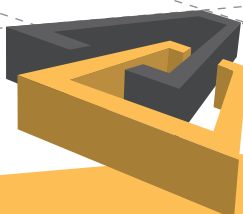


BESTEMMINGSPLAN

SLUISPOLDER-WEST, FASE 1



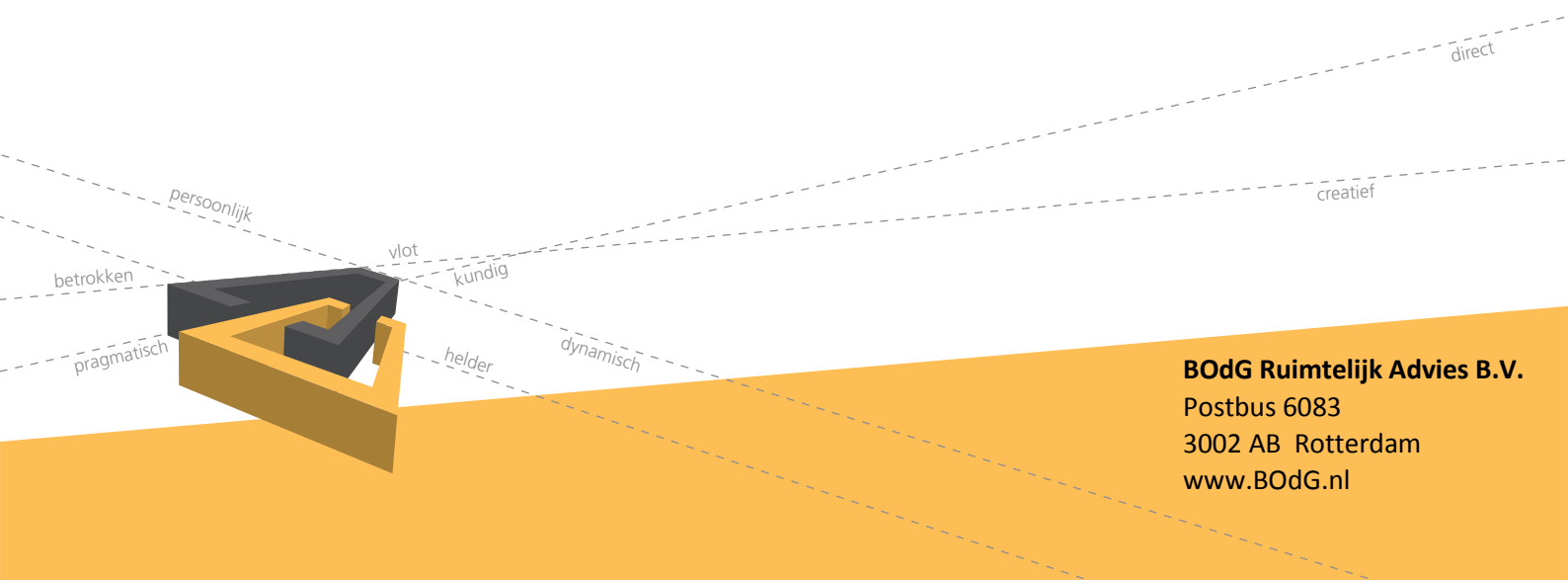
2 oktober 2015

BESTEMMINGSPLAN

SLUISPOLDER-WEST, FASE 1

voorontwerp
ontwerp
vaststelling

16 januari 2015
29 juni 2015



BOdG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Rijksbeleid	13
2.2 Provinciaal beleid.....	15
2.3 Gemeentelijk beleid.....	16
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	21
3.1 Omgeving en huidig gebruik	21
3.2 Planbeschrijving	22
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Water	25
4.2 Milieuzonering	26
4.3 Geluid.....	27
4.4 Luchtkwaliteit	28
4.5 Externe veiligheid	29
4.6 Bodem.....	30
4.7 Archeologie	31
4.8 Flora en fauna	32
4.9 Molenbiotoop	34
4.10 Besluit m.e.r.....	35
5. JURIDISCHE ASPECTEN	37
5.1 Inleiding	37
5.2 De opzet van de planregels.....	37
5.3 Handhaving	40
6. UITVOERBAARHEID.....	41
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	41
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	41

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

De wijk Sluispolder-West stamt uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw en voorzag in de naoorlogse woningbehoefte. De wijk is ruim opgezet, heeft een groen karakter en grenst direct aan de binnenstad van Maassluis. De woontechnische en stedenbouwkundige staat van een groot deel van de woningen in de wijk vraagt thans dringend om vernieuwing. Vandaar dat een herstructurering van de wijk is voorzien, waarbij de bestaande kwaliteiten worden versterkt en een duurzaam leefmilieu wordt gerealiseerd. Hiervoor worden eerst de verouderde woningen gesloopt om vervolgens nieuwe woningen te kunnen bouwen. Omdat overwegend de portiek/etage-appartementen zullen verdwijnen en grondgebonden woningen worden teruggebouwd, zullen per saldo minder nieuwe woningen gerealiseerd worden.

De transformatie van de wijk Sluispolder-West wordt gefaseerd uitgevoerd. Dit bestemmingsplan richt zich op de eerste fase. Deze behelst de bouw van grondgebonden woningen, evenals een nieuw schoolgebouw. Omdat deze ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan "Sluispolder-West", is herziening hiervan noodzakelijk.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied is aan de zuidwestzijde van de wijk Sluispolder-West gelegen. De oostelijke plangrens wordt gevormd door de Guido Gezellestraat. Aan de noord- en zuidzijde bestaat de plangrens uit door de Monseigneur W.M. Bekkerslaan respectievelijk G.A. Brederolaan. De westgrens is gebaseerd op kadastrale grenzen, maar is globaal gelegen ter hoogte van het voetpad tussen de bestaande portiekwoningen aan de G.A. Brederolaan en de naastgelegen school. De in het plangebied aanwezige bebouwing bestaat overwegend uit appartementen; deze bevinden zich langs de G.A. Brederolaan en Guido Gezellestraat. De rest van het plangebied is onbebouwd en voornamelijk in gebruik als grasveld.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 *Vigerende bestemmingsplannen*

Voor het plangebied vormt het bestemmingsplan "Sluispolder-West" het vigerend planologisch juridisch kader. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Maassluis vastgesteld op 1 maart 2005. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben het plan op 8 juni 2005 goedgekeurd, waarna het plan onherroepelijk is geworden.

Het geldende bestemmingsplan "Sluispolder-West" staat de herontwikkeling van het plangebied niet toe, aangezien het niet mogelijk is om (grondgebonden) woningen op te richten. Daarnaast is het niet mogelijk om in het zuidoostelijk deel van het plangebied een school op te richten.

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de voorziene herontwikkeling mogelijk te maken. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

- 12 -

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Maassluis en in het bijzonder die voor dit bestemmingsplan.

2.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 / Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte(Barro)
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Voor deze onderwerpen zijn kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen opgenomen in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Verdrag van Malta en Nota Belvédère

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg "het Verdrag van Malta", is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Deze benadering ligt ook ten grondslag in de Nota Belvédère van het Rijk. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en

gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd).

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1992 is het Verdrag van Malta (ook wel de conventie van Valletta genoemd) door Nederland ondertekend en in 1998 geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in wet- en regelgeving doorgevoerd. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplan(nen) rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of cultureel erfgoed wordt geraakt. Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Europese Kaderrichtlijn Water / Nationaal Waterplan

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Het Rijksbeleid met betrekking tot het aspect 'water' is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit beleidsdocument is opgesteld op basis van de Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking op het advies van de Deltacommissie.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De woontechnische en stedenbouwkundige staat van een groot deel van de huidige woningen in de wijk vraagt dringend om vernieuwing. Daarbij is het wenselijk om het woonmilieu te veranderen van suburbaan compact naar suburbaan grondgebonden. Dit woonmilieu sluit beter aan bij de actuele woonwensen in Maassluis. Om dit te bewerkstelligen wordt door de herontwikkeling het aantal appartementen verminderd ten faveure van grondgebonden eengezinswoningen. Op grond hiervan wordt gesteld, dat de herontwikkeling van het plangebied voldoet aan trede 1 van de ladder van duurzame verstedelijking. Omdat het voornemen wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en het plangebied momenteel grotendeels bebouwd is, wordt geen nieuw ruimtebeslag geclaimd. Hiermee wordt voldaan aan de tweede trede, waardoor toetsing aan de derde trede niet aan de orde is. Geconcludeerd wordt, dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook aan het Rijksbeleid.

2.2 *Provinciaal beleid*

Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit

Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel doorvertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Het projectgebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Hierbij zijn in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied opgenomen. Voor de Stadsregio Rotterdam wordt in de periode 2012 - 2019 een behoefte voorzien van 27.409 woningen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder van duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden deze door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele bestemmingsplannen.

Naast het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wil de provincie de ruimte beter benutten door in te zetten op transformeren, herstructureren en verdichten, bij voorkeur binnen de invloedsgebieden van de stations en de haltes van de Stedenbaan.

Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

In het op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgestelde Waterplan Zuid-Holland is het provinciaal waterbeleid vastgelegd. In dit beleidsdocument zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdogaven:

1. Waarborgen waterveiligheid.
2. Zorgen voor mooi en schoon water.

3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorziene woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de Stadsregio Rotterdam. Daarnaast vindt de voorgenomen herontwikkeling plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook conclusie § 2.1) en is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2025 en bijbehorend Integraal stedelijk functieprogramma

Maassluis streeft ernaar een sociale en financieel gezonde stad te zijn. Centraal hierbij staat het behoud van de kwaliteit van de stad voor wonen en werken. Om dit te bewerkstelligen heeft de gemeenteraad op 17 april 2012 de Structuurvisie 2012-2025 vastgesteld. De in 2007 vastgestelde Gebiedsvisie heeft hiervoor als basis gediend. De structuurvisie vormt dan ook het kader waarbinnen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen worden aangestuurd en beoordeeld. Hierbij geeft de bijbehorende visiekaart het globale streefbeeld voor de toekomstige ontwikkeling van Maassluis weer. De structuurvisie is daarmee een belangrijk instrument voor de afweging van ruimtelijke beslissingen en voor het aangeven van de beleidsrichting voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsplannen en projectbesluiten.

