



't Admiraaltje Oud-Beijerland

Nota van Uitgangspunten

Project	't Admiraaltje
Status	3.0
Projectnummer	25035
Datum	2 februari 2026
Auteur	
Controle	

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	5
1.2	Uitgangspunten	6
1.3	Leeswijzer	6
2	Beoogde ontwikkeling	7
2.1	Plangebied	7
2.2	Historie	9
3	Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten	11
3.1	Programma	11
3.2	Stedenbouw	12
3.3	Openbare ruimte	13
4	Beleidskaders	14
4.1	Omgevingsplan (juridisch-planologisch kader)	14
4.2	Omgevingsvisie gemeente Hoeksche Waard	14
4.3	Mobiliteit en (fiets)parkeren	15
4.4	Wonen	16
4.5	Milieuaspecten	17
4.6	Duurzaamheid en groen	19
4.7	Welstandsnota en monumenten	20
4.8	Archeologie	20
5	Communicatie en participatie	21
6	Uitvoering en realisatie	22
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	22
6.2	Planning en fasering	22
6.3	Bouwveiligheid	22

1 INLEIDING

De Nota van Uitgangspunten (NvU) vormt een belangrijk document voor de totstandkoming van bouwplannen. Hierin worden de uitgangspunten vastgelegd waaraan plannen van ontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers moeten voldoen. De NvU fungeert als toetsingskader, met name wanneer een ontwikkeling afwijkt van het geldende omgevingsplan of wanneer de gemeente gronden uitgeeft en haar ambities op het gebied van bijvoorbeeld programma, architectuur of duurzaamheid wil borgen. Daarnaast zorgt de NvU ervoor dat de inbreng van verschillende gemeentelijke disciplines – zoals Stedenbouw, Wonen, Planologie, Landschap, Duurzaamheid en Mobiliteit – op elkaar is afgestemd. Na vaststelling door het bevoegd gezag vormt de Nota van Uitgangspunten het formele kader voor de verdere planontwikkeling. Het uitgangspunt daarbij is om parallel plannen toe te passen. Dit betekent dat de diverse fases van het (bouw)project gelijktijdig en samenhangend worden uitgevoerd om zo efficiënt mogelijk de benodigde omgevingsvergunningen, waaronder de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) en omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit, te verkrijgen. Voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) procedure geldt dat het college van B&W bevoegd gezag is. Echter geldt dat de gemeenteraad als adviseur nog bindend advies geeft over deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangezien het in voorliggend geval gaat om een geval dat is aangewezen in het Besluit adviesrecht en verplichte participatie, namelijk: *“Het realiseren van woningen mits: de toename van het aantal woningen minimaal 12 woningen bedraagt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied”*.

1.1 AANLEIDING

De herontwikkeling van 't Admiraaltje in Oud-Beijerland is een initiatief van ontwikkelaar Stebru, waarbij zorgorganisatie Cavent de beoogd afnemer wordt van het zuidelijke kavel (kavel 2). Het project is ontstaan vanuit de ambitie om een woningbouwontwikkeling te realiseren die ruimte biedt voor onder andere zorg-/community woningen welke ontmoeten stimuleert en die tegelijkertijd bijdraagt aan de activering van het momenteel wat anonieme park 't Admiraaltje. Door woningen toe te voegen en deze te laten aansluiten op het park, ontstaat een levendige, inclusieve en groene woonomgeving. De locatie, gelegen nabij het centrum en omsloten door bestaande woonwijken, biedt een unieke kans om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te versterken door de verouderde bedrijfslocatie te transformeren tot woongebied, waarbij wordt ingespeeld op de groeiende behoefte aan diverse woonvormen.

De ligging aan het bestaande park vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt: het park wordt niet alleen behouden, maar juist geactiveerd als centrale ontmoetingsplek voor bewoners en omwonenden. De samenwerking tussen publieke en private partijen maakt het mogelijk om zowel maatschappelijke als ruimtelijke doelstellingen te realiseren.



Figuur 1 Plangrenzen (bron: Beeldkwaliteitsplan ECHO)

1.2 UITGANGSPUNTEN

Om richting te geven aan de ontwikkeling van 't Admiraaltje zijn drie centrale uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten vormen het fundament voor een toekomstbestendige, inclusieve en kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

- **Een inclusieve en verbonden woonomgeving creëren:**
Het project streeft naar een gemengde woonwijk waar starters, senioren en mensen met een zorgvraag samenleven in een kleinschalige, dorpse setting. Met de communitywoningen zoals van Cavent krijgen mensen met een zorgvraag een passende woonplek. De communitygedachte - wat Cavent bijzonder maakt - krijgt hiermee een plek binnen de wijk, zoals dat ook gebeurt is bij Cavent Stougjeshof. Kortom, een omgeving waar ontmoeting wordt gestimuleerd en bewoners naar elkaar omkijken.
- **Versterken van de ruimtelijke kwaliteit en doorwaadbaarheid:**
De herontwikkeling richt zich op het verbeteren van de ruimtelijke structuur door het gebied beter toegankelijk te maken via groene stegen, een klein en toegankelijk park (pocket parks) en nieuwe entrees. De bebouwing wordt zorgvuldig ingepast en georiënteerd op het park, waardoor het park een centrale rol krijgt in de leefomgeving en de samenhang in de wijk wordt versterkt.
- **Duurzaam en natuurinclusief bouwen:**
't Admiraaltje wordt, daar waar mogelijk, ontwikkeld met oog voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en duurzaamheid en circulariteit. Er wordt ingezet op groene erfafscheidingen, waterpasserende verharding, behoud van bestaande bomen en het integreren van nestvoorzieningen en klimgroen en gevelbeplanting (waar mogelijk). Hiermee draagt het project bij aan een gezonde leefomgeving voor mens én natuur.

