



ONTWIKKELPERSPECTIEF
VITALE KERNEN

GEMEENTE
NISSEWAARD



Heenvliet

Geervliet

Abbenbroek

Zuidland

Polder

Polder

Hoek Monniken hoek

Nieuwland

Nibbeland

Den

Korte

Onscha

bile melen

dsche

Hoenderhoek

Oude Ane

Kade

Groot

Nibbeland

Klein

Nibbeland

Meelblok

Kerkenhoek

Biert

Biert

Biert

Wet

Stompert

Stompert

Stompert

Molensorzen

Sandhil

Fikkershil

Wet

Wet

Wet

Wet

Wet

Wet

Wet

Wet

Wet

1 – Introductie

De kernen van Nissewaard – Abbenbroek, Geervliet, Heenvliet, Hekelingen, Simonshaven (waaronder Biert) en Zuidland – liggen op de overgang van de metropool Rotterdam-Den Haag naar de rust en ontspanning van de Zuid-Hollandse delta. Ze worden gekenmerkt door hun kleinschalige opzet, hechte gemeenschappen, sterke lokale identiteiten, cultureel erfgoed, groene karakter en ligging in het open landschap. Dat betekent niet dat de wereld in en rond de kernen stilstaat. Om die reden is het van belang om te blijven werken aan de vitaliteit van de kernen. Met dit ontwikkelperspectief wil Nissewaard bewoners, ondernemers en ontwikkelaars uitnodigen hieraan bij te dragen. Er is gekeken naar de actuele opgaven, de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving en de samenhang tussen de kernen met de regio. Het geeft een duidelijk beeld van de gewenste ontwikkelrichting van de kernen en de bijdrage die de stad Spijkenisse en het buitengebied hier aan kunnen leveren.

Dit ontwikkelperspectief is een aanvulling op het ontwikkelperspectief ‘Nissewaard naar 2040’ dat zich hoofdzakelijk focust op Spijkenisse. Samen vormen zij belangrijke bouwstenen voor de omgevingsvisie die de gemeente vanaf 2022 met haar bewoners en partners zal opstellen.

Uitnodigingsplanologie

Het ontwikkelperspectief ‘Vitale kernen Nissewaard’ kent bewust een bepaald abstractieniveau. Vanwege de wederzijdse afhankelijkheid tussen overheid, private partijen en inwoners is het niet wenselijk om eenzijdig een stedenbouwkundig plan op te stellen en te realiseren (blauwdrukplanning). Wel kan de gemeente een ambitie voor de kernen formuleren en hen uitdagen hier een bijdrage aan te leveren (uitnodigingsplanologie). Met de ontwikkelprincipes en de kansenkaart uit dit ontwikkelperspectief is hier een begin mee gemaakt. Bij het opstellen van een omgevingsvisie voor de gemeente zal dit samen met de omgeving verder worden uitgediept en genuanceerd.

Leeswijzer

Om een goed beeld te krijgen van de huidige situatie is in [hoofdstuk 2](#) het ruimtelijk raamwerk (analyse van de fysieke leefomgeving) in beeld gebracht en zijn in [hoofdstuk 3](#) zes actuele maatschappelijke trends benoemd. Op basis hiervan zijn in [hoofdstuk 4](#) de ambitie en ontwikkelprincipes voor de kernen benoemd en vertaald naar een kansenkaart ([hoofdstuk 5](#)). In [hoofdstuk 6](#) wordt uitgelegd via welke route deze ambitie gezamenlijk kan worden waargemaakt.