Met betrekking tot het beleidsveld 'wonen' wordt in het hoofdstuk 'Integraal stedelijk functieprogramma' gesteld, dat de gemeente taken heeft om:

1. te zorgen dat bestaande wijken en buurten toekomstwaarde hebben en dat nieuwbouw aanvullend is;
2. de specifieke vraag van woningzoekenden waar mogelijk met potentiële kopers/huurders in kaart te brengen;
3. qua woonmilieu en vraag kansrijke projecten te versterken met gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte en voorzieningen.

Binnen Maassluis is een overschot van het suburbane compacte woonmilieu. Gestreefd wordt naar een meer gevarieerd aanbod en gemengde wijken met zowel huur- als koopwoningen in verschillende prijsklassen. Het gaat hierbij om een nieuwbouwprogramma van zo'n 3.750 woningen voor de komende jaren, waartegenover een sloopprogramma van circa 1.000 woningen staat.

In de structuurvisie en het bijbehorend Integraal stedelijk functieprogramma wordt concreet ingegaan op de herstructurering van de wijk Sluispolder-West. Aan deze herstructurering wordt een aantal uitgangspunten gekoppeld. Zo is het wenselijk om het woonmilieu aan de noordrand te veranderen van suburbaan compact naar suburbaan grondgebonden. Dit kan gerealiseerd worden door het aantal appartementen te verminderen ten faveure van grondgebonden eengezinswoningen. Aan de zuidrand kan het accent gelegd worden op appartementen in hofjes, zodat het woonmilieu 'stedelijk rustig' ontstaat. In totaal beslaat het programma zo'n 500 woningen. Daarnaast is het wenselijk om een nieuw schoolgebouw in te passen.

Sluispolder-West Maassluis; stedenbouwkundige uitwerking

Sinds 2009 is sprake van een projectorganisatie die zich richt op de herstructurering van de wijk Sluispolder-West. Hierin is zowel de gemeente Maassluis als de Stichting Maasdelta Groep vertegenwoordigd. Deze organisatie is gestart met visievorming, wat geresulteerd heeft in het document 'Sluispolder-West Maassluis; stedenbouwkundige uitwerking'. Dit document heeft als doel om richting te geven aan de voorziene transformatie, zodat uiteindelijk een tuindorp ontstaat. Een wijk die de intimiteit en identiteit van het dorp combineert met een ruime, groene opzet en ambachtelijke, hoogwaardige architectuur. In dit document zijn enkele beeldkwaliteitscriteria beschreven, die als basis dienen voor dit bestemmingsplan en nadere beeldkwaliteitsplannen.

Integrale Economische Beleidsnota Maassluis

Maassluis heeft het imago van een woonstad en koestert dat ook. De kwaliteit van het wonen wordt echter mede bepaald door de aanwezigheid van werkgelegenheid en voorzieningen in de gemeente. Om deze aspecten op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren, is op 4 juli 2006 de Integrale Economische Beleidsnota Maassluis vastgesteld. Hierin is het economische beleid voor Maassluis tot 2015 verwoord. Naast een toekomstvisie bevat deze nota ook een uitvoeringsprogramma. Het document vormt een breed afwegingskader op vier categorieën, namelijk detailhandel, industriële bedrijvigheid, dienstverlening en toerisme.

De in het uitvoeringsprogramma opgenomen maatregelen zijn gebaseerd op twee uitgangspunten:

1. Koesteren wat je hebt. Hierbij gaat het om het behouden van reeds aanwezige voorzieningen, bedrijven en bestedingen van de lokale bevolking, vanuit het oogpunt dat de huidige bedrijvigheid de belangrijkste groei vormt.
2. Groei van buiten. Het betreft hier maatregelen die gericht zijn op het aantrekken van bedrijven en bezoekers van buiten de gemeente teneinde extra werkgelegenheid te scheppen.

De gemeente heeft hierbij een grote invloed op het lokale vestigingsklimaat. Een goed klimaat kan ondernemers behouden, maar ook aantrekken.

Welstandsnota 2012

Als uitgangspunt voor het welstandsbeleid geldt, dat Maassluis zoekt naar evenwicht tussen de bouwmogelijkheden voor burgers en bedrijven enerzijds en het aanzien van de gemeente anderzijds. Zo vormt in het historisch centrum, langs doorgaande wegen, aan karakteristieke panden en bij nieuwe locaties een hoge beeldkwaliteit als uitgangspunt; welstand moet hier bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor de oudere woongebieden, bedrijventerreinen en grote delen van de glastuinbouw stelt Maassluis zich terughoudend op en wordt waar mogelijk ruimte gelaten voor particulier initiatief.

Binnen Maassluis worden drie verschillende welstandsniveaus onderscheiden, te weten 'gewoon', 'bijzonder' en 'beschermd'. Het plangebied maakt onderdeel uit van het welstandsgebied met het niveau 'gewoon'. Hier is het beleid gericht op het handhaven van een goede basiskwaliteit met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven.

Daarnaast is Maassluis opgedeeld in verschillende deelgebieden, waarbij het plangebied behoort aan deelgebied 6 'Sluispolder en Vogelbuurt'. Het beleid is hier gericht op het beheer van rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden. Aandacht wordt geschonken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en

gevelindeling en samenhang in architectonische uitwerking en materiaalgebruik. Gebouwen dienen deel uit te maken van een stedenbouwkundig patroon en gericht te zijn op de belangrijkste openbare ruimte. Gebouwen met een bijzondere functie, zoals scholen, kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie hebben.

Notitie Snoeien doet Bloeien

In Maassluis is sprake van een overschot aan basisschoollokalen. Om te komen tot een zo optimaal mogelijk aanbod van onderwijsvoorzieningen is gestart met het traject 'Snoeien doet Bloeien'. De hiervoor noodzakelijke maatregelen zijn beschreven in de gelijknamige notitie, die eind 2013 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. Hiertoe is de kern Maassluis opgedeeld in drie deelgebieden, waarbij het plangebied deel uitmaakt van 'oost'.

In deze notitie wordt concreet ingegaan op het met dit bestemmingsplan voorziene schoolgebouw. Deze school dient namelijk ter vervanging van de huidige twee locaties van het Spectrum aan de Fenacolijslaan en de G.A. Brederolaan. Hierbij wordt uitgegaan van een gebouw met tien lokalen op de hoek van de G.A. Brederolaan en de Guido Gazellestraat. De gymvoorziening wordt in deze planvorming meegenomen, waarbij uitgegaan wordt van de realisatie van een sportzaal. Een sportzaal is groter dan een gymlokaal en geeft daarmee meer gebruiksmogelijkheden. Tijdens de bouw blijven de oude locaties nog doorfunctioneren en zijn naar verwachting geen tijdelijke of noodlokalen nodig. Na oplevering van het schoolgebouw binnen het plangebied komen de locaties aan de Fenacolijslaan en Brederolaan (deels) vrij voor planvorming binnen een grotere gebiedsontwikkeling of herstructurering.

Wegenstructuurvisie (2010-2025)

In de wegenstructuurvisie Maassluis zijn oplossingsrichtingen gegeven voor de toekomstige verkeersstructuur van Maassluis en is onderzocht of knelpunten te verwachten zijn met de demografische en ruimtelijke ontwikkeling van Maassluis tot 2025. Uit deze visie 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 sprake is van een stijging van de verkeersbelasting van het wegennet, blijven de milieueffecten binnen de wettelijke normen en vragen deze geen extra maatregelen.

Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012

Het college van burgemeester en wethouders heeft in februari 2013 de beleidsregels "Parkeren Maassluis 2012" vastgelegd. In deze beleidsregels zijn parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij bouwplannen. Daarnaast zijn in dit document regels opgenomen, op welke voorwaarden van de parkeernormen afgeweken mag worden. Met deze beleidsregels wordt duidelijkheid en rechtszekerheid geboden aan bouwaanvragers en belanghebbenden.

Waterbeheerplan 2010-2015 (hoogheemraadschap) / Waterplan Maassluis 2008-2015

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Dit plan maakt duidelijk wat zich de komende tijd gaat afspelen in het beheersgebied, wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015, welke strategische keuzes daaraan ten grondslag liggen en wat de financiële consequenties zijn. Dit alles moet leiden tot een duurzaam waterbeheer in een van de dichtst bebouwde, laagst gelegen en meest dynamische delen van de Randstad.

In samenwerking met het hoogheemraadschap is het gemeentelijk waterbeleid vastgelegd in het Waterplan Maassluis 2008-2015. Hierin is opgenomen hoe Maassluis zich voorbereidt op

toekomstige klimaatsveranderingen en hoe de chemische en ecologische waterkwaliteit van het oppervlaktewater verbeterd kan worden. Met dit plan wordt invulling gegeven aan de wensen en eisen uit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Daarnaast wil Maassluis met dit waterplan gestalte geven aan de wens om het water meer te beleven en de natuurlijke omgeving te versterken, ondersteund door een robuust en goed functionerend watersysteem. Om dit te realiseren is in het waterplan een maatregelenpakket opgenomen.

Groenstructuurplan

Met het uit 2001 stammende Groenstructuurplan beoogt de gemeente de stedelijke- en de wijkgroenstructuur te behouden en te versterken. Deze structuren zijn vastgelegd op een kaart, die in 2004 door de raad is herzien. Door middel van actieplannen is aangegeven waar groen behouden dient te blijven, waar groen versterkt dient te worden en op welke wijze omgegaan moet worden met ontwikkelingen. Het gemeentelijk groenstructuurplan wordt de komende tijd geactualiseerd.

