschap Hollandse Delta

In de waterschapsverordening, keur en de legger van waterschap Hollandse Delta beschrijven zij de doelen die zij willen bereiken voor de primaire taken waterveiligheid, watersysteem, waterketen en wegen. De doelen voor deze planperiode zijn afgeleid van de ambities voor de langere termijn. Behalve de ambities voor de lange

termijn en de doelen gaat het Waterbeheerprogramma ook in op de strategie om te komen tot realisatie van deze doelen.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en leidt met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts. Om de zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem onder normale omstandigheden tegen te gaan, is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplichtig gesteld.

Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1.500 m² of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 14% (per 1 januari 2025) van de toename van verharding. Het waterschap geeft in volgorde de voorkeur aan de volgende gelijkwaardige voorzieningen:

- nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de verhardingtoename;
- nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied;
- nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Waterschap Hollandse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. De uitgangspuntennotitie is als bijlage 13 bij deze toelichting gevoegd.

Hierna worden de relevante wateraspecten in het planvoornemen voor Stougjeswijk toegelicht.

6.2.3 Toekomstige situatie in het plangebied

Algemeen

Het plan betreft de realisatie van maximaal 2.485 woningen, verdeeld over de diverse deelgebieden (zie hoofdstuk 3). Het gaat om verschillende type woningen en de woningen worden gerealiseerd met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en parkeerplaatsen.

Waterkwantiteit

Toename in verharding dient gecompenseerd te worden. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer moet voor de versnelde afstroom van hemelwater een vergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Bij een toename aan verhard oppervlak van meer dan 500 m², dient er

volgens het beleid van waterschap Hollandse Delta 14% van de toename aan functioneel open water te worden gerealiseerd. In onderhavig geval is sprake van een toename aan verhard oppervlak van meer dan 500 m². Het gaat niet om één aaneengesloten totale verharding van het plangebied, maar om losstaand verhard oppervlak zoals gebruikelijk in nieuwe woonwijken. In de toekomstige situatie zorgen de bouwwerken en terreinverhardingen in het plangebied voor een toename aan verhard oppervlak.

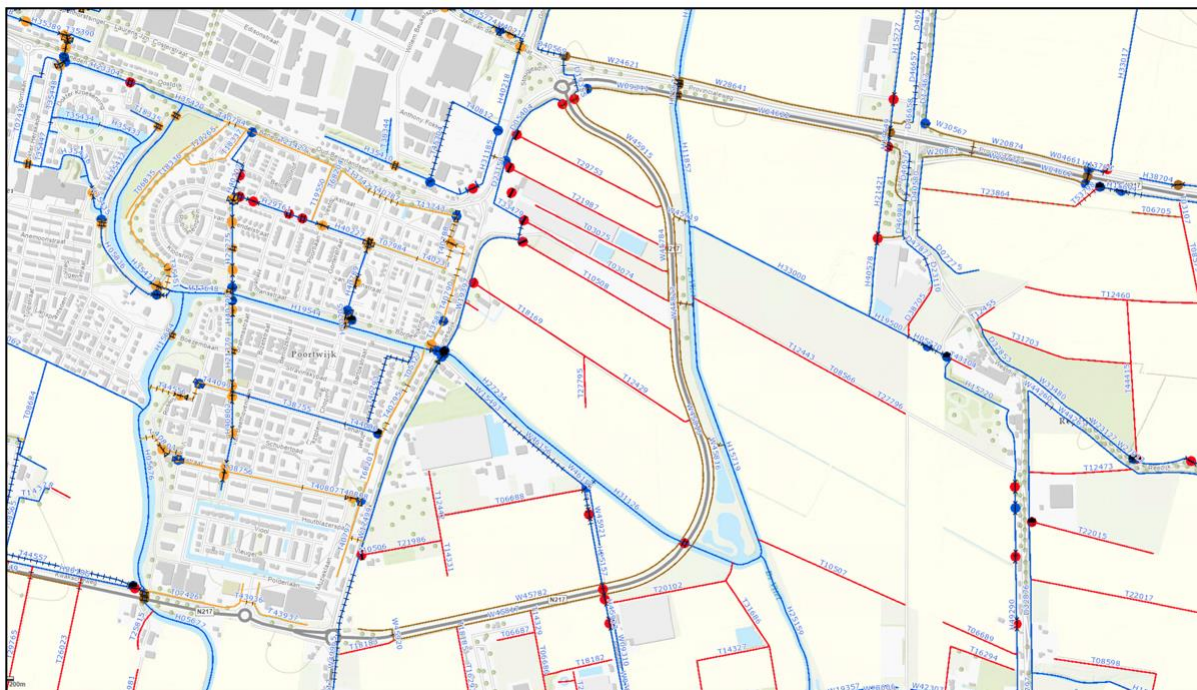
Hiertoe zijn deze aspecten 'waterhuishouding' verwerkt in de gebiedsvisie voor voorliggend plan (zie bijlage 1 bij deze toelichting) en in het 'Beeldregieplan', onderdeel uitmakend van de regels van dit bestemmingsplan in bijlage 2. Verder wordt bij de nadere planuitwerking eveneens nog een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Hierna wordt op de belangrijkste wateraspecten voor het plangebied ingegaan. Vast staat echter dat er sprake zal zijn van voldoende compenserend oppervlaktewater (open water) en een sluitende waterbalans.