1.3 LEESWIJZER

De NVU is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 betreft de inleiding;
- Hoofdstuk 2 betreft een beschrijving van de locatie (het plangebied) en de gewenste ontwikkeling;
- Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten;
- Hoofdstuk 4 betreft een bespreking van het beleidskader met de relevante omgevingsaspecten;.
- Hoofdstuk 5 betreft een uiteenzetting van de communicatie- en participatieaanpak;
- Hoofdstuk 6 betreft een bespreking van de uitvoering en realisatie van het project.

2 BEOOGDE ONTWIKKELING

2.1 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in Oud-Beijerland, een plaats in de gemeente Hoeksche Waard in de provincie Zuid-Holland, in het westen van Nederland. De locatie bevindt zich in het zuidwestelijke deel van de Randstad, een van de dichtstbevolkte en economisch meest actieve regio's van het land. Oud-Beijerland ligt op het eiland Hoeksche Waard, ten zuiden van Rotterdam en ten westen van Dordrecht. De projectlocatie ligt aan de noordzijde van het centrum van Oud-Beijerland, omsloten door de Admiraal de Ruyterstraat, Abel Tasmanstraat, Piet Heinstraat en Karel Doormanstraat.

Het gebied bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en bedrijven rondom het park 't Admiraaltje. Het ontwikkelgebied, dat bestaat uit de popschool en daarbij behorende gronden aan de noordzijde én het terrein aan de zuidkant, is in bezit van de initiatiefnemer (Stebru). De gehele ontwikkeling vindt plaats op het eigen terrein van de initiatiefnemer. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich de rooms-katholieke kerk St. Antonius van Padua, een markant gebouw met bijbehorende begraafplaats. Deze religieuze en historische functie speelt een belangrijke rol in de beleving van het gebied en wordt in de planvorming zorgvuldig gerespecteerd. De nabijheid van deze functies vraagt om een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing, met aandacht voor rust, privacy en ruimtelijke samenhang.

Daarnaast grenst het plangebied aan een bestaand park dat eveneens een centrale rol speelt in de nieuwe ontwikkeling. Dit park vormt niet alleen een groene long in de wijk, maar ook een verbindend element tussen de twee kavels van het project. In de directe omgeving bevinden zich verder een basisschool, diverse buurtwinkels en zorgvoorzieningen, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en vitaliteit voor toekomstige bewoners. De ligging nabij het centrum maakt dat alle belangrijke voorzieningen op loop- of fietsafstand bereikbaar zijn. In onderstaand figuur is het gebied weergegeven in relatie tot de directe omgeving en de ligging in Oud-Beijerland.



Figuur 2 Impressie ruimtelijk concept (bron: Beeldkwaliteitsplan ECHO)



Figuur 3 Ligging in Oud-Beijerland (bron: Beeldkwaliteitsplan ECHO)

2.2 HISTORIE

Tot ver in de 20e eeuw bestond het gebied waar nu 't Admiraaltje ligt uit een kleinschalig netwerk van stegen, erven en bebouwing aan de rand van het historische centrum van Oud-Beijerland. De dorpsstructuur van Oud-Beijerland, ontstaan in de 16e eeuw, werd gekenmerkt door lintbebouwing langs dijken en een fijnmazig patroon van smalle paden en tuinen tussen de huizen. De ligging van 't Admiraaltje aan de binnenzijde van een bouwblok weerspiegelt deze historische verkaveling. In de directe omgeving bevonden zich boerderijen, werkplaatsen en later ook enkele kleinschalige bedrijven, die zich vestigden nabij het centrum en de haven.

Vanaf de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw veranderde het gebied geleidelijk. De naoorlogse woningbouwopgave leidde tot de aanleg van nieuwe woonwijken rondom het centrum van Oud-Beijerland. In deze periode werd ook het gebied rond 't Admiraaltje verder ingevuld met woningen en maatschappelijke functies. De rooms-katholieke kerk St. Antonius van Padua, met bijbehorende begraafplaats, kreeg een prominente plek aan de westzijde van het plangebied. De oorspronkelijke stegenstructuur bleef deels behouden, maar raakte versnipperd door latere bebouwing en verharding. De locatie zelf bleef lange tijd onderbenut, met verspreide bebouwing en beperkte samenhang. Pas in de 21e eeuw ontstond de ambitie om dit binnengebied opnieuw te activeren en te verbinden met de omliggende wijk.