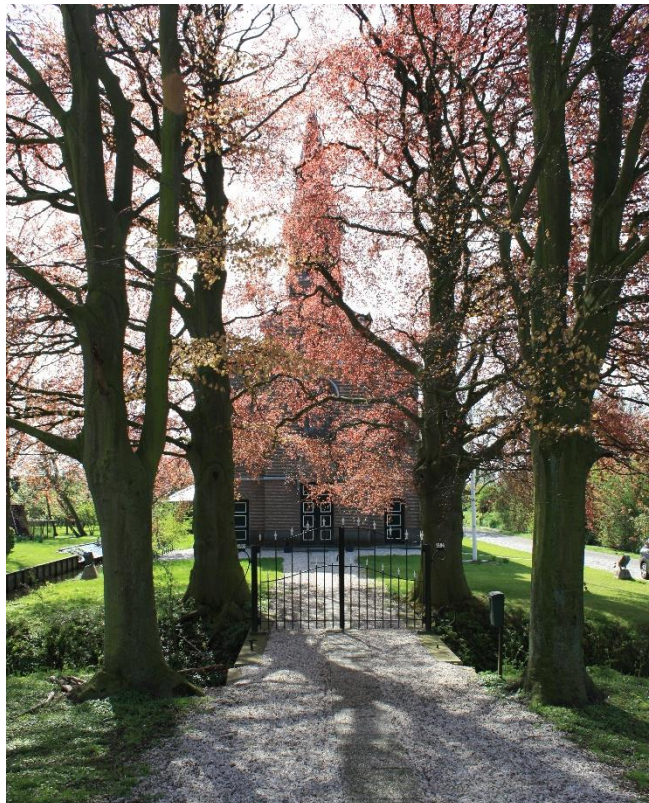
2 – Ruimtelijk raamwerk

- **Landschap** – De kernen van Nissewaard bevinden zich temidden van het unieke en gevarieerde landschap van Voorne-Putten met open polders, robuuste groenstructuren en buitendijkse natuur. De rust en ontspanning van het landschap en de kernen vormen een groot contrast met de metropool Rotterdam-Den Haag.
- **Bernisse** – Afgezien van Hekelingen danken de kernen hun ontstaan aan de Bernisse, welke ooit een belangrijke vaarroute was tussen Holland en Vlaanderen. Tegenwoordig fungeert De Bernisse als recreatiegebied en zoetwatervoorziening voor de agrarische sector en de Rotterdamse haven. De recreatieve gebruikswaarde en het aantal recreatieve verbindingen vanuit de kernen met dit gebied is beperkt.
- **Botlek** – Aan de noordzijde, op minder dan een halve kilometer afstand, bevindt zich het Haven Industrieel Complex, belangrijk voor de Nederlandse en regionale economie en de werkgelegenheid in de regio. Tegelijkertijd heeft de haven, vanwege milieucontouren, een beperkende invloed op ontwikkelingen in Heenvliet en Geervliet.
- **Regio** – In het netwerk van steden en dorpen, waar de kernen onderdeel van uit maken, kennen Spijkenisse en Hellevoetsluis een regionale functie met bovenlokale voorzieningen. Spijkenisse is met een sterk HOV-knooppunt goed verbonden met het OV-netwerk van Rotterdam en Den Haag.



- **Voorzieningen** – Heenvliet en Zuidland kennen beiden een cluster van detailhandel. Geervliet is wat dit betreft georiënteerd op Heenvliet, Simonshaven op Zuidland en Hekelingen op Spijkenisse. In Abbenbroek is een buurtsuper. Scholen zijn over het algemeen centraal in de kern gesitueerd en sportvelden aan de randen.
- **Bedrijventerreinen** – Zowel in Heenvliet als in Zuidland bevindt zich een bedrijventerrein. Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en werkgelegenheid van de bedrijventerreinen zijn aandachtspunten. Simonshaven en Geervliet kennen kleinschalige bedrijvigheid in het dorp.
- **Verkeer** – De kernen worden voor het autoverkeer grotendeels via polderdijken ontsloten op de Groene Kruisweg (richting de A15 en de rest van Voorne-Putten) en de Hekelingseweg (richting Spijkenisse en de pont naar Oud-Beijerland). De autoverbinding tussen Geervliet en Heenvliet (Toldijk) en de doorgaande route door Simonshaven vormen verkeerskundige knelpunten. De kernen zijn met diverse busverbindingen aangesloten op het regionale OV netwerk.
- **Erfgoed** – Kenmerkend voor de kernen is het cultureel erfgoed. Het oorspronkelijke dijken- en stratenpatroon, de historische lintbebouwing en de iconische monumenten herinneren aan hun ontstaansgeschiedenis. Waar beschermde stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en gemeentelijk monumenten zijn aangewezen is het erfgoed goed bewaard gebleven. Vanaf de jaren '50 zijn alle kernen uitgebreid met veelal grondgebonden eengezinswoningen.
- **Groenstructuren** – Heenvliet kent een onderbroken groenstructuur die van noord naar zuid loopt. In Geervliet vormt het park aan de Boomgaardweg een groene ontmoetingsplek. Zuidland wordt doorkruist door twee blauwgroene aders: de Nieuwe Watering en het Trambaanpad.

De dorpskerk in Hekelingen is in 2020 aangewezen als gemeentelijk monument.





3 – Maatschappelijke trends

De vitaliteit van de kernen in Nissewaard worden beïnvloed door diverse maatschappelijke trends. Het gaat om wereldwijde trends zoals klimaatverandering, maar ook om landelijke, regionale en lokale trends. De mate van deze invloed is per kern verschillend. Want, naast overeenkomsten zijn er als het gaat om de bevolkingssamenstelling, woningvoorraad, voorzieningenniveau, cultuur, etc. verschillen tussen de kernen (zie ruimtelijk raamwerk).

Complexe woningmarkt

De samenstelling van de bevolking in de kernen verandert. Er is sprake van vergrijzing én ontgroening. Waar ouderen steeds ouder worden en langer zelfstandig kunnen blijven wonen, trekken jongeren en jonge gezinnen weg, omdat ze geen geschikte woning kunnen vinden. Uitzondering is Zuidland, hier wonen meer jonge stellen en gezinnen met kinderen dan gemiddeld in Nissewaard. Daarnaast is met name in Heenvliet en Geervliet sprake van huishoudensverdunning. Het gemiddelde aantal personen per huishouden is hier in de afgelopen decennia gedaald.

Met de veranderende samenstelling van de bevolking verandert ook de woningbehoefte in de kernen. Door een gebrek aan balans in de woningvoorraad kan niet iedereen een wooncarrière maken. Er is behoefte aan starterswoningen, betaalbare levensloopbestendige woningen, middeldure koop- en huurwoningen en woon-zorg-woningen.

