

MAASSLUIS
LELY CAMPUS

BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Maassluis

Lely Campus

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0556.BP81LelyCampus-On01

projectnummer:
230532.19362.00

opdrachtleider:
R.J.M.M. Schram

planstatus

datum:
29 juli 2015
17 september 2015
6 januari 2016

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Lely Campus	7
1.2	Ligging plangebied	8
1.3	Vigerende bestemmingsplan	9
1.4	Planvorm	10
1.5	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Bestaande situatie	11
2.3	Werklocatie Dijkpolder	12
2.4	Huisvestingsstrategie	12
2.5	Beoogde ontwikkeling: de Lely Campus	13
2.6	Ontsluiting en verkeersafwikkeling	17
2.7	Beeldkwaliteit	19
Hoofdstuk 3	Juridische planbeschrijving	21
3.1	Wettelijk kader	21
3.2	Opzet van de bestemmingsregeling	21
3.3	Toelichting op de gehanteerde bestemmingen	22
3.4	Toelichting op de algemene regels	24
3.5	Toelichting op de overgangs- en slotregels	25
3.6	Handhaving	26
Hoofdstuk 4	Beleid	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Rijksbeleid	27
4.3	Provinciaal beleid	28
4.4	Gemeentelijk beleid	32
Hoofdstuk 5	Milieuonderzoek	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Bodemkwaliteit	39
5.3	Bedrijven en milieuzonering	40
5.4	Industrielawaai	41
5.5	Externe veiligheid	41
5.6	Luchtkwaliteit	43
5.7	Kabels en leidingen	45
5.8	Water	45

5.9	Archeologie en cultuurhistorie	50
5.10	Ecologie	51
5.11	Vormvrije mer-beoordeling	51
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	53
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	55

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Verkeerskundig onderzoek Dijkpolder
Bijlage 2	Proefsleuvenonderzoek

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	65
Artikel 1	Begrippen	65
Artikel 2	Wijze van meten	69
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	71
Artikel 3	Bedrijventerrein	71
Artikel 4	Verkeer	74
Artikel 5	Water	75
Hoofdstuk 3	Algemene regels	77
Artikel 6	Antidubbeltelregel	77
Artikel 7	Algemene bouwregels	78
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	79
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	80
Artikel 10	Overige regels	81
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	83
Artikel 11	Overgangsrecht	83
Artikel 12	Slotregel	84

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten Lely Campus
------------------	---



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Lely Campus

Lely Agri Groep (hierna: Lely) is een internationale speler binnen de Nederlandse maakindustrie. Vanuit haar missie, mensen inspireren om innovatieve oplossingen te bedenken, richt het bedrijf zich op het ontwerp, de productie en de verkoop van landbouwmachines. Deze missie komt voort uit het gedachtengoed van Cornelis van der Lely, één van de oprichters van het bedrijf, bij wie innovatie in het bloed zat. Hij heeft zo'n 15.000 octrooiaanvragen ingediend, waarvan een aanzienlijk deel heeft geleid tot verleende octrooien wereldwijd. Het bedrijf zet met 7 research en development afdelingen verspreid over de wereld deze traditie voort.

Sinds haar oprichting in de jaren 40 van de vorige eeuw is Lely al gevestigd in de Dijkpolder in Maassluis. Voorheen vormde de gehele Dijkpolder het innovatielandschap van Lely. Tegenwoordig vraagt innovatie een ander, minder extensief ruimtebeslag. De recente opening van het nieuwe hoofdkantoor en een nieuwe productiehal op de bestaande werklocatie Weverskade 60, past in deze ontwikkeling én in de in 2010 ingezette strategie om ook de komende jaren in de Dijkpolder te blijven. In het Masterplan Dijkpolder heeft de gemeente Maassluis deze ambitie vastgelegd.

De afgelopen jaren heeft Lely een grote ontwikkeling doorgemaakt. Anno 2015 is Lely daardoor één van de belangrijkste spelers binnen de Nederlandse maakindustrie. De fundamenten van het bedrijf liggen in de agrarische sector. De activiteiten zijn de laatste jaren ook meer naar andere sectoren verschoven, met name high tech en energie. Daarmee is het bedrijf werkzaam in 3 van de 9 topsectoren van de Nederlandse economie.

Om deze positie te behouden en te versterken wil Lely de samenwerking met partners intensiveren en innovatie een nieuwe dimensie geven. Daarvoor wil Lely de werklocatie doorontwikkelen tot een centrum van innovatie: de Lely Campus.

De naam Lely Campus verwijst naar het gedachtengoed van Cornelis van der Lely, de grondlegger van één van de grootste spelers in de maakindustrie van Nederland. Innoveren was volgens hem een oplossing bedenken voor 'alles wat beter kan dan vandaag'. Zijn ambitie was verder om innovaties commercieel uit te nutten. Illustratief daarvoor is het grote aantal octrooiaanvragen. Cornelis van der Lely dacht daarbij sectoroverschrijdend: zijn octrooien hebben niet alleen betrekking op agrarische producten maar ook op innovaties in woningbouw, automatisering, caravans, liften enz. Tot op de dag van vandaag zit dit gedachtengoed in het DNA van het bedrijf Lely. De ontwikkeling van Lely Campus is dan ook een logische vervolgstap.

Lely Campus wordt opgezet rondom een campusgedachte: het op één plek samenbrengen van verschillende bedrijven met complementaire bedrijfsactiviteiten. Uitgangspunt is dat de bedrijven elkaar in positieve zin aanvullen en stimuleren door het delen van kennis, ervaring en faciliteiten. Het delen leidt tot synergie, wat een dimensie geeft aan innovatie: nieuwe verbanden leiden tot nieuwe inzichten, maar ook kan innovatie sneller en goedkoper tot stand komen. Dat biedt belangrijke concurrentievoordelen in een hoogcompetitieve markt.

Het nieuwe hoofdkantoor en de Dairyhal vormen feitelijk de 1^e stap van de Lely Campus. De komende jaren wil Lely de ontwikkeling van Lely Campus fase 2.1 oppakken (ca. 2,5 ha bedrijvigheid). Dit bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling planologisch mogelijk en vormt daarmee de uitwerking van het Masterplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied voor de Lely Campus ligt in de Dijkpolder in Maassluis. De locatie ligt op de huidige bedrijfslocatie van Lely, tegen de toekomstige ontsluitingsweg van de Dijkpolder. In onderstaand figuur is de locatie aangegeven.

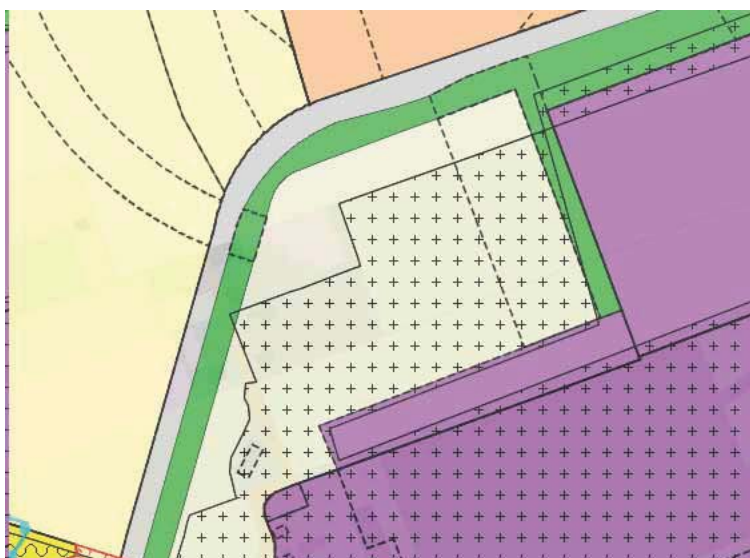


Ligging plangebied 2015 (indicatief, bron: Gemeente Maassluis)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Dijkpolder'. Dit bestemmingsplan is op 4 februari 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Maassluis. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor 'grondgebonden veehouderij en akkerbouw' en 'proefterrein ten behoeve van een landbouwmechanisatiebedrijf'. Op deze gronden mag niet gebouwd worden. Wel mogen deze gebruikt worden als testveld.

Op het oostelijke deel van het plangebied ligt de aanduiding 'ontsluiting'. Op deze gronden zijn tevens ontsluitingswegen toegestaan. Met deze aanduiding is de nieuwe ontsluitingsweg naar Lely planologisch mogelijk gemaakt. Voor een groot deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.



Bestemmingsplan Dijkpolder met uitsnede bestemmingsplan Dijkpolder (bron: ruimtelijke plannen).

1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van de Lely Campus planologisch mogelijk. Na de vaststelling is dit het planologisch kader waarop omgevingsvergunningen afgegeven worden. Het bestemmingsplan heeft stedenbouwkundig een enigszins gedetailleerd karakter. De hoofdstructuur van water en wegen is gedeeltelijk vastgelegd. Ook zijn de stedenbouwkundige spelregels waar nodig juridisch vertaald. Qua gebruik is het bestemmingsplan toegespitst op de ontwikkeling van de Lely Campus.

1.5 Leeswijzer

In de toelichting van dit bestemmingsplan zijn 7 hoofdstukken opgenomen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beoogde plan, waarin de bestaande situatie, de voorgeschiedenis en de beoogde ontwikkeling worden beschreven. In hoofdstuk 3, de juridische planbeschrijving, wordt de juridische vertaling in dit bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan de diverse relevante beleidsstukken van het Rijk, de provincie en de gemeente. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de gevoerde milieu- en andere sectorale onderzoeken. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 ten slotte wordt verslag gedaan van de inspraak, het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ambtshalve wijzigingen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling Lely Campus beschreven. Nadat een beschrijving is gegeven van het plangebied en de directe omgeving, wordt de voorgeschiedenis en de aanleiding van de planvorming toegelicht. Vervolgens wordt beschreven hoe het initiatief is vertaald in een ruimtelijk plan. Ten slotte wordt aangegeven hoe de Lely Campus wordt aangesloten op de omliggende infrastructuur.

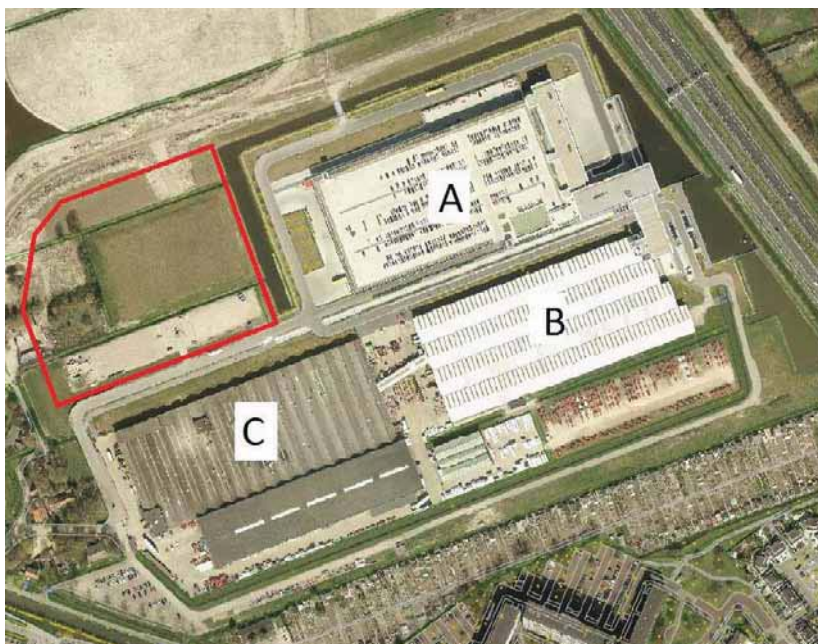
2.2 Bestaande situatie

De Dijkpolder, aan de noordoostzijde van Maassluis, ligt op het grondgebied van zowel de gemeenten Maassluis als Midden Delfland. De polder wordt doorsneden door de snelweg A20, die samenvalt met de gemeentegrens. Voor dit bestemmingsplan is alleen het deel van de Dijkpolder, dat is gelegen binnen de gemeente Maassluis, relevant. Dit gebied wordt aan de oostzijde begrensd door de A20. Aan de westzijde vormt de Westlandseweg/Maasdijk de grens. In het noorden vormt de Westgaag met daarachter het bedrijventerrein Transportcentrum A20 in de gemeente Westland de grens van het gebied. Het volkstuintencomplex aan de Weverskade vormt de zuidelijke begrenzing. Direct ten zuiden hiervan ligt de woonwijk Sparrendal.

Dit deel van de Dijkpolder is op 1 januari 2004 bij de gemeente Maassluis gevoegd. Dit bood de mogelijkheid voor de gemeente Maassluis om hier woningbouw te realiseren. De Dijkpolder is op dit moment nog grotendeels onbebouwd. De bebouwing concentreert zich in het lint langs de Weverskade en in het zuiden van de Dijkpolder rondom de werklocatie. De Dijkpolder zal de komende jaren een transitie ondergaan met de realisatie van Wilgenrijk, een woonwijk in dorps-landelijke setting. De komende jaren zullen hier circa 1.150 woningen in uiteenlopende prijsklassen gebouwd worden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is Lely met de gemeente overeengekomen om haar activiteiten te concentreren op de werklocatie in het zuiden van de Dijkpolder.

De wijk zal via twee ontsluitingen aangesloten worden op de Westlandseweg. Op dit moment wordt gewerkt aan de eerste fase van deze ontwikkeling. De realisatie van de oostelijke ontsluitingsweg, de Cornelis van der Lelylaan, maakt hier onderdeel van uit. Deze weg, die geopend wordt in 2017, zal aansluiten op het bestaande kruispunt Uiverlaan met de Westlandseweg. Deze toegangsweg zal ook worden gebruikt voor de ontsluiting van de werklocatie. In de toekomst zal deze weg plus de groene zone eromheen een robuuste groene bufferzone vormen tussen de werklocatie en de woonwijk.

2.3 Werklocatie Dijkpolder



A: Dairy/head office

B: Forage

C: Forage, surface treatment, trainingscenter, expeditie

Overzicht Werklocatie Lely (bron: gemeente Maassluis), in rood het plangebied

Lely is sinds haar oprichting in de Dijkpolder in Maassluis gevestigd. De activiteiten zijn gestart rond 1950 op de huidige locatie Weverskade 110. Het grootste deel van de Dijkpolder is in de loop van de tijd verworven en werd gebruikt als testveld voor de ontwikkelde machines. Vanwege de groei van het bedrijf is rond 1960 in het zuiden van de Dijkpolder de werklocatie Weverskade 60 geopend.

De werklocatie wordt ontsloten via de Weverskade. Via een brug naar de Maasdijk wordt de locatie aangesloten op de Westlandseweg. Oorspronkelijk bestond de werklocatie uit de hallen voor Forage. Deze liggen tussen de Weverskade en de snelweg A20, evenwijdig aan het volkstuintencomplex. Deze hallen bestaan uit 1 bouwlaag en zijn afgedekt met een kap. Het terrein rondom deze hallen, waar het plangebied van dit bestemmingsplan onderdeel van uitmaakt, is nagenoeg geheel verhard en wordt gebruikt voor parkeren en opslag. Ten noorden van de Foragehal staat de Dairyhal met aan de snelwegzijde het hoofdkantoor. Dit pand is 15 m hoog en is plat afgedekt. Het omliggende terrein heeft een representatieve inrichting, waar naast verharding ruimte is voor (open) water. Buiten het terrein, in de zone langs de Weverskade, staan enkele (bedrijfs)woningen.

2.4 Huisvestingsstrategie

Aan het begin van de 21^e eeuw maakte Lely een productiegroei door. Dat vereiste een vergroting van de productiecapaciteit en een heroriëntatie op de huisvesting. Als tussenoplossing heeft Lely van 2008 tot 2013 een dependance gehad om het productieoppervlak voor melkrobots (tijdelijk) aanzienlijk te vergroten en snel in te kunnen spelen op de explosief toegenomen vraag.

In 2010 heeft Lely haar huisvestingsstrategie herzien vanwege bedrijfseconomische motieven, aangezien door een verwachte omzetgroei behoefte ontstond aan toegesneden huisvesting, en de optimalisatie van het 'lean'-concept. De binding met Maassluis en de Dijkpolder speelde een belangrijke rol om de activiteiten te concentreren op de bestaande locatie Weverskade 60. Hiermee werd tevens de weg vrijgemaakt voor de ontwikkeling van de wijk Wilgenrijk.

Concreet lag de vraag voor om een nieuw hoofdkantoor en een nieuwe hal voor melkrobots (Dairy) in te passen. Om te komen tot een bedrijfseconomisch- en stedenbouwkundig goede indeling, is in het voorjaar van 2010 door Lely een aantal ruimtelijke studie-modellen vervaardigd. Deze zijn in diverse integrale overleggen besproken met de gemeente Maassluis. Uiteindelijk is het model gekozen waarbij de nieuwbouw van de Dairyhal en het hoofdkantoor ten noorden van de bestaande Forage-hal, langs de A20 gesitueerd is. In dit model is uitgegaan van een transformatie in twee fasen. De eerste fase is met de opening van de nieuwbouw in 2014 afgerond. De behaalde duurzaamheidsambities zijn beloofd met 2 maal breëre outstanding en bekroond met de opening van het pand door Koningin Máxima.

De tweede transitiefase zou van start gaan na realisatie van de Cornelis van der Lelylaan, de nieuwe ontsluiting van de Dijkpolder. Deze fase gaat uit van concentratie van de onderdelen Forage en Spare Parts ten zuiden van de nieuwe Dairyhal, tegen de A20. Hiermee zou het zogenaamde Lely-eiland tot stand komen. Het gebied tussen de bedrijfsbebouwing en de Weverskade werd daarmee vrijgespeeld voor nadere invulling in de vorm van een aan Lely gelieerd gemengd woon-werkgebied. Deze ambitie is bestuurlijk vastgelegd in het Masterplan Dijkpolder (zie ook paragraaf 4.4). In dit Masterplan worden in lijn met het gekozen model voor de invulling diverse opties opengehouden: reservelocatie Lely Industries, woningbouw of mengvorm. Ook worden uitspraken gedaan over de stedenbouwkundige randvoorwaarden (kleinschalig overgangsgebied) en ontsluiting.

2.5 Beoogde ontwikkeling: de Lely Campus

2.5.1 Aanleiding

Anno 2015 is Lely een belangrijke speler binnen de Nederlandse maakindustrie. De fundamenten van het bedrijf liggen in de agrarische sector. De activiteiten verschuiven de laatste jaren ook meer naar andere sectoren, met name high tech en energie. Daarmee is het bedrijf werkzaam in 3 van de 9 topsectoren van de Nederlandse economie.

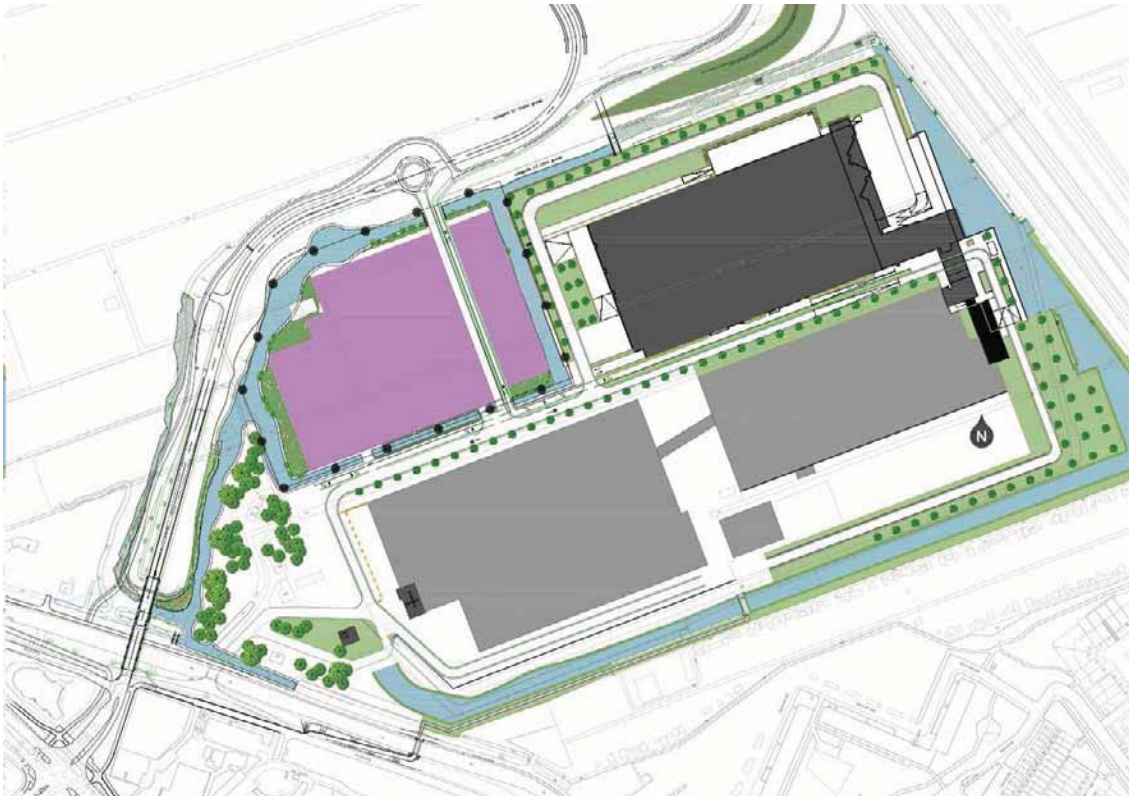
Dit heeft zij voor een groot deel te danken aan haar innovatiekracht; ooit op de testvelden in de Dijkpolder en nu binnen research & developmentafdelingen. De belangrijkste locatie is de werklocatie in Maassluis, maar er zijn R&D-afdelingen in Duitsland, Turkije en Amerika. Het innovatieproces van Lely heeft tot nu toe vooral binnen het bedrijf plaatsgevonden. Ondermeer vanwege de genoemde verschuiving naar de sectoren high tech en energie en om haar koppositie in de maakindustrie te handhaven, heeft het bedrijf de komende jaren externe kennis nodig. Ze wil daarvoor een intensievere samenwerking met andere partijen zoeken. Dit heeft een organisatorische maar ook een fysieke component: Lely wil nabij haar belangrijkste research & developmentafdeling ruimte bieden aan andere bedrijven. Dit zijn enerzijds toeleveranciers. Dit biedt logistieke voordelen, maar bovenal wordt de innovatiekracht van Lely én van de partnerbedrijven verbeterd. Anderzijds moet deze locatie een incubator zijn voor bedrijven die voortkomen uit Lely (spin-off bedrijven) en start-ups, waar nieuwe ideeën producten worden.



De negen topsectoren van de Nederlandse economie (bron: Plein06)

Door het op één locatie samenbrengen van complementaire bedrijven en instellingen wordt onderlinge creativiteit en innovatie gestimuleerd. Deze aanpak past in het innovatieve en ondernemende gedachtengoed van Cornelis van der Lely, de oprichter van Lely. Er is gekozen voor een campusvorm. Dat betekent dat het terrein één uitstraling krijgt en bedrijven en instellingen faciliteiten delen. Vanuit voortschrijdend inzicht is de gedachte ontstaan om het totale gebied, dus zowel het beoogde Lely-eiland als de reserve-locatie, als één gebied te beschouwen. De werklocatie wordt doorontwikkeld tot Lely Campus. De nieuwbouw die in 2014 is geopend en het Lely-eiland geldt als de eerste fase van deze ontwikkeling.

Vanuit bedrijfseconomische redenen is het voor Lely op dit moment niet opportuun om de huidige bedrijfsactiviteiten van de reservelocatie te concentreren op het Lely eiland. Om op korte termijn toch ruimte te kunnen bieden aan deze nieuwe samenwerkingsvorm, zal in het gebied tussen de bestaande hal 1 en de nieuwe Cornelis van der Lelylaan gestart worden met Lely Campus fase 2.1. Deze ontwikkeling wordt gekoppeld aan de realisatie van de aansluiting van de werklocatie op de Cornelis van der Lelylaan. In de toekomst zal ook fase 2.2 ontwikkeld worden, waarbij ook de daar nog aanwezige kantoorruimte zal verdwijnen. De strook tussen Lely Campus en de Weverskade, de Weverskadezone, zal tenslotte ingericht worden als overgangsgebied.



Lely Campus, paars is Lely Campus fase 2.1

Met de ontwikkeling van de Lely Campus wordt het imago van de werklocatie Lely en daarmee van Maassluis als centrum voor High Tech kennis en innovatie, regionaal en nationaal versterkt. De ontwikkeling van de Lely Campus zorgt ervoor dat het aantal arbeidsplaatsen – op verschillende opleidingsniveaus en in verschillende branches – binnen de gemeente Maassluis verder toeneemt. Op regionaal niveau ontstaat een nieuw kenniscentrum tussen de bestaande kenniscentra als Delft High Tech Campus, RDM Campus Rotterdam, Westland Greenport en Den Haag Security Campus (zie ook onderstaande figuur).