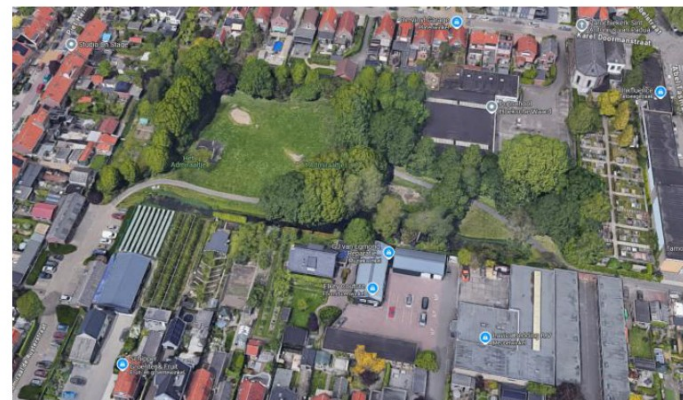
Toegang plangebied aan de Admiraal de Ruyterstraat



Toegang plangebied aan de Karel Doormanstraat



Toegang 't Admiraaltje (in het verlengde van de Admiraal de Ruyterstraat)



Luchtfoto 't Admiraaltje

3 PROGRAMMATISCHE EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

3.1 PROGRAMMA

Het programma van 't Admiraaltje bestaat uit een gemengde woonontwikkeling verdeeld over twee kavels. Op kavel 1 worden ca. 21 koopappartementen gerealiseerd, bedoeld voor starters, doorstromers en senioren. Deze woningen zijn volledig zelfstandig en beschikken over buitenruimtes, met een sterke oriëntatie op het park. Op kavel 2 ontwikkelt Stebru ca. 39 zorgappartementen (geschikt voor begeleid wonen) voor beoogd afnemer Cavent. Hierbij wordt voorzien in de realisatie van een collectieve woonkamer die ruimte biedt aan ontmoeten.

Het programma is gericht op het bevorderen van sociale samenhang en gemeenschapsvorming. Door verschillende doelgroepen samen te brengen in één woonmilieu ontstaat een inclusieve wijk waar ontmoeting centraal staat. Cavent als (verwachte) eigenaar van kavel 2 zal vanuit haar kernactiviteiten een community rol vervullen aangezien ter plaatse ruimte wordt geboden aan ontmoeten, treffen en dagbestedingsactiviteiten. De nabijheid van het centrum en voorzieningen maakt het gebied bovendien aantrekkelijk voor zelfstandig wonen met ondersteuning op maat.

Uitgangspunten voor de ontwikkeling

- **Realisatie van ca. 21 koopappartementen op kavel 1 en ca. 39 zorgappartementen met collectieve woonkamer op kavel 2.**
- **Maximaal drie bouwlagen.** Uitgangspunt bij de verdere uitwerking is dat het plan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden in het beeldkwaliteitsplan.
- **Bebouwing is georiënteerd op het park;** gevels aan de buitenzijde zijn meer gesloten ten behoeve van privacy.
- **Parkeren wordt aan de randen opgelost,** met een groene en waterdoorlatende inrichting. Het is de ambitie om de voorzieningen te treffen, zodat de laadmogelijkheden zijn voorbereid en rekening gehouden is met de aanleg hiervan.
- **Respectvolle afstand en oriëntatie** ten opzichte van de aangrenzende begraafplaats (circa 15 meter).

3.2

STEDENBOUW

De stedenbouwkundige opzet van 't Admiraaltje is gebaseerd op het principe van alzijdige bebouwing rondom het bestaande park. De twee kavels worden ruimtelijk met elkaar verbonden via het park als gevolg van de woningbouwontwikkeling, waarbij aansluiting wordt gezocht op de bestaande padenstructuur in het park. Door de woningbouwontwikkeling en aansluiting op het park wordt het gebied geactiveerd en worden beide kavels met elkaar verbonden. De bebouwing wordt zorgvuldig gepositioneerd, met een duidelijke oriëntatie op het groen en een terughoudende opstelling richting de bestaande woonstraten. Hierdoor ontstaat een open en uitnodigende structuur die aansluit bij het dorpse karakter van Oud-Beijerland.

De maximale bouwhoogte bedraagt drie lagen, waarmee wordt aangesloten op de schaal van de omliggende bebouwing. Uitgangspunt blijft dat de verdere uitwerking plaats vindt in relatie tot de directe omgeving van de projectlocatie en tussen initiatiefnemer en het bevoegd gezag wordt hier verder invulling aan gegeven. De bebouwing wordt gekenmerkt door eenvoudige volumes, een rustige gevelcompositie en waar mogelijk natuurlijke materialen, passend bij de omgeving. De verdere uitwerking hiervan vindt plaats in het beeldkwaliteitsplan (BKP). De positionering van de gebouwen houdt daar waar mogelijk rekening met zichtlijnen, privacy van omwonenden en de nabijheid van de begraafplaats.

Architectuurregels – Blokverkaveling

De volgende basisregels worden toegepast om een subtiele overgang en samenhang in de architectuur te waarborgen:

- **Zijgevels** dienen te worden voorzien van gevelopeningen.
- **Eenheid in gevelmaterialisatie** is vereist en wordt verder vormgegeven in het beeldkwaliteitsplan (BKP).
- **Gevelaccenten** mogen worden aangebracht met een ander metselverband (in dezelfde steen), bijvoorbeeld een rollaag boven de gevelopening of een terugliggend vlak in de gevel.
- **Samenhang per bouwblok** of architectonische eenheid is vereist.
- **Materialen en kleuren** van gevels en daken binnen een bouwblok moeten een eenheid vormen.
- **Toevoegingen** aan gevels dienen qua materiaal en kleur afgestemd te zijn op de context.