Groeiende actieradius

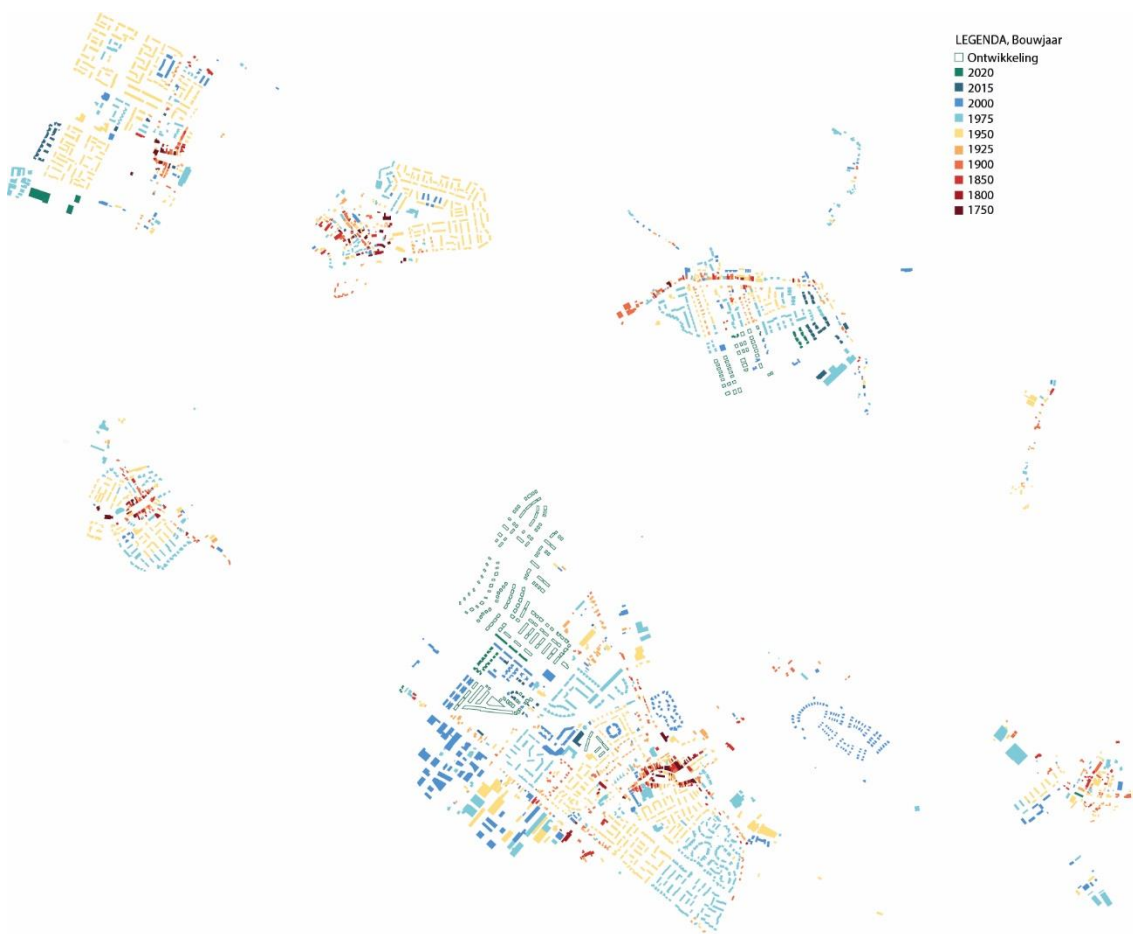
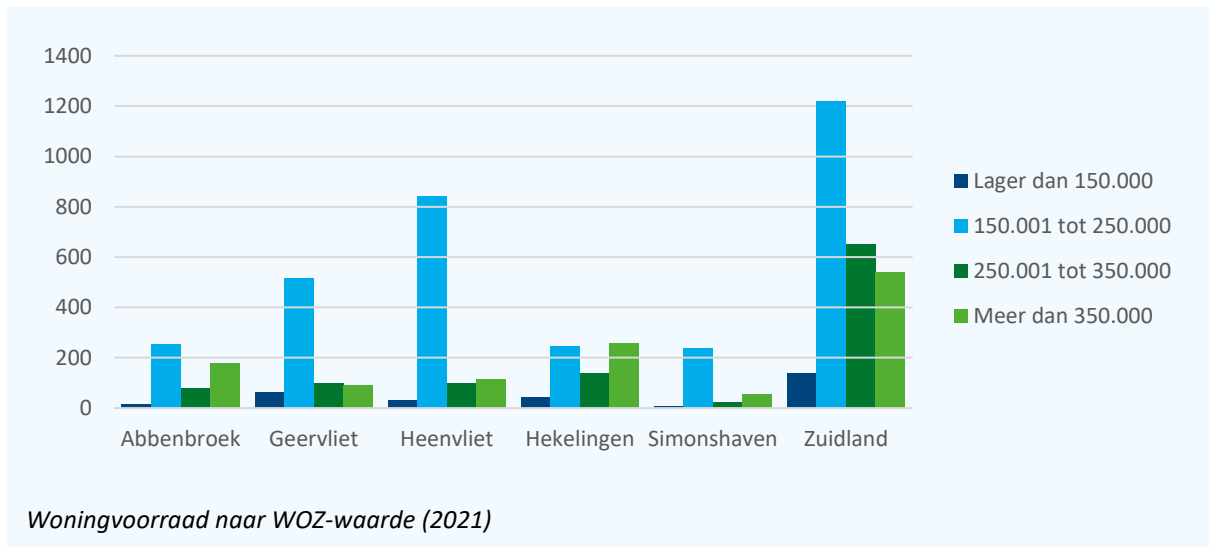
De afstand waarbinnen we ons verplaatsen om te wonen, werken en te recreëren wordt steeds groter. Hierdoor is het (financiële) draagvlak voor voorzieningen in landelijke gebieden in de laatste decennia afgenomen. Het gaat om onder andere onderwijsvoorzieningen, winkels, culturele en maatschappelijke voorzieningen en (specialistische) zorg. Voorzieningen in kernen verdwijnen en clusteren in steden of dorpen met een verzorgingsfunctie. Niet langer de aanwezigheid maar de bereikbaarheid van voorzieningen is van belang. Ontwikkelingen op het gebied van online winkelen/diensten versterken deze trend.