Motie "Bomen in de Stad"

Op 6 november 2013 heeft de gemeenteraad unaniem de motie "Bomen in de Stad" aangenomen. Met deze motie wordt beoogd om het aantal bomen in Maassluis niet te laten afnemen. Het college van burgemeester en wethouders is dan ook verzocht om de herplantverplichting aan te scherpen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat voor iedere gekapte boom er minimaal één teruggeplaatst dient te worden. Bij herplanting dienen niet alleen snelgroeiers, maar ook kwalitatief hoogwaardige bomen ingezet te worden. Deze verscherpte herplantplicht wordt opgenomen in het nieuwe groenstructuurplan.

Archeologiebeleid Maassluis

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 zich in de grond bevindt. Hiertoe heeft de gemeenteraad 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 gemeentelijk grondgebied diverse archeologische verwachtingswaarden. Op 19 mei 2015 is een geactualiseerde versie van het Archeologiebeleid Maassluis door de gemeenteraad vastgesteld. Deze actualisatieslag heeft tot enkele wijzigingen op de waarden- en verwachtingenkaart geleid. Voor de doorvertaling van dit geactualiseerde beleidsdocument naar dit bestemmingsplan wordt verwezen naar § 4.7.

Duurzaamheidsvisie Maassluis (2012-2015)

Maassluis is een stad waar mensen wonen, werken en recreëren. Het is een stad waar veel gebeurt op lokaal niveau. De gemeente kiest daarom om de duurzaamheid in de stad te bezien volgens de principes van People (mensen), Planet (milieu) en Profit (welvarendheid), of volgens het coalitieakkoord 'sociale, financiële en duurzame doelstellingen' die in een harmonieuze wijze gecombineerd gelijktijdig dienen te worden gehaald.

Maassluis heeft daarom duurzaamheidsbeleid geformuleerd dat moet leiden tot een CO₂-neutrale stad in 2040. Hierbij wordt ingezet op een lager energieverbruik en op meer gebruik maken van duurzaam opgewekte energie. Hiervoor zet de gemeente in op haar eigen organisatie en op het stimuleren van duurzaamheid bij bedrijven en burgers.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de eerste fase van de herstructurering van de wijk Sluispolder-West mogelijk gemaakt. Hierbij worden de aanwezige appartementen gesloopt, waarna overwegend grondgebonden eengezinswoningen worden teruggebouwd. Daarnaast is aan de zuidzijde van het plangebied een nieuw schoolgebouw met sportzaal voorzien. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de uitgangspunten die de structuurvisie stelt aan de herstructurering van de wijk. Eén en ander is ook vastgelegd in een stedenbouwkundige uitwerking, die de basis van dit bestemmingsplan vormt.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst kort ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Maassluis.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

De wijk Sluispolder-West wordt globaal begrensd door de wegen Laan 1940-1945, P.C. Hooftlaan en rijksweg A20, evenals door de waterloop Zuidvliet. Deze boezemwatergang vormt een historische verbinding van de Nieuwe Waterweg naar het achterland. De wijk grenst direct aan de noordoostzijde van de oude binnenstad. De relatie tussen de binnenstad en de wijk is door naoorlogse ingrepen verstoord. Met name de aanleg van de P.C. Hooftlaan werkt als een barrière. Naast de hoge verkeersintensiteit is ook het karakter van de doorbraak nog steeds zichtbaar in onaffe zijgevels en restgebieden.

De hoofdstructuur van de wijk is gebaseerd op de ligging tussen de Boonervliet (grens van Sluispolder-Oost) en de Zuidvliet. De bebouwings- en stratenstructuur lopen hier overwegend evenwijdig aan of loodrecht op. De wijk staat overwegend ten dienste van de woonfunctie, waarbij het woongebied bestaat uit aaneengesloten eengezinswoningen en appartementengebouwen. Laatstgenoemde bestaan uit drie tot vijf bouwlagen. Her en der in de wijk zijn kleinschalige (maatschappelijke) voorzieningen aanwezig. Langs de rijksweg A20 is het Wipperspark gelegen.



Afbeelding 3: De wijk Sluispolder-West.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de wijk te verdelen in drie verschillende zones. Zo vormt het gebied tussen de Monseigneur W.M. Bekkerslaan en de Zuidvliet de Vlietzone. Uiteindelijk moet dit gebied een karakter krijgen dat aansluit bij de historische binnenstad: een fijnmazige, pandsgewijze verkaveling. Momenteel bevinden zich in deze zone nog diverse maatschappelijke voorzieningen en andere grootschalige gebouwen. De bebouwing langs de P.C. Hooftlaan maakt onderdeel uit van de stadsentree. Deze bebouwing vormt de overgang tussen de compactere naoorlogse stadsvernieuwing tegen het centrum en het groene Sluispolder-West. De bouwvlokken zijn hier wat grootschaliger en stedelijker. De overige gronden binnen de wijk, waaronder ook het plangebied, behoren tot het tuindorp. De structuur wordt hier grotendeels bepaald door het aanwezige groen.

Het merendeel van het plangebied is momenteel onbebouwd en in gebruik als grasveld. Alleen aan de zijde van de Guido Gezellestraat en de G.A. Brederolaan is sprake van bebouwing. Aan de Guido Gezellestraat gaat het hierbij om een appartementencomplex bestaande uit vijf bouwlagen. Deze bouwlagen zijn verdeeld over drie verdiepingen met wooneenheden. De wooneenheden op straatniveau bestaan hierbij uit één bouwlaag, terwijl de eenheden op de overige twee verdiepingen uit twee bouwlagen bestaan. Het appartementencomplex aan de G.A. Brederolaan bestaat uit drie bouwlagen. Hier beschikken de woningen op de begane grond over een tuin.



Afbeelding 4: De bebouwing in de Guido Gezellestraat (linksboven) en G.A. Brederolaan (rechtsboven), evenals een aanzicht van de onbebouwde gronden (onder).

3.2

Planbeschrijving

De wijk Sluispolder-West stamt uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw en voorzag in de naoorlogse woningbehoefte. De woontechnische en stedenbouwkundige staat van een groot deel van de woningen in de wijk vraagt dringend om vernieuwing. Vandaar dat een herstructurering van de wijk is voorzien, waarbij de bestaande kwaliteiten worden versterkt en een duurzaam leefmilieu wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt het woonmilieu veranderd van suburbaan compact naar suburbaan grondgebonden. Dit wordt bereikt, door de aanwezige appartementen te slopen en hiervoor grondgebonden woningen terug te bouwen. Dit leidt er ook toe, dat door de herstructurering uiteindelijk minder woningen in de wijk aanwezig zullen zijn.



Afbeelding 5: De te herstructureren delen van de wijk Sluispolder-West.

De herstructurering van de wijk Sluispolder-West wordt gefaseerd uitgevoerd. Afbeelding 5 geeft een overzicht van de te herstructureren delen van de wijk Sluispolder-West, waarbij dit bestemmingsplan zich richt op de eerste fase (nummers 1 en 2 in deze afbeelding). De hier aanwezige appartementen worden gesloopt, zodat ruimte ontstaat voor de bouw van 36 woningen. Zowel aan de Guido Gezellestraat als aan de nieuw aan te leggen woonstraat tussen de Monseigneur W.M. Bekkerslaan en G.A. Brederolaan worden in totaal 22 grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd. Aan de Monseigneur W.M. Bekkerslaan zijn 14 beneden-/bovenwoningen voorzien. Naast de voorziene 36 woningen maakt dit bestemmingsplan een nieuwe school mogelijk. Deze is voorzien in de oksel van de Guido Gezellestraat en G.A. Brederolaan. Bij deze school wordt tevens een sportzaal gebouwd. Het schoolplein is vooralsnog aan de zuidzijde van het perceel voorzien, al is het ook mogelijk dat deze deels op het dak wordt gerealiseerd. Afbeelding 6 geeft op schematische wijze het indicatieve bouwplan weer.



Afbeelding 6: Indicatieve weergave bouwplan Sluispolder-West, fase 1 (oranje omkaderd).

De basishoogte van de voorziene woningen bedraagt één à twee bouwlagen met kap. Hierbij is het streven om de dakgoot zo laag mogelijk te plaatsen, waardoor de intimiteit van de straat

wordt versterkt. Wel is het wenselijk om de hoeken van de straten te voorzien van een stedenbouwkundig accent. Ook langere straatlengtes moeten onderbroken worden. Dergelijke accenten kunnen worden gevormd door een rooilijn- of goothoogtesprong, verdraaiing van de kaprichting of door een architectonische verbijzondering.

Verkeersontsluiting en parkeren

Ontsluiting van de geplande woningen is voorzien over de bestaande wegenstructuur, met dien verstande dat tussen de Monseigneur W.M Bekkerlaan en G.A. Brederolaan een nieuwe weg wordt gerealiseerd. Omdat het aantal woningen na herontwikkeling lager is dan in de huidige situatie, heeft de voorgenomen herontwikkeling geen nadelige invloed op de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid.

Voor de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied geldt, dat benodigde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd in twee centraal gelegen 'parkeerkoffers', dan wel dat straat parkeren wordt aangebracht. De beëindiging van de parkeervelden wordt aan de straatzijde met aandacht ontworpen. Aldus wordt het parkeren aan het zicht onttrokken en de straatwand voltooid.

Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen is bepaald op grond van de gemeentelijke beleidsregels 'Parkeren Maassluis 2012' (zie § 2.3). Hieruit volgt, dat voor fase 1 van de herstructurering van de wijk Sluispolder-West een parkeeropgave geldt van 64 plaatsen. Binnen het plangebied zijn 79 parkeerplaatsen geprojecteerd, waardoor een 'overschot' is van 15 plekken. Gesteld wordt, dat hiermee sprake is van een sluitende parkeerbalans.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieu- aspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 **Water**

Bij elk besluit binnen de ruimtelijke ordening is de betrokkenheid van de waterbeheerder van groot belang. Met het uitvoeren van de zogenaamde 'watertoets' wordt de waterbeheerder actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen betrokken en krijgt water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland, dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

4.1.1 *Beschrijving watersysteem*

Het oppervlaktewater in de wijk Sluispolder-West maakt onderdeel uit van een groter stelsel bestaande uit polder- en boezemwater. Dit boezemstelsel doorkruist heel Delfland, waarbij overwegend een waterpeil van 0,40 meter beneden NAP wordt aangehouden. De Zuidvliet maakt onderdeel uit van dit stelsel. De waterbeheersing van het polderwater is verdeeld over 60 polders, die allemaal één of meerdere peilen hebben. Deze variëren van 0,60 meter boven NAP tot 6,30 meter beneden NAP. Het peil in de Sluispolder is afgestemd op de stedelijke functies en is gelegen op 2,07 meter beneden NAP. De polders lozen het water via gemalen op de boezem, die op zijn beurt het water weer loost op de Nieuwe Waterweg en de Noordzee. De Zuidvliet loost het water viaemaal De Zaayer op de Nieuwe Waterweg.