3.3 OPENBARE RUIMTE

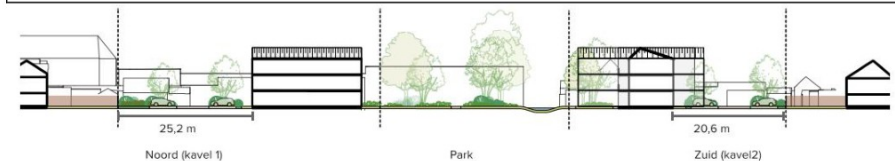
De openbare ruimte speelt een centrale rol in het plan en wordt ingericht als een groene, toegankelijke en levendige verblijfsomgeving. Opgemerkt dient te worden dat de gehele ontwikkeling op eigen terrein plaatsvindt. Het bestaande park wordt versterkt en geactiveerd als gevolg van de woningbouwontwikkeling op beide kavels. Binnen de ontwikkeling wordt ingezet op het realiseren van groene stegen, ontmoetingsplekken en daarnaast wordt er, daar waar mogelijk aangesloten op de bestaande padenstructuur van het park. Als gevolg van de activering van de gehele ontwikkellocatie ontstaat een gebied dat uitnodigt tot wandelen, ontmoeten en bewegen.

De oriëntatie van de gebouwen en de opbouw van de gevels dragen bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Aan het park krijgen de gevels een open en transparant karakter, met grote raampartijen en naast wonen, ook collectieve functies op de begane grond. Richting de bestaande woningen worden de gevels en openbare ruimte zo ontworpen dat de privacy zo veel als mogelijk gewaarborgd wordt. Balkons en galerijen worden speels aan de gevel gehangen en aangekleed met klimplanten, zodat ze bijdragen aan een levendig en groen straatbeeld. Parkeren wordt zoveel mogelijk aan de randen van het gebied opgelost en groen ingepast, met gebruik van waterpasserende verharding en beplanting. De overgang tussen privé en openbaar wordt zorgvuldig vormgegeven met zachte erfafscheidingen, stoepjes en veranda's. Biodiversiteit wordt bevorderd door het behoud van bestaande bomen (waar mogelijk), het toevoegen van nestkasten en het gebruik van inheemse beplanting (indien mogelijk). De openbare ruimte draagt zo bij aan een gezonde, klimaatbestendige en sociale leefomgeving.

Regels voor de openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte volgt deze uitgangspunten:

- **Bebouwing wordt onderdeel van het park**, met een open relatie tussen gebouwen en groen.
- **Groene entrees** markeren de toegang tot het gebied en versterken de landschappelijke kwaliteit.
- **Parkeren**, wordt zodanig inpast dat het niet domineert in het straatbeeld.
- **Het openbaar karakter** van de gebouwen en buitenruimte is gericht op het park.
- **Collectieve functies** sluiten aan op het park en versterken de sociale interactie. Daarbij geldt dat de collectieve functie in het bijzonder bedoeld is voor de bewoners van Cavent, de beoogde afnemer van het zorgprogramma. Ontwikkeling sluit aan op bestaande padenstructuur van het park
- Het bestaande basketbalveld zal verdwijnen. Hiervoor zal er op een nader te bepalen plek in het park een tafeltennistafel en een korfbalpaal terug komen.



Figuur 4 Doorsnede (bron: Beeldkwaliteitsplan ECHO)

4 BELEIDSKADERS

Zoals beschreven dient een planologische procedure doorlopen te worden. Daarvoor dient een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving opgesteld te worden. De goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving (GoFlo) bevat de eisen zoals verwoord in artikel 8.0a lid 2 en artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving en daarin komt in ieder geval de toets aan het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid aan bod.

In voorliggend hoofdstuk wordt reeds beknopt ingegaan op diverse relevante (beleids)onderwerpen en aspecten van de gemeente. De volledige toetsing vindt verder plaats in de te doorlopen planologische procedure, waarbij ook nader ingegaan wordt op de gemeentelijke eisen en ambities.

4.1 OMGEVINGSPLAN (JURIDISCH-PLANOLOGISCH KADER)

Voor deze planontwikkeling geldt het bestemmingsplan “Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen”. Dit bestemmingsplan is sinds 1 januari 2024 automatisch onderdeel van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan van de gemeente Hoeksche Waard. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de (afwijkings)mogelijkheden van het geldende omgevingsplan. Om het project mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Met een omgevingsplanwijziging of met een vergunning voor een *buitenplanse omgevingsplanactiviteit* (BOPA) kan de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden. Dit voorkomt tegenstrijdige gebruiksvormen en biedt zekerheid voor een goede ontwikkeling van het gebied. De uitgangspunten uit deze nota worden opgenomen en verwerkt in het op te stellen omgevingsplan of de *goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving* voor de BOPA.