Ligging Lely Campus tussen de andere campussen (bron: Plein06)

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de campus is het bieden van gezamenlijke faciliteiten, zoals vergaderruimte, laboratoria, of diensten zoals een pendeldienst of facilitaire diensten. Dit leidt tot synergie tussen bedrijven wat leidt tot innovatie.

De campus zal in principe eigen terrein blijven. De openbare ruimte komt dus niet in eigendom van de gemeente Maassluis. Voor het beheer wordt een entiteit opgericht. Vanuit deze entiteit kunnen eisen gesteld worden aan de gebruikers en kunnen afspraken worden gemaakt over de ruimtelijke uitstraling én exposure naar buiten toe.

2.5.2 Doelgroep

Lely Campus fase 2.1 zal ruimte bieden aan bedrijven die een relatie hebben met Lely en werken volgens het innovatieve gedachtegoed van Cornelis van der Lely, dat op de Lely Campus nagestreefd wordt. Dit zijn bijvoorbeeld aan-/toeleveranciers, half-fabrikanten, softwareontwikkelaars, kennispartners of andersoortige bedrijven waar Lely een werkrelatie mee heeft. Lely Campus zal een incubator zijn voor spin-off bedrijven van Lely of start-ups van bedrijven. Gezien de aanleiding liggen high techbedrijven voor de hand. Maar ook productiebedrijven zijn mogelijk, met dien verstande dat, gezien het innovatieve karakter, geen productie in grote volumes plaats zal vinden. Bovendien kan ruimte worden geboden aan gerelateerde diensten zoals onderwijsinstellingen of dienstverleners.

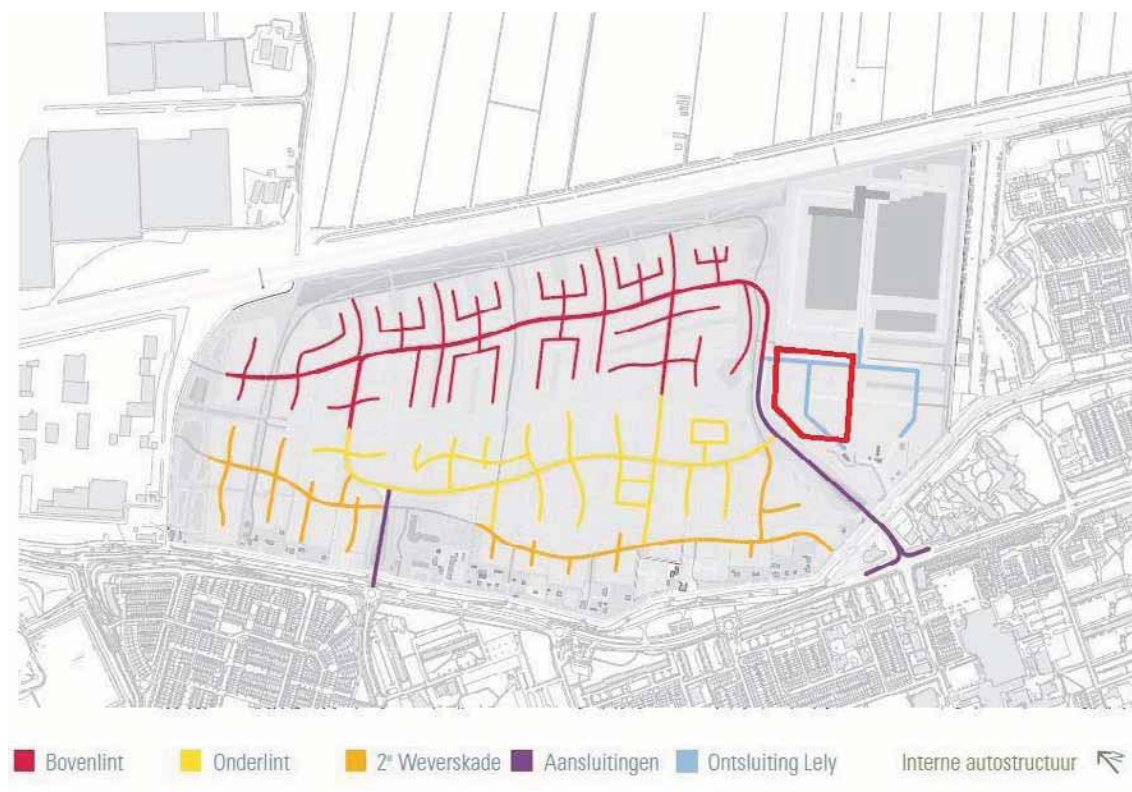
2.6 Ontsluiting en verkeersafwikkeling

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

In de huidige situatie wordt de werklocatie ontsloten via de Weverskade en de Maasdijk. In 2017 zal de Cornelis van der Lelylaan, de oostelijke ontsluitingsweg van de Dijkpolder, geopend worden. Deze weg zal vervolgens aantakken op de bestaande aansluiting van de Uiverlaan met de Westlandseweg. De Westlandseweg/Maasdijk is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg binnen Maassluis en geeft enerzijds verbinding met het centrum van Maassluis en anderzijds via de N220 met Maasdijk en Hoek van Holland. Ter hoogte van de aansluiting met de N220 wordt aangesloten op de A20.

Een nieuwe ontsluitingsweg die met een rotonde wordt aangesloten op de Cornelis van der Lelylaan zal de werklocatie ontsluiten. Deze ontsluitingsweg maakt onderdeel uit van de Lely Campus fase 2.1. Daarnaast zal een interne wegenstructuur aangelegd worden, die op deze weg zal aansluiten. In de dimensionering van de Cornelis van der Lelylaan is rekening gehouden met zowel de 1^e fase van de woonwijk Wilgenrijk, de bestaande werklocatie en de Lely Campus.

Na oplevering van de nieuwe ontsluitingsstructuur zal de bestaande ontsluiting van de werklocatie alleen gebruikt worden voor bestemmingsverkeer ten behoeve van de bestaande woningen in de Weverskadezone en de verderop gelegen volkstuinten. Hiervoor zal een verkeersbesluit worden genomen. Deze bestaande ontsluiting zit momenteel namelijk op haar maximale capaciteit. Het is niet mogelijk om het extra verkeer dat zal worden gegenereerd door de Lely Campus fase 2.1 hierover af te wikkelen. Als voorwaarde geldt daarom dat de Lely Campus pas mag worden gerealiseerd als de nieuwe ontsluitingsstructuur gereed is. Deze eis is opgenomen in dit bestemmingsplan.



Ontsluitingsstructuur Dijkpolder (bron: Masterplan Dijkpolder), in rood indicatief het plangebied

Parkeren

Parkeren zal binnen het plangebied opgelost worden. Daarbij moet worden voldaan aan het gestelde in de 'Beleidsregels parkeren Maassluis 2012'. De exacte parkeeroplossing wordt in de verdere planuitwerking bepaald.

Ontsluiting langzaam verkeer

Langs de hoofdontsluitingsstructuur zal een gescheiden fiets- en voetpadenstructuur aangelegd worden. Deze wordt aangesloten op de bestaande structuur en de structuur die in Wilgenrijk gerealiseerd wordt. Hiermee is de Lely Campus bereikbaar voor langzaam verkeer. Een doorgaande fietsstructuur ligt langs de Weverskade. Via de fietspadenstructuur langs de Cornelis van der Lelylaan zal deze structuur bereikbaar zijn. Vooralsnog lopen er geen doorgaande fietsroutes door het plangebied.



Ontsluitingsstructuur langzaam verkeer Dijkpolder (bron: Masterplan Dijkpolder), in rood indicatief het plangebied

Ontsluiting per openbaar vervoer

Langs de Westlandseweg, ter hoogte van de Uiverlaan, liggen bushaltes. Deze worden bediend door bussen in de richtingen Schiedam, Maasland, Honselersdijk en Delft.

Maassluis wordt ontsloten door de trein in de richtingen Rotterdam en Hoek van Holland. In juli 2013 heeft de Stadsregio besloten de Hoekse lijn om te bouwen naar metro als onderdeel van Randstadrail. Hierdoor zal de frequentie op de lijn toenemen. Het station Maassluis West ligt op circa 1,5 km afstand van het plangebied.

Vanuit Lely is er een pendeldienst tussen de werklocatie naar het station Maassluis West. Deze dienst sluit aan bij de werktijden van Lely en rijdt vooral in de spitsperioden.

Verkeersgeneratie en afwikkeling

De nieuwe ontwikkeling zal leiden tot extra verkeer. De verkeersgeneratie wordt bepaald aan de hand van kencijfers uit publicatie 317 (CROW). Het kencijfer voor een gemengd bedrijventerrein van 2,5 ha bedraagt 158 mvt/weekdagemaal per netto ha terrein. Dit betekent dat de verkeersgeneratie circa 395 mvt/weekdagemaal bedraagt. Het weekdagcijfer kan worden omgerekend naar werkdag door het kencijfer te vermenigvuldigen met 1,33. Het werkdagcijfer is van belang voor de verkeersafwikkeling. De verkeersgeneratie bedraagt circa 525 mvt/werkdagemaal. De verkeersafwikkeling van de huidige werklocatie bedraagt circa 1.200 mvt/etmaal. De verkeersgeneratie van de totale Lely Campus komt dus uit op 1.725 mvt/etmaal.

Zoals beschreven is bij de aanleg van de Cornelis van der Lelylaan al rekening gehouden met de verkeersintensiteiten na realisatie van de Lely Campus. (Zie ook Bijlage 1). Hierbij is gerekend met een verkeersgeneratie van 2.700 mvt/etmaal, dus ruimer dan de 1.725. De wegen zijn dan ook gedimensioneerd op deze hogere intensiteit. Verkeersproblemen als gevolg van deze ontwikkeling zijn daarom niet te verwachten.

2.7 Beeldkwaliteit

Voor Lely Campus wordt een Beeldkwaliteitsplan opgesteld (BKP).

Het BKP beschrijft een landschappelijk raamwerk, geïnspireerd op het Hollandse landschap, waarmee een kwalitatieve inpassing van de bedrijven en het parkeren wordt gewaarborgd. Het raamwerk geeft de campus identiteit en eenheid. De verschillende kamers binnen het raamwerk zijn flexibel indeelbaar en bieden ruimte voor toekomstige ontwikkelingen. We gaan uit van een 'plug and play' principe, waarbij het landschappelijk raamwerk vooraf wordt gemaakt en bedrijven kunnen zich direct vestigen. De kamers worden omringd door een dijkje. Dit dijkje zorgt voor een heldere structuur en voor de identiteit van de campus. Het dijkje zorgt voor ingepaste parkeerplaatsen.

Door een L-vormige weg door het gebied ontstaan er twee gebieden: De buitenrand en het binnengebied. De buitenrand is gericht op het zicht van buitenaf naar binnen: De bebouwing is smaller en bestaat uit accenten en geleding. Ook is de waterrand natuurlijk ingericht met riet en een openbaar pad dat leidt naar het, in het midden gelegen, openbare parkje. In het binnengebied is er meer ruimte voor grotere volumes. De hoogtes zijn afgestemd op de bestaande bebouwing van de Lely Campus.

Het gehele gebied is een familie van de bestaande nieuwbouw van Lely Industries. Zo zijn er verschillende elementen, waaronder bijvoorbeeld de lantaarnpalen, die terugkomen in het gebied. Ook in het gebruik van materialisatie, geleding en sterke (kleur)contrasten herken je het Lely Industries gebouw terug.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

3.1 Wettelijk kader

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat alle nieuwe ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, digitaal moeten worden vervaardigd. Kaderstellend daarbij zijn de daartoe wettelijk verplicht gestelde standaarden (thans SVBP2012, IMRO2012 en STRI2012). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar. Ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is van belang voor bestemmingsplannen.

3.2 Opzet van de bestemmingsregeling

Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling is het volgende van belang.

Verbeelding

Eisen aan de verbeelding

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de verbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:

- de ondergrond waarop de verbeelding is gebaseerd, geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie;
- op de verbeelding wordt met de bestemming en eventueel aanduidingen aangegeven of, en zo ja welke bebouwing is toegestaan;
- op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen;
- de volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde zoals van de regels (alfabetisch).

De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals 'BT' voor 'Bedrijventerrein'.

Verder geldt het volgende:

- gebouwen mogen (uitsluitend) binnen het op de verbeelding aangeduide 'bouwvlak' worden opgericht;
- maatvoeringsaanduidingen zoals de maximum goot- of bouwhoogte worden aangegeven door middel van een matrix bij het bouwvlak;
- ten slotte kunnen er op de verbeelding aanduidingen, zoals een plangrens of een gebied met gebiedsaanduiding, worden aangegeven.

De gehanteerde bestemmingen

De keuze voor de gehanteerde bestemmingen is gebaseerd op de beoogde ontwikkeling en de bijbehorende randvoorwaarden. Dit betekent concreet het volgende. De Lely Campus fase 2.1 krijgt de bestemming Bedrijventerrein. De toegangsweg naar Lely Industries, die ook de Lely Campus ontsluit, krijgt de bestemming Verkeer. De omliggende (hoofd)watergangen hebben de bestemming Water. Hiermee is de hoofdstructuur planologisch vastgelegd.

Regels

Op grond van SVBP2012 hebben de hoofdstukken, waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde.

- In de Inleidende regels worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In de Bestemmingsregels worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen, zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven.
- Algemene regels bevat een aantal regels (voorheen bepalingen genoemd) die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing.
- Overgangs- en slotregels ten slotte geven overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Ook bij de opstelling van een bestemmingsbepaling (Hoofdstuk 2 van de regels) moet een vaste volgorde gebruikt worden: een bestemmingsregel heeft niet alle voorgeschreven elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

Voorts is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

Tot slot dienen de regels zoveel mogelijk aan te sluiten bij de modelregels voor bestemmingsplannen die onder andere ook voor andere bestemmingsplannen in de gemeente Maassluis zijn gehanteerd.

3.3 Toelichting op de gehanteerde bestemmingen

Bedrijventerrein (Artikel 3)

Binnen deze bestemming kan de Lely Campus worden gerealiseerd. De Lely Campus komt tot stand volgens de campusgedachte: het binnen één campus samenbrengen van complementaire bedrijven en instellingen om onderling kennis, creativiteit en innovatie te stimuleren. De activiteiten zullen zich richten op de innovatie van producten en diensten in de sectoren high tech, agro & food en energie en alle activiteiten die daaraan bijdragen waarbij sprake is van een samenwerkingsrelatie met activiteiten binnen de Lely Campus. Deze voorwaarden zijn opgenomen in deze bestemming. Daarbij geldt als voorwaarde voor het bouwen dat de ontsluiting via de Cornelis van der Lelylaan gerealiseerd moet zijn.

Binnen het bestemmingsplan mogen gebouwen opgericht worden. Daarbij geldt een maximum bebouwingspercentage van 70% in de zuidoosthoek en 50% in de noordwestrand. Binnen het plangebied gelden drie maximale bouwhoogten. In de zuidoosthoek geldt een maximale bouwhoogte van 15 m, in de zone daaromheen geldt een maximale hoogte van 8 m. In de buitenrand van het gebied mag slechts 3 m hoog gebouwd worden.

Om aan de noordwestzone een bijzonder aanzicht te realiseren, is het mogelijk om hier, in afwijking van de bepaalde maximale bouwhoogte, tot 12 m te bouwen. Dit is alleen mogelijk als de bebouwing ter plaatse van de hogere bouwhoogte een maximale gevelbreedte van 12 m heeft en de afstand tussen twee bouwvolumes ten minste 24 m bedraagt.



Bebouwingsbepalingen bestemming Bedrijventerrein

In de nabijheid van het plangebied liggen de bedrijfswoningen van Lely en de woonwijk Wilgenrijk. Om ter plaatse van deze woningen een goed woon- en leefklimaat te garanderen is een milieuzonering opgenomen waarbij gebruikgemaakt is van een Staat van Bedrijfsactiviteiten Lely Campus. De westzijde, plus een smalle strook aan de noordzijde, biedt ruimte aan bedrijfsactiviteiten tot categorie 2 uit deze Staat. Op een strook van 50 m breed is ruimte voor bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 3.1; in de zuidoost hoek van het plangebied tot milieucategorie 3.2.



Milieuzonering bestemming Bedrijventerrein

Verkeer (Artikel 4)

Deze bestemming ligt op de ontsluitingsweg van de Lely Campus, die aansluit op de Cornelis van der Lelylaan. Deze ontsluiting moet gerealiseerd zijn voordat de gronden met de bestemming Bedrijventerrein gebruikt mogen worden.

Water (Artikel 5)

Deze bestemming spreekt voor zich. Binnen deze bestemming zijn ook bijbehorende voorzieningen zoals bruggen voor langzaam verkeer mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is het mogelijk een extra aansluiting te realiseren op de bestaande Lely Campus.

3.4 Toelichting op de algemene regels

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, bepalingen.

Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Bro vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Algemene bouwregels (Artikel 7)

Dit artikel bevat twee algemene bepalingen. De eerste bepaling heeft betrekking op het waarborgen van voldoende parkeergelegenheid. Deze bepaling is opgenomen vanwege het feit dat de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening zijn komen te vervallen.

De tweede bepaling betreft 'Overschrijding bouwgrenzen'. Dit is een regeling voor beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn op de verbeelding aangeduid met een dikke lijn.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro, het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

Overige regels (Artikel 10)

Ook dit artikel bevat één bepaling, namelijk 'Werking wettelijke regeling'. In een (toenemend) aantal gevallen wordt in de regels van bestemmingsplannen verwezen naar een (andere) wettelijke regeling of wordt een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. Ook in de begripsbepalingen komen die verwijzingen voor. Op grond van jurisprudentie mag een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wro worden gewijzigd. Het impliciet wijzigen van een bestemmingsplan door wijzigingen in wetgeving in de bepalingen waarnaar wordt verwezen is niet toegestaan. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Uit praktische overwegingen is er voor gekozen in dit hoofdstuk van de regels een artikel 'Wettelijke regelingen' op te nemen, waarin is bepaald dat alle wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Hierdoor hoeft niet meer telkens te worden verwezen naar publicaties in het staatsblad.

3.5 Toelichting op de overgangs- en slotregels

In artikel Overgangsrecht is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In lid 11.1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 11.2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen.

De slotregel in artikel 12 beschrijft op welke wijze de regels aangehaald moeten worden.

3.6 Handhaving

De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan, is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat bij de handhaving van dit plan met name om de regels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geldt een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Waar regels zijn, moet gehandhaafd worden. Zo ook bij regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Deze regels zijn erop gericht de kwaliteit van de bebouwde en de onbebouwde omgeving te beschermen en waar mogelijk te verbeteren.

Handhaving op dit gebied is de laatste tijd steeds meer in de belangstelling komen te staan. Waar handhaving voorheen een bevoegdheid was waar een bestuursorgaan binnen redelijke grenzen al dan niet gebruik van kon maken, is handhaving inmiddels geworden tot een beginselplicht waarvan slechts deugdelijk gemotiveerd afgeweken kan worden.

Omdat er teveel regels zijn om alles te kunnen handhaven, zal het bestuur onderbouwde keuzes moeten maken. In de uitwerkingsregels van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor), is de plicht voor bestuursorganen om een handhavingsbeleid vast te stellen wettelijk verankerd. In het Bor wordt onder meer gesteld dat het handhavingsbeleid inzicht dient te geven in de prioriteitstelling, in de wijze waarop toezicht wordt uitgevoerd en de manier waarop sancties worden toegepast.

De gemeente Maassluis heeft haar handhavingsbeleid vastgelegd in het Handhavingsbeleidsplan Wabo (30 augustus 2011). In deze nota wordt een integrale visie gegeven op de wijze van handhaven van de gemeente. Daarnaast is er een handhavingsuitvoeringsprogramma vastgesteld. Hierin is de in het beleid aangegeven prioritering nader uitgewerkt.

Het denken in termen van individuele producten is niet meer uitgangspunt voor de inzet van toezicht en handhaving maar de kernbegrippen zijn cluster (of ketengericht) werken. De toezicht- en handhavingstaken zijn in dat geval geclusterd naar de wijze waarop de toezicht en handhaving zal worden georganiseerd.

Om te kunnen toezien op de waarborging van een adequate en behoorlijke uitvoering van het beleid en uitvoeringsprogramma is een handhavingsregisseur aangesteld die daarnaast een aantal wettelijke taken op zich zal nemen. Daarnaast is er een duidelijke scheiding tussen de vergunning verlenende en de handhavende taken. De vergunning verlenende en toezichthoudende taken worden uitgevoerd in de afdeling ROVM door het team Bouw- en Woningtoezicht. De handhaving wordt uitgevoerd door de regisseur handhaving Wabo.

Hoofdstuk 4 Beleid

4.1 Inleiding

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch doorgang te laten vinden, wordt onderzocht of deze niet in strijd is met de verschillende beleidskaders. In dit hoofdstuk is getoetst aan het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker vooropstaat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Nationale belangen

De voorgaande (hoofd)doelstellingen zijn in de structuurvisie vertaald naar de onderstaande nationale belangen. Deze zijn – direct of indirect – ook opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarmee zij juridisch doorwerken in bestemmingsplannen.

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Toetsing

Het beleid van de Rijksoverheid heeft in het algemeen een wat abstract karakter en is niet kaderstellend voor individuele ontwikkelingen. De ontwikkeling van de Lely Campus sluit echter aan bij de doelstelling die in de SVIR is opgenomen: het vergroten van de concurrentiekracht door het realiseren van een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's. De realisatie van de Lely Campus is geheel in lijn met deze doelstelling.

4.2.2 Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Bro (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). De Ladder bestaat uit de volgende drie treden:

- 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.

Toetsing

De Ladder voor duurzame verstedelijking is geïmplementeerd in de provinciale Verordening Ruimte. Toetsing aan de Ladder komt daarom aan de orde in paragraaf 4.3. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Hoofdpijnenakkoord 2015-2019

Het Provinciale Hoofdpijnenakkoord 2015-2019 heeft als motto 'Zuid-Holland: slimmer, schoner en sterker' meegekregen. Om concurrerend te blijven dient Zuid-Holland zich te onderscheiden door onder andere een duurzame en innovatieve economie. De provincie wil samen met mede-overheden, bedrijven en kennisinstellingen binnen de Zuidvleugel uitvoering geven aan de gezamenlijke economische visie en agenda. Bovendien wil zij het innovatiepotentieel beter benutten, onder andere door het bevorderen van samenwerking tussen ondernemers, kennisinstellingen en de overheid.

De beoogde ontwikkeling Lely Campus sluit aan bij de doelstellingen uit het Hoofdpijnenakkoord.

4.3.2 Visie ruimte en mobiliteit (2014)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- allianties aangaan met maatschappelijke partners;

- minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte, het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit.

4 rode draden

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Toetsing

Dit project geeft invulling aan de eerste 2 hoofddoelen en geeft mede invulling aan rode draad 1.

In de 'Visie ruimte en mobiliteit' wordt ingegaan op bedrijventerreinen. Voor bedrijventerreinen wil de provincie de match tussen vraag en aanbod verbeteren. De huidige mismatch is kwalitatief en kwantitatief van aard, en er is te weinig ruimte voor functiemenging. Er zijn onvoldoende geschikte terreinen en plannen voor de ontwikkeling van de economische topsectoren, zoals het havenindustriële complex, de greenports en de kennis- en diensteneconomie tussen Leiden en Dordrecht. Deze terreinen moeten goed aangesloten zijn op het hoofdwegenet en, mede door de clustering, bij voorkeur geschikt voor multimodaal vervoer. Ook havengerelateerde regio's kennen een tekort aan bedrijventerreinen. Herstructurering van bestaande terreinen en aanleg van nieuwe terreinen blijft daarom nodig.

4.3.3 Programma ruimte (2014)

Bij de verordening hoort het Programma ruimte. Hieruit blijkt dat er behoefte aan kwalitatief goede bedrijventerreinen is. Zowel de locatie Weverskade 60 als Weverskade 110 zijn aangewezen als bedrijventerrein. De bedrijfslocatie Weverskade 110 zal op termijn verdwijnen ten behoeve van de woonwijk Wilgenrijk. Rondom de werklocatie zal de bedrijvigheid geconcentreerd worden. De locatie Lely Campus fase 2.1 valt buiten de aanduiding Bedrijventerrein.



Uitsnede kaart 'strategie voor bedrijventerreinen'

Uit het programma Ruimte blijkt dat er met name in de Stadsregio Rotterdam een aanzienlijk kwalitatief en kwantitatief tekort is aan bedrijventerreinen.

Vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen tot 2020 gespecificeerd naar regio's (netto hectares)

regio	vraag 2010-2 020	T+ IJV	totaal vraag tot 2020	hard aanbod	vraag - hard aanbod	
Stadsregio Rotterdam	395	199	594	441	153	Tekort

4.3.4 Verordening Ruimte (2014)

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Verordening Ruimte. Hierin is de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. De relevante artikelen zijn hieronder opgenomen. Het plan wordt hier tevens aan getoetst.