Koppeling beleid en regels bestemmingsplan

Ter borging van een correcte en adequate uitvoering van het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, is in de specifieke gebruiksregels van de bestemmingen alsook in de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierbinnen is geregeld dat tot een met de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen strijdig gebruik in elk geval gerekend wordt het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken zonder de aanleg en in instandhouding van voldoende waterbergingscapaciteit. Deze waterbergingscapaciteit dient te zijn afgestemd met het Waterschap in de vorm van een waterhuishoudkundig rapport en dient van het Waterschap een positief wateradvies te hebben gekregen. Op deze manier worden de belangen van het Waterschap correct verankerd in het bestemmingsplan en in de toekomstige aanvraag omgevingsvergunningsprocedures.

Toetsingskader

Het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer wordt gevoerd door Waterschap Hollandse Delta. Het waterschap beheert de waterkeringen en in het Zuid-Hollandse deel van haar beheergebied, de wegen, niet zijnde rijks- of provinciale wegen buiten de bebouwde kom. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Hoeksche Waard. In afbeelding 6.1 en 6.2 is zowel een uitsnede van de legger van het waterschap opgenomen, alsmede een weergave van de aspecten 'water', 'groen' als 'ondergrond' in het plangebied. In het kader van de watertoets wordt deze waterparagraaf ook nog overlegd met het waterschap, waarna de opmerkingen worden verwerkt in deze waterparagraaf.



Afbeelding 6.1: Uitsnede Legger Waterschap (Bron: Waterschap Hollandse Delta)