Het belang van ontmoeting

Een kern is inclusief als deze voor alle doelgroepen geschikt is. Met de groeiende actieradius en het verdwijnen van voorzieningen komt de inclusiviteit onder druk te staan. Niet iedereen heeft de mogelijkheid om verder te reizen voor de supermarkt of de huisarts en waar ontmoetingsplekken wegvallen kan eenzaamheid ontstaan.

Om ouderen en andere kwetsbare groepen in staat te blijven stellen om in de kernen te blijven wonen is aandacht voor geschikte woonvormen, nabijheid van ontmoetingsplekken, bereikbare voorzieningen en goed openbaar vervoer nodig. In het sociaal domein wordt een beroep gedaan op de betrokkenheid van alle inwoners, die in de kernen van oudsher groot is. Verenigingen en kerken kunnen hier een belangrijke rol in spelen.

De woningvoorraad wordt in alle kernen gedomineerd door woningen met een WOZ-waarde van € 150.001 tot € 250.000. Verder blijkt in alle kernen het aantal middeldure woningen (225.001 tot 350.000) beperkt aanwezig te zijn. Dit betekent dat het niet voor iedereen mogelijk is deze stap in de woningcarrière te maken. Ook voor starters is er een beperkt aantal woningen in de kernen aanwezig. Een groot deel van de woningvoorraad is in de jaren '50, '60 en '70 gebouwd (zie bovenstaande kaart).



Bebouwing naar bouwjaar

Klimaatverandering

Dat het klimaat zal veranderen, staat inmiddels vast. In welke mate hangt af van hoe goed de wereld in staat is om de oorzaken van klimaatverandering tegen te gaan. De ambitie van Nissewaard op dit gebied is om in 2050 energieneutraal, circulair en bestand tegen veranderingen in het klimaat te zijn. Dit betekent dat alle energie die wordt gebruikt lokaal en op duurzame wijze is opgewekt. Met circulair wordt bedoeld dat we samen zorgen dat de waarde van grondstoffen zo lang mogelijk wordt behouden, we enkel gebruik maken van secundaire of hernieuwbare (biobased) grondstoffen, en afval niet meer bestaat omdat elke reststroom een nuttige toepassing heeft. Met een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting wordt bedoeld dat er minimale overlast is door de gevolgen van klimaatverandering, waaronder extreme regenval, hitte en droogte en de stijgende zeespiegel.

In april 2020 hebben de vier gemeenten op Voorne-Putten een Warmtetransitievisie vastgesteld. Op basis van deze visie zullen de voorbereidingen voor het aardgasvrij maken van de kernen ná 2030 starten.

Veranderend landschap

De kernen danken hun unieke kwaliteit mede aan het landschap waar zij in liggen. De openheid, afwisseling van kleinschalige en grootschalig polders, oude krekensstructuren, dijken met bomenrijen, buitendijkse gebieden met hoge ecologische waarden zijn bijzondere kwaliteiten die op steenworp afstand van de kernen liggen. En dat in het meest verstedelijkte gebied van Nederland. Het landschap draagt daarmee bij aan het woongenot en stimuleert bewoners om in beweging te komen. Maar, ook het landschap blijft zich ontwikkelen. Verschillende opgaven met betrekking tot klimaatadaptatie, de inpassing van duurzame energiebronnen, biodiversiteit en de verduurzaming van de landbouw spelen een rol.

Herwaardering van de openbare ruimte

Kwalitatieve openbare ruimte in de buurt wordt steeds meer gewaardeerd als belangrijk onderdeel van een prettige leefomgeving en een goed vestigingsklimaat. Tijdens de corona-pandemie werd dit extra duidelijk. Een groene omgeving stimuleert inwoners om in beweging te komen en gezond te blijven.

Maatregelen die genomen moeten worden met het oog op klimaatadaptatie en circulair beheer van de openbare ruimte kunnen bijdragen aan een aantrekkelijke openbare ruimte, bijvoorbeeld door waar dat kan gebruik te maken van natuurlijke materialen.



4 – Ontwikkelprincipes

Vanaf het moment dat het eiland Voorne-Putten aan het begin van de twintigste eeuw werd verbonden met het vaste land is de context waar de kernen zich in bevinden sterk veranderd. Het landschap heeft onder invloed van schaalvergroting in de agrarische sector haar kleinschalige karakter verloren en onderging met de aanleg van het recreatiegebied een forse gedaanteverandering. De Rotterdamse Haven heeft zich ontwikkeld tot de grootste haven van Europa. Spijkenisse, Zuidland, Heenvliet, Hellevoetsluis en Brielle zijn vanaf de jaren '70 sterk uitgebreid.

Hoewel iedere kern zijn eigenheid heeft behouden hebben deze veranderingen gevolgen gehad voor de samenstelling van de bevolking en de fysieke leefomgeving van de kernen. Maatschappelijke trends (hoofdstuk 3) zullen ook in de komende jaren invloed hebben op de kernen en hun omgeving.

Nissewaard werkt aan vitale kernen die zich kunnen aanpassen aan de voortdurend veranderende context en tegelijkertijd hun eigenheid en ruimtelijke kwaliteit kunnen behouden.

De vitaliteit van de kernen wordt bepaald door de mate waarin werk en dagelijkse voorzieningen bereikbaar zijn. Daarnaast kun je in vitale kernen van jong tot oud fijn wonen.

De realiteit is dat de kernen niet langer op zichzelf staan. Ze maken onderdeel uit van een groter en dynamisch netwerk van steden en dorpen. Dat betekent dat niet alleen wordt gekeken naar een kern op zichzelf, maar ook naar de context waar die kern zich in bevindt. Kernen met een beperkt aanbod aan voorzieningen kunnen doordat afstanden klein zijn of openbaar vervoer relatief frequent toch vitaal zijn. Ondertussen is er voortdurend oog voor dat wat een kern zo'n fijne plek maakt om te wonen: de kleine schaal, hechte gemeenschappen, sterke lokale identiteit, het cultureel erfgoed en groene karakter.