4.2 4.2 OMGEVINGSVISIE GEMEENTE HOEKSCHÉ WAARD

De Omgevingsvisie voor de Hoeksche Waard schetst een toekomst waarin het eiland zich duurzaam ontwikkelt tot een aantrekkelijke plek voor wonen, werken en recreatie. De visie benadrukt het belang van samenwerking tussen inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheden om gezamenlijk te bouwen aan een leefomgeving die recht doet aan het verleden én ruimte biedt voor nieuwe perspectieven. De Hoeksche Waard zet vol in op een toekomstbestendige leefomgeving waarin duurzaamheid, vitaliteit en sociale samenhang centraal staan. De ambitie is om in 2040 een energieneutraal en klimaatbestendig eiland te zijn, waarbij nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan een circulaire economie, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving. De visie nodigt initiatiefnemers uit om actief bij te dragen aan deze doelen via het principe van ‘Waardmaken’: een uitnodigende manier van planologie waarin projecten worden beoordeeld op hun bijdrage aan de maatschappelijke opgaven (de Hoeksche Werken) en de omgevingskwaliteit (de Hoeksche Waarden). Voor woningbouw betekent dit onder meer energieneutraal en aardgasloos bouwen, het versterken van gemeenschapszin en het inspelen op de veranderende demografie, zoals vergrijzing en de instroom van jonge gezinnen.

In lijn met de Omgevingswet kiest de visie voor een benadering van ‘Ja, mits’ in plaats van ‘Nee, tenzij’. Dit betekent dat initiatieven in principe welkom zijn, mits ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving in de Hoeksche Waard. Dat wil zeggen, bijdraagt aan de Hoeksche Waarden (de maatschappelijke opgaven) en de Hoeksche Waarden (de kwaliteiten van het gebied/de locatie). De nadruk ligt op wat wél mogelijk is en niet op beperkingen. Deze uitnodigende houding moet leiden tot innovatieve oplossingen en een proactieve houding van alle betrokkenen. De visie fungeert als kompas voor toekomstige ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen en biedt ruimte voor initiatieven die bijdragen aan een veerkrachtige, duurzame en leefbare Hoeksche Waard.

'T ADMIRAALTJE

De ontwikkeling van 't Admiraaltje kan bijdragen aan het toekomstbeeld zoals geschetst in de Omgevingsvisie Hoeksche Waard. De locatie ligt binnen deelgebied (de 'Hoeksche Waarde') Dorpse Trots. De visie benadrukt een duurzame, inclusieve en gezonde leefomgeving waarin ontmoeten, bewegen en natuur centraal staan. De ontwikkeling van 't Admiraaltje biedt de ruimte om binnen de kaders en ambities, zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie, te ontwikkelen. Binnen het gebied is ruimte om een klimaatadaptief en natuurinclusief woongebied te realiseren met compacte, toegankelijke woningen rondom een park. De opzet stimuleert ontmoetingen tussen bewoners, bevordert een gezonde levensstijl en biedt ruimte aan diverse doelgroepen zoals starters, senioren en mensen die begeleid wonen. De nabijheid van voorzieningen en de integratie van sociale functies versterken de zelfstandigheid en leefkwaliteit van bewoners.

Daarnaast draagt het stedenbouwkundig ontwerp bij aan de ecologische en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Door bestaande bomen te behouden indien mogelijk, aansluiting te zoeken op de al bestaande groene routes in het park en biodiversiteit te stimuleren waar mogelijk, denk aan nestkasten en natuurlijke elementen, wordt het park niet alleen een verblijfsplek voor mensen, maar ook een habitat voor dieren. Dit alles maakt 't Admiraaltje tot een vernieuwende, maar passende toevoeging aan de kern van Oud-Beijerland, in lijn met de ambitie van de Omgevingsvisie om toekomstgerichte ontwikkelingen zorgvuldig in te passen in het bestaande karakter van de Hoeksche Waard.

4.3 MOBILITEIT EN (FIETS)PARKEREN

De ontwikkeling van 't Admiraaltje is gericht op een toegankelijke woonomgeving waarin langzaam verkeer centraal staat. De inrichting van het gebied stimuleert verplaatsing te voet, met een netwerk van groene stegen, doorwaadbare routes en directe verbindingen naar het omliggende straat- en parknetwerk. Daarnaast is de directe omgeving van het gebied ook goed te

bereiken per fiets. De entrees van de gebouwen zijn goed bereikbaar via brede, overzichtelijke paden en sluiten aan op de bestaande infrastructuur (waarbij rekening wordt gehouden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten).

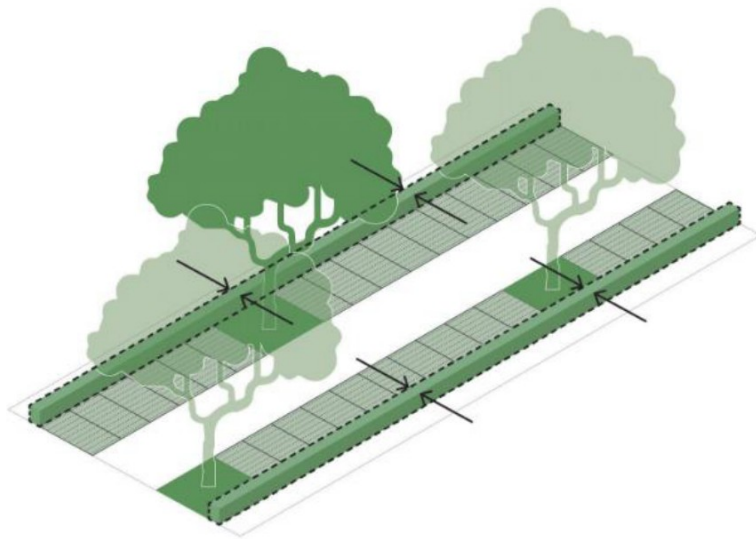
FIETSPARKEERVRAAG

Fietsparkeren wordt op eigen terrein opgelost. Voor bezoekers worden op strategische plekken in de openbare ruimte (onderdeel van de projectlocaties) fietsparkeerplekken voorzien, afgestemd op de verwachte gebruiksdruk. Bij de inrichting wordt rekening gehouden met buitenmodelfietsen zoals bakfietsen en elektrische fietsen. De stallingen zijn sociaal veilig, goed verlicht en bij voorkeur op maaiveldniveau gesitueerd.