Waterhuishoudkundige situatie

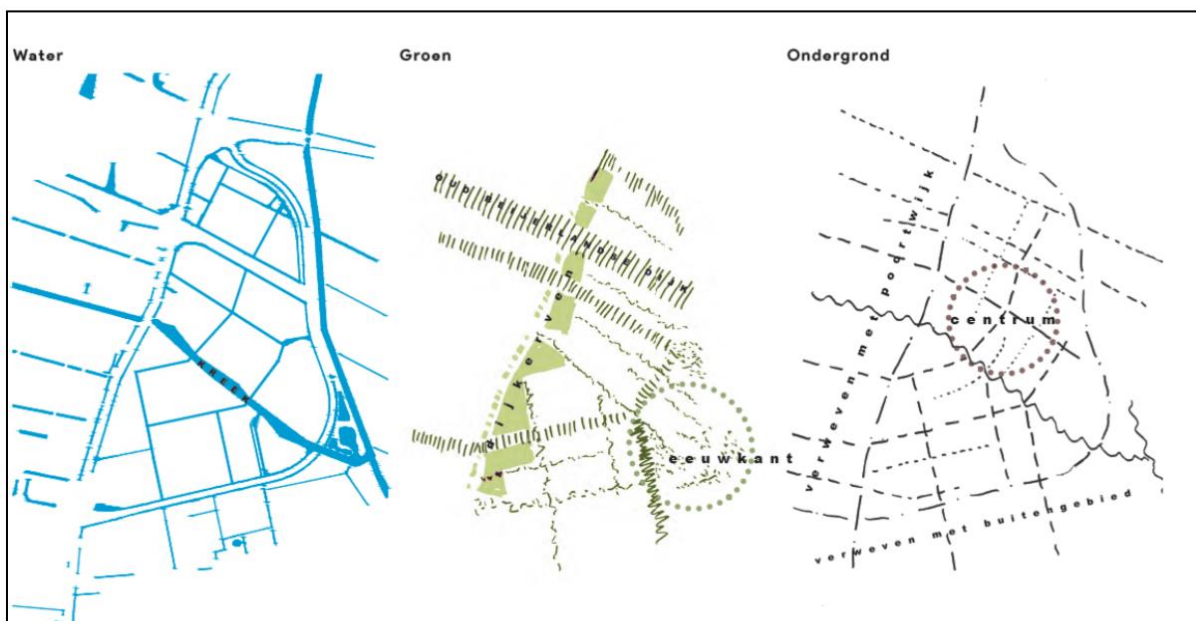
De hoofdplanstructuur van het plangebied heeft zowel een natuurlijke- en ook een ecologische waarde. Daarnaast is het inrichten van de hoofdplanstructuur gericht op het vergroten van de beleavings- en gebruikswaarde. De groene hoofdstructuur wordt een belangrijk element in het plangebied. Hier komen groene plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen recreëren. Er is de mogelijkheid om te recreëren, zoals fietsen, spelen, wandelen etc.

De groene gebieden in het plangebied sluiten op elkaar aan en staan dus allemaal met elkaar in verbinding. Er komt tevens een park op de oude spoordijk. Groen heeft naast haar recreatieve en esthetische functie ook een rol in duurzaamheid. Hoe meer groen in de wijk, hoe beter regenwater in de grond opgenomen kan worden en hoe minder water er afgevoerd hoeft te worden via het riool. Het uitgangspunt is namelijk dat het hemelwater niet wordt afgevoerd naar het riool, maar dat dit geschied middels afvoer via het open water. Dit dient het uitgangspunt te zijn bij de nadere uitwerking van de plannen.

Deze nadere uitwerking moet zodanig zijn dat de nadere planuitwerkingen aan het waterschap worden voorgelegd, dat er vervolgens vooroverleggen over deze plannen geschieden en dat pas daarna door het Waterschap gesteld kan worden dat er geen directe negatieve gevolgen zijn voor de waterhuishoudkundige systemen in het plangebied. Ook moet getoetst worden in de nadere uitwerkingen aan de KRW, de Kaderrichtlijn Water, alsmede moet er aandacht gegeven worden aan de waterkwaliteit en ecologie.

Het verhard oppervlak wordt zoveel mogelijk gereduceerd en door groen ingevuld. Dit kan bereikt worden door het aanleggen, behouden en verbeteren van groengebieden. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan het gebruik van inheemse plantensoorten, zeker voor het inrichten van de natuurlijke biotopen is dit belangrijk. Het Waterschap heeft specifiek beleid voor het realiseren van groen nabij watergangen, waterkeringen en wegen in beheer van het waterschap.