In de wijk Sluispolder-West zijn van oorsprong hoge grondwaterstanden aanwezig. Vandaar dat actief bemalen wordt om de grond geschikt te houden voor bebouwing. Hierdoor is de drooglegging van het gebied ongeveer 2 meter.

Bijna de gehele wijk is voorzien van een gemengd rioolstelsel, waarbij het rioolwater tussen de G.A. Brederolaan en de Vondellaan van het lage naar het hoge stelsel gepompt wordt. Het rioolwater wordt met behulp van het rioolgemaal aan de Jokweg afgevoerd. Via het rioolgemaal aan de Vlaardingsedijk wordt het water getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Vlaardingen.

4.1.2 *Wateropgave*

Het plangebied is momenteel al voor een (groot) deel verhard. Het gaat hierbij om 3.646 m² aan bestrating en 2.298 m² aan bebouwing. Daarnaast zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan "Sluispolder-West" binnen het plangebied twee bestemmingsvlakken 'Maatschappelijke doeleinden' aanwezig die voor 100% bebouwd mogen worden. Deze vlakken hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 1.753 m². In de toekomstige situatie bedraagt het verhard oppervlak binnen het plangebied ongeveer 11.525 m². Hierbij is voor de tuinen behorende bij de toekomstige woningen uitgegaan van een verhardingspercentage van 80%. De herontwikkeling van het plangebied leidt tot een verhardingstoename van zo'n 3.828 m².

Binnen het peilgebied is de Laan 1940-1945 gelegen. Deze weg is recentelijk geherstructureerd, waarbij het verhard oppervlak met circa 5.400 m² is afgenomen. Deze afname wordt als compensatie ingezet voor de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied.

Het regenwater van de toekomstige gebouwen wordt via een gescheiden systeem af gevoerd naar bestaand oppervlaktewater. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating. Het huishoudelijk afvalwater wordt vanzelfsprekend op de bestaande riolering aangesloten.

4.1.3 *Overleg met de waterbeheerder(s)*

De gemeente Maassluis werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Vanzelfsprekend zijn de waterbeheerders betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

4.2 *Milieuzonering*

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype "rustige woonwijk".

In de omgeving van het plangebied is een aantal inrichtingen gelegen. Zo bevindt zich op een afstand van 6 respectievelijk 17 meter van het plangebied een schoolgebouw (SBI-code 852). Rondom een dergelijke inrichting is op grond van de VNG-uitgave sprake van een hindercontour van 30 meter voor het aspect geluid. Hieraan wordt niet voldaan. Deze school zal echter uiteindelijk door herstructurering van de wijk Sluispolder-West komen te verdwijnen. Eventuele geluidhinder van spelende kinderen is van tijdelijke aard. Gezien deze tijdelijkheid worden deze korte afstanden acceptabel geacht.

In de oksel van de Monseigneur W.M. Bekkerlaan en P.C. Hooftlaan bevinden zich nog enkele bedrijfspanden. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn hier inrichtingen tot en met categorie 2 toegestaan. Ook voor deze inrichtingen is sprake van een hindercontour van 30 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt ongeveer 10 meter, waardoor niet voldaan wordt aan de gewenste hinderafstand. De bedrijfsactiviteiten kunnen echter alleen in pandig plaatsvinden, waarbij aan de achterzijde geen openingen in het bedrijfsgebouw aanwezig zijn. De geluidsuitstraling aan deze zijde is dan ook minimaal, waardoor ter plaatse van de

voorzien woningen een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is. Tevens bevinden zich direct boven en naast de inrichtingen al woningen die bepalend voor de bedrijfsvoering van deze inrichtingen zijn. Realisatie van de voorgenomen woningen leidt dan ook niet tot een belemmering van deze activiteiten.

Zowel aan de Schuurhof als aan de Jan Luykensstraat bevindt zich een kerkgebouw. Deze zijn gelegen op een afstand van 37 respectievelijk 83 meter van het plangebied. Ingevolge de VNG-uitgave geldt rondom een dergelijke inrichting (SBI-code 9491) een hindercontour van 30 meter. Deze contour is dan ook niet over het plangebied gelegen, waardoor deze inrichtingen geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorzien woningen.

Dit bestemmingsplan maakt tevens de bouw van een nieuw schoolgebouw met bijbehorende sportzaal mogelijk. Zoals eerder al aangegeven, geldt rondom een dergelijke inrichting een hindercontour van 30 meter voor het aspect geluid. Binnen deze contour is een aantal bestaande en toekomstige woningen gelegen. Deze zijn gesitueerd aan de Marsmanstraat, Van Eedenstraat, Bosboom Toussaintstraat en Van Lennepstraat. De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich hierbij op een afstand van circa 17 meter vanaf de bestemmingsgrens.

Door de korte afstand is een zekere mate van hinder te verwachten door spelende kinderen en hun stemgeluid. Dit nieuwe schoolgebouw vervult echter een belangrijke bovenwijkse functie. Immers dient dit gebouw ter vervanging van de huidige twee locaties van het Spectrum aan de Fenacolijslaan en de G.A. Brederolaan. Op grond van jurisprudentie (uitspraak van ABRS 200603295/1) gaat dit bovenwijkse belang boven het individuele belang. Daarnaast blijkt uit een uitgevoerd akoestisch onderzoek¹, dat de geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen voldoet aan de richtwaarden van 50 en 70 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau. Voor enkele te realiseren woningen geldt, dat deze richtwaarden worden overschreden. Hier zijn geluidniveaus berekend tot 53 respectievelijk 75 dB(A). Door langs de achtertuinen afscherpende voorzieningen te treffen, kan aan de richtwaarden worden voldaan. Gesteld wordt, dat ter plaatse van de bestaande en voorzien woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De kortere hinderafstand wordt dan ook als acceptabel beschouwd.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielowaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de bouw van geluidsgevoelige objecten mogelijk (woningen en school). Met een akoestisch onderzoek² is gekeken of ter plaatse van deze objecten voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder. Hieronder worden de rekenresultaten uiteengezet.

¹ Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek naar de geluidaspecten vanwege Basisschool Het Spectrum aan de Guido Gezellestraat gelegen binnen het plan Sluispolder West Fase 1 in Maassluis, april 2015, kenmerk 3141BH-xxW00220-04-2015v2.0.

² Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen het plan Sluispolder West, Fase 1 te Maassluis, december 2014, kenmerk 3141BH-xxW000105.12.2014iV1.0.

Wegverkeerslawaaai

Het plangebied is gelegen binnen de toetsingszone van twee zoneplichtige wegen, te weten Laan 1940-1945 en P.C. Hooftlaan. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de maximale geluidsbelasting van deze wegen 42 dB respectievelijk 46 dB bedraagt. Dit betekent, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Nadere toetsing en/of het verkrijgen van een ontheffing is niet aan de orde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de in de omgeving gelegen 30 km/h-wegen in het onderzoek betrokken. Het gaat hierbij om de Monseigneur W.M. Bekkerslaan, Guido Gezellestraat, G.A. Brederolaan en Van Lennepstraat. Voor de laatste drie genoemde wegen geldt, dat de geluidsbelasting op de gevels van de toekomstige gebouwen nergens hoger is dan 48 dB. Het wegverkeer op de Monseigneur W.M. Bekkerslaan leidt tot een maximale geluidsbelasting van 55 dB (ter hoogte van de noordgevel van de meest noordelijk geplande woningen). Aangezien deze waarde lager is dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder en door middel van geluidwering van de gevel een akoestisch goede binnenwaarde gerealiseerd kan worden, wordt deze hogere belasting acceptabel geacht.

Industrielawaai

Naast de toetsingszones voor het wegverkeer is het plangebied ook gelegen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein 'Botlek-Pernis'. Op grond van stap A1 en A2 van de handleiding behorende bij het bouwplanmodel Botlek-Pernis is in het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek de geluidsbelasting ter plaatse van de voorziene geluidsgevoelige objecten berekend. Uit deze berekeningen blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) nergens wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt namelijk ten hoogste 50 dB(A). Verdere toetsing en/of het verkrijgen van een ontheffing is niet aan de orde.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat het thema geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling.

4.4

Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van een woningbouwlocatie is in de regeling gesteld, dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 36 woningen mogelijk, evenals een schoolgebouw en sportzaal. De ontsluiting van deze gebouwen vindt daarbij plaats over meerdere wegen. Gesteld wordt, dat de verkeersaantrekkende werking van de voorziene ontwikkeling veel lager is dan de verkeersaantrekkende werking van een woningbouwplan van 3.000 woningen. Vandaar dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied gezien kan worden als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Daarnaast kan de gehele herontwikkeling van de wijk Sluispolder-West als zodanig aangemerkt worden, aangezien de verkeersaantrekkende werking lager is dan die van een woningbouwplan van 3.000 woningen. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

De achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ is volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2015 gelegen tussen de 20 en 22 µg/m³ respectievelijk tussen 25 en 30 µg/m³. In 2025 bedraagt de concentratie PM₁₀ 21 tot 23 µg/m³; voor NO₂ is dit een concentratie gelegen tussen 20 en 25 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis) en stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations).

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een risicolocatie een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 slachtoffers in één keer kan vallen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand (het zogenaamde invloedsgebied) van een risicovolle activiteit ophoudt. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Volgens de risicokaart³ zijn in de directe omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig. Het gaat hierbij om zowel mobiele als stationaire bronnen. Deze worden hieronder nader toegelicht.