AUTO

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via de bestaande straten rondom het plangebied, waarbij aandacht wordt besteed aan het in- en uitrijden van auto's, voetgangers en fietsers en de daarbij behorende verkeersveiligheid. Parkeren wordt zoveel mogelijk aan de randen van het gebied georganiseerd, zodat het binnengebied autoluw en groen blijft. De parkeerplaatsen worden groen en waterdoorlatend ingericht, met ruimte voor beplanting en bestaande bomen waar mogelijk.

Er moet worden voldaan aan het geldende parkeerbeleid.



Figuur 5 Concept parkeerplaatsen (bron: Beeldkwaliteitsplan ECHO)

Zoals beschreven blijkt dat kan worden voldaan aan de geldende parkeernorm voor kavel 1. Voor kavel 2, dat bestaat uit woningen met zorg, wordt in overleg met het bevoegd gezag en een mobiliteitsadviseur gezocht naar een passende invulling waarbij het verwachte autobezit als uitgangspunt wordt gehanteerd. Kennis en ervaring leert namelijk dat slechts een beperkt aantal bewoners van Cavent (als beoogd afnemer van het zorgprogramma) beschikt over een eigen auto. Bezoekers en zorgpersoneel kunnen gebruikmaken van gedeelde parkeerplaatsen. De parkeeroplossing wordt afgestemd op de werkelijke behoefte, waardoor extra aandacht en ruimte is voor efficiënt ruimtegebruik en behoud en toevoeging van groen. Vanwege het kleinschalige karakter, veel groen en voorzieningen in de wijk, leent dit gebied zich uitstekend om het

STOMP principe toe te passen. Het gebied geeft prioriteit aan Stappen; de paden door het groen, de aansluiting naar het dorp, de voorzieningen en de bushaltes. Daarnaast worden er voorzieningen getroffen voor Trappen; in de openbare ruimte komen fietsnietjes voor bezoekers en zorgpersoneel. Voor bewoners worden er overdekte fietsvoorzieningen gerealiseerd. Daarbij is er vanzelfsprekend ook aandacht voor de elektrificatie van lichte vervoersmiddelen. Het gebruik van het openbaar vervoer wordt gestimuleerd door de omgeving zo in te richten dat lopen naar de bushalte aantrekkelijk en logisch is.

4.4 WONEN

't Admiraaltje biedt de mogelijkheid om binnenstedelijk een kwalitatieve impuls te geven aan het woningaanbod in Oud-Beijerland. De ontwikkeling speelt in op de groeiende behoefte aan betaalbare en toegankelijke woningen voor diverse doelgroepen, waaronder starters, senioren en mensen met een zorgvraag. Door de ligging nabij het centrum en de aansluiting te zoeken op het bestaande park, ontstaat een aantrekkelijke woonomgeving met een sterke sociale en ruimtelijke samenhang.

WONINGBOUWOPGAVE

In 2024 is een nieuwe woningmarktanalyse uitgevoerd door gemeente Hoeksche Waard. Uit deze woningmarktanalyse blijkt dat de vraag naar nieuwe (koop)woningen in de Hoeksche Waard is gestegen. Met de realisatie van circa 60 woningen draagt 't Admiraaltje kwantitatief bij aan de woningbouwopgave voor Oud-Beijerland.

Kwalitatief wordt met de nieuwbouw voor 't Admiraaltje ingezet op een gevarieerd programma van goedkope, middeldure en dure huur- en koopappartementen voor verschillende doelgroepen. Het programma wordt ontwikkeld binnen de kaders van de intentieovereenkomst van maart 2025.

Het totale woningbouwprogramma van 't Admiraaltje dient te voldoen aan de afspraken uit de Woondeal. Dit betekent dat het totale programma voor 2/3e deel uit betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen, bestaat. Waarbij de community-woningen worden aangemerkt als sociale huurwoning. Gezien de grote vraag naar appartementen zal de nadruk van het programma liggen op de ontwikkeling hiervan.