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruikgemaakt van locaties die;
 - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
 - passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is;
 - zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 ha.

Toetsing

- Lely Campus voorziet in een behoefte aan een specifieke vorm van bedrijventerrein: een campusvorm voor activiteiten die zich richten op de 3 topsectoren van de Nederlandse economie: agrarisch, high tech en energie. Het bedrijf Lely, een grote speler in de Nederlandse maakindustrie, is een belangrijke aanjager van dit initiatief. Lely heeft in haar netwerk een aantal bedrijven dat potentieel behoefte heeft aan een vestiging op deze locatie. Een dergelijk aanbod is op andere locaties niet beschikbaar. In het provinciale Programma ruimte (zie ook 4.3.3) is aangegeven dat er in de regio Rotterdam zowel kwantitatief als kwalitatief een tekort aan bedrijventerreinen bestaat. Ook in het recentere Hoofdlijnenakkoord (zie 4.3.1) geeft de Provincie aan in te willen zetten op en ruimte te bieden aan innovatie. De 2,5 ha uitbreiding die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, geeft daarmee dus concreet invulling aan een regionale behoefte.
- De Dijkpolder, met uitzondering van de bestaande werklocatie en de locatie Weverskade 110, is op basis van de verbeelding van de Visie Ruimte niet aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De gehele Maassluisse Dijkpolder is echter transformatiegebied; hier wordt de gebiedsontwikkeling Wilgenrijk gerealiseerd. In dit gebied is ruimte voor wonen en werken. Deze ontwikkeling is naar aanleiding van overleg tussen gemeente Maassluis en Provincie Zuid-Holland opgenomen in het Provinciale Programma Ruimte. Om de woonwijk mogelijk te maken worden de bedrijfsactiviteiten van Lely die voorheen verspreid waren door de Dijkpolder op Lely Campus samengebracht. Lely Campus is daarmee randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling Wilgenrijk. De gronden die met dit bestemmingsplan onderdeel worden van Lely Campus liggen ingesloten tussen de werklocatie van Lely en de nieuwe woonwijk Wilgenrijk. De locatie maakt formeel dus geen deel uit van het BBG óf van de afspraken over een woningbouwontwikkeling. De ontwikkeling is wel nadrukkelijk opgenomen in het Masterplan voor Wilgenrijk. Op basis van de feitelijke situatie, ondermeer als zanddepot vanwege de aanleg van de ontsluitingsweg en voorheen het gebruik van een groot deel van het terrein als tijdelijke parkeerplaats, en op basis van het feit dat het gebruik van het gebied voor agrarisch gebruik economisch en ruimtelijk feitelijk niet meer mogelijk is, heeft het gebied in

de praktijk een stedelijke functie. Voor de volledigheid is echter getoetst aan de derde trede.



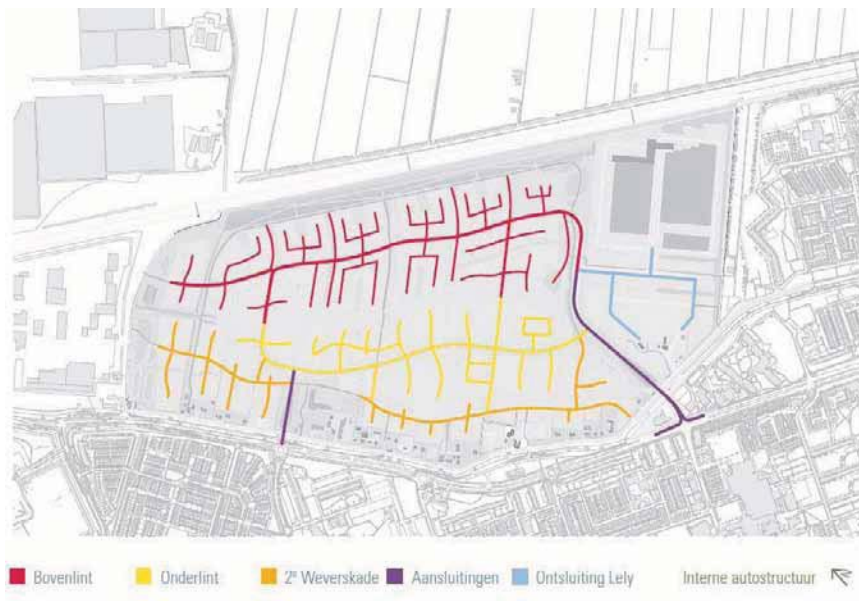
Begrenzing Bestaand Bebouwd Gebied (bron: Provincie Zuid-Holland)



Toekomstige invulling Dijkpolder (bron: Masterplan Dijkpolder)

- c. Aangezien de locatie niet is aangewezen als onderdeel van het bestaand stads- en dorpsgebied dient de locatie te voldoet aan de voorwaarden genoemd onder c:
 1. Mede door de aanleg van de Cornelis van der Lelylaan, de bestaande infrastructuur van Maassluis en het fijnmazige fietsnetwerk is de ontsluiting van de locatie zeer goed.
 2. Voor Lely Campus wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hiermee wordt geborgd dat de ontwikkeling aansluit op zowel de bestaande bebouwing van Lely, de woonwijk Wilgenrijk als de Weverskade en het Sparrendal. De stedenbouwkundige kaders worden geborgd in dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat apart wordt vastgesteld. Op dit plan wordt ingegaan in de paragraaf Beeldkwaliteit (paragraaf 2.7). Hiermee wordt de stedenbouwkundige kwaliteit van deze ontwikkeling geborgd.

3. De toevoeging aan bedrijventerrein blijft met circa 2,5 ha onder de 3 ha.



Toekomstige ontsluitingsstructuur Dijkpolder

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. In dit geval kan worden gesproken van 'aanpassen'. Op de ruimtelijke kwaliteit wordt nader ingegaan in de paragraaf Beeldkwaliteit.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Archeologiebeleid gemeente Maassluis 2013

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn gemeenten verantwoordelijk voor het archeologisch beleid binnen de stadsgrenzen. Daarvoor heeft Maassluis informatie nodig over wat er zich in de grond bevindt. Hiertoe heeft de gemeenteraad van Maassluis op 16 april 2013 het Archeologiebeleid Maassluis 2013 vastgesteld. Onderdeel van dit beleid is de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Op basis van deze kaart gelden voor het plangebied diverse archeologische verwachtingswaarden. Daarom is nader onderzoek uitgevoerd. Dit is opgenomen in paragraaf 5.9.

4.4.2 Structuurvisie Maassluis

Maassluis streeft ernaar een sociale en financieel gezonde stad te zijn. Bij de ontwikkelingen in de stad is duurzaamheid een belangrijk thema. De missie en centrale leidraad voor de structuurvisie is daarom: sociaal, solide en duurzaam. Keuzes maken voor een goede toekomst.

De gewenste concentratie van Lely is vastgelegd in de structuurvisie. Hierin is de transformatie van de Dijkpolder opgenomen. De locatie van de Lely Campus is hierin aangeduid als reservelocatie voor Lely. Hierbij is uitgegaan van activiteiten voor Lely óf woningbouw of een mengvorm.

Met de ontwikkeling van de werklocatie wordt een belangrijk aandeel geleverd aan het gewenste economisch- en werkgelegenheidsprofiel van Maassluis. De keuze voor een ontwikkelingsscenario op termijn is afhankelijk van de ontwikkeling en groei van Lely Industries, die mogelijk verder wil en kan uitbreiden in dit gebied. Met de ontwikkeling van Lely Campus wordt uitvoering gegeven aan de Structuurvisie Maassluis.



Legenda

	Versterken historische Binnenstad		Intensiveren recreatie langs de Waterweg
	Herstructurering Sluispolder-West		Ontwikkelen bedrijventerrein De Dijk
	Afronden woningbouwontwikkeling Het Balkon en Burgemeesterswijk		Uitbreiden bedrijfslocatie Lely
	Ontwikkeling woongebied Dijkpolder		Reservelocatie Lely Industries, of woningbouw of mengvorm
	Benutten kansen duurzaam bouwen		Uitwerking woonwerkgebied De Kade
	Ontwikkelen Woonservicezones		Uitwerking herstructureringsopgave Kapelpolder
	Vernieuwing Koningshoek tot modern functioneel centrumgebied		Ombouw Hoekse Lijn naar hoogwaardige Lightrail verbinding
	Hoogbouwzones		Nieuw station
	Behoud en versterken poorten tussen stad en buitengebied		Overige aanduidingen op de kaart
	Versterking van dijken- en ruimtelijke groenstructuren		Bestaand stedelijk gebied
	Versterken langzaamverkeersverbindingen		Water
	Landschappelijk-recreatieve inrichting van buitengebied Aalkeetpolder		A20 / Hoofdinfrastructuur
	Behoud ecologische verbinding Boonervliet		Verbinding Rozenburg
			Gemeentegrens
			Historisch lint

Uitsnede structuurvisiekaart

4.4.3 Masterplan Dijkpolder

Op 31 januari 2012 is het Masterplan Dijkpolder door de gemeenteraad van Maassluis vastgesteld. Hierin is de ambitie voor de invulling van het gebied Dijkpolder opgenomen. Het Masterplan richt zich vooral op de ontwikkeling van de woonwijk. Wel worden (beknopt) uitspraken gedaan over de werklocatie. In het Masterplan is dit gebied van de Lely Campus fase 2.1 aangeduid als reservelocatie. Het Masterplan laat (net als de structuurvisie) diverse opties open: reservelocatie voor Lely Industries, woningbouw of een mengvorm. Ook worden uitspraken gedaan over de stedenbouwkundige randvoorwaarden (kleinschalig overgangsgebied) en ontsluiting. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals genoemd in het Masterplan zijn uitgangspunt geweest voor de verdere planvorming.



Uitsnede Masterplan

4.4.4 Welstandsnota

In de op 15 mei 2012 vastgestelde herziening van de Welstandsnota, wil de gemeente het welstandsbeleid vereenvoudigen.

Uitgangspunten voor welstand

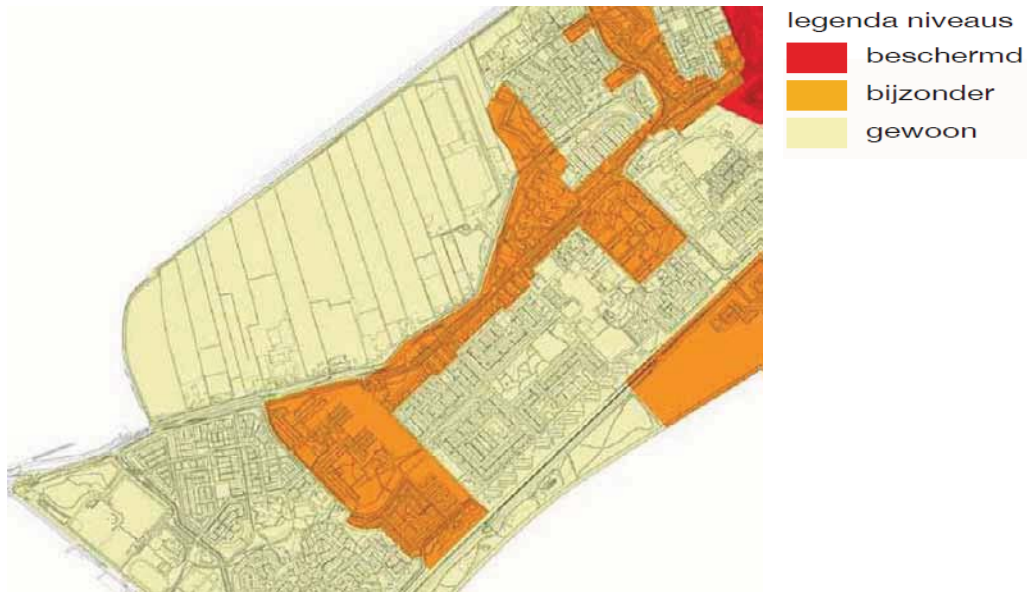
Maassluis zoekt naar een evenwicht tussen de bouw mogelijkheden voor burgers en bedrijven enerzijds en het aanzien van de gemeente anderzijds. Voor de woongebieden en bedrijventerreinen wil de gemeente zich wat betreft welstand terughoudend opstellen en waar mogelijk ruimte laten voor particulier initiatief.

Gebieden

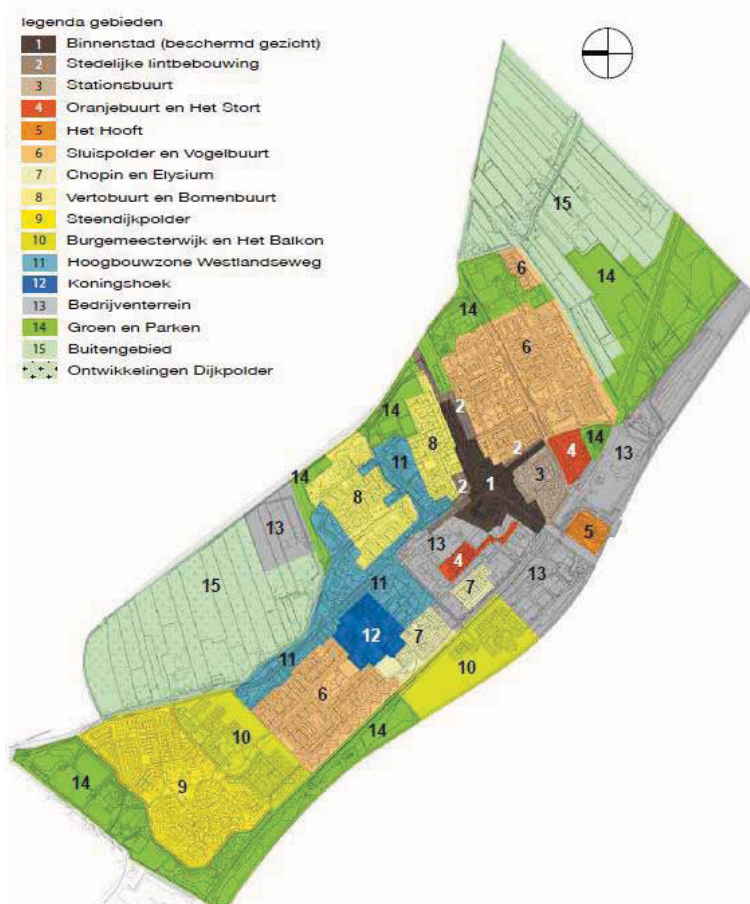
Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld met daarin een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. De welstandscriteria zijn onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de bouwmassa, de architectonische uitwerking, materiaal en kleur. Met de welstandscriteria kan de commissie zich binnen de grenzen van het bestemmingsplan een gewogen oordeel vormen. In aanvulling op de tekst zijn foto's opgenomen, die een impressie van het gebied geven en zowel goede als slechte voorbeelden tonen.

Niveaus

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.



Niveaukaart (bron: gemeentelijke welstandsnota)



Gebiedskaart (bron: gemeentelijke welstandsnota)

Voor de Dijkpolder als geheel geldt een gewoon welstandsniveau. De Dijkpolder is in twee gebieden opgenomen. De bestaande werklocatie is aangeduid als 'bedrijventerrein'. Het welstandsbeleid hier is gericht op behoud van de samenhang in de massa's. Variatie moet niet tot rommeligheid leiden. De overige Dijkpolder, waaronder ook het plangebied, valt binnen deelgebied 'buitengebied'. Het beleid

hier is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing, het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding.

Voor de ontwikkeling van de Lely Campus worden aparte beeldkwaliteitseisen opgesteld, die zullen worden toegevoegd aan de Welstandsnota. De invulling van het gebied zal getoetst worden aan deze eisen.

4.4.5 Wegenstructuurvisie Maassluis (2010 - 2025)

In de wegenstructuurvisie Maassluis zijn oplossingsrichtingen gegeven voor de toekomstige verkeersstructuur van Maassluis en is onderzocht of er knelpunten te verwachten zijn met de demografische en ruimtelijke ontwikkeling van Maassluis tot 2025.

Uit de structuurvisie blijkt dat het wegennet van Maassluis, zonder uitbreiding met nieuwe infrastructuur, maar wel met het toepassen van enkele benuttings- en aanpassingsmaatregelen, voldoende capaciteit biedt om de effecten op het verkeer van de nu bekende ontwikkelingen tot 2025 te kunnen verwerken. Hoewel er een stijging is van de verkeersbelasting van het wegennet, blijven de milieueffecten binnen de wettelijke normen en vragen deze geen extra maatregelen.

Infrastructurele maatregelen

Het gebied Dijkpolder zal aangetakt worden op zowel de Westlandseweg als de Maasdijk. In de eerste ontwikkelingsfase zal de Cornelis van der Lelylaan aantakken op het kruispunt Westlandseweg-Uiverlaan. Van deze ontsluiting zal de Lely Campus ook gebruikmaken.

4.4.6 Landschapontwikkelingsperspectief (LOP, 2009)

Midden-Delfland is een prachtig open veenweidegebied tussen Rotterdam en Den Haag. Maassluis neemt in het Midden-Delflandgebied een bijzondere positie in aan de Nieuwe Waterweg. Het is een topgebied en dat willen Maassluis en de omringende gemeenten graag zo houden. Het LOP presenteert een streefbeeld en geen eindbeeld. Er wordt een gemeenschappelijke koers gegeven om nieuwe ontwikkelingen in de gewenste richting te sturen en werkt door in het ruimtelijk beleid.

Om de kernkwaliteiten van Midden-Delfland in stand te houden, te verrijken en te versterken, wordt gestreefd naar:

- versterken van het contrast land-stad;
- versterking van de relaties met de bredere omgeving;
- versterking van de relaties met de directe omgeving;
- versterking van de kwaliteit van de randen;
- zonering van het recreatief gebruik: stad-rand-land;
- versterking van het agrarisch kerngebied;
- versterking van het kerngebied weidevogels;
- benutting van de kwaliteiten van het land als recreatief uitloopegebied;
- benutting van de recreatieve potenties van het water.

Voor de bebouwing van de Dijkpolder worden verder richtlijnen aangedragen in het LOP. Met name de eis dat het huidige verkavelingspatroon richtinggevend is, is relevant voor de ontwikkeling. Dit uitgangspunt is vertaald door de polderstructuur als uitgangspunt te nemen in het stedenbouwkundig plan.

4.4.7 Groenstructuurplan (2001)

De bestaande groenstructuur in de bebouwde kom blijft behouden. De gemeente formuleert voor zichzelf de opgave om te blijven investeren in de groene route door Maassluis. De voorgestelde structuur is echter geen blauwdruk maar verbeeldt een ambitie. In de praktijk is de route herkenbaar als een aaneenschakeling van groene openbare ruimten verbonden door lanen. In 2004 heeft de gemeenteraad de bij het plan behorende kaart geactualiseerd.

Het gemeentelijk groenstructuurplan zal de komende tijd worden geactualiseerd, met het Landschapontwikkelingsperspectief als belangrijkste beleidskader voor het buitengebied.

4.4.8 Beleidsregels parkeren Maassluis 2012

Ter bevordering van de rechtszekerheid heeft het college in de beleidsregels parkeren Maassluis 2012 vastgelegd welke parkeernormen van toepassing zijn bij bouwplannen. In de beleidsregels is tevens vastgelegd op welke voorwaarden afgeweken mag worden van de parkeernormen. Deze regels zijn van toepassing verklaard op dit bestemmingsplan. Dat betekent dat initiatieven hieraan getoetst worden.

Hoofdstuk 5 Milieuonderzoek

5.1 Inleiding

De wet en de jurisprudentie stellen eisen aan de inhoud van een bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet worden aangetoond en er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarom zijn onderzoeken noodzakelijk voor het bestemmingsplan, onder andere op het gebied van milieu. In dit hoofdstuk wordt het initiatief, de realisatie van de Lely Campus fase 2.1, getoetst aan de milieuaspecten. Waar mogelijk wordt daarbij gebruik gemaakt van de gegevens uit de mer-beoordelingsnotitie, die is uitgevoerd in het kader van bestemmingsplan Dijkpolder.

5.2 Bodemkwaliteit

Beleid en normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

De gemeenteraad van Maassluis heeft op 5 oktober 2010 de Bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan (Royal Haskoning, 9 juni 2010) vastgesteld. Op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Maassluis is het plangebied onderdeel van Buitengebied 9. Zowel de boven- als ondergrond van deelgebied 9 (buitengebied) overschrijden de gemiddelde gehalten van enkele metalen de AW2000 (lood en kwik). Er mag in deze zone gebruik gemaakt worden van de uitzonderingsregel waardoor boven- en ondergrond kunnen worden ingedeeld in kwaliteitsklasse AW2000. Er is sprake van functiekwaliteit 'Overig en wonen'.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een bedrijventerrein. Gelet op het agrarische gebruik in het verleden worden ter plaatse geen relevante bodemverontreinigingen verwacht, waarmee bij de uitvoering van het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Er wordt geconcludeerd dat het aspect bodem de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

N.B In 2016 zal de Bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan geactualiseerd worden.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Bij een gemengd gebied kan gebruik worden gemaakt van kleinere richtafstanden. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

Voor dit bestemmingsplan is deze staat aangepast. Dat wil zeggen dat alleen die bedrijfsoorten die beoogd zijn binnen de Lely Campus op deze lijst opgenomen zijn.

Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar bijlage 1 van de toelichting.

Onderzoek en conclusie

Uitgangspunten milieuzonering

In de omgeving komen de volgende omgevingstypen voor waarmee in de milieuzonering rekening is gehouden.

- Rustige woonwijk: de nieuwe woonwijk Wilgenrijk (inclusief de bestemming gemengde doeleinden 1 met een hotel, zorgwoningen, wellness/sportvoorzieningen en lichte horeca) wordt beschouwd als omgevingstype 'rustige woonwijk'. Ten opzichte van dit gebied worden dan ook de richtafstanden voor omgevingstype 'rustige woonwijk' gehanteerd.
- Gemengd gebied: de 3 bestaande burgerwoningen in de directe omgeving van Lely worden beschouwd als gemengd gebied. Dit in verband met de huidige ligging in een gebied met een menging van functies (bedrijvigheid – waaronder Lely – woningen) en de geringe afstand tot de bestaande bedrijvigheid. Ten opzichte van deze woningen worden voor de nieuwe bedrijvigheid dan ook de richtafstanden conform het type gemengd gebied gehanteerd.
- De bestaande bedrijfswoningen van Lely. Het gaat hierbij om een specifiek type woningen waar andere eisen aan het woon- en leefklimaat mogen worden gesteld, dan bij reguliere woningen. Bedrijfswoningen zijn immers per definitie aan bedrijvigheid gelieerd en liggen daarmee in het algemeen op bedrijventerreinen. Bovendien betreft het een historisch gegroeide situatie. In de directe omgeving van de bestaande bedrijfswoningen worden (ook in het vigerende bestemmingsplan) bedrijven uit maximaal categorie 3.1 van de SvB toegestaan, vanaf 30 m eveneens bedrijven uit milieucategorie 3.2.

Uitwerking milieuzonering

Op grond van de eerdergenoemde uitgangspunten is de milieuzonering op de verbeelding opgenomen. Afhankelijk van de locatie in het plangebied zijn bedrijven van maximaal categorie 2 tot 3.2 van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering toegestaan. Voor deze bedrijven geldt, afhankelijk van de categorie, een richtafstand van maximaal 100 m ten opzichte van een rustige woonwijk en 50 m ten opzichte van gemengd gebied.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door de milieuzonering en de opgenomen bestemmingsplanregeling zorg gedragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de aanwezige en geprojecteerde woningen in de omgeving van het plangebied.

5.4 Industrielawaai

Beleid en normstelling

Een geluidszone wordt vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (Wgh). Dergelijke bedrijven worden in de volksmond ook wel 'grote lawaaimakers' genoemd. In dat kader is in het verleden voor industrieterrein Europoort-Maasvlakte een geluidszone vastgesteld. Het plangebied ligt binnen deze zone.

Binnen de geluidszone zijn nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen slechts aanvaardbaar indien de geluidsbelasting aan de gevel aan de wettelijke grenswaarden voldoet. Hierbij geldt een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis is binnen haar gemeentegrenzen bevoegd om voor het aspect Industrielawaai voor nieuwe woningen hogere grenswaarden vast te stellen indien blijkt dat maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ondervinden van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

Sanering Europoort-Maasvlakte

Voor het industrieterrein Europoort-Maasvlakte heeft in het verleden een saneringsslag (Industrielawaai) plaatsgevonden. Er is een saneringsprogramma voor vastgesteld en goedgekeurd, waarin de 55 dB(A)-contour en hoger (tot 65 dB(A)) is weergegeven. Inmiddels zijn op basis van dit programma de MTG's (maximale toelaatbare geluidsbelasting) vastgesteld. De contouren en bijbehorende MTG-waarden vormen het toetsingskader voor ruimtelijke plannen binnen de geluidszone.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van industrieterrein Europoort-Maasvlakte. Ter plaatse worden echter geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt.