³ www.risicokaart.nl.

Mobiele risicobronnen

Op een afstand van 500 meter ten noordoosten van het plangebied is een buisleiding gelegen. Het betreft hier een leiding van de Gasunie, met een diameter van circa 8 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is niet buiten de leiding gelegen. De Gasunie heeft per brief aangegeven op welke afstand van een leiding het uitvoeren van een groepsrisicoberekening noodzakelijk is. Voor een leiding met een diameter van 8 inch en een druk van 40 bar strekt deze contour zich uit tot 95 meter aan weerszijden van de leiding. Omdat de voorgenomen ontwikkeling ruim buiten deze contour is gelegen, wordt gesteld dat deze geen invloed heeft op het groepsrisico. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bron is niet aan de orde.

Direct ten noorden van deze buisleiding is de rijksweg A20 gesitueerd. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Het plangebied is gelegen langs wegvak Z48 (afrit 6 Maasdijk - Knooppunt Kethelplein). Uit het Basisnet Weg blijkt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour langs dit wegvak 0 meter bedraagt. Daarnaast is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Deze contouren vormen dan ook geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

Volgens de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gelden op een afstand van 200 meter of meer van een transportroute geen ruimtelijke beperkingen. Ook in de ontwerp tekst van het Besluit transportroutes externe veiligheid wordt een invloedsgebied van 200 meter gehanteerd. Hieruit kan geconcludeerd worden, dat toevoeging van personen op een afstand van meer dan 200 meter geen wezenlijke verandering van het groepsrisico oplevert. Omdat het plangebied op een afstand van circa 535 meter van de A20 is gelegen en het vervoer van gevaarlijke stoffen niet zal toenemen, wordt gesteld dat nader onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg niet noodzakelijk is.

Stationaire risicobronnen

In de omgeving van het plangebied zijn drie stationaire bronnen aanwezig, te weten:

- gasdrukregel- en meetstation op het perceel Rozenlaan 1;
- brandstofservicestation met LPG-verkoop op het perceel Laan 1940-1945 1;
- zwembad op het perceel Sportlaan 2.

De afstand van deze bronnen tot aan het plangebied bedraagt 420 respectievelijk 655 en 660 meter. Gezien deze afstanden staat vast dat de bij deze bronnen behorende risicocontouren en invloedsgebieden niet over het plangebied zijn gelegen. Een nadere beschouwing en/of verantwoording is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt, dat het thema 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.6

Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat in het onderzoeksgebied bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het gaat hierbij om het voormalige baggerdepot 'Loswal 80'. Daarnaast dient een bodem in stedelijk gebied als gevolg van menselijke beïnvloeding strikt genomen als 'verdacht' aangemerkt. Vandaar dat de onderzoekslocatie is beschouwd als een 'verdachte locatie met een diffuse bodembelasting en een heterogeen verdeelde stof op schaal van monsterneming'.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in november 2014, waarbij in totaal 24 boringen zijn geplaatst. Deze variëren in diepte van 1,0 tot 2,8 meter beneden maaiveld (m-mv). Twee van deze boringen zijn afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt, dat de bovengrond voornamelijk licht verontreinigd is met kwik, cadmium, nikkel, zink, lood, minerale olie, PAK en/of PCB. Ter plaatse van de zandige bovengrond rondom de flat aan de Guido Gezellelaan is tevens een matige loodverontreiniging aangetroffen. De ondergrond is binnen het gehele plangebied ten hoogste licht verontreinigd met kwik. In de kleiige ondergrond is ook sprake van een lichte verontreiniging met lood. Ook in het grondwater zijn verontreinigingen aangetroffen. In peilbuis 1 gaat het om een matige bariumverontreiniging en in peilbuis 2 is een lichte verontreiniging van barium, koper en molybdeen aangetroffen.

Op basis van de veldresultaten is de gestelde hypothese 'verdachte locatie' bevestigd, vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten in de grond en het grondwater. Deze gehalten worden toegeschreven aan de historische activiteiten, waardoor de bodem diffuus verontreinigd is geraakt. De verhoogde concentraties in het grondwater worden voornamelijk beschouwd als (natuurlijk) verhoogde achtergrondconcentraties. Omdat voor lood de tussenwaarde marginaal wordt overschreden en deze waarde slechts een advieswaarde betreft, wordt het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de toekomstige bestemming.

4.7 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WamZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WamZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Uit de archeologische verwachtingskaart Maassluis blijkt, dat het plangebied is aangemerkt als 'archeologisch waardevol gebied 6 - onbekende archeologische verwachting'. Dit betekent dat, als gevolg van het ontbreken van geologische karteringen, archeologische onderzoeksinformatie en informatie over de gevolgen van ophogingen en bodembelemmerende activiteiten in het verleden, op dit moment niet duidelijk is wat de verwachte dichtheid van archeologische sporen in de ondergrond is. De precieze

⁴ Inventerra, Verkennend bodemonderzoek Sluispolder-West, Fase 1, 13 januari 2015, rapportnummer 14-2316-R01JV.

bodemopbouw is onbekend, maar verwacht wordt dat zich pas op meer dan één meter beneden maaiveld archeologisch relevante lagen zullen bevinden. Het risico op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen kan niet worden uitgesloten. Binnen het plangebied zijn – omdat hier geen onderzoek heeft plaatsgevonden en er geen archeologische rapporten zijn opgesteld – vooralsnog geen archeologische waarden aanwezig.

Uit de toelichting behorende bij de archeologische beleidskaart Maassluis wordt opgemaakt, dat op gronden die aangewezen zijn als 'archeologisch waardevol gebied 6 - onbekende archeologische verwachting' bodemverstoringen voorkomen moeten worden. Indien dit niet mogelijk blijkt, geldt een onderzoeksplicht mits sprake is van een verstoring groter dan of gelijk aan 200 m² en een verstoringsdiepte vanaf één meter beneden maaiveld. Deze archeologische verwachtingswaarde is doorvertaald naar dit bestemmingsplan door middel van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 6". In deze bestemming is aangegeven aan welke voorwaarden voldaan moet worden, alvorens eventuele bodemverstoringende activiteiten uitgevoerd mogen worden.

4.8 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Hieronder worden beide aspecten nader toegelicht.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000, staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit een uitgevoerd onderzoek⁵ blijkt, dat het plangebied op ruime afstand is gelegen van Natura 2000-gebieden en/of beschermde natuurmonumenten (meer dan 7 kilometer). Door de relatief (grote) afstand, de ligging van het projectgebied in de bebouwde kom en de aard van de ingrepen, zijn effecten op beschermde natuurgebieden uitgesloten. Omdat het projectgebied ook geen onderdeel van de EHS uitmaakt en het niet is aangemerkt als weidevogelgebied, zijn deze aspecten van de gebiedsbescherming niet aan de orde.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (FF-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze

⁵ Buro Maerlant, Maassluis Sluispolder-West fase 1 Notitie Flora- en faunawet, januari 2015.

categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;

- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de betreffende minister goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Uit het eerder aangehaalde onderzoek blijkt, dat het plangebied in potentie geschikt is voor twee soortgroepen, te weten vogels en vleermuizen. Voor de overige dier- en plantensoorten geldt, dat in het plangebied geen geschikte habitat aanwezig is, of dat schuilgelegenheden ontbraken. De aanwezigheid van deze soortgroepen wordt dan ook uitgesloten.

Vogels

De in het plangebied aanwezige bomen en struiken zijn geschikt voor soorten als ekster, houtduif en kleinere zangvogels als merel, winterkoning en roodborst. Het betreffen allen algemene soorten, waarvoor in de omgeving voldoende alternatieven aanwezig zijn. Nesten van kraaiachtigen (kans op hergebruik door uilen of roofvogels) zijn niet aangetroffen. Van bijzondere ecologische omstandigheden en jaarronde bescherming is dan ook geen sprake.

De aanwezige bebouwing in het plangebied is niet toegankelijk voor gebouwbewonende vogelsoorten. Nesten van jaarrond beschermde soorten zoals gierzwaluw en huismus komen dan ook niet voor. Wel kunnen de platte daken regelmatig gebruikt worden door de scholekster. In de directe omgeving zijn echter voldoende alternatieven aanwezig. Daarnaast betreft het een algemene soort.

Met betrekking tot de soortgroep 'vogels' wordt dan ook gesteld, dat het werken buiten het broedseizoen voldoende is om verstoring van nesten te voorkomen. Een alternatief is om voorafgaand aan de sloop een controle uit te voeren.

Vleermuizen

De aanwezige gebouwen zijn voorzien van spouwmuren met op diverse plekken voor vleermuizen toegankelijke stootvoegen. Daarnaast vertonen daklijsten en gevelbekledingen plaatselijk kieren. Deze delen hebben mogelijk een functie als kraam-, zomer-, paar- en/of winterverblijf voor de soorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en eventueel laatvlieger.

De bomen in het plangebied zijn gaaf, op een enkele scheur en/of ondiepe holte na. Verblijfplaatsen in bomen van grotere aantallen dieren wordt dan ook redelijkerwijs uitgesloten. Wel zijn enkele bomen geschikt als verblijfplaats van enkele solitaire dieren. De kans dat deze bomen gebruikt worden, is echter klein. De aanwezige bebouwing in het plangebied vormt namelijk een geschiktere verblijfplaats.

Door de aanwezigheid van bomen en de beschutting van de aanwezige bebouwing heeft het plangebied mogelijk ook een functie als foerageergebied. Het is op dit moment nog niet duidelijk of het om een essentieel gebied gaat. Dit kan namelijk het geval zijn, indien kraamverblijven in de directe omgeving aanwezig zijn. Daarnaast dienen de mogelijke aanwezige structuren als vliegroute.