Daarnaast worden speelplaatsen en pleinen zo groen mogelijk aangelegd. Het verharde oppervlak kan ook gereduceerd worden door parkeerplaatsen en verkeersruimten in te richten met groen. Het groen dat toegepast kan worden zijn: houtwallen, knotbomen, straatbomen en laanbomen. Daarnaast kunnen er heesters, haagbiotopen, natuurlijke hagen, bodembedekkers en grasvelden worden toegepast. Bij oevers kan er nagedacht worden over natte biotopen en groene oevers. Bij het toevoegen van groen is het belangrijk dat er ook wordt gekeken naar de omgeving. Het is belangrijk om biotopen aan te sluiten op het buitengebied en de groenblauwe netwerken.



Afbeelding 6.2: Visuele weergave bestaand 'water', 'groen' en de 'ondergrond' in Stougjeswijk (Bron: Gebiedsvisie Stougjeswijk)

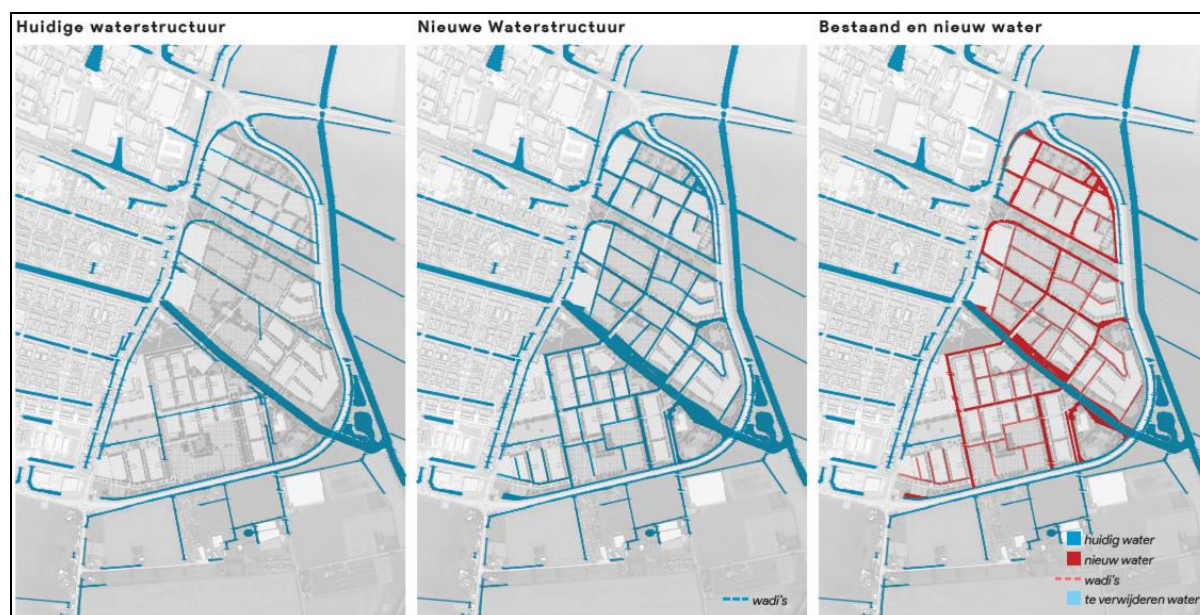
Waterstructuur

Door de nieuwe waterstructuur aan te sluiten op de bestaande watergangen ontstaan er nieuwe waterverbindingen in het gebied. Dit zorgt niet alleen voor een sterkere beleving van het water in de wijk, maar zorgt ook voor een duurzame omgeving. Omdat er meer oppervlakte is, kan bij hevige regenval het hemelwater in oppervlaktewater gebufferd worden. Het deel van het water dat niet gebufferd wordt, of kan infiltreren in de grond, wordt afgevoerd naar het riool. Dit kan door het toepassen van molgoten in de verkeersruimten. Afvoeren kan ook door greppels en open waterlopen toe te passen, zo valt het af te voeren water meer op en wordt het opgemerkt door de inwoners. Het is niet de bedoeling dat hemelwater wordt afgevoerd naar het riool.