Desondanks is de geluidzone van industrieterrein Europoort-Maasvlakte op de verbeelding en in de regels opgenomen.

5.5 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval

waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} -contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

Uit de professionele risicokaart blijkt dat er binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Tevens blijkt dat er geen sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en het water. Wel is er in de omgeving sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A20 en door aardgasleiding A-613.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A20

Ten noordoosten van het plangebied vindt vervoer gevaarlijke stoffen plaats over de Rijksweg A20: afrit 6 (Maasdijk) – Knp. Kethelplein. Volgens het Basisnet Weg is er geen sprake van een PR 10^{-6} -contour en plasbrandaandachtsgebied. Door het vervoer van brandbare gassen bedraagt het maatgevende invloedsgebied 355 m. Het plangebied ligt op circa 340 m afstand en ligt dus binnen het invloedsgebied. Conform het BEVT is geen onderzoek naar het GR nodig, omdat het plangebied op meer dan 200 m vanaf de buitenrand van de transportroute ligt. De afstand tussen het plangebied en de weg is dermate groot dat de ontwikkeling niet van invloed is op de hoogte van het GR. Tevens is het plangebied in zijn geheel op meer dan 200 m vanaf de buitenrand van de transportroute gelegen. Hierdoor geldt dat er geen ruimtelijke verplichtingen gesteld kunnen worden aan de ontwikkeling. Vanwege de gedeeltelijke ligging binnen het invloedsgebied van 355 m is het conform het BEVT wel noodzakelijk aandacht te besteden aan:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater; en
- voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op dat binnenwater een ramp voordoet.

In het kader van het wettelijk vooroverleg zal hierover advies gevraagd worden aan de veiligheidsregio.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A20: afrit (Maasdijk) – Knp. Kethelplein vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend plan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door aardgasleiding A-613

Ten noordoosten van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats door aardgasleiding A-613. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 230 m. Het plangebied is gelegen op circa 380 m afstand tot deze aardgasleiding en ligt dus niet binnen het invloedsgebied. De aanwezigheid van de leiding vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aanwezigheid van de risicobronnen geen belemmeringen opleveren voor de beoogde ontwikkeling. Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

In de regels van dit bestemmingsplan wordt expliciet uitgesloten dat zich in het plangebied Bevi-inrichtingen kunnen vestigen. Daarmee verandert de veiligheidssituatie voor de omliggende woonwijken niet.

5.6 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 5.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek en conclusie

Door de ontwikkeling is er een toename van verkeer van 395 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Hierbij wordt uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 18.9%. Uit de Nimb-tool blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 1.32 µg/m³ en van fijn stof van 0.14 µg/m³ (zie figuur hieronder). De toename voor stikstof komt daarmee boven de 1,2 µg/m³.

Uit het planMER behorende bij de gemeentebrede structuurvisie blijkt dat in de gehele gemeente Maassluis voldaan wordt aan de grenswaarden uit de luchtkwaliteitswetgeving, ook na realisatie van alle ontwikkelingen in Dijkpolder (Wilgenrijk en Lely Campus). Uit de Monitoringstool blijkt dat in 2015 langs de A20 en de Westlandseweg/Maasdijk de jaargemiddelde concentratie van de maatgevende stof stikstofdioxide minder dan 37 µg/m³ bedraagt (tegen een grenswaarde van 40 µg/m³): langs de A20 bedraagt deze concentratie 28,1- 30,9 µg/m³, langs de Westlandseweg/Maasdijk bedraagt deze 27,1-27,7 µg/m³. Gelet op de lage concentraties ter plaatse wordt voldaan aan het besluit gevoelige bestemmingen.

CAR-berekeningen die als worstcasesituatie zijn uitgevoerd (zo zijn de verkeersintensiteiten van 2020 na realisatie van Dijkpolder gebruikt voor berekeningen in 2012) laten zien dat ook na realisatie van Wilgenrijk en Lely Campus ruimschoots voldaan wordt aan de grenswaarden langs de Westlandseweg en de interne ontsluitingswegen. Ook al zal door het extra verkeer de concentratie luchtverontreinigende stoffen toenemen, er wordt nog steeds ruimschoots voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen, ook ter plaatse van het nieuwe woongebied.

5.7 Kabels en leidingen

Afwegingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte- en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek en conclusie

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

5.8 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van het bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland de strategische keuzes, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. De complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen dwingen tot het stellen van prioriteiten. Het hoogheemraadschap gaat het beheer en onderhoud van het watersysteem optimaliseren en zal

daarbij flink investeren in waterkwaliteit, waterkeringen en het voorkomen van wateroverlast en watertekort. Voor de zuiveringstechnische infrastructuur ligt de nadruk op beheren, onderhouden en optimaliseren.

Ten slotte is de nieuwe Handreiking Watertoets vastgesteld versie 14 juli 2015. De nieuwe handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor ruimtelijke planvorming. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

Praktisch komt het beleid neer op het stand-stil principe. Dat betekent dat er geen verslechtering mag optreden. Dat betekent ook dat er compensatie voor extra verharding moet worden berekend aan de hand van de watersleutel zoals beschreven in de bijlage handreiking Watertoets.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Maassluis heeft in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland een waterplan opgesteld voor de periode 2008-2015. In het waterplan is opgenomen hoe de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland zich voorbereiden op de toekomstige klimaatveranderingen en hoe de chemische en ecologische waterkwaliteit van het oppervlaktewater kan verbeteren. Daarmee geven de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland, naast invulling aan de eigen wensen en plannen, tevens invulling aan de wensen en eisen onder andere uit het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorts wil de gemeente met het waterplan gestalte geven aan haar wens van meer beleving en versterking van de natuurlijke omgeving ondersteund door een robuust en goed functionerend watersysteem.

In de Structuurvisie Maassluis 2011-2025 zijn de ambities van de gemeente ten aanzien van beleid en ontwikkelingen in die periode vastgelegd. In de structuurvisie worden uitgangspunten voor concrete projecten en maatregelen globaal beschreven, waaronder de Dijkpolder.

Waterschapsbeleid / gemeentelijk beleid

Op 2 september 2014 hebben de colleges van Hoogheemraadschap en gemeente het Waterhuishoudkundigplan Dijkpolder vastgelegd. Dit plan is, mede op basis van bovengenoemde plannen, het vigerend kader voor alle ontwikkelingen en watervergunningen in de Dijkpolder, inclusief de waterhuishouding bij Lely Industries.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen in Dijkpolder te Maassluis. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit klei. Er is sprake van grondwatertrap III. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen den 0,8 en 1,2 m beneden maaiveld. Peilgebieden ligt het terrein voornamelijk binnen het -2,40m NAP gebied, echter aan de zuidzijde van het terrein ligt het -1,55m NAP gebied, wat in de plan vorming als raakvlak moet worden meegenomen (zie onderstaande kaart uit WHP Dijkpolder).



Waterkwantiteit

Binnen het plangebied is secundair oppervlaktewater aanwezig. Hiervoor geldt een beschermingszone van 1,5 m. Ten zuidwesten van het plangebied aan de overzijde van de Toekomstige Cornelis van der Lelylaan is primair oppervlaktewater aanwezig. De beschermingszone van deze watergang bedraagt 4 m en reikt niet tot aan het plangebied.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig wel ligt er een persleiding aan de zuidzijde van het gebied. Deze is bij de nieuwbouw van Lely Industries aangelegd vooruitlopend op deze toekomstige gewenste ontwikkeling. Deze persleiding betreft een onderdeel van de bedrijfsriolering van Lely Industries, aangesloten op de gemeentelijke riolering (het gemeentelijk rioolgemaal bij Lely Industries). De te ontwikkelen Lely Campus wordt dan ook aangesloten op deze persleiding.

Toekomstige situatie

Algemeen

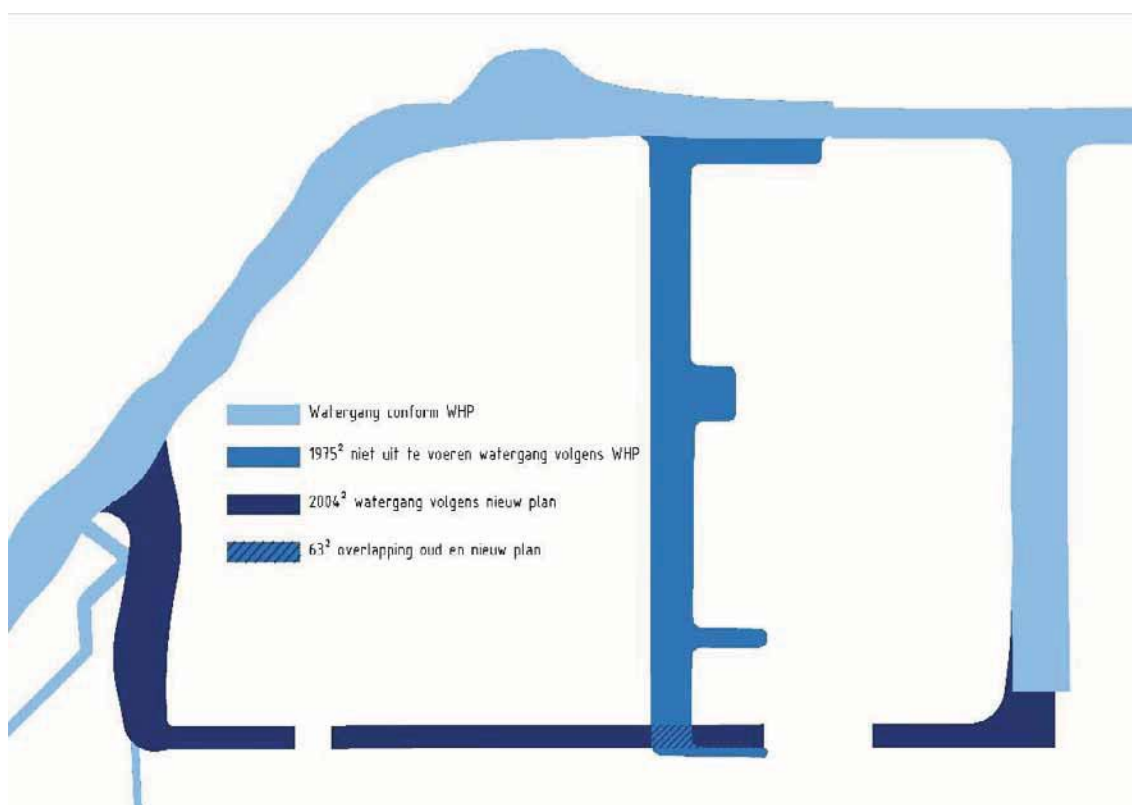
De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een bedrijvencampus van circa 2,5 ha op voorheen agrarische gronden. Hierdoor is er sprake van toename in verharding en is het stand stil principe van toepassing.

De Dijkpolder wordt voor een groot deel ontwikkeld als een waterrijke wijk, waarbij de beleving van het water een belangrijk kenmerk is. In het kader van het vigerende bestemmingsplan Dijkpolder is onderzoek gedaan naar de noodzaak van waterberging als gevolg van de ontwikkelingen in Dijkpolder, waar dit plangebied (Lely Campus) deel van uitmaakt. Benodigde waterberging ten gevolge van ontwikkelingen binnen het plangebied zijn afgestemd met het hoogheemraadschap.

Wel is er qua waterstructuur een wijziging doorgevoerd, omdat qua verkaveling de ligging van de watergang ongunstig uitkwam, tevens wordt de watergang in het nieuwe ontwerp gebruikt als natuurlijke barrière om op het terrein te komen, waardoor de beveiliging beter en makkelijker is te organiseren. Zeker als ter zijner tijd de volgende fase wordt uitgevoerd.

In onderstaand figuur is inzichtelijk gemaakt wat de afwijkingen zijn in het ontwerp ten opzichte van het waterhuishoudkundigplan. Een deel hiervan ligt er al of wordt dit jaar nog gerealiseerd (lichtblauw). Het donkerblauw geeft aan wat conform het huidige ontwerp nog gegraven zou moeten worden (2004 m²). De (middelste) kleur blauw geeft aan wat eigenlijk nog gegraven moest worden conform het waterhuishoudkundigplan Dijkpolder (1.975 m²).

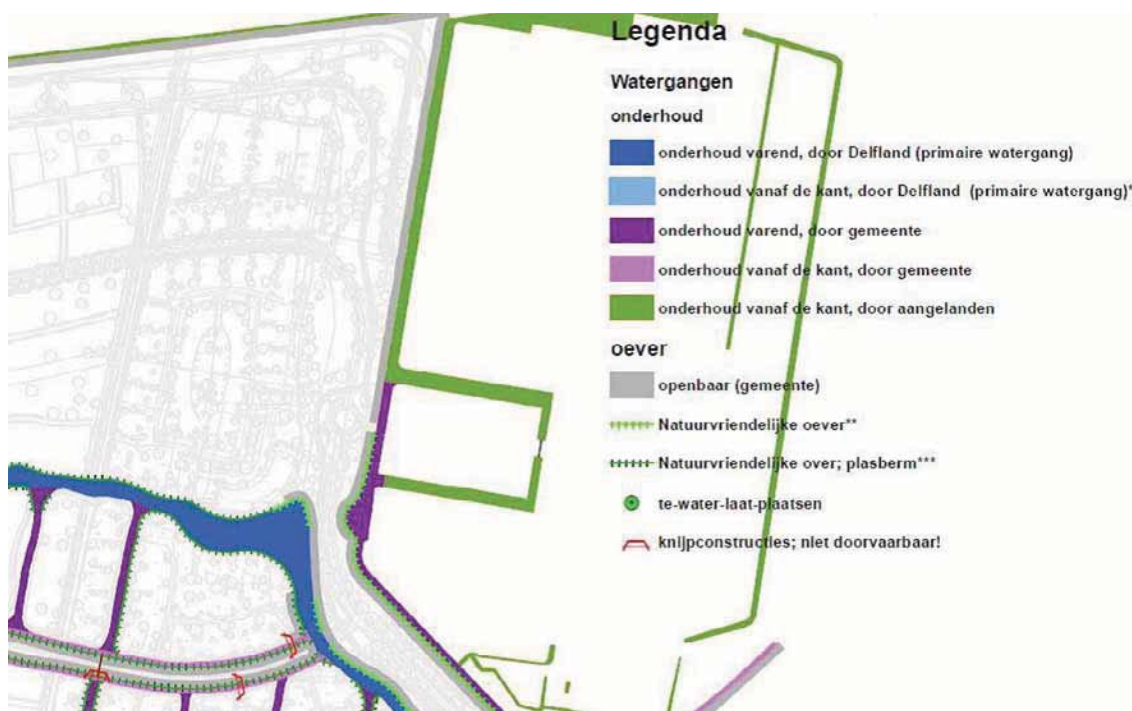
De waterbalans van het waterhuishoudkundigplan Dijkpolder wordt integraal bij gehouden middels de waterboekhouding. Er kan vooraf nog niet aangegeven worden of het gecreëerde extra water is of elders gebruikt gaat worden als compensatie.



Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

In het waterhuishoudkundigplan Dijkpolder is aangegeven waar natuurvriendelijke oevers gepland zijn zie hiervoor onderstaand figuur wat een uitsnede is vanuit het waterhuishoudkundigplan Dijkpolder.



Gestreefd wordt naar een duurzame zuiveringsmethode van hemelwater zoals helofytenfilters, bermassage of middels wadi's langs de weg. In het voorlopig ontwerp wordt nagegaan of de maatregel ingepast kan worden in combinatie met de uitstroompunten. Mocht dit niet ingepast kunnen worden dan pas wordt overgegaan naar een verbeterd gescheiden stelsel. Hierover zal dan opnieuw contact opgenomen worden met HHD.

Voor de oevers wordt gestreefd naar een zo duurzaam mogelijke oplossing, waarbij minimaal een houten beschoeiing wordt toegepast met een plasberm van 0,50m. het streven is het minimaliseren van de harde beschoeiing naar een natuurlijke over.

Afvalwaterketen en riolering

In het gebied Dijkpolder, waar het plangebied onderdeel van is, zal een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel worden aangelegd waarbij zoveel mogelijk verhard oppervlak zal worden afgekoppeld. Voor het afkoppelen van verharde oppervlakken wordt onder andere gebruikgemaakt van de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Riolering West Nederland (WRW), revisie 2003 en aanvullingen. Het afkoppelen van verhard oppervlak is een duurzaam middel voor het afvoeren van regenwater, mits dit onder juiste condities gebeurt. De beslisboom geeft aan welke oppervlakken geschikt zijn voor afkoppelen en of zuiverende voorzieningen noodzakelijk zijn. De laatste jaren hebben veel waterschappen en gemeenten eigen beleid opgesteld ten aanzien van afkoppelen, die af kan wijken van de beslisboom. In overleg met het Hoogheemraadschap en de gemeente Maassluis wordt bepaald wat de uitgangspunten zijn voor afkoppelen.

Bij kavels die aan oppervlaktewater liggen wordt het dakoppervlak muv een eventueel parkeerdek direct afgekoppeld naar het oppervlaktewater. Het hemelwater vanaf de wegverharding wordt in principe afgevoerd via bermassage, wadi of helofytenfilters. Per kavel wordt bekeken of deze volgens de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' direct mag lozen of via een voorziening.

Het huidige rioolgemaal Lely Industries zal benut worden om het afvalwater van Lely Industries, inclusief dit plangebied (Lely Campus) af te voeren.

Waterbeheer

In het waterhuishoudkundigplan Dijkpolder staat aangegeven (zie ook voorgaand figuur) dat onderhoud gedeeltelijk wordt gedaan door de gemeente (varend) en gedeeltelijk door aangelanden (van de kant). Inmiddels hebben is bij recent onderhoud gebleken dat onderhoud vanaf de kant niet kan vanwege de breedte, hierdoor is er ervaring opgedaan met varend onderhoud, wat op zich goed is bevallen. De boot is middels een ondersteunende kraan te water gelaten. Vanaf Q1 2017 zal dit echter makkelijker gaan ivm de aanwezigheid van een te water laat plaatst bij het gemaal wat gebouwd gaat worden. De brede watergangen worden dan ook varend onderhouden waardoor er slechts een schouwpad van 1 meter aan 1 van de zijde benodigd is. Deze wordt ingepast in het plan. De watergang ten zuiden van het plan wordt wel vanaf de kant onderhouden gezien de aanwezigheid van duiker of brug die niet doorvaarbaar is. Ook is er voldoende ruimte om vanaf het fietspad onderhoud te kunnen plegen.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. De ontwikkeling is in lijn met het waterhuishoudkundigplan Dijkpolder.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Archeologie

Normstelling en beleid

Ten aanzien van archeologische resten in de bodem is de Monumentenwet van toepassing. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt.

Onderzoek

In het plangebied is sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Voorafgaand aan de ontwikkeling is daarom Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Aanleiding van het onderzoek is de toekomstige herontwikkeling van het plangebied. Het onderzoek heeft als doel het vaststellen van de aanwezigheid en conservering van eventueel aanwezige archeologische waarden en daarbij met een mogelijke doorstart naar een definitieve opgraving om deze archeologische waarden ex situ veilig te stellen. Tijdens het onderzoek zijn binnen het plangebied buiten enkele kleine greppels en een vondstenlaag geen verdere archeologisch antropogene sporen aangetroffen die wijzen op een vindplaats. In overleg met de adviseur van de bevoegde overheid is besloten om geen verdere uitbreiding van het onderzoek plaats te laten vinden. Derhalve wordt geadviseerd om het onderzoeksgebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Het verslag van dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 2.

5.9.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig. Wel zijn in de omgeving waardevolle elementen aanwezig. Volgens de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur is het Nieuwe Water aangewezen als historisch landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde. De Weverskade is een cultuurhistorisch lint van redelijk hoge waarde. Het plangebied leidt niet tot aantasting van deze waarden.

Voor de invulling van het gebied is teruggegrepen naar de oorspronkelijke polderverkaveling. Daarmee krijgt het oorspronkelijke landschap een hedendaagse vertaling.

Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling maar is juist de inspiratie voor deze ontwikkeling.

5.10 Ecologie

Gebiedsbescherming

Toetsingskader: Natuurbeschermingswet

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden, zoals Natura 2000 of de Ecologische Hoofdstructuur. Ook hebben de ontwikkelingen geen invloed op dergelijke gebieden, gelet op de afstand tot deze gebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid ten aanzien van de EHS staan de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Toetsingskader: Flora- en faunawet

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een werkcampus mogelijk. Op dit moment is sprake van een terrein dat nagenoeg braak ligt. In het kader van de ontwikkeling worden onder andere waterlopen aangelegd en beplanting geroid.

In het kader van de mer-beoordelingsnotitie voor de ontwikkeling Wilgenrijk is in de Dijkpolder een aantal ecologische onderzoeken uitgevoerd in 2005 (Van der Goes en Groot), 2010 (Van der Goes en Groot) en 2012 (DHV BV.). Hieruit blijkt dat in sloten de kleine modderkruiper voorkomt. De Dijkpolder vormt verder foerageergebied voor vleermuizen en er zijn vaste verblijfplaatsen van o.a. huismus en gierzwaluw aangetroffen. Deze bevinden zich echter buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van de Flora- en faunawet geldt dat voor de kleine modderkruiper de Flora- en faunawet geen belemmering vormt, aangezien er voldoende geschikt leefgebied beschikbaar blijft en voor het verplaatsen van de soort gewerkt zal worden met een goedgekeurde gedragscode. Hiervoor is het Ecologisch werkprotocol kleine modderkruiper (ecoresult, 2014) opgesteld.

In het voorjaar van 2015 zal beoordeeld worden of het plangebied geschikt is voor broedvogels en rugstreeppadden. Als dat het geval is, zullen specifieke maatregelen en/of protocollen opgesteld worden.

5.11 Vormvrije mer-beoordeling

Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen mer-plichtig is in gevallen waarin de activiteit onder andere betrekking heeft op een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer (Bijlage bij het Besluit m.e.r. onderdeel D11.2). Dit geldt eveneens voor de uitbreiding van een industrieterrein waarbij de uitbreiding 75 ha of meer bedraagt (Bijlage bij het Besluit m.e.r. onderdeel D11.3) De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de waarde van 200.000 m² die in onderdeel D11.2 wordt genoemd.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van de Wro artikel 6.4 is de gemeente verplicht bij nieuwe ontwikkelingen het kostenverhaal te regelen. Hiertoe kan privaatrechtelijk een (anterieure) overeenkomst worden gesloten of dient via publiekrechtelijke weg een exploitatieplan opgesteld te worden. Uitzondering op deze verplichting betreft gevallen waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden geregeld. In voorliggend bestemmingsplan Lely Campus wordt de ontwikkeling van bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Hiervoor sluit de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst met de ontwikkelaar. Vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan is dan ook voorgelegd aan de volgende partijen:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Rijkswaterstaat;
3. N.V. Nederlandse Gasunie;
4. Stedin;
5. Prorail;
6. Pipeline Control;
7. Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed;
8. Veiligheidsregio Rotterdam;
9. Hoogheemraadschap Delfland;
10. Gemeente Midden-Delfland;
11. Gemeente Schiedam;
12. Gemeente Vlaardingen;
13. Gemeente Westland.

In deze paragraaf worden de ingekomen reacties samengevat en van beantwoording voorzien.

1. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid

Samenvatting reactie

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De positieve reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Provincie Zuid-Holland

In het kader van dit bestemmingsplan heeft informeel overleg plaatsgehad tussen de gemeente, initiatiefnemer en de provincie. De provincie heeft daarbij een aantal aandachtspunten aangedragen. De provincie heeft geen formele overlegreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. De aandachtspunten zijn als volgt.

Samenvatting reactie

1. De resultaten van de regionale afstemming dienen vermeld te worden (in ieder geval van de Waterweggemeenten).
2. De stedenbouwkundige kaders en het beeldkwaliteitsplan zullen gereed moeten zijn tijdens de publicatie van het voorontwerp. De aansluiting van de Lely Campus op het bestaande bedrijventerrein Lely en de woonlocatie Dijkpolder vergen bijzondere aandacht.
3. Gevraagd wordt om de open campus-gedachte nader te omschrijven zodat voorkomen wordt dat of een aantal willekeurige bedrijven of alleen maar bedrijven die reeds onderdeel zijn van de Lely-holding zich vestigen op de campus. In beide gevallen zou de (open) campusgedachte zijn doel voorbij schieten.
4. Het oordeel over (het volume van) kantoren kan pas gegeven worden als in het stedenbouwkundig plan duidelijkheid gegeven wordt over aantallen zelfstandig en onzelfstandige m². Ook hier is de regionale afstemming uiteraard van belang. Hiermee wil de provincie voorkomen dat er extra kantoorruimte bijkomt, die in de commerciële verhuur terecht komt en daarmee gaat concurreren met het overschot aan lege kantoorruimtes.