1.	Tenminste 2/3 betaalbaar voor lagere en middeninkomens (67%)		Maximaal 33% t.b.v. hogere inkomens
2.	Sociale huur (tenminste 30%)	Middeldure huur/koop	Dure huur en koop
3.	Prijssegment < € 932,93 p/m (bovengrens sociale huur)	Huur € 932,93 - € 1.228,07 p/m en koop tot € 420.000	Huur > € 1.228,07 p/m en koop vanaf € 420.000

(Prijspeil 2026)

Het woningbouwprogramma bestaat uit twee kavels. Op kavel 1 worden ca. 21 koopappartementen gerealiseerd, geschikt voor starters, doorstromers en senioren. Deze woningen met buitenruimtes en een sterke oriëntatie op het park. Op kavel 2 worden ca. 39 zorg/community-woningen ontwikkeld. Deze woningen worden gecombineerd met een ontmoetingsruimte van circa 40 m² voor de bewoners van Cavent, die dient als ontmoetingsplek voor bewoners

De ontwikkeling 't Admiraaltje draagt bij aan de landelijke en gemeentelijke ambitie om geclusterde woonvormen te realiseren die ontmoeting en gemeenschapsvorming bevorderen. De combinatie van zelfstandig wonen en collectieve voorzieningen maakt het mogelijk om langer zelfstandig te blijven wonen, met ondersteuning dichtbij. De ligging aan het park en de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte versterken het sociale karakter van de wijk.

4.5 MILIEUASPECTEN

Zoals beschreven dient ten behoeve van het plan een planologische procedure doorlopen te worden. Daarvoor dient een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo) opgesteld te worden. In de GoFlo moet beschreven worden op welke wijze rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze aspecten omvatten in ieder geval de onderdelen die zijn opgenomen in artikel 1.2 van de Omgevingswet. Het betreft aspecten als bodem, geluid, externe veiligheid, milieuzonering etc. De volledige toetsing hieraan vindt plaats in de nog te doorlopen planologische procedure. Hieronder wordt ingegaan op enkele relevante aspecten.

4.5.1 Milieuzonering (lucht- en geluidkwaliteit)

MILIEUZONERING

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

De ontwikkellocatie van 't Admiraaltje ligt nabij het centrum en wordt omsloten door bestaande woningen. Woningen en andere kwetsbare objecten moeten daarom op voldoende afstand van een bedrijventerrein gerealiseerd zijn c.q. worden. Een nadere beschouwing van dit aspect wordt meegenomen in de planologische procedure.

GELUIDSKWALITEIT

In het ontwikkelgebied zijn verschillende geluidsbronnen:

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

Voor bovengenoemde geluidsbronnen dienen de verschillende geluidsniveaus en grenswaarden in beeld te worden gebracht. Een akoestisch onderzoek dient ter beoordeling aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd. Afhankelijk hiervan dient beoordeeld te worden of er maatregelen getroffen moeten worden. Het aspect wordt in de planologische procedure nader beschouwd.

LUCHTKWALITEIT

Bij het inpassen van woningen op een locatie speelt luchtkwaliteit een rol. In de te doorlopen ruimtelijke procedure moet worden aangetoond dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect wordt in de planologische procedure nader beschouwd.

4.5.2 Bodemkwaliteit

Als gevolg van het meervoudig ruimtegebruik van de bodem is een integrale aanpak van de leefomgeving essentieel. Bodem is hier een richtinggevend onderdeel van. Een duurzaam en efficiënt beheer en gebruik van bodem is belangrijk voor gezondheid, welzijn en welvaart van onze omgeving en inwoners.

Alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving worden meegewogen bij de ontwikkeling 't Admiraaltje. Wanneer de kwaliteit van bodem en grondwater minder goed zijn, heeft dit gevolgen voor de gebruiksfunctie en het beheer van de bodem. Mochten er in het plangebied bestaande bodemverontreinigingen zijn, worden deze gesaneerd indien nodig.

4.5.3 Water

In overleg met de waterbeheerder wordt een watertoets opgesteld. Als er water gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater of waterberging, dan moet dit in de te doorlopen ruimtelijke procedure worden opgenomen.

4.5.4 Externe veiligheid

In het algemeen geldt dat een ontwikkelgebied veilig moet zijn om een brand, crisis of ramp te voorkomen of de gevolgen ervan te beperken. Externe veiligheid heeft daarom ook binnen dit plan een plaats en wordt nader beschouwd in de te doorlopen planologische procedure.

4.5.5 Natuur

Ten behoeve van het infinitief dient een stikstofonderzoek te worden uitgevoerd, waarbij moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Ook moet door middel van een ecologische quickscan worden onderzocht of de nieuwe ontwikkelingen geen onoverkomelijke strijdigheden met de regels voor flora en fauna uit de Omgevingswet opleveren.

4.6 DUURZAAMHEID EN GROEN

Gemeente Hoeksche Waard heeft in het programmaplan Duurzaamheid de ambities opgenomen om in 2040 energieneutraal en in 2050 klimaatneutraal te zijn. Dit laatste betekent dat in 2040 alle energie die op het eiland nodig is duurzaam wordt opgewekt. Voor alle ontwikkelingen is de gemeentelijke ambitie om zoveel mogelijk energieneutraal te zijn.

ENERGIE, WARMTE EN CIRCULARITEIT

Bij de ontwikkeling wordt gestreefd naar energiezuinige woningen met een lage milieubelasting en daar waar mogelijk energieneutraal. Verder worden biobased materialen toegepast en wordt circulair bouwen gestimuleerd. De woningen worden voorbereid op de energietransitie, met aandacht voor elektrische mobiliteit en toekomstbestendige installaties c.q. voorzieningen. In de verdere planvorming wordt onderzocht hoe en of invulling gegeven kan worden aan de gemeentelijke ambities en wensen.