Hier moet er rekening gehouden worden met de verschillende peilgebieden. Het te bebouwen gebied heeft een zomer- en winterpeil, het is van oorsprong een agrarisch gebied. Bij het realiseren van een woongebied, moet er een vast peil (NAP – 1,60) worden aangehouden in plaats van een zomer- en winterpeil.

Omdat er een aantal waterpartijen in het gebied worden aangelegd, kunnen de oevers een nuttige rol spelen in het infiltreren van water als deze gevarieerd beplant worden. Daarnaast kan er gevarieerd worden met het talud, door waterpartijen te verdiepen of het maaiveld te verhogen. Het toepassen van natuurlijke oevers bevordert de gradiënten en daarmee de biodiversiteit. In deze fase is een globale watertoets (zie paragraaf 6.2.2) uitgevoerd. Hierin is in beschouwing genomen dat er (kassen-)bebouwing en verharding verdwijnt, en dat er nieuwe bebouwing en verharding in de plaats komt.

Tevens is in beschouwing genomen dat er watergangen gehandhaafd blijven, maar ook dat watergangen kunnen verdwijnen en dat er nieuw water wordt toegevoegd, zie hierna een visuele weergave van vorenstaande in afbeelding 6.3. Opgemerkt wordt dat dempingen geheel worden gecompenseerd.



Afbeelding 6.3: Visuele weergave waterstructuur in Stougjeswijk (Bron: Gebiedsvisie Stougjeswijk)

Bruggen, wegen en duikers

In het plangebied worden wegen maar ook bruggen en duikers toegepast. Over de kreek en bij de hoofdwatergangen komen bruggen. Voor alle bruggen worden dezelfde vormgevingsprincipes toegepast. Daarmee ontstaat er een eenheid in beeld. De bruggen dienen een zodanige maatvoering te hebben, dat ze ondervaarbaar zijn. Bij de aanleg van bruggen wordt tevens rekening gehouden met de passeerbaarheid voor fauna. Alle kruisingen met overige watergangen krijgen duikers.

Om eenheid, identiteit en herkenbaarheid te geven aan de hoofdplanstructuur wordt voorgesteld om de vormgeving van bruggen, duikers en andere elementen (o.a. hekwerken en taludtrappen) te laten inspireren door het Hoekschewaardse landschap. Door eenheid in vormgeving, kleur en materiaalgebruik wordt de her-

kenbaarheid versterkt. Bruggen krijgen een eigentijds ontwerp, geïnspireerd op de cultuurhistorische elementen van de Hoeksche Waard. Belangrijke kenmerken van bruggen en overige elementen zijn soberheid, terughoudendheid en utilitaire bouw.

Verder dient bij nadere uitwerking van deze plannen ook de veiligheid van waterkeringen alsmede bijvoorbeeld wegen en dijken te worden uitgewerkt. Duidelijk moet worden uitgewerkt dat werken buiten het profiel van de vrije ruimte van de waterkering moeten worden geplaatst, en dat de veiligheid van deze kering dientengevolge niet achteruit mag gaan alsmede dat deze werken in deze zone vergunningsplichtig zijn.

Hittestress

Het uitgangspunt van zowel de gemeente als betrokken ontwikkelaars bij het realiseren van voorliggend plan is een zogenaamde 'koele wijk'. Het ontwerp voor Stougjeswijk is daarom zo opgezet en uitgewerkt dat hittestress zoveel mogelijk voorkomen wordt. Allereerst hebben de woonbuurten een ontsluitingsstructuur die er op gericht is om zo weinig mogelijk te verharderen. De wijken zijn zo groen mogelijk ingetekend. Het grote aantal bomen in de wijk biedt daarbij schaduw.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is gekozen voor duurzame, niet-uitlogbare materialen, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Afvalwaterketen en riolering

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

1. hemelwater vasthouden voor benutting;
2. (in)filtratie van afstromend hemelwater;
3. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
4. afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving. Voor het graven van water, maken natuurvriendelijke oevers en plaatsen van stuwen en de dimensionering ervan zijn de eisen van het waterschap van toepassing. De werken zijn meldingsplichtig of vergunningsplichtig. Ook zal te zijner tijd met het waterschap moeten worden afgestemd hoe en op welke manier er sprake zal zijn van een goede onderhoudssituatie.