Gesteld wordt, dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied mogelijk een negatief effect heeft op eventuele in het gebied aanwezige vleermuizen. Voorafgaand aan de sloop, kap en herinrichting is dan ook nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk. Dit vindt momenteel plaats. Mogelijk is het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen noodzakelijk. Hiervoor zijn financiële middelen aanwezig, waardoor de Flora- en Faunawet de voorgenomen herontwikkeling niet in de weg hoeft te staan.

4.9 Molenbiotoop

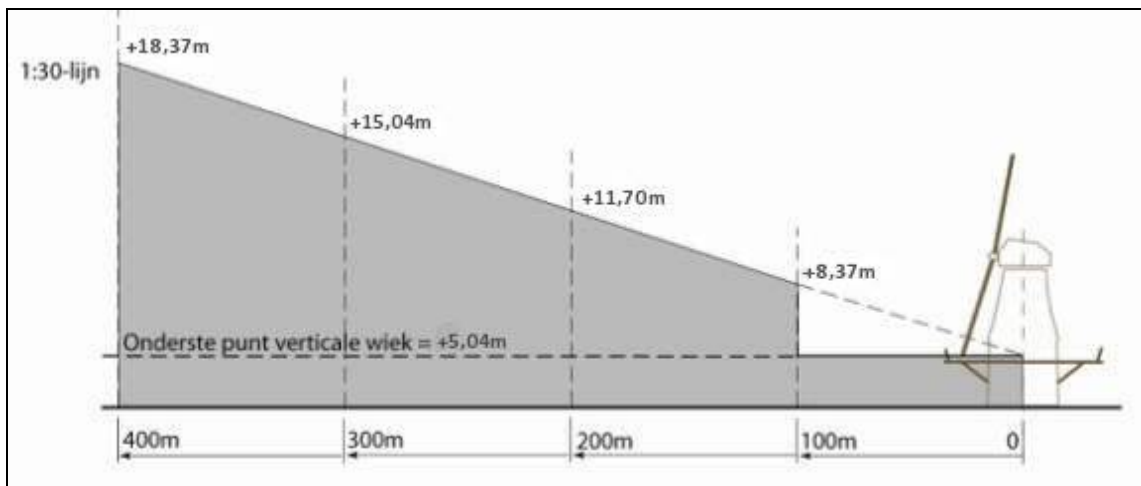
Op circa 315 meter ten zuidwesten van het plangebied is molen "De Hoop" gesitueerd. Het betreft hier een ronde stenen stellingkorenmolen die gebruikt werd om graan te malen. Momenteel is de molen buiten bedrijf.

In de door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgestelde Verordening Ruimte wordt de windvang van molens beschermd door middel van het instellen van een molenbiotoop. Deze zone strekt zich uit tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen en geldt alleen voor nieuw op te richten bebouwing.

Binnen een straal van 100 meter mag geen bebouwing worden opgericht, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. Uit de Molendatabase blijkt, dat voor molen "De Hoop" deze hoogte circa 11 meter boven NAP bedraagt. Voor de zone van 100 tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen geldt dat per 30 meter afstand de bebouwing 1 meter hoger mag zijn. Dit wordt ook wel de 1-op-30-regel genoemd. In een rekenformule ziet dit er als volgt uit, waarbij x de afstand tot het middelpunt van de molen is:

$$\text{hoogte bebouwing} = 11 + (x/30)$$

Het bestemmingsplangebied is gelegen op een afstand van circa 315 meter van de molen. Een deel van het plangebied is dus binnen de molenbiotoop gelegen, waaronder een deel van de woonbestemming. Ingevolge bovenstaande formule betekent dit dat de maximale bouwhoogte op de kleinste afstand van de molen, maximaal 21,5 meter boven NAP bedraagt. Deze hoogte loopt vervolgens op tot 24,33 meter boven NAP. Aangezien het maaiveld ter plaatse van het plangebied circa 2 à 3 meter lager is gelegen dan het maaiveld rondom de molen, bedraagt de feitelijk toegestane minimale bouwhoogte vanaf maaiveld dus circa 23,5 à 24,5 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte op grond van het bestemmingsplan is 15 meter. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de molenbiotoop en dat de windvang van molen "De Hoop" door de herontwikkeling niet wordt aangetast.



Afbeelding 7: Schematische weergave bouwhoogten in nabijheid van een molen. In deze afbeelding is uitgegaan van een hoogte van 5,04 meter als laagste punt van de verticaal staande molenwiek.

4.10

Besluit m.e.r.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage.

Laatstgenoemde is per 1 april 2011 gewijzigd, waarbij de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst indicatief gemaakt zijn. Dit betekent, dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. De consequentie van de nieuwe regeling is, dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (-beoordeling).

Voor dit bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 36 woningen blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Ook de totale herstructurering van de gehele wijk Sluispolder-West blijft qua aantallen ruim onder de drempelwaarde. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder andere om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de

eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Dit wordt ook niet verwacht voor de gehele herontwikkeling van de wijk. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r(-beoordeling) dan ook niet noodzakelijk is.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.2.1 *Inleidende regels*

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

5.2.2 *Bestemmingsregels*

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Groen
Artikel 4 Maatschappelijk
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied
Artikel 6 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 6

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Artikel 3 – Groen

Deze bestemming heeft betrekking op het binnen het plangebied liggende deel van de te realiseren groene tussen de G.A. Brederostraat en de Zuidvliet. De betreffende gronden zijn hierbij bestemd voor groen en maakt ook water, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en ontsluitingswegen / in- en uitritten mogelijk. De in deze bestemming

opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan. De maximale maten staan in de bouwregels.

Artikel 4 – Maatschappelijk

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden waarop de nieuwe school en sportzaal gerealiseerd zullen worden. Bijbehorende functies als erven, groen, water en parkeervoorzieningen zijn eveneens in de bestemmingsregeling opgenomen.

Voor het bouwen van gebouwen is van belang dat deze enkel binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zijn toegestaan. In het bouwvlak is een aanduiding opgenomen voor de maximum bouwhoogte, zijnde 15 meter. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels verschillende maximale hoogten opgenomen.

Aan het bouwen en het in gebruik nemen van gebouwen ten behoeve van onderwijsvoorzieningen, kinderopvang, peuterspeelzaal en/of sportzaal is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld. Dit betekent, dat deze activiteiten alleen zijn toegestaan als de uit een akoestisch onderzoek volgende noodzakelijke geluidwerende voorzieningen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden. Deze maatregelen moeten er toe leiden, dat ter plaatse van de woonbebouwing in (de directe omgeving) van het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, dan wel een daarop gebaseerd maatwerkvoorschrift. De te treffen maatregelen mogen zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd.

Artikel 5 – Verkeer – Verblijfsgebied

De wegen met een erfontsluitingsfunctie zijn bestemd als "Verkeer – Verblijfsgebied". Binnen deze bestemming zijn naast erftoegangswegen onder andere ook parkeervoorzieningen, fietspaden en voetpaden mogelijk, evenals voorzieningen van openbaar nut. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 – Wonen

Voor de nieuw te realiseren woningen is een bestemming Wonen opgenomen. De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De bij wonen behorende voorzieningen als erven, tuinen en parkeervoorzieningen staan ook in de doeleindenomschrijving.

Voor het bouwen van gebouwen is van belang dat hiervoor een bouwvlak op de verbeelding is aangegeven. Hoofdgebouwen dienen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd. Met een aanduiding is aangegeven of gestapelde woningen zijn toegestaan. Voorts zijn aanduidingen opgenomen ten behoeve van de maximale bouwhoogte en het maximum aantal te realiseren woningen. Voor bijbehorende bouwwerken bevat dit bestemmingsplan geen regels, zodat enkel vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.

De bouwregels bevatten wel bepalingen omtrent bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de bouwregels staan hiervoor diverse (maximale) maten. Hierbij geldt als voorwaardelijke verplichting, dat aan de zuidzijde van percelen van de nieuw te bouwen woningen direct ten noorden van de nieuw te bouwen school – zoals door middel van een rode lijn is aangegeven op de afbeelding in artikel 6.2.3 – een geluidswerende voorziening met een minimale hoogte van 2 meter gebouwd en in stand gehouden moeten worden. Van deze voorwaardelijke verplichting kan afgeweken worden, als uit nader akoestisch onderzoek blijkt dat zonder deze muur voldaan kan worden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Tenslotte is in de specifieke gebruiksregels een aantal voorwaarden opgenomen waaraan aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten moeten voldoen.

Artikel 7 – Waarde - Archeologie - 6

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 6'. Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden; in beide gevallen dient de verstorende activiteit een terreinoppervlak van ten minste 200 m² te beslaan *en* dieper te reiken één meter beneden maaiveld. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

5.2.3

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat zeven algemene regels.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat enkele bepalingen omtrent beperkte overschrijding van de bouwgrenzen. Daarnaast is een regeling opgenomen, dat alleen gebouwd mag worden als voldaan wordt aan de geldende parkeernorm.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Deze regels bevatten enkele bepalingen omtrent de gebiedsaanduidingen die op de verbeelding zijn aangegeven. Het gaat om 'geluidszone - industrie-2' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane maten. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan op onderdelen te kunnen wijzigen. Het gaat hierbij om het wijzigen van bestemmingsgrenzen teneinde een betere realisering van bestemmingen en/of bouwwerken. Ook het wijzigen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 8' behoort tot de bevoegdheden.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel is bepaald, dat de wettelijke regelingen waarnaar in de planregels wordt verwezen, de regelingen betreffen zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.2.4 *Overgangs- en slotregels*

In artikel 14 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3 **Handhaving**

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

Omdat er teveel regels zijn om alles te kunnen handhaven zal het bevoegd gezag 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.

Maassluis heeft haar handhavingsbeleid vastgelegd in het Handhavingsbeleidsplan Wabo, dat op 30 augustus 2011 is vastgesteld. In deze nota is een integrale visie gegeven op de wijze van handhaven van de gemeente. 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 het toezicht en de handhaving zal worden georganiseerd.