Concreet worden bij iedere ontwikkeling vier samenhangende ontwikkelprincipes gehanteerd:

1. Maak spontane en georganiseerde ontmoeting mogelijk.
2. Zorg ervoor dat voorzieningen en werk voor iedereen bereikbaar zijn.
3. Zet in op transformatie en draag bij aan een evenwichtige en duurzame woningvoorraad.
4. Benut en versterk de groene kwaliteiten.

Maak spontane en georganiseerde ontmoeting mogelijk

Ontmoetingen zijn de basis voor inclusieve gemeenschappen waarbij iedereen naar draagkracht kan meedoen en zijn het antwoord op eenzaamheid. Juist de kleine schaal van de kernen draagt bij aan de sterke sociale cohesie.

Aantrekkelijke pleinen, (natuur)speeltuinen, gezamenlijke moestuinen, sportverenigingen, een buurtsuper of dorps huis faciliteren ontmoeting. Het is niet alleen van belang dat dit soort plekken in iedere kern zijn, maar ook dat deze plekken samen met de bewoners worden geactiveerd door het organiseren van evenementen en kleinschalige activiteiten. Nissewaard ondersteunt samen met maatschappelijke organisaties en verenigingen samenwerking en initiatieven op het gebied van gezondheid en welzijn. Vrije tijd, ontmoeting en educatie vanuit High Five en zorg en ondersteuning vanuit Thuis in de Wijk.

Voor ontmoetingsplekken die voor een diverse groep mensen aantrekkelijk zijn, is het wenselijk om ruimte te bieden aan een variatie aan activiteiten op verschillende tijdstippen. Denk bijvoorbeeld aan de combinatie van een natuurspeeltuin met een lunchroom of een sporthal met een dorps huis. Wanneer verschillende initiatieven elkaar vinden en versterken ontstaat reuring en ontmoeting.

Historische ring/markt

Vrijwel iedere kern heeft van oorsprong een haven waar een grote diversiteit aan functies omheen was gesitueerd. Deze ring of markt vormde dé plek voor ontmoeting. De muziektenten in Abbenbroek, Geervliet en Zuidland en de paardenmarkt en Tolpoort in Heenvliet herinneren hieraan.

In de afgelopen jaren zijn steeds meer voorzieningen zoals horeca en supermarkten uit het historische hart van de kernen verdwenen. Daarmee verliezen deze plekken hun oorspronkelijke functie.

Besteed bij het mogelijk maken van ontmoeting daarom in het bijzonder aandacht aan de historische ring of markt. Recreatieve en maatschappelijke functies, een sterke openbare ruimte en heldere routes dragen niet alleen bij aan de reuring in het hart van het dorp maar ook aan het behoud van het cultureel erfgoed.



Paardenmarkt Heenvliet, ca. 1925

Zorg ervoor dat voorzieningen en werk voor iedereen bereikbaar zijn

Dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, basis-gezondheidszorg zoals een huisarts of tandarts, kinderopvang, basisschool, detailhandel en OV-halte moeten voor iedereen goed bereikbaar zijn. Dat betekent niet dat deze voorzieningen ook in iedere kern aanwezig moeten zijn. Door het afnemende draagvlak en de groeiende actieradius van inwoners is dat niet realistisch. Het initiatief voor het clusteren van voorzieningen ligt primair bij eigenaren en verenigingen. De gemeente neemt, waar de bereikbaarheid van een voorziening in het geding komt, samen met de omgeving maatregelen. Hierbij gaat het om maatwerk. Behoud en versterk daarnaast de infrastructuur tussen de kernen, zowel voor de auto als voor de fiets.

Voor stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid kun je als inwoner van de kern terecht in Spijkenisse, Hellevoetsluis, Brielle en de metropool Rotterdam-Den Haag. De bereikbaarheid van Voorne-Putten met de regio is een aandachtspunt. Samen met de regiopartijen zoals de buurgemeente, provincie, MRDH, het Rijk en het waterschap wordt verkend hoe de verbinding (OV, auto en fiets) met de regio verbeterd kan worden.

Twee sterke winkelcentra

Kijkend naar het ruimtelijk raamwerk kennen de kernen nu twee winkelcentra. Eén in Heenvliet aan de Toldam (straks: Gouwershoeck) en één in het hart van Zuidland. Wanneer één of beide winkelcentra zouden verdwijnen zijn de inwoners aangewezen op winkelcentra in Spijkenisse en Hellevoetsluis. Met het oog op de bereikbaarheid van basisvoorzieningen is dit onwenselijk. Om die reden is het van belang om deze winkelcentra zoveel mogelijk te faciliteren en detailhandel in de kernen te clusteren.

Zet in op transformatie en draag bij aan een evenwichtige en duurzame woningvoorraad

Bij een gezonde woningmarkt is er sprake van een evenwicht tussen de woningbehoefte en de woningvoorraad. In dat geval woont iedereen in een woning die bij hem past en heeft iedereen de mogelijkheid om een woningcarrière te maken. Wanneer er sprake is van een onbalans kan dat leiden tot leegstand ofwel een tekort aan woningen waardoor mensen noodgedwongen wegtrekken uit de kernen. Op dit moment ontbreken starterswoningen, betaalbare levensloopbestendige woningen, middeldure koop- en huurwoningen en woon-zorg-woningen, waardoor niet iedereen een woningcarrière kan maken.