Kunstwerken zoals bruggen of duikers zullen moeten voldoen aan het beleid van het waterschap. De werken zijn meldingsplichtig of vergunningsplichtig. Te zijner tijd zal ook met het waterschap worden afgestemd hoe en op welke manier het planvoornemen voldoet aan de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Waterbeheer

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

Conclusie

De ontwikkeling in het plangebied heeft geen directe negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Het aspect 'water' leidt op voorhand niet tot mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen, onder meer vanwege het feit dat het plangebied van voldoende omvang is om hemelwater te kunnen opvangen. Mede naar aanleiding van gevoerde overleggen door gemeente en marktpartijen met het waterschap is het gebleken dat het waterschap in hoofdzaak positief tegenover het planvoornemen staat. Wat betreft de gewenste en noodzakelijke vooroverleggen of overleggen gedurende de uitwerkingsfase, dit zal door de ontwikkelaars met het waterschap worden opgepakt alsmede worden aangetoond gedurende de aanvragen voor de omgevingsvergunning voor bouwen. Tenslotte zijn deze wensen omtrent deze nadere uitwerking geborgd in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan. Dit zal gedurende de nadere planuitwerkingen in een waterhuishoudkundig plan worden uitgewerkt en aangetoond, en is ook geborgd in de regels van dit bestemmingsplan in artikel 3.4.2, 5.4.2 en 8.4.2 (Voorwaardelijke verplichting - afstemming waterschap) en 13.3 (Voorwaardelijke verplichting – waterberging).

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bouw- of gebruiksmogelijkheden;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 12)*
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven en is een Wetgevingszone – woningbouwprogrammering opgenomen (zie hiervoor hoofdstuk 3 en 4 van deze toelichting waarom deze is opgenomen). Tenslotte is hier een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg van voldoende waterberging opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 14)*
In dit artikel wordt het strijdig gebruik beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 15)*
In dit artikel worden regels gesteld aan de gronden welke tot het NNN behoren. De gronden ter plaatse van aanduiding vrijwaringszone - NNN zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 16)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 17)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven ten aanzien overschrijdingen bestemmingsgrenzen of het opnemen van de bestemming 'Verkeer' of 'Gemengd'.
- *Overige regels (Artikel 18)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de werking van parkeerregels opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

Bestaande bedrijfsdoeleinden in het plangebied

Opgemerkt wordt tenslotte dat er in het plangebied een locatie is aan de Papeweg, welke thans nog in gebruik is voor bedrijfsdoeleinden. Deze gronden zijn eigendom van een bedrijf waarvan deze de hoofdvestiging/kantoor heeft op een bedrijventerrein niet ver van het plangebied. Op de bedrijfslocatie in het plangebied is een bedrijfs- en opslaglocatie van het bedrijf gevestigd.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'wonen' gekregen en worden de bedrijfsactiviteiten daarmee feitelijk gezien 'wegbestemd'. Gelet op de gemaakte afwegingen (nader beschreven in het hoofdstuk 5 aangaande bedrijven en milieuzonering (5.5.3.2 Externe werking) om de locatie van dit bedrijf aan de Papeweg mee te nemen in de totale ontwikkeling van de woonwijk, kunnen daarmee de bedrijfsactiviteiten onder het overgangsrecht worden gebracht. Dit betekent dat in de tussentijd het bedrijf de bedrijfsactiviteiten doorgang kan geven, en dat in de komende periode (tot aan beoogde realisatie van woningen op deze plek) uitvoering gegeven dient te worden aan minnelijke verwerving van deze gronden of aan onteigening.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Opgemerkt wordt dat qua aard en omvang van de regels en de systematieken is aangesloten bij de bestemmingsplannen voor de woonwijken 'Poortwijk diverse fases', andere recente bestemmingsplannen in de gemeente Hoeksche Waard alsmede bestemmingsplannen voor soortgelijke ontwikkelingen elders in het land welke zijn gemaakt door BJZ.nu.