Reactie gemeente

1. Het concept bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg tevens toegezonden aan de gemeenten Vlaardingen, Schiedam, Westland en Midden-Delfland. Alleen de gemeente Vlaardingen heeft een reactie ingediend op het plan. Zie de reactie onder 5.
2. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan waren gereed bij het toesturen van het voorontwerp. De provincie is hiervan tevens in kennis gesteld. In deze plannen en in het bestemmingsplan is ingegaan op de aansluiting van de Lely Campus op het bestaande bedrijventerrein van Lely en de woonlocatie Dijkpolder.
3. Naar aanleiding van deze reactie heeft er overleg plaatsgevonden met de provincie. Daarbij is definitie van de campusgedachte in de planregels verder aangescherpt. Alle onderdelen op het terrein zullen onderdeel zijn van de campusgedachte waarin de samenwerking centraal staat. Het is dan ook niet de bedoeling om gebouwen voor zelfstandige kantoren te realiseren die gaan concurreren met aanbod elders.
4. De mogelijkheid voor zelfstandige kantoren uit het concept plan is geschrapt. Daarnaast is opgenomen dat het bedrijfsvloeroppervlak ten hoogste 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak binnen de bestemming Bedrijventerrein bedraagt. Er wordt namelijk vanuit gegaan dat kantoren die op de campus gerealiseerd worden altijd onderdeel zijn van een groter geheel en een bijdrage leveren aan de bedrijfsactiviteiten op de campus (en dus onzelfstandig). In combinatie met de bestaande definitie van kantoor worden op deze manier specifieke kantoorachtige activiteiten planologisch mogelijk gemaakt. Daarbij geldt het Provinciale beleid inzake kantoren.

3. Gasunie*Samenvatting reactie*

Het voornoemde plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen van de Gasunie, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komt Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

De positieve reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Hoogheemraadschap van Delfland

Samenvatting reactie

Bij het opstellen van het voorontwerp van het bestemmingsplan had al informeel overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Delfland, waarbij de wateraspecten zijn benoemd. Delfland kan met het voorontwerp van het bestemmingsplan instemmen. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is invulling gegeven.

Reactie gemeente

De positieve reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Gemeente Vlaardingen

Samenvatting reactie

De gemeente heeft inhoudelijk geen opmerkingen.

Reactie gemeente

De positieve reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.



Rho

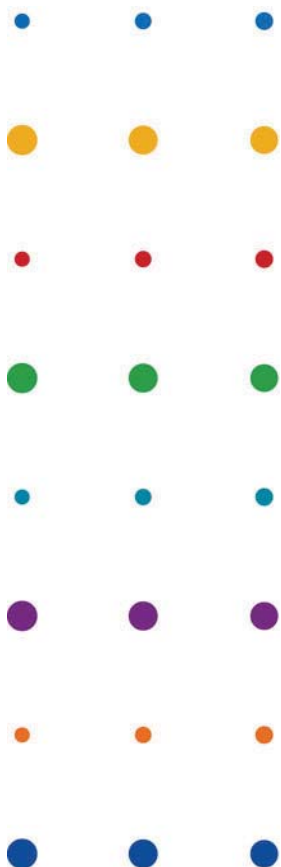
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Verkeerskundig onderzoek Dijkpolder

Dijkpolder Veilig Bereikbaar

Verkeersnotitie t.b.v. bestemmingsplan



Lely Vastgoed

mei 2012
Definitief

Dijkpolder Veilig Bereikbaar

Verkeersnotitie t.b.v. bestemmingsplan

dossier : C5963-105-100
registratienummer : MO-AF20120147
versie : 1
classificatie : Klant vertrouwelijk

Lely Vastgoed

mei 2012
Definitief

INHOUD

BLAD

1	INLEIDING	3
2	VERKEERSSTRUCTUUR	5
2.1	Verkeersstructuur gemotoriseerd verkeer	5
2.2	Verkeersstructuur langzaam verkeer	8
3	BEREIKBAARHEID	10
3.1	Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer	10
3.2	Bereikbaarheid langzaam verkeer	11
4	KRUISPUNTAFWIKKELING	12
4.1	Aansluiting Dr. J. Schoutenlaan (rotonde)	12
4.2	Aansluiting Uiverlaan (VRI)	12
5	PARKEREN	14
6	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	15
7	COLOFON	17

Bijlage 1	Belasting wegennet
Bijlage 2	Directheid fietsnetwerk
Bijlage 3	Kruispuntberekeningen

1 INLEIDING

Aanleiding

Lely Vastgoed is voornemens een woonwijk te ontwikkelen in “De Dijkpolder”. Het uitgangspunt is dat Dijkpolder een ‘dorps-landelijk en ‘rustig-stedelijk’ woonmilieu krijgt. Hierbij wordt het karakter van de Weverskade doorgezet in de nieuwe woonwijk. De verkeersstructuur wordt hiermee verweven in het ontwerp. Naast deze landschappelijke inpassing, zijn robuustheid en bereikbaarheid belangrijke pijlers voor de keuze van de verkeersstructuur voor de Dijkpolder.

Doel

Het voor u liggende document “Verkeersontsluiting Dijkpolder”, fungeert als bijlage voor de aanvraag voor de planologische inpassing (bestemmingsplan) van de woningbouwontwikkeling “De Dijkpolder” te Maassluis.

Het doel is van dit document is aan te geven op welke wijze invulling wordt gegeven aan een bereikbaar, leefbaar en verkeersveilige Dijkpolder.

Uitgangspunten

De Wegenstructuurvisie voor Maassluis en het Masterplan Dijkpolder vormen de uitgangspunten voor dit document. De Wegenstructuurvisie geeft een prognose van de belasting van de hoofdwegenstructuur in Maassluis en geeft de mate van doorstroming aan. In het Masterplan

Dijkpolder is de basis gelegd voor de structuur van de ontwikkeling van de Dijkpolder.

Wegenstructuurvisie

De gemeente Maassluis heeft een wegenstructuurvisie¹ opgesteld waarin de ontwikkelingen van Dijkpolder zijn opgenomen. De structuurvisie gaat uit van het volgende programma van Dijkpolder voor het jaar 2025:

- Aantal woningen 1.789
- Aantal arbeidsplaatsen 822 (inclusief Lely Industries)

Uit het gemeentelijk verkeersmodel², wat is toegepast bij de ontwikkeling van deze visie, volgt dat de verkeersproductie van de Dijkpolder en Lely Industries, van de woningen en arbeidsplaatsen, samen circa 7.400 mvt per etmaal is (exclusief intern verkeer).

Masterplan

In het Masterplan voor De Dijkpolder is beschreven hoe vanuit de karakteristiek van het plangebied is gekomen tot een beschrijving van de beoogde ontwikkeling van de Dijkpolder op structuur niveau. Er zijn uitspraken gedaan over waar zich bebouwing en andere functies als parkeren, verblijven, groen etc. bevinden. Verkeerskundig is beschreven hoe de geplande woonwijk aansluit op de rest van de stad en geeft het een beschrijving van de hoofdinfrastructuur.

¹ Wegenstructuurvisie Maassluis 2010-2025 - december, 2010

² RVMK2.2_ Maassluis Scenario 1 (met aangepast Dijkpolder en variant 3 PC Hooftlaan), juli 2011

DHV B.V.

Leeswijzer

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 de (interne) verkeersstructuur van de Dijkpolder beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de effecten op de (externe) bereikbaarheid van de Dijkpolder, waarna vervolgens in hoofdstuk 4 voor de aansluitingen van de Dijkpolder op het wegennet van Maassluis meer in detailniveau worden beschouwd. Het onderwerp parkeren komt aan bod in hoofdstuk 5. Als laatste wordt in hoofdstuk 6 een samenvatting gegeven van de behandelde onderwerpen.

2 VERKEERSSTRUCTUUR

In dit hoofdstuk wordt de (interne) verkeersstructuur van de Dijkpolder beschreven zowel voor het gemotoriseerde als het langzame verkeer. De opbouw en fijnmazigheid wordt beschreven.

Voor het gemotoriseerd verkeer wordt ingegaan op de verkeersstructuur in relatie tot de verkeersbelasting en de indeling van de wegen in categorieën.

2.1 Verkeersstructuur gemotoriseerd verkeer

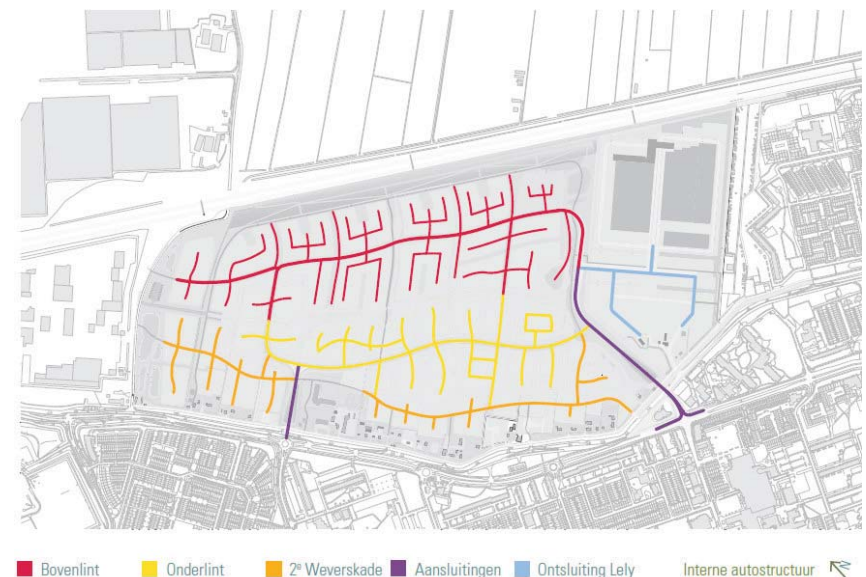
Fijnmazigheid netwerk

Belangrijpe pijlers om de fijnmazigheid van het netwerk te toetsen zijn de grootte van het woongebied, de intensiteit op de ontsluitingswegen en een logische opbouw van het wegennet (verkeersstructuur).

Opbouw wegennet

De woningen in de Dijkpolder zijn geclusterd in een aantal percelen (hoven en eilanden). Het verkeer uit deze percelen komt samen op de linten. Het boven- en onderlint worden via twee ontsluitingswegen aangesloten op het hoofdwegennet van Maassluis. Haaks op de linten komen ook enkele lange doorlopende lanen. Op structuurniveau verbinden zij de verschillende plandelen en omgeving met elkaar. Zij hebben echter geen verbindende functie voor het gemotoriseerd verkeer.

Het wegennet van de Dijkpolder kan als het ware hiërarchisch ingedeeld worden: Percelen → linten → ontsluitingswegen. Hiervoor geldt hoe hoger in deze hiërarchie hoe hoger de verkeersintensiteit. Om de autodruk te spreiden en de intensiteiten van voertuigbewegingen laag te houden is gekozen voor een fijnmazige verkeersstructuur in de vorm van drie linten en twee ontsluitingswegen die aansluiten op het wegennet van Maassluis.



Figuur 2.1 Hiërarchie verkeersstructuur

Belasting wegennet

De verkeersstructuur bepaalt de verdeling van dit verkeer over het netwerk. Het gaat hier met name om de samenhang tussen het boven- en onderlint en de ontsluitingswegen. Van deze wegen is de verkeersbelasting bepaald op basis van het gemeentelijk verkeersmodel.

Circa 60% van het verkeer wikkelt zich af over de oostelijke aansluiting vanuit Dijkpolder op het wegennet van Maassluis en de overige 40% over de westelijke ontsluiting. De Dijkpolder wordt op organische wijze ontwikkeld op basis van de percelenstructuur. Het eindplaatje is een divers beeld met variatie tussen de percelen, waarbij het woningbouwprogramma evenwichtig is verdeeld over de twee linten. In deze rapportage wordt daarom uitgegaan van een verdeling van 50% over het bovenlint en 50% over het onderlint. In figuur 2.3 wordt de verkeersbelasting op het wegennet van de Dijkpolder aangegeven volgens bovengenoemde uitgangspunten. Bij de in de uitwerking nader te detailleren programmering en verdeling van dichtheden in het gebied dient een evenwichtige verdeling van verkeersbelasting binnen het gebied als uitgangspunt te worden gehanteerd.



Figuur 2.2 Impressie ruimtelijk programma conform Masterplan



Figuur 2.3 Verkeersbelasting ontsluitend wegennet Dijkpolder

Categorisering wegennet

In Nederland worden wegen verdeeld in drie categorieën: Stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen (GOW) en erftoegangswegen (ETW). Iedere categorie heeft haar eigen kenmerken ten aanzien van wegontwerp en snelheidslimiet, zodat weggebruikers weten wat voor rijgedrag er van hen verwacht wordt en wat ze van anderen kunnen verwachten. De indeling van een weg in een bepaalde categorie hangt af van de functie: Heeft de weg een verkeersfunctie of juist een verblijfsfunctie. De verkeersbelasting zegt iets over de verkeersfunctie en is daarmee een belangrijk aspect bij het indelen van

wegen in wegencategorieën. Echter de categorie wordt ook bepaald door het stedenbouwkundige beeld (profiel) en het gewenste gebruik (functie).

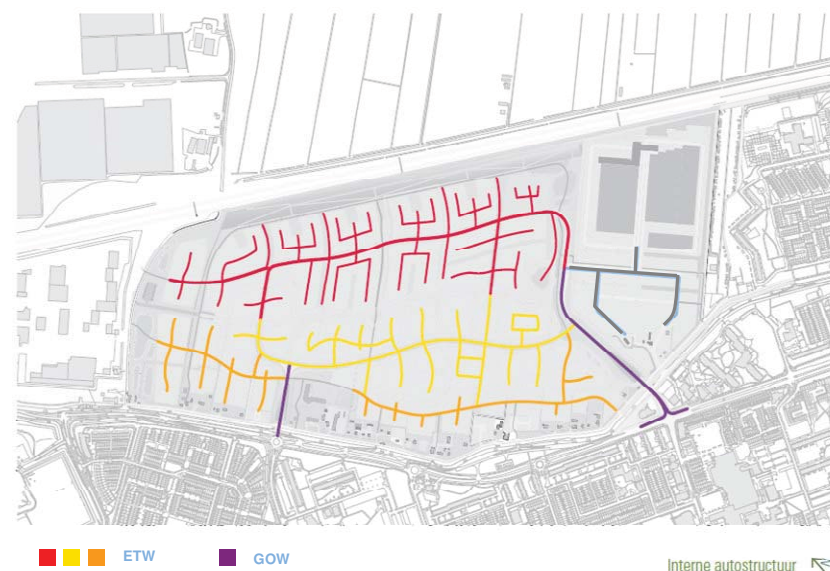
Percelen en lanen: De percelen zijn kleine gebieden waarin de woningen geclusterd zijn. De percelen zijn verblijfsgebieden, waarbij de wegen bedoelt zijn voor het toegankelijk maken van de woningen. Dit zelfde geldt voor de lanen die een autoluw karakter hebben. De wegen binnen de percelen en op de lanen zijn dan ook duidelijke erftoegangswegen met een maximum snelheid van 30km/uur, niet alleen qua functie maar ook qua intensiteit. Het plangebied kent grotere en kleinere percelen, waarbij de afmetingen van de verschillende percelen dusdanig zijn bepaald, dat gesproken kan worden van een rustig verkeersbeeld³.

Linten: De verkeersstructuur kent drie linten⁴, de 2^o Weverskade, het onder- en het bovenlint. Elk lint heeft een eigen herkenbaar karakter. Dit leidt ertoe dat het verkeerskundig karakter per lint ook verschilt. Er is onderscheid in de aanwezigheid van functies wonen, parkeren en verblijven. Alle drie de linten hebben als gezamenlijk kenmerk dat ze een stedenbouwkundige beeld van een erftoegangsweg (met een maximum snelheid van 30 km/uur) hebben, mede gezien de vele aansluitingen en het beoogde profiel van de drie linten.

Ontsluitingswegen: De ontsluitingswegen sluiten aan op de Westlandseweg (ontsluitingsweg van Maassluis). Langs deze wegen liggen geen woningen en de intensiteit ligt hier boven de 2.000 mvt/etmaal (geen rustig verkeersbeeld). Ook hebben beide wegen een landelijk karakter. De verwachting van de

weggebruiker, gezien het beeld van de omgeving, resulteert in het advies gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 50 km/h.

Bij de uitwerking van het gebied zal de vormgeving van de weg in overeenstemming worden gebracht met de categorisering (het gebruik van de weg). Het gaat hierbij onder andere om keuze van het profiel van de weg, het verhardingstype en het toepassen van snelheidsremmende maatregelen. Ook zal in de uitwerking aandacht worden besteed aan de onderlinge aansluitingen.



Figuur 2.4 Indeling in wegencategorieën

³ Bij een erftoegangsweg met een rustig verkeersbeeld, geldt een wenselijke intensiteit van minder dan circa 2.000 per etmaal.

⁴ Wanneer de Weverskade wordt meegerekend zijn er vier linten.

2.2 Verkeersstructuur langzaam verkeer

In deze paragraaf wordt ingegaan op de gewenste langzaamverkeerstructuur voor Dijkpolder. Directheid, het vermijden van omrijden, is essentieel voor het bevorderen van langzaam verkeer. Daarnaast is echter ook de verkeersveiligheid, de aantrekkelijkheid van de routes, logica en het comfort van groot belang. De verkeersstructuur voor de fiets is op hoofdlijnen getoetst en beoordeeld op fijnmazigheid en directheid, daarnaast wordt aan de plaats van de voetganger binnen de verkeerstructuur van Dijkpolder aandacht besteed.

Fietsstructuur

Het ontwerp van de fietsstructuur van Dijkpolder sluit voor een groot deel aan op de verkeersstructuur van het gemotoriseerde verkeer. Zo worden bijvoorbeeld de linten ook gebruikt door de fietsers. Enkele lanen zijn voor fietsers doorgetrokken om kortsluitingen tussen het boven en onderlint te creëren en zo het fietsnetwerk nog fijnmaziger te maken ten opzichte van het autoverkeer. Dit versterkt de concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto. Conform duurzaam veilig zal bij erftoegangswegen sprake zijn van een gemengde verkeersafwikkeling. Voor gebiedsontsluitingswegen geldt dat het fietsverkeer afgewikkeld wordt via de vrijliggende fietsstructuur (fietspaden).

De “Fietsbeleidsnota Maassluis 2009” geldt als een toetsingskader voor het fietsnetwerk van Maassluis. Hierin zijn kwaliteitseisen geformuleerd die moeten leiden tot een logisch, direct, fijnmazig, herkenbaar en sluitend fietsnetwerk. Zo zijn minimale breedtes opgenomen voor fietspaden en fietsstroken en is als maaswijdte een afstand van 200-300 meter aangegeven. De fietsstructuur van

de Dijkpolder voldoet aan deze maaswijdte en komt overeenkomt met de fijnmazigheid in de rest van Maassluis.



Figuur 2.5 Beoogde fietsstructuur

Belangrijke aspecten bij nadere uitwerking van het fietsnetwerk op inrichtingsniveau zijn verkeersveiligheid, de aantrekkelijkheid van de routes, logica en het comfort. Onder logica kan de gestrektheid van een route worden verstaan. Een route wordt minder aantrekkelijk wanneer de verbinding niet gestrekt is (bajonet verbindingen). Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor ter plaatse van de verbinding van de Dr. Jan Schoutenlaan met de Weverskade

(conform huidige verbinding). De verbinding is niet verder doorgetrokken richting het onderlint. Bij nadere uitwerking van de Dijkpolder zal hier aandacht aan geschonken worden en zullen dergelijke situaties aangepast worden.

Voetgangervoorzieningen

In woongebieden is een zeer fijnmazig voetgangersnetwerk noodzakelijk. Voor Dijkpolder betekent dit dat voetgangers een plek dienen te krijgen binnen het wegprofiel. Dit netwerk is uitgebreid met recreatieve verbindingen.

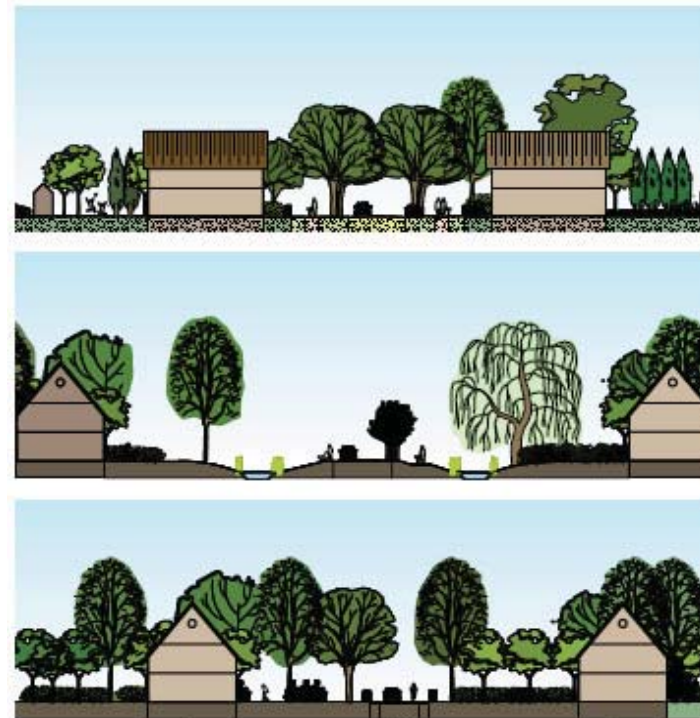
Aangezien voetgangers kwetsbare verkeersdeelnemers zijn vragen de voetgangervoorzieningen extra aandacht. Zeker waar qua intensiteit meer gemotoriseerd verkeer rijdt, is de noodzaak voor veilige voetpaden aanwezig.

Vanuit het principe van Duurzaam Veilig horen op erftoegangswegen alle verkeersdeelnemers (voetgangers, fietsers en automobilisten, etc.) veilig van dezelfde rijbaan gebruik kunnen maken, waarbij over het algemeen voetgangers hun eigen plek in het dwarsprofiel te krijgen. Voor de hoven en eilanden is het echter denkbaar dat voetgangers fietsers en automobilisten zoveel als mogelijk de aanwezige ruimte delen (een profiel zonder trottoir).

De vraag of bij de linten aan weerszijden of aan één zijde voetpaden moeten worden aangelegd, wordt bepaald door de functies in de straat.

De breedte van een voetpad is bij voorkeur minimaal 1,50 m breed, met incidenteel een obstakelvrije breedte van 1,20 m, bijvoorbeeld ter plekke van een lantaarnpaal of verkeerspaal. Voorzieningen vragen om een goede bereikbaarheid voor zowel de auto, de fiets, maar zeker ook voor de voetganger. Hoe dichterbij de voorziening, des te meer mensen gebruik zullen

maken van de voetpaden. Deze dienen dan ook dichterbij de bestemmingen breder te zijn.



Figuur 2.6 Indicatie profiel van de linten

3 BEREIKBAARHEID

De bereikbaarheid van de Dijkpolder zowel lokaal als regionaal is essentieel. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bereikbaarheid voor zowel het gemotoriseerd verkeer als het langzaam verkeer.

3.1 Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer

Ontsluiting

De Dijkpolder wordt op twee punten stevig aangesloten op het bestaande wegennet van Maassluis. De oostelijke toegang sluit aan op het bestaande kruispunt Uiverlaan en de Westlandseweg. Het bestaande kruispunt wordt hiervoor aangepast. Via een brug over de Weverskade wordt de Dijkpolder bereikt. Deze oostelijke ontsluiting wordt zowel gebruikt voor de ontsluiting van Lely Industries als de woonwijk. De westelijke aansluiting takt aan op de bestaande rotonde van de Dr. Jan Schoutenlaan en verbindt hiermee de Maasdijk met het Onderlint.

Voor het aantal ontsluitingen op het hoofdwegennet van Maassluis kan gesteld worden dat op basis van de omvang van Dijkpolder (gebied van ca. 70 ha) twee in- en uitgangen voor het gemotoriseerde verkeer binnen de marges van Duurzaam Veilig valt. De intensiteit van het verkeer op de twee ontsluitingswegen is laag en de structuur van de wegen is helder.

Bereikbaarheid

De toetsing van de bereikbaarheid bij ontwikkeling van de Dijkpolder zit in de Wegenstructuurvisie die de gemeente in 2010 heeft opgesteld. In dit beleidsstuk is de bereikbaarheid van Maassluis getoetst en is nagegaan of in de toekomst knelpunten te verwachten zijn, en zo ja waar die liggen.

In de Wegenstructuurvisie is (in scenario 1) uitgegaan van een volledige ontwikkeling van alle ruimtelijke plannen en programma's van maassluis (waaronder de Dijkpolder) in 2025. Hiervoor is het volgende geconcludeerd "Het wegennet van Maassluis kan ook in de verre toekomst (na 2025) het verkeer goed verwerken. Er zijn geen nieuwe wegen nodig. Wel moeten er op enkele kruispunten aanpassingen plaatsvinden om de doorstroming en verkeersveiligheid te waarborgen". "Voor het oplossen van de knelpunten zijn geen nieuwe wegen noodzakelijk. Wel zijn bij de kruispunten aanpassingen nodig om het verkeer te kunnen laten doorstromen in 2025."