KLIMAATADAPTATIE EN BIODIVERSITEIT

Het park wordt versterkt als ecologische drager van het gebied. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en nieuwe beplanting wordt afgestemd op inheemse soorten die bijdragen aan biodiversiteit. In de openbare ruimte van de eigen ontwikkellocatie worden nestkasten, insectenhôtels en klimplanten geïntegreerd, waarmee ruimte wordt geboden aan vogels, vleermuizen en insecten. Waterpasserende verharding en groene erfafscheidingen zorgen voor een klimaatbestendige inrichting die hittestress en wateroverlast helpen beperken. Daarbij geldt dat de gehele locatie in de huidige situatie verhard is waardoor ten allen tijde een vergroening van het plangebied plaats vindt en aansluiting wordt gezocht bij het al aanwezige park.

De gebouwen worden ontworpen met aandacht voor natuurinclusief bouwen. Gevels aan het park krijgen een open karakter met ruimte voor groen, zoals klimplanten en gevelgroen. Daken worden deels benut voor duurzame toepassingen zoals zonnepanelen. De overgang tussen privé en openbaar

wordt verzacht met groene stoepjes, veranda's en beplante zones, waardoor een levendig en vriendelijk straatbeeld ontstaat.



Figuur 6 Ruimtelijk concept (bron: Beeldkwaliteitsplan ECHO)

4.7 WELSTANDSNOTA EN MONUMENTEN

In de Hoeksche Waard zijn veel dorpen herkenbaar aan hun historische opbouw, zoals dijklinten en voorstraatstructuren. Deze cultuurhistorische kwaliteiten vormen een waardevolle basis voor toekomstige ontwikkelingen. Bij nieuwbouwprojecten is het belangrijk om zorgvuldig aan te sluiten op de bestaande typologieën, zonder deze letterlijk te kopiëren. Vernieuwing is mogelijk, mits deze respectvol wordt ingepast en beeldbepalende kenmerken zoals schaal, ritmiek en materialisatie worden benaderd.

't Admiraaltje is een eigentijdse ontwikkeling die zich voegt binnen deze context. Het plan ligt achter de karakteristieke lintbebouwing en refereert aan de historische binnengebieden waar vroeger grotere volumes zoals schuren en loodsen stonden. De architectuur is eenvoudig en rustig, met herkenbare gevels en waar mogelijk natuurlijke materialen. Bijzonder is de ligging naast de historische begraafplaats van de rooms-katholieke kerk. In het ontwerp zal hiermee zorgvuldig worden omgegaan: de bebouwing op kavel 1 houdt afstand en richt zich op het park, waardoor rust en respect worden gewaarborgd. In de verdere uitwerking van 't Admiraaltje zal rekening worden gehouden met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hoeksche Waard 2020.

4.8 ARCHEOLOGIE

In het kader van het beoogde benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving dient bij ruimtelijke ontwikkelingen ook de bescherming van archeologische waarden te worden meegewogen. In Oud-Beijerland is de archeologische monumentenzorg primair geregeld via het *Parapluplan Archeologie en Parkeren*. Daarnaast hanteert de gemeente de Erfgoedverordening 2022 gemeente Hoeksche Waard. De erfgoedverordening biedt de mogelijkheid om archeologische waarden te beschermen in de periode dat de bestemmingsplannen deze bescherming (nog) niet bieden. Verder staat het gemeentelijk archeologiebeleid omschreven in de Beleidsnota Archeologie

Hoeksche Waard en bestaat er een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de Hoeksche Waard.

Voor de beoogde ontwikkeling van 't Admiraaltje dient voor het vaststellen van de voorwaarden in het kader van de archeologische monumentenzorg eerst de vrijstellingsgrens te worden vastgesteld; het bepaalt of er archeologisch onderzoek nodig is bij een bepaalde ontwikkeling.

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

5 COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Gemeente Hoeksche Waard en de initiatiefnemers stemmen onderling de communicatie over dit project af. Zo is ten behoeve van het initiatief een participatieplan opgesteld aan de hand van het handboek gemeentelijke participatie leidraad. Daarnaast is al aan participatie gewerkt door het organiseren van twee informatiebijeenkomsten voor omwonenden. Ook is er een participatiewebsite opgezet voor 't Admiraaltje.



6 UITVOERING EN REALISATIE

6.1 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

De financiële uitgangspunten voor het 't Admiraaltje zijn op dit moment indicatief. De uiteindelijke financiële opzet is afhankelijk van nadere keuzes in de stedenbouwkundige uitwerking, de rolverdeling tussen betrokken partijen en de te maken afspraken over kostenverhaal. De gemeentelijke ambitie is om een gebiedsontwikkeling te realiseren die zowel kwalitatief als financieel haalbaar is, met aandacht voor publieke waarden zoals ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, woningdifferentiatie en de verbinding tussen het park en het project.

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Partijen sluiten hiervoor met elkaar een anterieure overeenkomst.
Planning en fasering

Ten behoeve van het plan is door de initiatiefnemer en de gemeente een gezamenlijke planning opgesteld waarbij parallel plannen en het daaraan committeren, het uitgangspunt is.

6.2 BOUWVEILIGHEID

Ontwikkelaar legt een verkeers- en vervoersplan voor aan de gemeente waarin afspraken staan over bouwverkeer en veiligheid.