Een zoveel mogelijk evenwichtige en duurzame woningvoorraad bereik je niet met simpele ingrepen. Hier is creativiteit en gebiedskennis voor nodig. Grootschalige woningbouwprojecten buiten de kernen tasten de kleinschaligheid aan en gaan ten koste van het open landschap. Om die reden wordt bij voorkeur gezocht naar transformatielocaties binnen het bestaand bebouwd gebied. Dit leidt niet alleen tot een evenwichtige woningvoorraad maar ook tot verbetering van ruimtelijke kwaliteit in de kernen. Ook herbestemming van gebouwen die hun oorspronkelijke functie hebben verloren biedt kansen. Het verduurzamen of omvormen van bestaande woningen die aan vervanging toe zijn biedt de mogelijkheid om de oververtegenwoordiging van goedkope rijwoningen te reduceren.

Er is per definitie te weinig ruimte om én een evenwichtige woningvoorraad te creëren én de kwaliteit van de kernen en het omliggende landschap te behouden. Het is daarom van belang om de kansrijke plekken die in het bebouwd gebied beschikbaar komen optimaal te benutten. In specifieke

gevallen kan er worden gekeken naar locaties aan de randen van de kernen waar kansen liggen voor een aantrekkelijke overgang naar het landschap.

Verduurzaming is op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit niet alleen een steeds scherper wordende eis, maar biedt ook kansen voor het verbeteren van de uitstraling van woningen en diversiteit van de buurt. Denk aan schilisolatie, groene daken, geveltuinen en het vergroenen van tuinen en openbare ruimte.

Voor de verstedelijkingsopgave focust Nissewaard op de goed bereikbare gebieden rond de metrostations in Spijkenisse ('Nissewaard naar 2040'). Op die manier vindt verstedelijking daar plaats waar die het beste past, worden onnodige verkeersbewegingen voorkomen en het landschap gespaard.

Sociale huur

In overleg met woonstichting De Zes Kernen heeft Nissewaard afgesproken 50 tot 100 extra sociale huurwoningen in de kernen te bouwen. In verhouding tot de kleine schaal van de kernen is dit een behoorlijke opgave. Een deel van deze opgave kan worden gerealiseerd door de bestaande voorraad van de woonstichting te transformeren. Een ander deel kan worden gerealiseerd door in ruimtelijke ontwikkelingen minimaal 10 à 20% sociale huur op te nemen. Daarbij gaat het altijd om maatwerk. Bij dit soort ontwikkelingen spelen diverse belangen en opgaven een rol.

Wonen en zorg

In de kernen is behoefte aan zorgwoningen voor ouderen. Het gaat om kleine clusters van levensloopbestendige woningen. Met het toevoegen van dergelijke woonconcepten wordt voorkomen dat ouderen uit de kernen in hun laatste levensfase gedwongen worden de kernen te verlaten.

In de eerste plaats is behoefte aan woonclusters waar ouderen die door toenemende lichamelijke beperkingen niet langer in een eengezinswoning kunnen wonen, bij elkaar wonen. Hier kunnen zij indien nodig zorg ontvangen. In de tweede plaats is er behoefte aan woonclusters waar 24-uurszorg door een zorgaanbieder wordt aangeboden. Een dergelijk cluster moet minimaal over een gemeenschappelijke ruimte en een ruimte voor personeel beschikken.

Voorwaarde is dat de woonclusters zich nabij voorzieningen zoals een supermarkt, huisarts en een ontmoetingsplek bevinden.



Benut en versterk de groene kwaliteiten

Het gevarieerde landschap van Voorne-Putten biedt de inwoners van de kernen de mogelijkheid om te recreëren, ontmoeten en sporten. Het landschap draagt daarmee bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. De historische kernen zijn op hun beurt aantrekkelijke bestemmingen voor bezoekers van het landschap. Belangrijke voorwaarden zijn goede verbindingen met het Bernissegebied en het polderlandschap voor de wandelaar en de fietser en een gevarieerd vrijetijdsaanbod in het recreatiegebied. Ruimtelijke ontwikkelingen in de dorpsranden kunnen hier aan bijdragen. Investeer in kwalitatief groen, recreatieve routes en een beweegvriendelijke omgeving. Zo worden de ontwikkelingen niet alleen landschappelijk ingepast, maar maken zij het landschap ook toegankelijk.

Het groene karakter van de kernen wordt naast de ligging in het landschap gedefinieerd door een groene openbare ruimte. Woningbouwontwikkelingen moeten altijd samengaan met investeringen in dit groen. Ook de bedrijventerreinen in de dorpsranden zijn gebaat bij een aantrekkelijke en groene openbare ruimte. Dit versterkt het vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven en werkgelegenheid. Onderzoek altijd welke mogelijkheden er zijn om een bijdrage te leveren aan opgaven met betrekking tot klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Gezondheid, sport en bewegen

Nissewaard vindt een beweegvriendelijke omgeving belangrijk. Een van de belangrijkste beleidsambities is dat sport en bewegen voor iedere inwoner toegankelijk moet zijn. Steeds meer benut de inwoner de openbare ruimte hiervoor. Vanuit het lokale akkoord Sport en bewegen ondersteunen de gemeente en diverse maatschappelijke organisaties initiatieven die sporten en bewegen stimuleren en voor iedereen toegankelijk maken. Op die manier worden ideeën zoals het plaatsen van een voetbalkooi of het organiseren van beweegroutes met draagvlak onder de bewoners gerealiseerd.