Het gaat hierbij om de volgende knelpunten:

- Binnen Maassluis: kruispunt Dr. A. Schweitzerdreef-Maasdijk.
- Buiten de gemeentegrens: kruispunt Coldenhovelaan-Maasdijk (Westland) en de bajonet in Maasland van de Oude Veiling naar de Maassluiseweg en Koningin Julianaweg.

Daarnaast dienen, voor de ontwikkeling van de Dijkpolder, de kruispunten waar de Dijkpolder op wordt aangesloten te worden aangepast.

3.2 Bereikbaarheid langzaam verkeer

Het fietsnetwerk van Maassluis is gebaseerd op het principe van een hoofdnet, een verbindend of ontsluitend net en een recreatienet. Het interne fietsnetwerk van de Dijkpolder sluit op verschillende locaties aan op het overige fietsnetwerk van Maassluis. Aan de zuid-west zijde sluit het op circa 6 locaties aan op het hoofdfietsnet van Maassluis. Daarnaast sluit het fietsnetwerk van de Dijkpolder aan op het recreatie net dat over de Weverskade gaat. Ook is een directe fietsontsluiting gecreëerd richting de Westgaag. De vele aansluitingen op het fietsnetwerk van Maassluis versterkt de concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto, aangezien de autostructuur grover is en op 2 locaties aansluit op het overige wegennet van Maassluis.

Om de bereikbaarheid van de Dijkpolder voor het langzaam verkeer in beeld te brengen is de directheid vanuit een aantal locaties in de Dijkpolder naar de belangrijkste voorzieningen in Maassluis in beeld gebracht (zie bijlage 2). Uit deze analyse valt te concluderen dat sprake is van directe routes naar de voorzieningen binnen Maassluis. Een uitzondering hierop is de relatie vanuit de Dijkpolder naar het Kastanjecollege. De volkstuinen en het terrein van Lely Industries vormen hierbij als het ware een barrière om een directe verbinding te creëren vanuit de woonwijk in oostelijke richting zoals naar het Kastanjecollege. De meest directe fietsroute is mogelijk via de Weverskade. Deze route is wel directer dan de route voor het gemotoriseerd verkeer, de omrijdbeweging van de auto is circa 1 km ten opzichte van de fiets. Hiermee wordt de concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto wel versterkt.



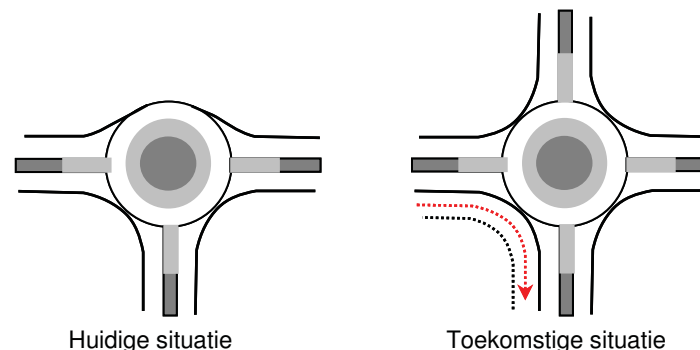
Figuur 3.1 Fietsnetwerk Dijkpolder in relatie tot fietsnetwerk Maassluis

4 KRUISPUNTAFWIKKELING

Voor de bereikbaarheid van de Dijkpolder is een goede afwikkeling van de aansluitpunten van de Dijkpolder op het weggennet essentieel. Het gaat hierbij om de aansluiting van de westelijke ontsluiting op de rotonde van de Dr. Jan Schoutenlaan - Maasdijk en de oostelijke ontsluiting op het bestaande geregelde kruispunt Uiverlaan en de Westlandseweg. Deze kruispunten zijn onderzocht op de gewenste verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid, waarbij rekening is gehouden met de inpasbaarheid.

4.1 Aansluiting Dr. J. Schoutenlaan (rotonde)

De huidige vormgeving van rotonde is enkelstrooks met op de Dr. Jan Schoutenlaan een voetgangers oversteek en fietsoversteek in 2 richtingen in de voorrang. In de toekomstige situatie wordt de Dijkpolder op dit kruispunt aangetakt. Hiermee wordt het een extra aansluiting (4^e tak) op de rotonde toegevoegd. Met de rotonde verkenner is dit kruispunt onderzocht. Uit de berekeningen, met de rotonde verkenner, blijkt dat de huidige vormgeving als enkelstrooksrotonde op de korte en middellange termijn zal volstaan. Wanneer op lange termijn de intensiteit op de Maasdijk dusdanig toeneemt dat de doorstroming op de rotonde mogelijk stagneert kan de capaciteit van de rotonde vergroot worden. Een oplossing hiervoor is het toepassen van een bypass voor het verkeer van de Westlandseweg naar de Dr. J. Schoutenlaan. Geadviseerd wordt in het bestemmingsplan een ruimtereservering op te nemen voor een mogelijke bypass (ten behoeve van de lange termijn bereikbaarheid).



Figuur 4.1 Schematisering advies kruispuntoplossing (gestippeld = ruimtereservering ten behoeve van lange termijn bereikbaarheid)

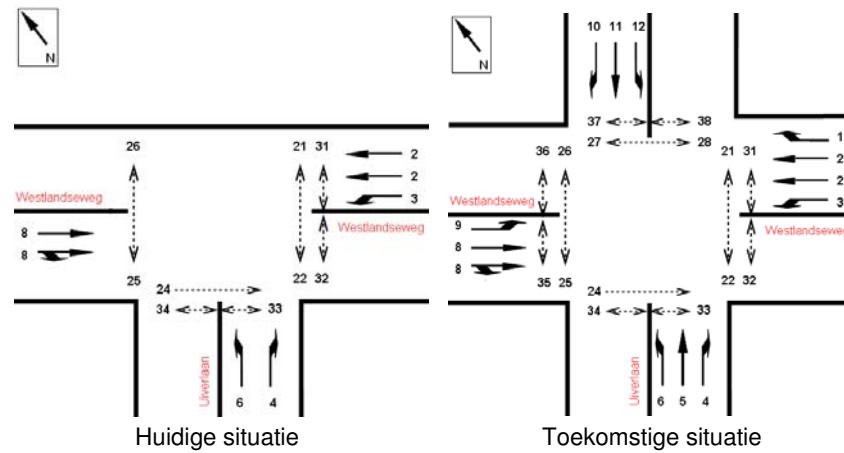
4.2 Aansluiting Uiverlaan (VRI)

In de huidige situatie is het kruispunt met de Uiverlaan een geregeld kruispunt. Voor de aansluiting van de Dijkpolder op dit kruispunt zijn kruispuntenberekeningen uitgevoerd met het programma Cocon.

Bij het ontwerp van het kruispunt is zo veel mogelijk aangesloten bij de huidige situatie. Vanuit deze situatie is gekeken of met toevoeging van een (enkele) opstelstrook voor elke richting van en naar de Dijkpolder voldoende capaciteit kan worden verkregen om het verkeer te kunnen verwerken.

Uit de kruispuntenberekeningen volgt dat de voorgestelde vormgeving het kruispunt goed regelbaar is en het verkeer goed kan verwerken. Ook wordt voldaan aan de kwaliteitseis uit de fietsbeleidsnota van Maassluis wat betreft

de maximale gemiddelde wachttijd bij verkeersregelingen (< 45-60 sec op het hoofdfietsnet.



Figuur 4.2 Schematisering advies kruispuntoplossing

5 PARKEREN

Parkeren op eigen terrein

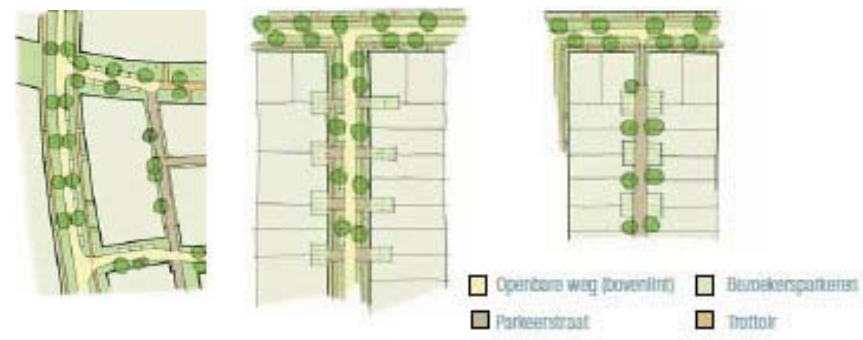
Het uitgangspunt voor bewoners is zoveel parkeren als mogelijk op eigen terrein. Afhankelijk van het woningtype is dit direct naast of voor de woning of in een parkeerstraat. Het eigen terrein biedt in principe parkeerruimte voor twee auto's. In incidentele gevallen zal het parkeren op straat kunnen plaatsvinden wanneer bijvoorbeeld een hogere dichtheid wordt gerealiseerd. Voor het parkeren gelden de gemeentelijke parkeernormen uit de Beleidsregels parkeren. Bij het parkeren op eigen terrein wordt gestreefd naar het combineren van opritten. Voor woningtypen waarbij geparkeerd wordt in een parkeerstraat, zijn de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de woningen gelegen.

Bezoekersparkeren

Bezoekers parkeren in de openbare ruimte met een norm van minimaal 0.3 parkeerplaats per woning. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding en gefundeerd gras zodat ze zo min mogelijk het groene beeld aantasten.



Voorbeelden half verharding



Figuur 5.1 Indicatie inrichting parkeervoorzieningen

6 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Verkeersstructuur

Gemotoriseerd verkeer

Fijnmazig netwerk: Het netwerk van de Dijkpolder met percelen, linten en ontsluitingswegen zorgt voor een logische verkeersstructuur met een duidelijke hiërarchie. De fijnmazigheid van de percelen en linten is dusdanig dat de intensiteit binnen de percelen en op de linten laag blijft.

Duidelijke categorisering: Louter op basis van intensiteiten binnen Dijkpolder kan in principe worden gesteld dat alle wegen ingedeeld kunnen worden in de categorie Erftoegangswegen. Op basis van het stedenbouwkundig beeld (profiel) en het gewenste gebruik (functie) wordt geadviseerd de ontsluitingswegen in te delen in de categorie gebiedsontsluitingswegen en de overige wegen als erftoegangswegen in te delen. Dit betekent dat woonwijk een 30 km/uur gebied wordt, waarbij de ontsluitingswegen (de aansluitingen op het wegennet van Maassluis) een snelheidsregime van 50 km/uur krijgen.

Langzaam verkeer

Fijnmazig fietsnetwerk: De concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto wordt versterkt door extra kortsluitingen in het fietsnetwerk. De fijnmazigheid van de fietsstructuur voldoet aan de gestelde maaswijdte van 200-300 meter uit de "Fietsbeleidsnota Maassluis 2009".

Goede voetgangersvoorzieningen: Over het algemeen krijgen voetgangers hun eigen plek in het dwarsprofiel. Voor de hoven en eilanden is het echter

denkbaar dat voetgangers fietsers en automobilisten de aanwezige ruimte delen (een profiel zonder trottoir). De vraag of bij de linten aan weerszijden of aan één zijde voetpaden moeten worden aangelegd, wordt bepaald door de functies in de straat.

Het ruimtebeslag van de voetganger binnen een wegprofiel is maatwerk. Het hangt af van de functie van de weg en de eventuele aanwezigheid van voorzieningen.

Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer

Robuuste ontsluiting: Het netwerk voor gemotoriseerd verkeer met vanuit Dijkpolder twee ontsluitingen op het wegennet van Maassluis kan gezien worden als een robuuste ontsluiting.

Bereikbaarheid verankerd in de Wegenstructuurvisie: De toetsing van de bereikbaarheid bij ontwikkeling van de Dijkpolder zit in de Wegenstructuurvisie die de gemeente in 2010 heeft opgesteld. Hierin zijn benodigde maatregelen, om Maassluis en daarmee de Dijkpolder bereikbaar te houden, verankerd.

Langzaam verkeer

Directe fietsverbindingen: Uit de analyse van de directheid van de fietsstructuur valt te concluderen dat over het algemeen sprake is van directe routes naar de voorzieningen binnen Maassluis. Aandachtspunt is de verbinding richting het Kastanjecollege.

DHV B.V.

Goede concurrentiepositie fiets t.o.v. auto: De vele aansluitingen op het fietsnetwerk van Maassluis leiden tot een goede concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto.

Kruispuntafwikkeling

Kruispunt Dr. J. Schoutenlaan

Enkelstrooksrotonde: Uit de berekeningen blijkt dat op korte en middellange termijn kan worden volstaan met een enkelstrooksrotonde. Ten behoeve van de lange termijn bereikbaarheid wordt geadviseerd in het bestemmingsplan een ruimtereservering op te nemen voor een bypass.

Kruispunt Uiverlaan

VR! Uit de kruispuntberekeningen, gebaseerd op de door de gemeente Maassluis aangeleverde kruispuntstromen uit het gemeentelijke verkeersmodel, volgt dat de voorgestelde vormgeving het kruispunt goed regelbaar is en het verkeer goed kan verwerken. Ook voldoet dit kruispunt aan de kwaliteitseisen die de gemeente stelt wat betreft de maximale gemiddelde wachttijd voor fietsverkeer bij verkeerslichten.

7 COLOFON

Opdrachtgever	: Lely Vastgoed
Project	: Dijkpolder Veilig Bereikbaar
Dossier	: C5963-105-100
Omvang rapport	: 17 pagina's
Auteur	: Chantal van der Krogt
Bijdrage	: Mirjam van der Wege
Projectleider	: Chantal van der Krogt
Projectmanager	: Mirjam van der Wege
Datum	: 21 mei 2012
	:

DHV B.V.

DHV B.V.

Mobiliteit

Laan 1914 nr. 35

3818 EX Amersfoort

Postbus 1132

3800 BC Amersfoort

T (033) 468 20 00

F (033) 468 28 01

E info@dhv.com

www.dhv.nl

BIJLAGE 1 Belasting wegnnet

Belasting wegnnet

Uit het gemeentelijk verkeersmodel⁵, wat is toegepast bij de ontwikkeling van deze visie, volgt dat de verkeersproductie van de Dijkpolder en Lely Industries, van de woningen en arbeidsplaatsen, samen circa 7.400 mvt per etmaal is (exclusief intern verkeer). Dit is in lijn met de cijfers uit het MON⁶. De verkeersstructuur bepaalt de verdeling van dit verkeer over het netwerk. Het gaat hier met name om de samenhang tussen het boven- en onderlint en de ontsluitingswegen. Van deze wegen is de verkeersbelasting bepaald op basis van het gemeentelijk verkeersmodel.

Het gemeentelijk verkeersmodel geeft voor de ontsluitingswegen de volgende maximale verkeersbelasting:

- Ontsluitingsweg op Westlandseweg westzijde: 2.950 mvt per etmaal
- Ontsluitingsweg op Westlandseweg oostzijde: 4.450 mvt per etmaal

Dit betekent dat circa 60% van het verkeer zich afwikkelt over de oostelijke aansluiting vanuit Dijkpolder op het wegnnet van Maassluis en de overige 40% over de westelijke ontsluiting. Deze verdeling komt overeen met de te verwachten ontwikkeling van Dijkpolder.

In het gemeentelijk verkeersmodel is een bepaalde verdeling van de woningen binnen de Dijkpolder aangehouden. De meeste woningen zijn hierin aangetakt op het bovenlint (meer dan 90%) en slechts een zeer beperkt deel op het onderlint⁷. Volgens de meest recente stedenbouwkundige ontwerpen van de Dijkpolder wordt de verdeling over de twee linten nagenoeg gelijk. In deze rapportage wordt daarom uitgegaan van een verdeling van 50% over het bovenlint en 50% over het onderlint.

⁵ RVMK2.2_ Maassluis Scenario 1 (met aangepast Dijkpolder en variant 3 P.C. Hoofdtaan), juli 2011

⁶ Mobiliteits Onderzoek Nederland

⁷ Het gemeentelijk verkeersmodel geeft een maximale intensiteit van circa 3300 mvt/etmaal voor het bovenlint en voor het onderlint een intensiteit van circa 200 mvt/etmaal.

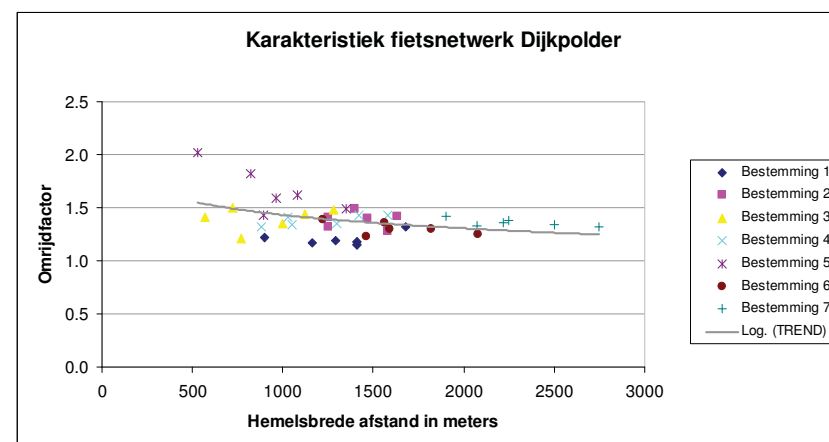
BIJLAGE 2 Directheid fietsnetwerk

De directheid van het fietsnetwerk geeft de mate weer waarin het netwerk de gelegenheid biedt om tussen herkomst en bestemming een zo direct mogelijke route te rijden. Om de directheid van het netwerk te bepalen wordt gebruik gemaakt van de omrijfactoren. Dit is de verhouding van de hemelsbrede afstand tussen herkomstadres en belangrijke voorzieningen en de afstand over het netwerk. Bij het ontwerpen van netwerken moet ernaar worden gestreefd om de omrijfactor, naarmate de hemelsbrede afstand toeneemt, zo laag mogelijk te houden. Een maximum van 1,5 dient daarbij zo min mogelijk te worden overschreden. Bij het bepalen van de karakteristiek van het fietsnetwerk zijn de afstanden van verschillende delen van de wijk tot de volgende voorzieningen vergeleken:

- 1) Sportvoorzieningen Steendijkpolder
- 2) Toekomstig station Steendijkpolder
- 3) Winkelcentrum Koningshoek
- 4) Station Maassluis West
- 5) Kastanjecollege
- 6) Binnenstad
- 7) Station Maassluis

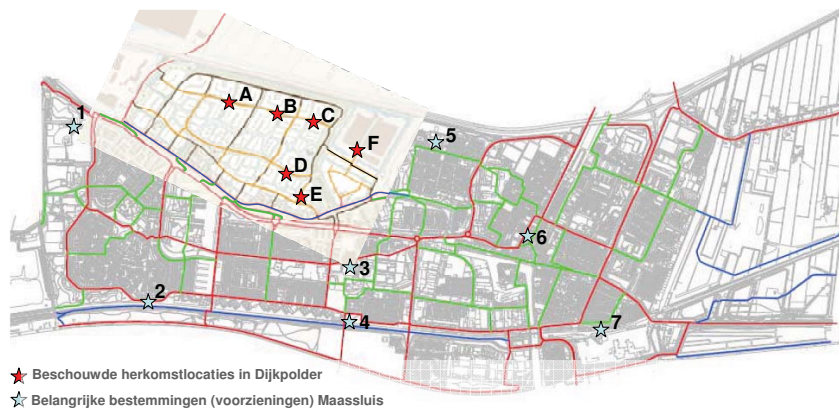
De omrijfactoren zijn in de grafiek uitgezet tegen de hemelsbrede afstanden. De karakteristiek van het fietsnetwerk van de Dijkpolder laat een dalende trend zien van de omrijfactor, afgezet tegen de hemelsbrede afstand, met een gemiddelde van 1,4. Hoewel het streven bij een fietsnetwerk is om de omrijfactoren zo laag mogelijk te laten zijn, is dit in de praktijk niet altijd te verwezenlijken. Er zijn op sommige relaties altijd ongunstige en vaak ook

onvermijdelijke uitschieters. De algemene karakteristiek van het netwerk kan echter als gunstig worden gekwalificeerd. De omrijfactor daalt gemiddeld van 1,5 bij de korte afstanden ($\leq 1000\text{m}$) naar 1,3 op de langere afstanden ($\geq 2500\text{m}$).



Tabel **Karakteristiek fietsnetwerk Dijkpolder: Omrijfactoren uitgezet tegen de hemelsbrede fietsafstanden tot belangrijke voorzieningen in Maassluis**

DHV B.V.



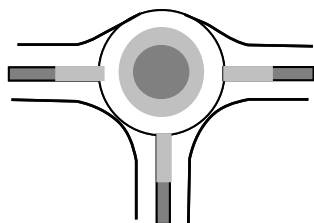
Figuur **Herkomst en bestemming locaties**

BIJLAGE 3 Kruispuntberekeningen

Voor de bereikbaarheid van de Dijkpolder is een goede afwikkeling van de aansluitpunten van de Dijkpolder op het weggennet essentieel. Het gaat hierbij om de aansluiting van de westelijke ontsluiting op de rotonde van de Dr. Jan Schoutenlaan - Maasdijk en de oostelijke ontsluiting op het bestaande geregelde kruispunt Uiverlaan en de Westlandseweg. Deze kruispunten zijn onderzocht op de gewenste verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid, waarbij rekening is gehouden met de inpasbaarheid.

Aansluiting Dr. J. Schoutenlaan (rotonde)

De huidige vormgeving van rotonde is enkelstrooks met op de Dr. Jan Schoutenlaan een voetgangers- en fietsoversteek in 2 richtingen in de voorrang.



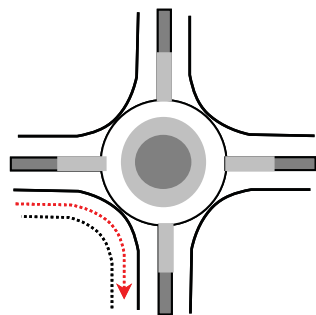
Figuur Schematisering huidige situatie

In de toekomstige situatie wordt de Dijkpolder op dit kruispunt aangetakt. Hiermee wordt het een extra aansluiting (4^e tak) op de rotonde toegevoegd.

Met de rotonde verkenner is dit kruispunt onderzocht. Wanneer de westelijke ontsluiting van Dijkpolder wordt gerealiseerd (4^{de} aansluiting op de rotonde) kan de rotonde het geprognoseerde verkeer volgens de rotondeverkenner verwerken. Wel is de avondspits, met een verzadigingsgraad van 0.78, een aandachtspunt. In deze berekening is echter wel een vorm van robuustheid meegenomen, aangezien uit is gegaan van de intensiteiten uit het verkeersmodel met als prognosejaar 2025 waarbij wordt uitgegaan van een volledige ontwikkeling van alle ruimtelijke plannen en programma's van Maassluis (Wonen, Werken Welzijn), met een groei tot 35.000 inwoners in Maassluis. Dit betekent dat op korte tot middellange termijn een enkelstrooksrotonde zal volstaan. Wanneer op lange termijn de intensiteit op de Maasdijk dusdanig toeneemt dat de doorstroming op de rotonde mogelijk stagneert kan de capaciteit van de rotonde vergroot worden. Een oplossing hiervoor is het toepassen van een bypass voor het verkeer van de Westlandseweg naar de Dr. J. Schoutenlaan. Een dergelijke bypass is tevens toegepast bij de rotonde Westlandseweg-Mozartlaan.

	Ochtendspits	Avondspits
Verzadigingsgraad	0.48	0.78
Beoordeling	Geen knelpunt	Aandachtspunt

DHV B.V.



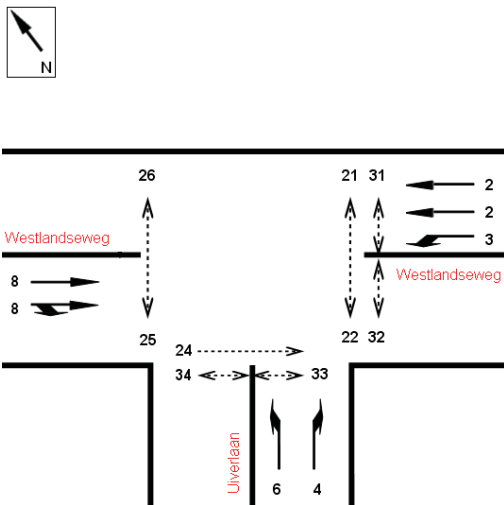
Toekomstige situatie

Figuur **Schematisering toekomstige situatie (gestippeld = lange termijn)**

Aansluiting Uiverlaan (VRI)

Situatie

In de huidige situatie is het kruispunt met de Uiverlaan een geregeld kruispunt. Het is een t-kruispunt waarbij het rechtdoorgaande verkeer op de Westlandseweg twee opstelstroken heeft. Het kruispunt is voorzien van oversteken voor langzaam verkeer. Aan de westkant van het kruispunt steekt het fietsverkeer in twee richtingen over.