'Gemengd' (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de nieuwe deelgebieden welke bestemd zijn voor zowel de reguliere woondoeleinden alsook voor de commerciële- en/of maatschappelijke functies. Deze gronden zijn bestemd voor gemengde functies, wonen, en overige voorzieningen. Tevens zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, water, nutsvoorzieningen, verkeersontsluitingen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Er is gekozen voor een flexibele regeling, waarbij de bouwregels onderscheid maken in regels voor zowel gemengde- als woonfuncties:

- Hoofdgebouwen (zowel woongebouwen als andersoortige gebouwen);
- Bijbehorende bouwwerken;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

'Groen' (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van groenstroken en groengebieden. Binnen deze bestemming zijn ondermeer groen- water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan.

'Maatschappelijk' (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het deelgebied welke bestemd is voor maatschappelijke doeleinden, zoals een onderwijsinstelling en bijbehorende functies. Deze gronden zijn bestemd voor voorgenoemde functies, tevens zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, water, nutsvoorzieningen, verkeersontsluitingen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Er is gekozen voor een flexibele regeling, waarbij de bouwregels onderscheid maken in:

- Hoofdgebouwen; en;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

'Verkeer' (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de hoofdinfrastructuur, alsook voor de realisatie en neerleggen van het R-Net (middels een gebiedsaanduiding wordt deze door geheel het plangebied

planologisch mogelijk gemaakt), en voor de ontsluitingen van het plangebied op omliggende infrastructuur. Het gaat om de wegen die voor doorgaand verkeer geschikt zijn. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met inachtneming van de opgenomen bouwhoogtes.

De wegen door het plangebied heen zijn mogelijk binnen de wonen- of gemengde bestemming, de hoofdinfrastructuur die het plangebied doorkruist is voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - zoekgebied infrastructuur'.

'Water' (Artikel 7)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de te behouden en de te realiseren watergangen. Deze gronden zijn bedoeld voor water en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers en bruggen. Eveneens zijn deze gronden bedoeld voor kruisingen en overbruggingen ten behoeve van de ontsluiting van aangrenzende bouwpercelen en verkeer. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en ook aanlegsteigers en bruggen worden gebouwd, met inachtneming van de opgenomen bouwhoogtes.

'Wonen' (Artikel 8)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de nieuwe deelgebieden welke bestemd zijn voor reguliere woondoeleinden. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, waaronder begrepen aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten of internetverkoop aan huis. Tevens zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, water, nutsvoorzieningen, verkeersontsluitingen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Er is gekozen voor een flexibele regeling, waarbij de bouwregels onderscheid maken in:

- Hoofdgebouwen;
- Bijbehorende bouwwerken;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

'Archeologie 3 en 5' (Artikel 9 en 10)

De voor deze bestemmingen aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

'Waarde – Leiding – Water' (Artikel 11)

De voor 'Waarde - Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een bestemmingsplan (of omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan) een exploitatieplan moet laten vaststellen indien het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is.

Voor dit plan wordt separaat een exploitatieplan vastgesteld, alsook is een overeenkomst gesloten tussen het consortium van marktpartijen en de gemeente Hoeksche Waard. Verder zijn er bepaalde locatie-eisen in het exploitatieplan gesteld door middel van het opnemen van regels, welke een meer gedetailleerde sturing geven aan de invulling van het plangebied in vergelijking met het bestemmingsplan. Dit exploitatieplan kan niet los worden gezien van het bestemmingsplan en wordt tegelijkertijd vastgesteld.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat deze bestemmingsplanprocedure geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Zuid-Holland

Het plan is in het kader van vooroverleg reeds diverse malen aan de provincie Zuid-Holland voorgelegd. Daarbij is de provincie reeds betrokken in het kader van de woningbouwprognoses, zie hiervoor ook hoofdstuk 3 en 4 van deze toelichting. Ook is dit bestemmingsplan in het kader vooroverleg via de reguliere kanalen met de provincie gedeeld.