5 – Kansenskaart

Om een beeld te vormen van wat de ontwikkelprincipes kunnen betekenen voor de fysieke leefomgeving van de kernen is een kansenskaart gemaakt. Hier zijn bestaande en potentiële ontmoetingsplekken op aangegeven, worden kansrijke ontwikkellocaties benoemd en wordt een aantal locaties benoemd die vragen om nader onderzoek. Dit wil niet zeggen dat op andere plekken geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Wel moeten ontwikkelingen ten minste bijdragen aan de ontwikkelprincipes uit dit ontwikkelperspectief.

- **Abbenbroek – Gemeenlandsedijk Noord – Kansrijke ontwikkellocatie**
De ontwikkeling van het ‘Van Hamburg-terrein’ betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de entree tot Abbenbroek en draagt bij aan het evenwicht van de woningvoorraad in de kern. Daarnaast is er de kans om een extra voetgangersverbinding met het recreatiegebied te leggen, mits dit financieel en technisch haalbaar is. Op deze manier ontstaat de mogelijkheid om een ommetje te maken.
- **Abbenbroek – Gemeenlandsedijk Zuid – Onderzoekslocatie**
Onderzocht kan worden of en onder welke voorwaarden de ruimte langs de Gemeenlandsedijk Zuid kan worden ingezet voor het toevoegen van woningen die bijdragen aan het evenwicht in de woningvoorraad.
- **Geervliet – Toldijk (voormalige voetbalvelden) – Onderzoekslocatie**
Op de voormalige voetbalvelden kan mogelijk een kleinschalige woningbouwontwikkeling plaatsvinden die bijdraagt aan het evenwicht in de woningvoorraad zonder dat dit ten koste gaat van het open landschap. De wenselijkheid en haalbaarheid van een ontwikkeling op deze plek is afhankelijk van de vraag of een oplossing kan worden gevonden voor het verkeerskundige knelpunt op de Toldijk. Daarnaast is de ligging binnen de geluidscontour rond het Botlek-gebied een aandachtspunt.
- **Heenvliet – Bloemendaele (tennis en scholen) – Kansrijke ontwikkellocatie**
Vanwege het vertrek van de tennisvereniging uit Heenvliet ontstaat er ruimte voor een woningbouwprogramma dat bijdraagt aan het evenwicht in de woningvoorraad dat mogelijk op termijn gecombineerd kan worden met de realisatie van een maatschappelijk plein waar onderwijs, maatschappelijke organisaties en ontmoeting samen komen. Onderzocht kan worden of deze ontwikkeling tevens een bijdrage kan leveren aan het versterken van de relatie met het landschap aan de westzijde van Heenvliet.
- **Heenvliet – Toldam (supermarkt en parkeerplaats) – Kansrijke ontwikkellocatie**
Met de verplaatsing van de supermarkt naar de Gouwershoeck verliest dit gebied haar huidige functie. Dat biedt kansen voor een woningbouwprogramma dat bijdraagt aan het evenwicht in de woningvoorraad en een aantrekkelijke openbare ruimte die ontmoeting in het historisch hart van Heenvliet stimuleert. Daarnaast kan een ontwikkeling de verbinding met en de toegankelijkheid van het recreatiegebied (zowel voor langzaam verkeer als via het water) versterken. Ook hier is de ligging binnen de geluidscontour rond het Botlek-gebied een aandachtspunt.



Kansenkaart

-  Kansrijke ontwikkellocaties
-  Onderzoeks locatie
-  Differentiëren woonbuurten
-  Inzetten op ontmoeten
-  Versterken verbinding landschap
-  Speelplaats
-  Noordrand
-  Hart van de kern
-  Winkel & horeca
-  Gezondheid & sportief
-  Sociaal & maatschappelijk
-  Bedrijven



- **Simonshaven – Schuddebeursedijk / De Ring – Kansrijke ontwikkellocatie**
De huidige ruimtelijke kwaliteit rond de voormalige haven van Simonshaven laat te wensen over. Een woningbouwontwikkeling op deze locatie draagt niet alleen bij aan de doorstroming in de woningvoorraad, maar ook aan de ruimtelijke kwaliteit van de overgang van het dorp naar het recreatiegebied. Daarnaast biedt de ontwikkeling de kans voor de realisatie van een plein waar festiviteiten zoals de intocht van Sinterklaas en Koningsdag georganiseerd kunnen worden. Ook herbestemming van bedrijven aan de Ring naar wonen kan bijdragen aan de leefbaarheid en aan de doorstroming in de woningvoorraad.
- **Zuidland – Molendijk – Kansrijke ontwikkellocatie**
Op de overgang van het dorp naar het recreatiegebied zijn kansen voor het toevoegen van woningen en het realiseren van een betere verbinding tussen het dorp en het recreatiegebied. Sporthal de Drenkwaard en het open luchtwembad hebben een belangrijke functie voor het dorp en zullen in de plannen moeten worden ingepast.
- **Zuidland – Winkelcentrum – Onderzoekslocatie**
Op de hoek van de Raadhuisstraat en Sanderswating bevindt zich een overgedimensioneerde parkeerplaats. Onderzocht kan worden of deze locatie kan worden ingezet voor het versterken van het winkelcentrum. Aandachtspunten zijn de marktruimte, stedenbouwkundige inpasbaarheid, laden en lossen en parkeren.
- **Zuidland – Stationsweg – Onderzoekslocatie**
Aan de zuidzijde van de Stationsweg bevinden zich een reeks diepe kavels met tuinderswoningen en een stukje agrarisch landschap. Dit gebied vormt de overgang van het open landschap naar de historische kern van Zuidland en heeft cultuurhistorische waarde. Belangrijk zijn de openheid, de oriëntatie van de bebouwing op de Stationsweg (lintbebouwing) en de lange zichtlijnen vanaf de Stationsweg naar het achtergebied. Of en onder welke voorwaarden ontwikkelingen in dit gebied wenselijk zijn kan alleen worden bepaald vanuit een totaalvisie op het gebied.
- **Hekelingen**
Hekelingen heeft zich in de afgelopen jaren met de projecten ‘Park Waterrijk’ en ‘Heer en Meester’ fors ontwikkeld. Om die reden zijn hier voor nu geen kansrijke ontwikkellocaties aangewezen. Met het oog op de eigen identiteit is het hier van belang om het open landschap rond het dorp te koesteren.
- **Noordrand**
Het gebied ten noorden van de Groene Kruisweg (waaronder Heenvliet en Geervliet) grenst aan het Haven Industrieel Complex en de windlocatie Hartelbrug. Om het zicht op de haven en de windmolens te verzachten en overlast te verminderen dient onderzocht te worden of het creëren van een bosrijk energielandschap langs de noordrand, in aansluiting op bestaande groenstructuren zoals het Hartelpark, kansrijk is.