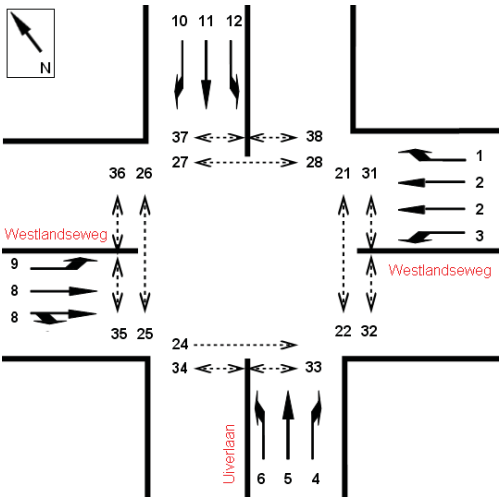
Figuur 7.1 Schematisering huidige situatie

Voor de aansluiting van de Dijkpolder op het kruispunt zijn kruispuntenberekeningen uitgevoerd met het programma Cocon. Coconanalyses maken inzichtelijk in welke mate het verkeer kan worden

verwerkt bij een gegeven kruispuntontwerp. Uitvoergegevens zijn bijvoorbeeld de benodigde cyclustijd en opstellengtes om het verkeer te kunnen verwerken.

Bij het ontwerp van het kruispunt is zo veel mogelijk aangesloten bij de huidige situatie. Dit betekent dat de Westlandseweg is voorzien van dubbele doorgaande rijstroken en dat de Westlandseweg vanuit noord-westelijke richting uit een gecombineerde rechtdoor-rechtsafstrook bestaat (dat een deelconflict heeft met de fietsers). Voor het verkeer van en naar de Dijkpolder worden opstelstroken toegevoegd. Vanuit deze situatie is gekeken of met toevoeging van een (enkele) opstelstrook voor elke richting van en naar de Dijkpolder voldoende capaciteit kan worden verkregen om het verkeer te kunnen verwerken. De kruispuntberekeningen zijn gebaseerd op de door de gemeente Maassluis aangeleerde kruispuntstromen uit het gemeentelijke verkeersmodel.

	Ochtendspits	Avondspits
Cyclustijd	85 sec.	90 sec.
Gem. wachttijd fietsers	24-32 sec.	26-35 sec.
Maatgevende conflictgroep	4, 32, 8 ,12	4, 32, 8 ,12
Indicatie restcapaciteit	15 a 20%	10 a 15%
Beoordeling	Geen knelpunt	Geen knelpunt



Figuur Schematisering toekomstige situatie

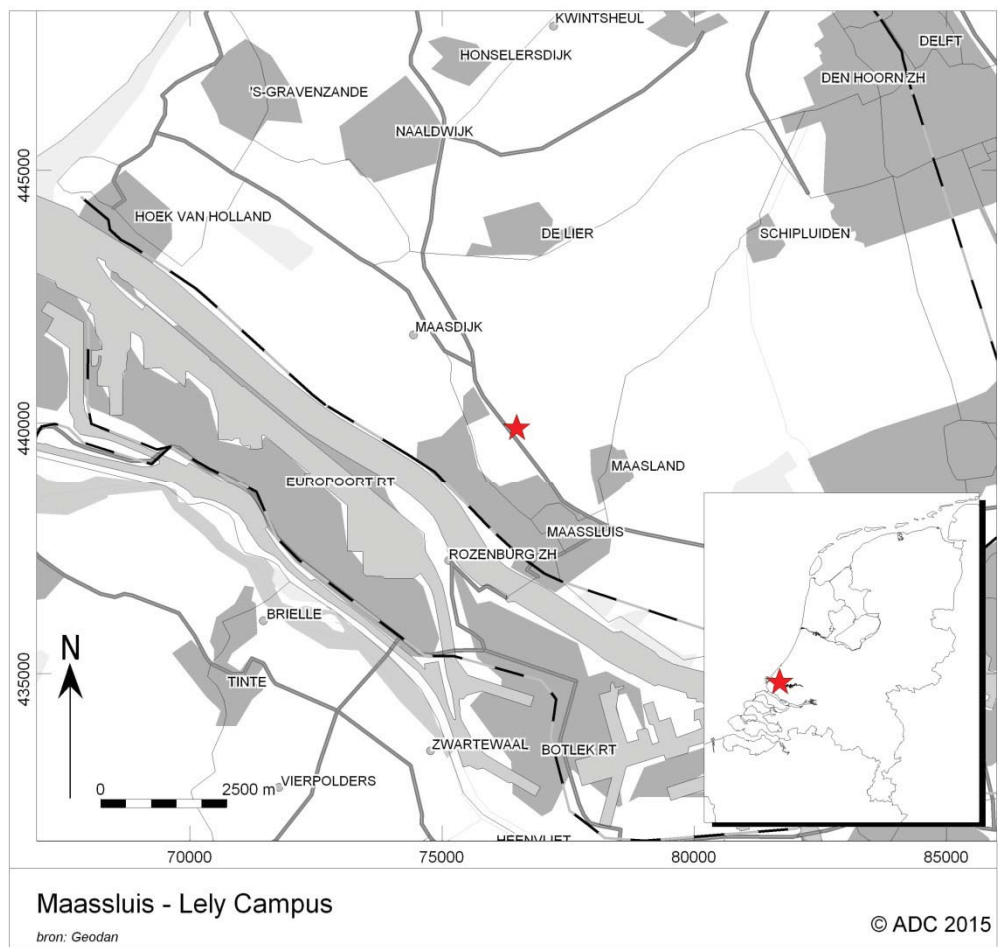
Bijlage 2 Proefsleuvenonderzoek

Evaluatie- en Selectierapport Maassluis Lely Campus

M.C.J. Bot

Datum 12/8/15





Afb. 1. De onderzoekslocatie.

Administratieve gegevens van het onderzoeksgebied

Provincie:	Zuid-Holland
Gemeente:	Maassluis
Plaats:	Maassluis
Toponiem:	Maassluis Lely Campus
Kaartblad:	37B
Coördinaten:	76461,28 / 438907,39 76459,91 / 438911,15 76519,90 / 438932,98 76521,26 / 438929,22
Projectverantwoordelijke:	M.C.J. Bot
Bevoegde overheid:	Gemeente Maassluis
Deskundige namens de bevoegde overheid:	Dhr. W.A.M. Hensing
ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer (CIS-code):	3292548100
ADC-projectcode:	4170495
Complex en ABR codering:	Onbekend (XXX)
Periode(n):	IJzertijd
KNA versie:	3.3
Geomorfologische context:	Getijdeafzettingsvlakte (VKW)
NAP hoogte maaiveld:	1,12 – 0,7 m -NAP
Maximale diepte onderzoek:	2,34 m -NAP
Uitvoering van het veldwerk:	08 juli - 10 juli 2015

Inleiding.

Op 8 en 10 juli heeft ADC ArcheoProjecten in opdracht van Werverkade BV een Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd op de Lely Campus in Maassluis. Aanleiding van het onderzoek is de toekomstige herontwikkeling van het plangebied.

Het onderzoek heeft als doel het vaststellen de aanwezigheid en conservering van eventueel aanwezige archeologische waarden en daarbij met een mogelijke doorstart naar een definitieve opgraving deze archeologische waarden ex situ veilig te stellen.

Doel van dit evaluatierapport is het presenteren van de eerste onderzoeksresultaten. De onderzoeksresultaten bestaan uit een overzichtskaart van alle werkputten met sporen en een overzicht van vondsten die zijn aangetroffen. Tot de vondsten behoren ook de monsters die uit kansrijke sporen zijn genomen. Op basis van deze gegevens kan in dit stadium een besluit gevormd worden over eventueel te nemen vervolgstappen.

Nadat de bovenstaande gegevens zijn gepresenteerd, volgt een selectie van de vondsten en monsters die bij de uitwerking moeten worden betrokken. Dit voorstel zal in overleg met de bevoegde overheid en de opdrachtgever worden besproken, waarna een definitief uitwerkingstraject kan worden opgesteld.

Het onderzoek is uitgevoerd conform het Programma van Eisen (PvE)¹ dat voor dit gebied is opgesteld. Het veldteam bestond uit M.C.J. Bot (projectverantwoordelijke) en A. Veenhof (senior veldtechnicus). Senior archeoloog betrokken bij het onderzoek is G.L. Williams.

Het vondstmateriaal is bekeken door R.C.A. Geerts (aardewerk).

Vooronderzoek

Tussen 5 april en 1 september 2011 is door ADC ArcheoProjecten een inventariserend veldonderzoek, gevolgd door een opgraving, uitgevoerd aan de Weverskade 60 te Maassluis.² De locatie van deze onderzoeken is even ten noordoosten van het onderhavige onderzoek.

Tijdens dit onderzoek werden aanwijzingen gevonden voor menselijke activiteit vanaf de (Vroege en) MiddenBronstijd. In de Bronstijd is er sprake van een spoor in de vorm van een verbrandingslaag. Deze is geïnterpreteerd als zijnde voor de verbetering van de beweiding van het landschap voor veeteelt (mogelijk was de vegetatie in het rietveenmoeras jaarlijks afgebrand om de beweidingmogelijkheden voor het vee te verbeteren).³ Tevens werd een grote hoeveelheid IJzertijd aardewerk aangetroffen die niet gerelateerd konden worden aan grondsporen. De conclusie die de onderzoekers trekken, is dat dit materiaal het resultaat is van kortstondige menselijke activiteit op de oeverzone, of dat het materiaal bewust op deze locatie werd gedumpt. De onderzoekers dachten dat de mogelijke nederzetting ten zuiden van het onderzoeksgebied gelegen zou moeten zijn.

In de Romeinse tijd zijn er aanwijzingen voor intensievere menselijke activiteiten. Binnen het onderzoek kon niet worden uitgesloten dat er een huisplaats werd aangesneden. De aangetroffen sporen waren echter niet eenduidig over deze aard. Sporen daterend in de Middeleeuwen werden aangetroffen in de vorm van greppels, die zijn geïnterpreteerd als ontginnings- of perceleringsgreppels.

Sporen uit de Nieuwe tijd wezen op landbouwgebruik, zoals het ten tijde van het onderzoek ook nog plaatsvond.

Resultaten.

Landschap.

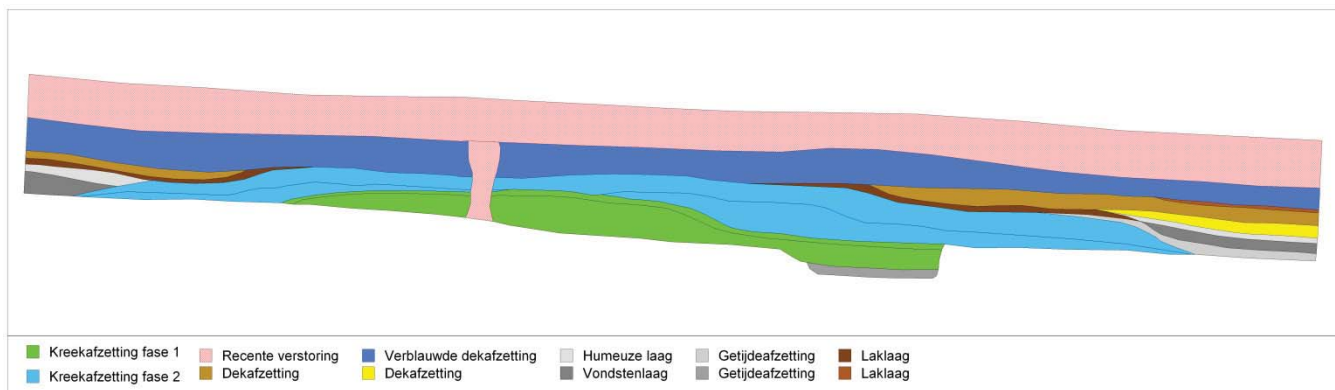
De bodem binnen het onderzochte deel van het plangebied bestaat uit **kwelder- en** getijdenafzettingenpakket, waarbinnen enkele malen dunnen cultuurlaagjes zijn ontwikkeld. De oudste hiervan is in de Later IJzertijd gevormd en ligt bezaaid met grote goed geconserveerde aardewerkfragmenten. Hoger in de bodem bevindt zich een tweede dunne cultuurlaagje waarin geen vondstmateriaal is aangetroffen, maar waarin wel fragmentjes houtskool aanwezig zijn. Deze laag is vermoedelijk Middeleeuws in datering. Ongeveer halverwege de werkput is een kreek aangesneden met

¹ Witte 2015

² Van Benthem & Dinter 2014

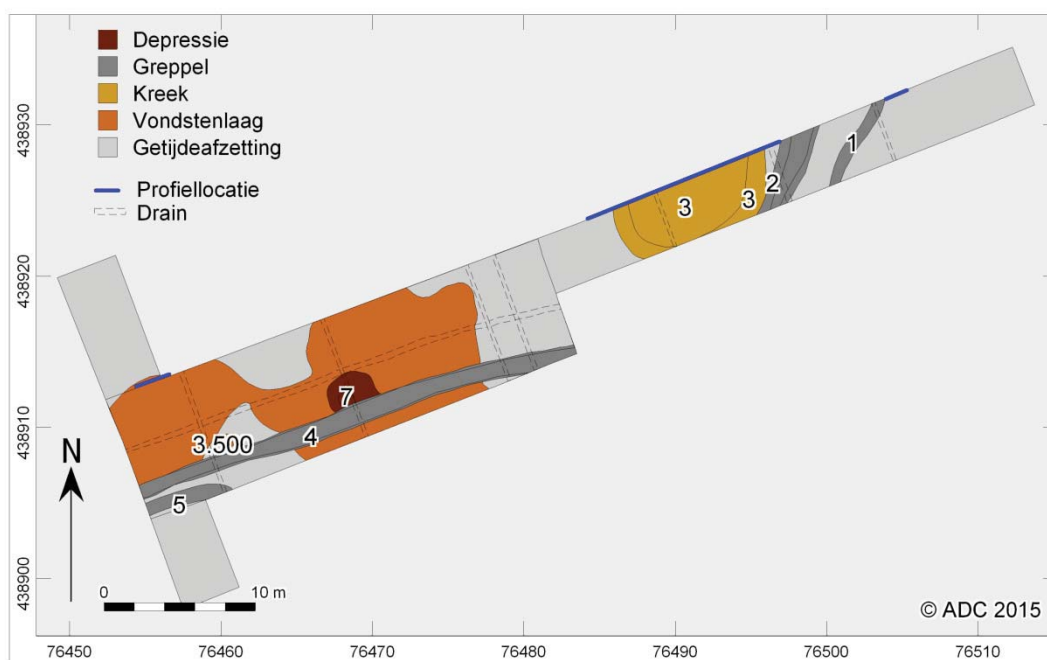
³ Van Benthem & Dinter 2014, 161.

vermoedelijk een noord – zuid loop waarbinnen twee fases kunnen worden onderscheiden. De beide fases zijn goed van elkaar te scheiden doordat in de top van fase één duidelijke sporen van bodemvorming aanwezig zijn.



Afb. 2. Noordprofiel over de kreek.

Sporen en structuren.



Afb. 3. Overzicht van de aangetroffen sporen.

Tabel 1. Spoor aantallen.

Aardspoor	Aantal
Depressie	1
Greppel	4
Laag	3
Recente verstoring	8

Tijdens het onderzoek is er ca. 696 m² onderzocht in twee vlakken verdeeld over één proefsleuf. Tijdens het onderzoek zijn 16 sporen gedocumenteerd in het vlak waarvan vier natuurlijk van aard (depressie en lagen) en 12 antropogeen. Van deze 12 antropogene sporen zijn acht van de sporen drainagesleuven. De overige vier sporen zijn archeologisch antropogene van aard.

Vlak één is aangelegd op een hoogte van ca. 2m –NAP, ca. 1,1 m –MV. Vlak twee is aangelegd op een hoogte van ca. 2,05 m –MV, ca. 1,15m –MV.

S 1 betreft een smal greppeltje waarin enkele kleine fragmenten IJzertijd aardewerk werden gevonden. De diepte van het spoor betreft minder dan 10 cm. Op het vlak was dit spoor door het geringe kleurverschil met de omliggende natuurlijke ondergrond nauwelijks te onderscheiden.

S 2 betreft eveneens een greppel die helaas door de ligging tussen een kabel en leidingen sleuf en een nog werkende drain niet verder gecoupeerd kon worden.

S3 is een aangesneden geul, bestaand uit twee fases die duidelijk van elkaar gescheiden worden door de aanwezigheid van bodemvorming in de top van de eerste fase.

S4 is een (laat) middeleeuwse greppel die over de gehele lengte van de proefsleuf ligt en bestaat uit matig siltig grijze klei waarin baksteenfragmenten zijn aangetroffen.

S5 is een (late) IJzertijd greppel waarin een grote hoeveelheid aardewerk werd aangetroffen. Deze loopt in het westen parallel met de proefsleuf maar lijkt richting het zuiden af te buigen. Bij het couperen bleek deze niet meer dan 10 cm diep te zijn. Het onderscheid tussen de greppel en de omliggende grond bleek echter door het geringe kleurverschil zeer moeilijk te herkennen.

S6 bleek een deel te zijn van de laag S3500 waarin de grootste hoeveelheid IJzertijd aardewerk werd aangetroffen.

S7 is een natuurlijke depressie die werd opgevuld met een zeer humeuze vulling die iets donkerder van kleur is dan laag S3500. Hierin werden grote hoeveelheden aardewerk en wat verbrand botmateriaal aangetroffen. In de coupe bleek het spoor echter zeer vaag van vorm en nog geen 12 cm diep te zijn.

Sporen die wijzen op de aanwezigheid van een nederzetting die de aanwezigheid van het aardewerk kan verklaren zijn echter niet aangetroffen.

Vondstmateriaal en monsters.

Inhoud	Aantal	Gewicht (gr)	Periode
Aardewerk (gedraaid)	1	1	Nieuwe tijd B
Aardewerk (handgevormd)	741	10.826	(Midden) IJzertijd
Huttenleem	2	29	(Midden) IJzertijd
Keramisch object (weefgewicht)	1	33	(Midden) IJzertijd
Bot (dierlijk)	119	366	IJzertijd
Slak (metaal)	1	2	IJzertijd
Totaal	865	11.257	

Tijdens het onderzoek zijn 16 vondstnummers uitgeschreven. 15 hiervan voor vondstmateriaal, één voor een monster. In totaal bevatte deze vondstnummers 865 stuks vondstmateriaal met een totaal gewicht van 11.257 gr.

Verreweg het grootste aantal vondsten (n=676, 78%) is afkomstig uit S3500.

Tevens zijn er tijdens het onderzoek twee botanische monsters genomen.

VONDSTNR	MONSTER	SPOORN
7	Slijpplaat	3
24	Zaden	7
25	Zaden	3500

Aardewerk, huttenleem en keramische objecten

R.C.A. Geerts

Inleiding

In totaal is één fragment gedraaid aardewerk aangetroffen, 741 handgevormde scherven, twee stuks huttenleem en één keramisch object. Het gedraaide aardewerk bestaat uit een groen geglazuurd fragment dat in de Nieuwe tijd te dateren is en het handgevormde aardewerk, huttenleem en het keramische object kan in de IJzertijd gedateerd worden.

Enkele onderzoeksvragen zijn van belang voor het scherfmateriaal en kunnen (deels) met een nadere determinatie beantwoord worden:

3. Wat is de spoor- en vondstdichtheid?
4. Wat is de datering en periodisering van de archeologische waarden (begin-eind)?
5. Is er een horizontale en/of verticale stratigrafie en periodisering te herkennen in de opbouw van de archeologische waarden? Zo ja, is er sprake van gescheiden zones (clusters) en/of niveaus? Is er een (interne) ruimtelijke spreiding waarneembaar?
7. Tot welke vondsttypen of vondstcategorieën behoren de vondsten en wat is hun datering?
8. Wat is de conserveringsgraad/gaafheid van de sporen en de verschillende materiaalcategorieën?
10. Wat is de relatie van de aangetroffen vindplaats ten opzicht van de vondstcomplexen direct ten oosten van het plangebied.
12. Hoe verhouden de aangetroffen archeologische waarden zich tot de Nationale OnderzoeksAgenda Archeologie (NOaA) en de thema's van de Provinciale Onderzoeksagenda Archeologie van Zuid-Holland?
13. Is de verworven kennis in dit onderzoek in te zetten voor de beleving van de geschiedenis van het gebied en zo ja, op welke wijze?

Resultaten scan

Middels een korte scan is al het aarden vondstmateriaal bestudeerd om te bepalen in welke mate verder onderzoek noodzakelijk is om bovenstaande onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden. De fragmenten huttenleem en het keramische object, een fragment van een weefgewicht, kunnen iets zeggen over de woonruimte en activiteiten die op de locatie ontplooid zijn.

Het scherfmateriaal is de grootste component binnen het vondstmateriaal en heeft daarmee de meeste potentie tot het beantwoorden van de onderzoeksvragen. Een korte karakterisering van het materiaal leert het volgende. Het scherfmateriaal is aangetroffen in een laag, S3500, en lag dicht opeen gepakt. Op basis van de uiterlijke kenmerken, potgruismagering, rijk versierd met nagel- en vingertopindrukken maar ook kamstreken en groeflijnen, kan het materiaal in de IJzertijd gedateerd worden. Een nauwkeurigere datering kan verkregen worden door het materiaal te determineren en de verhoudingen tussen de diverse uiterlijke kenmerken vast te stellen. De verhoudingen tussen bijvoorbeeld de verschillende versieringen veranderen door de tijd heen en op die wijze is het aardewerk nauwkeuriger te dateren. Uit een greppel is ook handgevormd aardewerk verzameld. Dit materiaal wijkt iets af van de grote bulk, aangezien dit juist met groeflijnen en kamstreken en niet met vingertopindrukken versierd is. Mogelijk betreft het hier materiaal dat anders dateert dan de rest, nader onderzoek moet dit uitwijzen. Dat kan licht werpen op de bewoningsduur op deze locatie.

Een determinatie van het vondstmateriaal op dezelfde wijze als het scherfmateriaal van het onderzoek op de aangrenzende percelen maakt een vergelijking eenvoudig tussen de verschillende vondstcomplexen.⁴ Dan is een vergelijking zowel qua datering als qua samenstelling van het assemblage goed te maken.

Tijdens de determinatie kan meteen gelet worden op eventuele gebruikssporen, zo is al een doorboring *post cocturam* waargenomen op twee scherven, mogelijk een reparatiegat als beide stukken aan elkaar blijken te passen. Ook de mate van fragmentatie en conservering kan bestudeerd worden, waarbij gelet wordt op de intactheid van de oppervlaktebehandeling van het scherfmateriaal, verbrandingssporen en mate van afronding van breukvlakken en hoeken. Dat kan informatie geven over de wijze van depositie en post-depositionele processen en hoe deze de conservering van het materiaal beïnvloed hebben.

Het scherfmateriaal is in grote hoeveelheden in laag S3500 terecht gekomen en daar zitten grote scherven tussen. Een groot deel van het scherfmateriaal is tot redelijk complete potten weer in elkaar te zetten. Hiermee wordt een (nagenoeg) compleet potprofiel gereconstrueerd wat enkele voordelen heeft: ten eerste zijn complete potprofielen beter te dateren, eveneens zijn deze illustratief en afbeeldenswaardig en ten derde en laatste vergroten deze de beleving van de geschiedenis. Een (bijna) complete pot spreekt immers meer tot de verbeelding dan een zak met scherven.

Uitwerkingsvoorstel

Kortom wordt voorgesteld al het vondstmateriaal te determineren en nader uit te werken. Dit is voor de beantwoording van de hierboven aangehaalde onderzoeksvragen van belang. Tevens wordt voorgesteld om het scherfmateriaal te puzzelen en te lijmen tot completere potten zodat de belevingswaarde van het materiaal vergroot wordt maar ook de wetenschappelijke waarde. Deze complete potten kunnen vervolgens afgebeeld worden in de publicatie in foto en tekening.

⁴ Zie voor het eerdere onderzoek: Geerts, R.C.A., 2014: Aardewerk uit de IJzertijd en Romeinse tijd. In: A. van Benthem & M. van Dinter (red.), *Weverskade 60, gemeente Maassluis. Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven gevolgd door een archeologische opgraving*. Amersfoort (ADC Rapport 2742), 55-78.

Dierlijk botmateriaal.

Er werd in 5 vondstnummers fragmenten dierlijk botmateriaal aangetroffen. Al het materiaal is te gefragmenteerd om op diersoort te kunnen bepalen. Het materiaal uit vondstnummer 10 bestaat volledig uit verbrande fragmenten. De sporen op het materiaal wijzen er op dat het materiaal door de verhitting is gesprongen. Het betreft hier afval van voedselbereiding. Twee andere fragmenten uit vondstnummer 13 vertonen ook sporen van verbranding maar enkel aan de randen en de cortex. Het overige materiaal is onverbrand.