Om te kunnen toezien op de waarborging van een adequate en behoorlijke uitvoering van het beleid en het uitvoeringsprogramma is een handhavingsregisseur aangesteld die daarnaast een aantal wettelijke taken op zich zal nemen. Tevens is sprake van een duidelijke scheiding tussen de vergunningverlenende en de handhavende taken. De vergunningverlenende taken worden uitgevoerd in de afdeling ROVM door het team "Bouw- en Woningtoezicht". Toezicht en handhaving, alles behalve omgevingsvergunning, wordt uitgevoerd door de afdeling OOW.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Stichting Maasdelta Groep ontwikkelt voor eigen rekening en risico het bouwprogramma en de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Tussen de gemeente Maassluis en Stichting Maasdelta Groep is een overeenkomst gesloten over de exploitatie van het gebied. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de door de gemeente te maken kosten in het kader van de beoogde ontwikkeling en uitgifte van de grond. Voor de bouw van de school is een overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar. De gemeente Maassluis vervult voorts enkel een kaderstellende en toetsende rol.

6.2 *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:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Delfland
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Stedin
- Pipeline Control
- Kamer van Koophandel

De N.V. Nederlandse Gasunie heeft schriftelijk laten weten geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft ook schriftelijk zijn reactie gegeven; deze is hieronder samengevat en voorzien van een antwoord. Van de overige partijen is geen reactie ontvangen, waarmee wordt aangenomen dat zij met het voornemen kunnen instemmen.

1. Hoogheemraadschap van Delfland

1.1 Verzocht wordt om in samenspraak met het hoogheemraadschap te zoeken naar de mogelijkheden om de toename aan verharding door de gehele herstructurering van de wijk Sluispolder te compenseren. Afspraken over de gekozen oplossing dienen in het ontwerpbestemmingsplan te worden geborgd.

Antwoord:

De herontwikkeling van het plangebied leidt tot een toename van het verhard oppervlak met zo'n 3.828 m². Het hoogheemraadschap hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen het 'standstill'-principe. Om dit te realiseren dient binnen hetzelfde peilgebied een compensatieopgave van 3.828 m² gerealiseerd te worden. Het plangebied is hierbij gelegen in hetzelfde peilgebied als Laan 1940-1945, die zeer recentelijk geherstructureerd is. Hierdoor is het verhard oppervlak

ter plaatse van deze weg met circa 5.400 m² afgenomen. Deze afname wordt deels ingezet voor de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied.

Over deze oplossingsrichting hebben enkele gesprekken met het hoogheemraadschap plaatsgevonden. Zij heeft aangegeven met deze oplossingsrichting in te kunnen stemmen, mits een aantal aanvullende gegevens verstrekt worden. Het ging hierbij om een overzichtskaart met de huidige verharding en de nieuwe herinrichting van Laan 1940-1945. Deze gegevens zijn daarop overhandigd, waardoor gesteld wordt dat voldaan kan worden aan het 'standstill'-beginsel.

6.3

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 augustus 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is aan iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze naar voren te brengen. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze is tijdig binnengekomen en daardoor ontvankelijk. Hieronder is deze zienswijze samengevat en voorzien van een antwoord. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze Vereniging van Huiseigenaren "Woonpark Boonervliet"

Reclamant verzoekt de gemeente, dat de sportzaal in het plangebied voldoende groot en functioneel moet zijn om te kwalificeren als sporthal. Dit zodat in een later stadium niet alsnog een nieuwe sporthal (de "Derde Sporthal") nodig blijkt te zijn. Anderzijds verzoekt reclamant om het bestemmingsplanproces op te schorten, totdat de gemeenteraad het uitvoeringsplan voor binnensportaccommodaties definitief heeft vastgesteld.

Antwoord:

In het gemeentelijk beleidsdocument "Sportnota Maassluis 2013" heeft de gemeente haar ambities op het gebied van de sport vastgelegd. In het uitvoeringsprogramma is dit vertaald in voornemens die tot 2019 worden uitgevoerd. Onderdeel hiervan is het realiseren van:

1. een nieuwe sportzaal bij de nieuwbouw van Het Spectrum, ter vervanging van de sportzaal bij de oude school (zoals opgenomen in dit bestemmingsplan);
2. een sportzaal voornamelijk bedoeld voor gebruik overdag door het Revislyceum en sportgebruik in de avond en het weekend.

Er is in de sportnota niet de ambitie opgenomen om een extra ('derde') sporthal te realiseren.

Op 24 maart 2015 heeft de gemeenteraad besloten het bouwkrediet voor de nieuwbouw voor de school en sportzaal Het Spectrum beschikbaar te stellen. Daarmee is voor deze sportzaal sprake van definitieve besluitvorming en bestaat geen aanleiding om dit bestemmingsplanproces op te schorten. Definitieve besluitvorming over de sportzaal 'Revislyceum', waaronder de locatie, heeft nog niet plaatsgevonden.

Inhoudelijk gezien is de sportzaal Het Spectrum van voldoende omvang voor het beoogde onderwijsgebruik. Het is niet wenselijk een aanzienlijk grotere sportzaal met bijbehorend gebruik op deze locatie te realiseren in samenhang met de school. Daarnaast ontstaat een probleem met geluid vanwege de nabijheid van woningen. Daarbij is het voor de nieuwbouw beschikbaar gestelde kavel groot genoeg voor de school en een sportzaal. Het realiseren van een sportzaal is daarentegen fysiek niet haalbaar. De omvang van dit kavel kan niet worden gewijzigd zonder het woningbouwprogramma in het plan te beperken. Dit is in strijd met het 'Richtinggevend Kader' voor de herstructurering van de Sluispolder West, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2014.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	47
Artikel 1 – Begrippen.....	47
Artikel 2 – Wijze van meten	53
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	55
Artikel 3 – Groen	55
Artikel 4 – Maatschappelijk.....	56
Artikel 5 – Verkeer – Verblijfsgebied	57
Artikel 6 – Wonen	58
Artikel 7 – Waarde - Archeologie - 6.....	60
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	63
Artikel 8 – Antidubbelregel.....	63
Artikel 9 – Algemene bouwregels	63
Artikel 10 - Algemene aanduidingsregels	63
Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels	64
Artikel 12 – Algemene wijzigingsregels.....	65
Artikel 13 – Overige regels	65
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	67
Artikel 14 – Overangsrecht.....	67
Artikel 15 – Slotregel.....	67

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan "Sluispolder-West, fase 1" met identificatienummer NL.IMRO.0556.79BPSlspldrwstf1-Va01 van de gemeente Maassluis.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Verbeelding:

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

Aan huis gebonden beroepen:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

Antennedrager:

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.

Archeologisch deskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen professioneel archeoloog, die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van eisen op te stellen en te toetsen.

Archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

Bebouwing:

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

Bebouwingspercentage:

de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak; dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

Bouwaanduidingen:

alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwperceel:

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

Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

Dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

Dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ter 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 beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Erker:

een uitbouw in één bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een woning deelsluitmakend van het hoofdgebouw.

Gebouw:

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

Geluidsgevoelige objecten:

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

Geluidszone - industrie:

een geluidszone als bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Horecabedrijf:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

Huishouden:

één persoon dan wel twee of meer personen, die duurzaam met elkaar samenleven.

Kantoor:

een ruimte of complex van ruimten, welke dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Maaiveld:

de hoogte van het terrein nadat het gereed gemaakt is voor bebouwing.

Maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Normaal onderhoud, gebruik en beheer:

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten, dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

Nutsvoorzieningen:

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

Ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie en ondergeschikt daaraan strikt functiegebonden ondersteunende horeca mag uitoefenen. De horeca-activiteit is qua openingstijden vergelijkbaar met de hoofdfunctie en bestaat uit het tegen betaling verstrekken van kleine eetwaren, koffie, thee en overige niet-alcoholische dranken.

Overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

Pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

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, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

Praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

Scheidingslijn:

een op de plankaart aangegeven onderbroken lijn binnen een bestemmingsvlak of binnen een bouwvlak met ter weerszijden daarvan verschillende regels.

Tuin:

terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

Vorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

Voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

Waarde - Archeologie - 6:

gronden met een onbekende archeologische verwachting, zoals bedoeld op de archeologische beleidskaart gemeente Maassluis 2014.

Wgh-inrichtingen:

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

Woning / Wooneenheid:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, dan wel voor een met een huishouden gelijk te stellen minder traditionele woonvorm.

Zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 – Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand

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

2.2 Bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.3 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk 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 scheidsmuren.

2.5 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.

2.6 Inhoud van een bouwwerk

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

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 een bouwwerk.

2.8 Vloeroppervlakte

De gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. water;
- c. speelvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. ontsluitingswegen, in- en uitritten;
- f. voet- en fietspaden;
- g. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarbij de volgende maximale bouwhoogten gelden:

- | | |
|--|-----------|
| a. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied | 1 meter |
| b. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 2,5 meter |

Artikel 4 – Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijsvoorzieningen, kinderopvang en peuterspeelzalen;
- b. sportzaal;
- c. groen;
- d. water;
- e. nutsvoorzieningen.

met daarbij behorend(e):

- f. erven;
- g. in- en uitritten;
- h. speelvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. laad- en losvoorzieningen;
- k. ondersteunende horeca.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven hoogte;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' ten hoogste het aangegeven percentage van het bouwvlak.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- a. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 2,5 meter
- b. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 meter

4.3 Voorwaardelijke verplichting

Voorwaardelijke verplichting geluid

Het bouwen en het gebruik van de gronden en aanwezige bebouwing, zoals bedoeld in 4.1 onder a en/of b, is alleen toegestaan als geluidwerende voorzieningen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden, die blijkens akoestisch onderzoek de ingevolge het Activiteitenbesluit of een daarop gebaseerd maatwerkvoorschrift vereiste akoestisch afschermende werking hebben ten behoeve van de woonbebouwing in (de directe omgeving van) het plangebied.

Artikel 5 – Verkeer – Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. geluidswerende voorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groen;
- f. water;
- g. reclame-uitingen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvoor de volgende bepaling geldt:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 6 – Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen;
- c. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met daarbij behorend(e):

- d. erven;
- e. tuinen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water;
- h. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven hoogte;
- c. het aantal woningen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het aangegeven aantal wooneenheden.