6 – Werkwijze

Om de ambitie uit dit ontwikkelperspectief waar te maken is het van belang om zorgvuldig te werk te gaan. Plekken, om een bijdrage te leveren aan de geformuleerde ontwikkelprincipes in de kernen, zijn schaars. Om die reden is het van belang om bij iedere ontwikkeling de volgende werkwijze te hanteren:

A. Ga gebiedsgericht te werk

Sluit met de ontwikkeling aan op de bestaande kwaliteiten in het gebied en versterk deze waar mogelijk. Houd daarbij rekening met de cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden. Maak daarvoor gebruik van het ruimtelijk raamwerk uit dit ontwikkelperspectief. Onderzoek of de ontwikkeling een oplossing kan bieden voor knelpunten in het gebied.

Kijk niet alleen naar het plangebied zelf, maar ook naar de omgeving. Afhankelijk van het type ontwikkeling gaat het om de kern als geheel, een netwerk aan dorpen en steden of de regio (Zuid-Hollandse Delta of metropool Rotterdam-Den Haag). Aan welke opgaven in de omgeving kan de ontwikkeling bijdragen?

B. Draag bij aan vitale kernen

De vier ontwikkelprincipes vormen de basis voor iedere ontwikkeling. Bepaal welke ontwikkelprincipes op deze plek relevant zijn en hoe de ontwikkeling aan dit principe kan bijdragen.

C. Werk integraal

Welke opgaven spelen er op de diverse beleidsterreinen (fysieke en sociaal)? Ga met elkaar in gesprek. Maak werk met werk. Denk aan thema's zoals duurzaamheid (klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit), inclusieve samenleving, gezondheid, veiligheid, economie, etc.

Energieneutrale, klimaatadaptieve en circulaire nieuwbouw en transformatie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in en rondom de kernen geven we het goede voorbeeld en laten we zien hoe het moet. Om die reden is het de norm dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen energieneutraal, klimaatadaptief en (zoveel mogelijk) circulair worden gebouwd. Ook dient ieder project zijn eigen hitte-stress en wateroverlastprobleem, als het mogelijk is, binnen de projectgrenzen op te lossen (www.nissewaar.nl/klimaatstresstest). Lukt dit niet, dan moeten er gepaste maatregelen komen. Een klimaatbestendige omgeving verhoogd de belevingswaarde en komt de gezondheid van de gebruiker/omwonenden ten goede.

Om de kernen te vergroenen en te verduurzamen zijn er meer groene daken nodig en moeten we meer zonnepanelen plaatsen. In 2030 willen we op 40% van de geschikte daken zonnepanelen hebben. Het liefst in combinatie met een groen dak.

D. Betrek stakeholders en bewoners aan de voorkant

De betrokkenheid in de kernen bij de leefomgeving is groot. Dat is een grote kracht en kan worden benut bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Breng de belangrijke stakeholders in beeld. Betrek hen en de inwoners in een vroeg stadium bij de uitwerking van de plannen.

Waar de gemeente grondposities heeft kan zij, al dan niet in samenwerking met derden, zelf een ontwikkeling initiëren. Hiervoor zal zij dezelfde stappen doorlopen als in dit ontwikkelperspectief zijn benoemd.

Geraadpleegde documenten

- Cultuurnota, gemeente Nissewaard (2020)
- Detailhandelsvisie, gemeente Nissewaard (2017)
- Gebiedsperspectief Noordrand Geuzenlinie Voorne-Putten, Spacevalue (2015)
- Kadernota sport en bewegen, gemeente Nissewaard (2020)
- Nissewaard naar 2040, gemeente Nissewaard (2018)
- Ontwikkelraamwerk, gemeente Nissewaard (2020)
- Programmaplan Duurzaamheid, gemeente Nissewaard (2020)
- Sport en beweegakkoord Nissewaard (2020)
- Visie toerisme en recreatie, gemeente Nissewaard (2016)
- Vitale dorpskernen Zuid-Holland, LOS stadomland (2018)
- Vitale kernen in vitale netwerken, RUIMTEVOLK (2018)
- Vitaliteit en leefbaarheid van kernen in Zuid-Holland, provincie Zuid-Holland (2018)
- Warmtetransitievise Voorne-Putten (2020)
- Woningbehoefteonderzoek Voorne-Putten, Stec Groep (2019)
- Woonvisie 2020-2030, gemeente Nissewaard (2020)