Slak (metaal)

Tijdens het onderzoek is in één vondstnummer een zeer klein fragment metaal slak aangetroffen.

Vraagstelling.

1. Wat is de bodemopbouw in het plangebied? Levert het onderzoek nieuwe informatie t.o.v. de resultaten van het uitgevoerde onderzoek?

Ter vastlegging van de bodemopbouw ter plaatse van het onderzoek zijn een aantal profielkolommen en een profiel van ca. 15 m gedocumenteerd. Aan de hand van deze profielen kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen op een getijdenafzettingenpakket waarin een geulafzetting insnijd overdekt met dekafzettingen. Een uitgebreidere beschrijving zal volgen in het definitieve rapport.

2. Zijn er sporen aanwezig en wat is de gaafheid daarvan in horizontale en verticale zin?

Deze vraag zal aan de hand van de behaalde resultaten negatief beantwoord moeten worden.

3. Wat is de spoor- en vondstdichtheid?

De spoordichtheid is zeer laag. Er werden maar vier greppels aangetroffen over een oppervlakte van 696 m². De vondstdichtheid daarentegen is vrij hoog. Er zijn 676 vondsten aangetroffen in de vondstenlaag over een oppervlak van nog geen 200m².

4. Wat is de datering en periodisering van de archeologische waarden (begin-eind)?

Aan de hand van het aangetroffen aardewerk is het vondstcomplex in de IJzertijd te dateren. Een uitgebreider specialistisch onderzoek naar de verschillende aanwezige typen, aardewerksoorten en versieringen kunnen hier een scherpere datering van geven.

5. Is er een horizontale en/of verticale stratigrafie en periodisering te herkennen in de opbouw van de archeologische waarden? Zo ja, is er sprake van gescheiden zones (clusters) en/of niveaus? Is er een (interne) ruimtelijke spreiding waarneembaar?

De aangetroffen archeologische waarden in de vorm van sporen zijn van een dusdanig laag aantal dat er geen uitspraak gedaan kan worden over horizontale en/of verticale stratigrafie of periodisering binnen het sporencomplex.

6. Waaruit bestaan de archeologische resten/grondsporen? Welke sporen, structuren en activiteitsconcentraties zijn er binnen de vindplaats te onderscheiden? Wat is de aard van de archeologische waarden?

De aangetroffen grondsporen bestaan uit een aantal greppels en een vondstenlaag. Het vondstmateriaal bestaat uit IJzertijd aardewerkfragmenten en dierlijk botmateriaal. De precieze aard en scherpere datering van het materiaal zal met de specialistische uitwerking worden bepaald.

7. Tot welke vondsttypen of vondstcategorieën behoren de vondsten en wat is hun datering?

Een uitgebreider specialistisch onderzoek van het aangetroffen vondstmateriaal kan een typologie opleveren van het aangetroffen vondstmateriaal. De quickscan zoals deze voor het vervaardigen van het evaluatierapport is gemaakt, is hiertoe niet toereikend.

8. Wat is de conserveringsgraad/gaafheid van de sporen en de verschillende materiaalcategorieën?

Het aardewerk is goed geconserveerd en vertoont maar een kleen mate van fragmentatie. Veel van het materiaal is aan elkaar te passen wat doet vermoeden dat in ieder geval een deel na het achterlaten van het materiaal pas werd gefragmenteerd.

9. Zijn er aanwijzingen voor landgebruik (off-site-patronen) in de zin van wegen, percelering, akkers?

De aangetroffen sporen geven hier geen informatie over.

10. Wat is de relatie van de aangetroffen vindplaats ten opzicht van de vondstcomplexen direct ten oosten van het plangebied.

Net als de situatie ten oosten van het plangebied is hier enkel een vondstencomplex aangetroffen. Waar er tijdens het onderzoek ten oosten van het plangebied nog enkele sporen werden aangetroffen uit de Bronstijd en Romeinse tijd werden die hier niet gevonden. Aanwijzingen voor een nederzetting zijn alleen maar indirect, in de vorm van het aardewerk, aangetroffen.

11. Zijn de archeologische resten behoudenswaardig?

Er zijn tijdens het onderzoek enkele archeologische resten in de vorm van aardewerk aangetroffen. Dit vondstmateriaal is goed tot zeer goed geconserveerd en is een goede aanvulling op de al bestaande typologieën van het materiaal uit de regio in de IJzertijd. Dit materiaal is hierdoor zondermeer behoudenswaardig. Echter zijn er buiten dit vondstmateriaal geen verdere aanwijzingen aangetroffen die de locatie van een nederzetting duiden. Het plangebied moet daarom als niet behoudenswaardig beschouwd en er behoeft op deze locatie geen verder archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

12. Hoe verhouden de aangetroffen archeologische waarden zich tot de Nationale OnderzoeksAgenda Archeologie (NOaA) en de thema's van de Provinciale Onderzoeksagenda Archeologie van Zuid-Holland?

Zowel voor de NOaA als de POA Zuid-Holland valt het vondstencomplex binnen een aantal thema's. Te weten de thema's met betrekking tot overgangperiode tussen IJzertijd en Romeinse tijd van de Provinciale Onderzoeksagenda. Binnen de NOaA valt het vondstencomplex goed toepasbaar op de onderzoeksthema's met betrekking tot de productie en distributie van aardewerk.

13. Is de verworven kennis in dit onderzoek in te zetten voor de beleving van de geschiedenis van het gebied en zo ja, op welke wijze?

Het aangetroffen aardewerk kan een bredere maatschappelijke kennis opleveren over de gebruiksgoederen van de bewoners van het gebied in de IJzertijd. Tevens kan het kennis opleveren over de wijze van productie en mogelijke regionalen en inter-regionale uitwisselingspatronen.

Voorlopig selectieadvies.

Tijdens het onderzoek zijn binnen het plangebied buiten enkele kleine greppels en een vondstenlaag geen verdere archeologisch antropogene sporen aangetroffen die wijzen op een vindplaats. In overleg met de adviseur van de bevoegd overheid is besloten om geen verdere uitbreiding van het onderzoek plaats te laten vinden. Derhalve adviseert ADC ArcheoProjecten om het onderzoeksgebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Voorstel tot verdere uitwerking.

Er zijn tijdens het onderzoek 742 aardewerkfragmenten aangetroffen. Ten behoeven van een aantal onderzoeksvragen zullen deze door middel van specialistisch onderzoek verder gedetermineerd moeten worden op bakselsoort, voorwerptype en datering.

Het dierlijk botmateriaal is te gefragmenteerd en/of versplinterd om te determineren.

Gezien de kleine omvang van de metaalslak en de grote hoeveelheid dateerbaar aardewerk die uit dezelfde context afkomstig is wordt voorgesteld deze metaalslak te deselecteren voor verdere uitwerking.

Na overleg met de directievoerder is er besloten om de genomen monsters niet verder uit te werken

Literatuur

Bentham A., van & M. van Dinter (red.) 2014: *Weverskade 60, gemeente Maassluis. Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven gevolgd door een archeologische opgraving*. Amersfoort (ADC Rapport 2742)

Witte, N., 2015: *PvE Maassluis Lely Campus*. PvEnummer 327. Woerden.

Bijlage 1 Sporenlijst

PUTNR	VLAKNR	SPOORNR	AARDSPoor	VORM_VLAK	VORM_COUPE	DIEPTE	VULLINGNR	TINT	HOOFDKLEUR	NEVENTINT	NEVENKLEUR	TEXTUUR	GEVLEKT	GELAAGD	INSLUITSEL	ORG_STOP	OPMERKING	Datering
1	1	1	GR	LIN	KOM	10, cm	1	LICHT	GR		GR	KS3		JA	NEE	AW, MN, HK		IJZ
1	1	2	GR	LIN		, cm	1		GR			KS3		JA	NEE	FE--		ME
1	1	2	GR	LIN		, cm	2		GR		BR	KS3		JA	NEE	FE-		ME
1	1	3	LG	RND		, cm	1	LICHT	GR			KS3		JA	NEE			
1	1	3	LG	RND		, cm	2	DONKER	GR			KS3		JA	NEE			
1	1	4	GR	LIN	RND	20, cm	1	LICHT	GR			KS3		JA	NEE	BS Spikkels		ME/NT
1	1	5	GR	LIN	ONR	5, cm	1	LICHT	GR			KS3		JA	NEE	AW		IJZ
1	1	6	LG	VRK		, cm	1	LICHT	GR		BR	KS3		JA	NEE		= S3500	IJZ
1	1	7	DEP	OVL	RND	10, cm	1	LICHT	GR			KS3		JA	NEE	AW SPIK, FE		IJZ
1	1	7	DEP	OVL	RND		2	ZEER DONKER	GR		GR	KS3		JA	NEE	AW VERB BOT		IJZ
1	1	999	REC	LIN		, cm	1	LICHT	GR			KS3		NEE	NEE	DRAIN	Plastic	NTC
1	1	999	REC	LIN		, cm	2	LICHT	GR			XXX		NEE	NEE	DRAIN	Aardewerk	NTC
1	1	3500	LG	ONR		, cm	1	DONKER	GR			KS3		JA	NEE	AW		IJZ
1	1	4000	LG	ONR		, cm	1	LICHT	GR		GR	KS3		JA	NEE	FE SPIKKEL		
1	2	4000	LG	ONR		, cm	1	LICHT	GR		GR	KS3		JA	NEE	FE SPIKKEL		

PUTNR	VLAKNR	SPOORNR	AARDSPOOR	VORM_VLAK	VORM_COUPE	DIEPTE	VULLINGNR	TINT	HOOFDKLEUR	NEVENTINT	NEVENKLEUR	TEXTUR	GEVLEKT	GELAAGD	INSLUITSEL	ORG_STOF	OPMERKING	Datering
1	101	999	REC	XXX		, cm	1		GR			XXX		NEE	NEE		Repac	NTC
1	101	2000	LG	XXX		, cm	1	LICHT	GR			KS3		NEE	FE, MN			ROM/ME
1	101	2001	LG	XXX		, cm	1	LICHT	BL	LICHT	GR	KS3		NEE	FE spikkels, MN spikkels			ROM/ME
1	101	2500	LG	XXX		, cm	1	LICHT	GR		GR	KS3		NEE	AW, MN, HK			ROM/ME
1	101	3000	LG	XXX		, cm	1		GR			KS3		NEE	FE+			IJZ/Rom
1	101	3500	LG	XXX		, cm	1		GR			KS3		NEE	FE+, AW			IJZ
1	101	4000	LG	XXX		, cm	1	LICHT	GR		GR	KS3		NEE	FE++, ZS2			
1	101	4001	LG	XXX		, cm	1	LICHT	GR		GR	KS3		NEE				
1	101	5000	LG	XXX		, cm	1		GR		BR	KS3		NEE	ZS3 laagje		H3 Getijde afzetting	
1	101	6000	LG	XXX		, cm	1	DONKER	BR			KS3		NEE			H3, laklaag	ME/NT
1	101	6001	LG	XXX		, cm	1		BR		GR	KS2		NEE		H2		ME

Bijlage 2 Vondstenlijst

Vondstnr	Put	Spoornr	Vullingnr	Inhoud	Aantal	Datering
1	1	1	1	AWH	2	IJZ
2	1	3500	1	AWH	1	IJZ
3	1	3500	1	AWH	4	IJZ
4	1	3	2	AWG	1	NT
5	1	3500	1	AWH	3	IJZ
6	1	3500	1	AWH	17	IJZ
8	1	3500	1	AWH	325	IJZ
9	1	3500	1	KER	1	IJZ
9	1	3500	1	AWH	17	IJZ
9	1	3500	1	ODB	39	IJZ
10	1	7	1	ODB	74	IJZ
11	1	7	1	AWH	48	IJZ
12	1	3500	1	AWH	15	IJZ
13	1	7	2	ODB	2	IJZ
13	1	7	2	AWH	62	IJZ
14	1	3500	1	SLAK	1	IJZ
14	1	3500	1	ODB	2	IJZ
14	1	3500	1	AWH	124	IJZ
14	1	3500	1	HUTTELM	2	IJZ
25	1	3500	1	AWH	123	IJZ
25	1	3500	1	ODB	2	IJZ



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Lely Campus van de gemeente Maassluis.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0556.BP81LelyCampus-On01 met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.6 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen en dienstverlenende bedrijf.

1.7 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.8 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 Bevi-inrichting

een bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.12 bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bouwen

het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.19 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 campusgedachte

het realiseren van samenhang tussen (bedrijfs)activiteiten gericht op innovatie, ontwikkeling en productie in de sectoren agro & food, high tech en energie en daaraan ondergeschikte activiteiten en diensten, zoals gezamenlijke onderzoeks-, vergader- en horecafaciliteiten en parkmanagement.

1.21 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.22 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten ter ondersteuning van de campusgedachte, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals facilitaire diensten, uitzendbureaus, copyshops, makelaars- en assurantiekantoren.

1.23 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.24 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.25 geluidszone - industrie

de met de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' aangegeven zone, zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.

1.26 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.27 kantoor

een voorziening gericht op het verlenen van diensten binnen de campusgedachte op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.28 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.29 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.30 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.31 restaurant

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

1.32 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Lely Campus'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Lely Campus' die van deze regels deel uitmaakt.

1.33 Wgh-inrichting

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. activiteiten binnen de campusgedachte, waaronder in ieder geval wordt verstaan:
 1. bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' ten hoogste bedrijfsactiviteiten behorende tot en met bedrijfscategorie 2 zoals bedoeld in Bijlage 1 zijn toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' ten hoogste bedrijfsactiviteiten behorende tot en met bedrijfscategorie 3.1 zoals bedoeld in Bijlage 1 zijn toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' ten hoogste bedrijfsactiviteiten behorende tot en met bedrijfscategorie 3.2 zoals bedoeld in Bijlage 1 zijn toegestaan;
 2. kantoren;
 3. onderwijs- en trainingsactiviteiten;
 4. dienstverlenende bedrijven;

met daarbij behorende:

- b. wegen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. erven en verhardingen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en een portiersloge.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. het is pas toegestaan om te bouwen vanaf het moment dat op de gronden met de bestemming 'Verkeer' een ontsluiting is gerealiseerd die aansluit op de hoofdontsluiting van de Dijkpolder waarmee een aaneengesloten verkeersontsluiting tot stand is gekomen die aansluit op het bestaande kruispunt Westlandseweg/Uiverlaan.

3.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b zijn ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 12 m toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
 1. het gebouw moet zich ter plaatse van de afwijkende bouwhoogte aftekenen als een individueel volume met een maximale gevelbreedte van 12 m;
 2. de afstand tussen 2 bouwvolumes bedraagt minimaal 24 m;
- d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 6 m.

3.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

a.	van erf- en terreinafscheidingen	3 m;
b.	van lichtmasten en vlaggenmasten	9 m;
c.	van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie	9 m;
d.	van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie die op of aan bouwwerken worden gebouwd	5 m;
e.	van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van parkeervoorzieningen, gemeten vanaf de voet van het bouwwerk	4 m;
f.	van innovatieve vormen van energieopwekking, waarbij geldt dat deze uitsluitend op gebouwen worden gebouwd, gemeten vanaf de voet van het bouwwerk	6 m;
g.	van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2,5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. detailhandel is niet toegestaan;
- e. opslag van goederen is toegestaan mits ruimtelijk ingepast en strookt met artikel 3.1 onder a;
- f. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- g. kantoren binnen de campusgedachte zijn toegestaan, mits het bedrijfsvloeroppervlak ten hoogste 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak binnen de bestemming Bedrijventerrein bedraagt.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in lid 3.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;
- c. om bedrijven, die al dan niet in de SvB zijn genoemd, toe te laten in andere sectoren dan agro & food, high tech en energie, mits:
 1. het betrokken bedrijf naar aard en invloed past binnen de essentie van de campusgedachte, namelijk het uitvoeren van (bedrijfs)activiteiten gericht op innovatie, ontwikkeling en productie;
 2. het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. kruisingen met water;
- c. voet- en fietspaden;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, water, reclame-uitingen, een portiersloge en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
- c. verkeer te water;
- d. bruggen, ten behoeve van langzaam verkeer;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. groenvoorzieningen;
- g. vlonders en steigers;
- h. ter plaatse van de aanduiding ontsluiting: een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. voor het bouwen geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 m bedraagt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormen als bedoeld in de vigerende Beleidsregels Parkeren Maassluis, thans 2012, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

7.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afgeweken kan worden – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan voor afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de overschrijdingen niet meer mogen bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% mag worden vergroot.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Lely Campus'.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

bijlagen bij de Regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten Lely Campus

Bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Lely Campus'

1

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Lely Campus'

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.c.	productiecapaciteit	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
p.o.	productieoppervlak		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
b.o.	bedrijfsoppervlak		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
v.c.	verwerkingscapaciteit		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking
u	uur		
d	dag		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW										
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50			10		50	D	3.1 2 G
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30		2 1 G
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1532,1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1532,1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2 1 G
1532,1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2 2 G
1532,1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2 2 G
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:										
1551	1051	3	- melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 ton/jaar	50	0	100	C		50	R	100		3.2 2 G
1551	1051	4	- melkproductenfabrieken v.c. >= 55.000 ton/jaar	100	0	300	C	Z	50	R	300		4.2 3 G
1551	1051	5	- overige zuivelproductenfabrieken	50	50	300	C		50	R	300		4.2 3 G
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	50	0	100	C		50	R	100		3.2 2 G
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30			0		30		2 1 G
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:										
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 ton/uur	200	50	200	C		30		200		4.1 3 G
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 ton/uur	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2 3 G
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100		3.2 2 G
172	132	0	Weven van textiel:										
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100		3.2 2 G
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50		300		4.2 3 G
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50		3.1 2 G

[illegible]

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2	1	G
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100		3.2	2	G
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30		200		4.1	2	G
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R	200		4.1	2	G
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:												
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	50	100			30		100		3.2	2	G
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	300		Z	30		300		4.2	3	G
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100		3.2	2	G
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:												
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 ton/uur	10	50	100			10		100		3.2	3	G
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 ton/dag	10	50	100			50	R	100		3.2	2	G
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:												
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0		100	D	3.2	1	G
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50			0		50		3.1	1	G
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	10	30	50			10		50	D	3.1	1	G
2682	2399	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D	3.2	2	G
28	25, 31	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)												
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:												
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100		3.2	2	G
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	30	30	50			10		50		3.1	1	G
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m²	30	50	200			30		200		4.1	2	G
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	50	200	300		Z	30		300		4.2	3	G
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:												
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m²	30	50	300			30	R	300		4.2	2	G
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m²	50	100	500		Z	50	R	500		5.1	3	G

[illegible]

[illegible]

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, gft en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100	3.2	2	G
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100	3.2	2	G
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30	2	1	P
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50	3.1	1	P
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100	3.2	1	P
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:											
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties, categorie A	0	0	10	C		10		10	1	1	P
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	0	0	30	C		10		30	2	1	P
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	0	0	50	C		50	R	50	3.1	1	P
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100	3.2	1	P
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30	2	1	P
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER											
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30	2	1	P
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100	3.2	1	P
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C		10		300	4.2	1	P
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID											
45	41, 42, 43		Bouwbedrijven/aannemers algemeen											
45	41, 42, 43	0	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100	3.2	2	G
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1.000 m²; b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50	3.1	2	G
45	41, 42, 43	2	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m²	0	10	30			10		30	2	1	G
453	432		Bouwinstallatie algemeen	10	10	30			30		30	2	1	G
453	4322		Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuitrij	50	30	50			30		50	3.1	1	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
453	4321		Elektrotechnische installatie	10	10	30			10		30	2	1	G
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
503, 504	453		Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30	2	1	P
51	46	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG											
5121	4621	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50			30	R	50	3.1	2	G
5121	4621	1	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300		Z	50	R	300	4.2	2	G
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30	2	2	G
518	466	0	Groothandel in machines en apparaten:											
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100	3.2	2	G
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50	3.1	2	G
518	466	3	- overig met oppervlak <= 2.000 m²	0	10	30			0		30	2	1	G
519	466, 469		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	- 0	0	30			0		30	2	2	G
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30	2	2	P
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30	2	2	P
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50			10		50	D 3.1	2	G
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D 3.1	2	G
7133	7733		Verhuurbedrijven voor kantoormachines en computers	10	0	30			10			2	2	G
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	62		Onderhoud en reparatie computers en kantoormachines	0	0	10			0		10	1	1	P

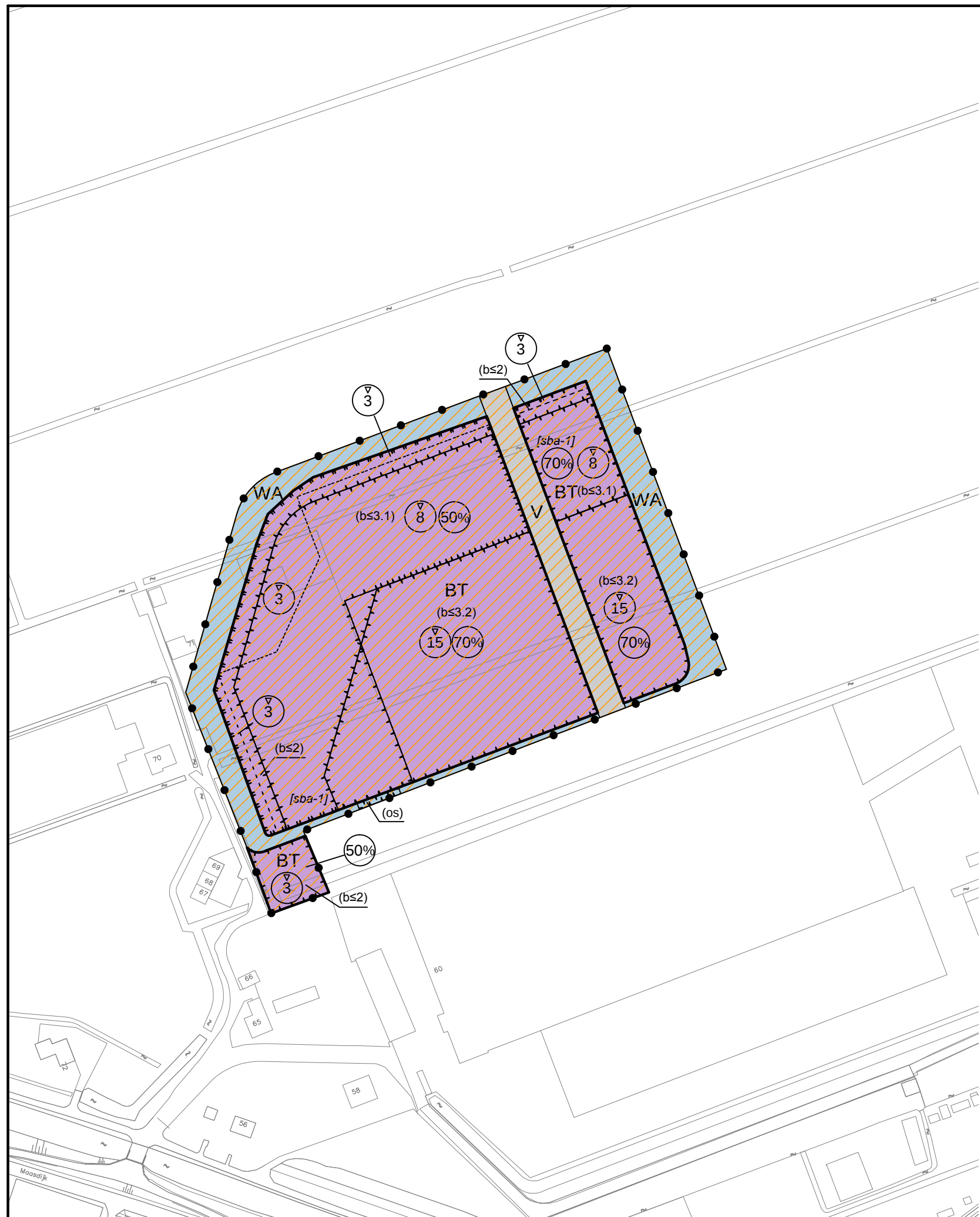
[illegible]



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

BT Bedrijventerrein

V Verkeer

WA Water

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

Funcctieaanduidingen

(b≤2) bedrijf tot en met categorie 2

(b≤3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1

(b≤3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2

(os) ontsluiting

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-1] specifieke bouwaanduiding - 1

Maatvoeringen

50% maximum bebouwingspercentage (%)

3 maximum bouwhoogte (m)

Maassluis

Lely campus

BESTEMMINGSPLAN



project 230532.1936200

formaat A3 vastgesteld

schaal 1:2000 ontwerp 06-01-2016

kaart 1/1 voorontwerp 17-09-2015

getekend L. Duong concept 29-07-2015

idn NL.IMRO.0556.81BPLelyCampus-On01



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl

e info@rho.nl



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**