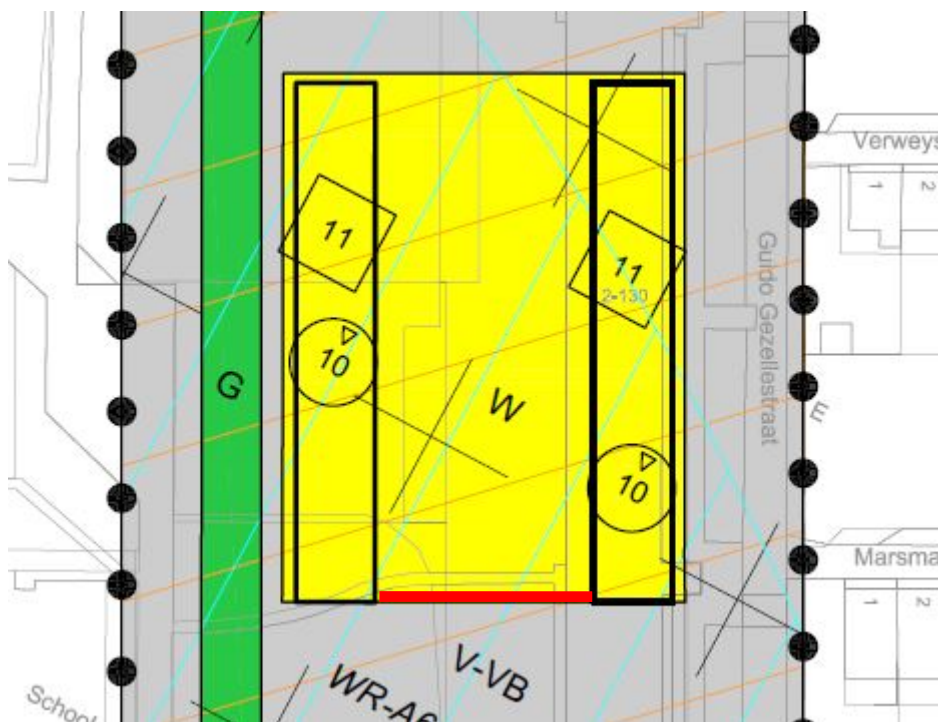
6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- a. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied
 - 1. voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn 1 meter
 - 2. achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn 2 meter
- b. van erf- en terreinafscheidingen niet grenzend aan openbaar gebied 2 meter
- c. van schotelantennes, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd 3 meter
- d. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 meter

6.2.3 Voorwaardelijke verplichting

Hoofdgebouwen als bedoeld in 6.2.1 onder a en gelegen binnen het op onderstaande afbeelding gelegen bestemmingsvlak 'Wonen' (W), mogen alleen gerealiseerd worden, als ter plaatse van de in onderstaande afbeelding opgenomen rode lijn een geluidwerende voorziening met een minimale hoogte van 2 meter wordt gerealiseerd en deze in stand wordt gehouden.



6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de voorwaardelijke verplichting zoals bedoeld in 6.2.3 en toestaan dat de genoemde geluidwerende voorziening niet wordt gebouwd, dan wel in stand wordt gehouden, mits uit aanvullend akoestisch onderzoek blijkt, dat de geluidbelasting vanwege de zuidelijk gesitueerde school ter plaatse van de achtertuinen van de woningen voldoet aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, dan wel een daarop gebaseerd maatwerkvoorschrift.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Op de gronden met de bestemming Wonen is - in samenhang daarmee - ook het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
- b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 7 – Waarde - Archeologie - 6

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in 7.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

7.2.2 Relatie met enkelbestemmingen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder 7.2.2 sub a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

7.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in 7.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 200 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 1 meter beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 6' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 1 meter, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

7.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 7.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij 7.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 200 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in 7.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 1. Het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 – 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 9 – Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

Bouwvlakken mogen in afwijking van hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

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

9.2 Parkeren

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort of in de openbare ruimte, voorzien wordt in voldoende ruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met die wijziging.

Artikel 10 - Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone - industrie-2

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie-2' de volgende regels:

- a. geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding zijn uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen;
- b. in afwijking van het bepaalde in 10.1 onder a zijn geluidsgevoelige objecten toegestaan voor zover de geluidsbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai is gelegen;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1 onder a voor het toestaan van geluidsgevoelige objecten met een geluidsbelasting hoger dan 55 dB(A) mits voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

10.2 Molenbiotoop

10.2.1 Bouwregels

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht en beplanting aangebracht welke (in volwassen toestand) hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht en beplanting aangebracht (welke in volwassen toestand) met een hoogte die meer bedraagt dan $\frac{1}{30}$ van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

10.2.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van 10.2.1, indien de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing.

Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkmogelijkheden

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:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

11.2 Voorwaarden afwijken

De in 11.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 – Algemene wijzigingsregels

12.1 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 meter en het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% mag worden vergroot.

12.2 Archeologische waarde

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door voor één of meer bestemmingsvlakken de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 8 geheel of gedeeltelijk te verwijderen of uit te breiden, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. op grond van nader archeologisch onderzoek de gronden ter plaatse een hogere archeologische verwachting blijken te hebben.

Artikel 13 – Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 – Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

14.1.3 Het bepaalde in 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2.1, 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.

14.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het 14.2.1, na het tijdstip van 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.

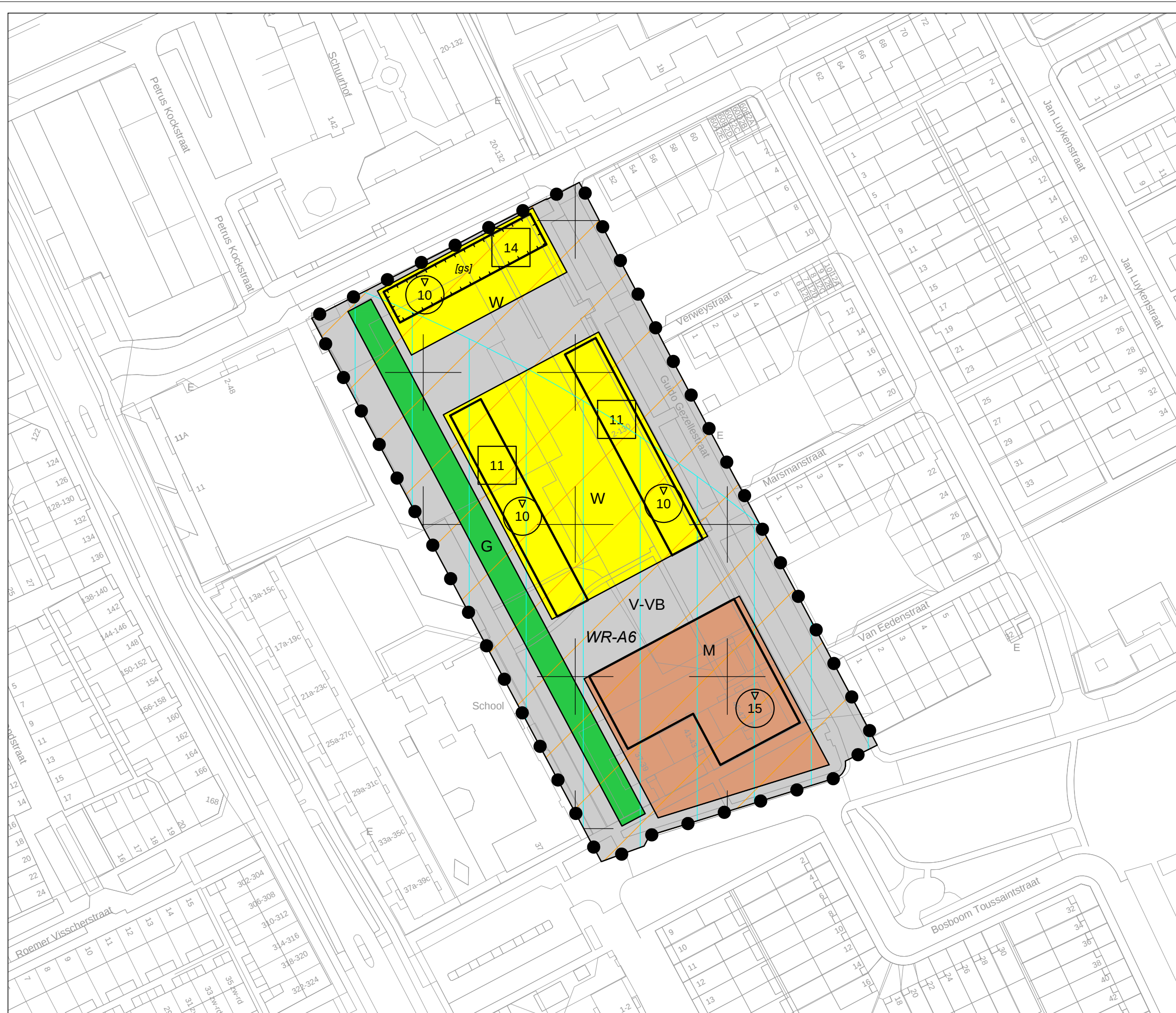
14.2.4 Het bepaalde in 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Sluispolder-West, fase 1", gemeente Maassluis.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING



VERKLARING

Plangebied

 Sluispolder-West (fase 1)

Enkelbestemmingen

 Groen
 Maatschappelijk
 Verkeer - Verblijfsgebied
 Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie - 6

Gebiedsaanduidingen

 geluidzone - industrie-2
 vrijwaringszone - molenbiotop

Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 gestapeld

Maatvoeringen

 maximum aantal wooneenheden
 maximum bouwhoogte (m)

project:

Sluispolder-West (fase 1)

gemeente:

Maassluis

fase:

Bestemmingsplan (vaststelling)

opdrachtgever:

Gemeente Maassluis

datum : 2 oktober 2015

schaal : 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0556.79BPSlpldrwstf1-Va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0556.79BPSlpldrwstf1-Va01

 **BodG**
ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.bodg.nl
info@bodg.nl