De provincie heeft daarbij middels het indienen van een zienswijze een formele reactie gegeven op de plannen. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

9.1.3 Waterschap Hollandse Delta

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een 'normale procedure'. Het plan is aan Waterschap Hollandse Delta voorgelegd voor verdere beoordeling en bespreking. Het Waterschap kan voor nu instemmen met de inplannen, de belangen van het Waterschap zijn middels voorwaardelijke verplichtingen in de bestemmingsregels en in de algemene regels geborgd, en de nadere uitwerking van de plannen dient in de uitwerkingsfase aan het Waterschap te worden voorgelegd en te worden aangetoond in de aanvraag van de bouwvergunningfase.

9.2 Inspraak

Gelet op de aard en omvang van het planvoornemen, de gevoerde participatiemomenten (zie hierna) in de periode juni tot en met oktober 2023, en de aanloop van het planvoornemen is een voorontwerpbestemmingsplan achterwege gelaten. Er is ervoor gekozen om direct met een ontwerpbestemmingsplan (formele procedure) in procedure te gaan, zodat mogelijke zienswijzen via de formele weg kunnen worden behandeld en beantwoord of afgewogen worden in de nadere planuitwerkingen.

Participatie is gedaan in middels inloopavonden. De participatie richting de uitwerking van het plan (dus na een onherroepelijk bestemmingsplan) zal nader vorm gegeven worden. Ontwikkelaars hebben de toezegging gedaan om omwonenden en andere partijen te betrekken in de verdere uitwerking van de plannen, alsook als het gaat om de inrichting van de groene en blauwe hoofdstructuren.

Op basis van de verkregen reacties en input gedurende de participatiemomenten is een uitgebreid participatieverslag opgesteld, zie hiervoor bijlage 14. Het gaat te ver om op deze plek de resultaten van de gevoerde participatie kort te behandelen, verwezen wordt dan ook naar de bijlage zelf.

Eveneens is er in de periode 2024-2025 een bijpraat- c.q. participatiemoment geweest, met de omwonenden en belangstellenden of belanghebbenden. Ook zijn er individuele gesprekken gevoerd, door de marktpartijen en/of de gemeente met deze belangstellenden of belanghebbenden. Laatstelijk is er op 19 mei 2025 een inloopbijeenkomst georganiseerd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er zienswijzen ingediend. Deze zijn in een aparte Nota Zienswijzen door de gemeente Hoeksche Waard behandeld en van reactie voorzien. Deze nota is opgenomen in bijlage 17 bij deze toelichting. Korteidshalve wordt daarom naar deze nota zelf verwezen op deze plek.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Gebiedsvisie Stougjeswijk

Bijlage 2 Onderzoek verkeer en parkeren

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 4 Verkennend Bodemonderzoek Stougjesdijk

Bijlage 5 Infiltratie bodemonderzoek Stougjesdijk

Bijlage 6 Partijkeuring bodemonderzoek Stougjesdijk

Bijlage 7 Externe veiligheidsonderzoek

Bijlage 8 AERIUS-berekening stikstofdepositie

Bijlage 9 Quickscan flora en fauna

Bijlage 10 Vleermuizen onderzoek

Bijlage 11 Archeologisch bureau- en veldonderzoek

Bijlage 12 M.E.R.-beoordeling

Bijlage 13 Watertoetsresultaat

Bijlage 14 Participatieverslagen

Bijlage 15 Wet Geluidhinder besluit hogere waarden

Bijlage 16 Laddertoets Stec

Bijlage 17 **Nota zienswijzen**