

GEMEENTE MAASSLUIS Bestemmingsplan Maassluis Noordwest



Ontwerp

065-NW-01
november 2016
NL.IMRO.0556.BP76MSNOORDWEST-On02

Schiehavenkade
158-160
3024EZ Rotterdam

tel 010 3031277
mail@od205sl.nl
www.od205sl.nl

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN MAASSLUIS NOORDWEST

<i>status:</i>	<i>Ontwerp</i>
<i>datum:</i>	<i>november 2016</i>
<i>IDN:</i>	<i>NL.IMRO.0556.BP76MSNOORDWEST-On02</i>
<i>werknr.:</i>	<i>065-NW-01</i>

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4	Planvorm	8
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Ruimtelijk beleid	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Rijksbeleid	11
2.3	Provinciaal beleid	12
2.4	Gemeentelijk beleid	17
2.5	Conclusie	29
Hoofdstuk 3	Gebiedsvisie	31
3.1	Inleiding	31
3.2	Ontstaansgeschiedenis	31
3.3	Bestaande ruimtelijke en functionele structuur	32
3.4	Ontwikkelingen	41
3.5	Uitgangspunten voor de juridische regeling	42
Hoofdstuk 4	Juridische planbeschrijving	43
4.1	Aard van het bestemmingsplan	43
4.2	Uitleg van de planregels	44
4.3	Handhaving	49
Hoofdstuk 5	Milieuonderzoek	51
5.1	Inleiding	51
5.2	Toetsing aan mer-wetgeving	51
5.3	Bedrijven en milieuzonering	51
5.4	Bodemkwaliteit	53
5.5	Cultuurhistorie en archeologie	54
5.6	Ecologie	56
5.7	Externe veiligheid	57
5.8	Geluid	61
5.9	Luchtkwaliteit	62
5.10	Planologisch relevante leidingen	64
5.11	Waterhuishouding	65
Hoofdstuk 6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
6.1	Economische uitvoerbaarheid	69
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de verschillende woonwijken en het recreatiegebied Steendijkpolder in het noordwesten van Maassluis. In de afgelopen 10 jaar zijn verschillende bestemmingsplannen voor dit gebied vastgesteld.

Om te voldoen aan de actualisatie- en digitalisatieplicht uit de Wet ruimtelijke ordening, is de gemeente Maassluis bezig haar bestemmingsplannen te herzien. Daarbij heeft zij de wens om voor het gehele westelijke deel van Maassluis één bestemmingsplan op te stellen. Daarbij zullen alle bestemmingsplannen worden voorzien van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling. Dit bestemmingsplan heeft een voornamelijk consoliderend karakter. Het richt zich daarbij op het beheer van de bestaande situatie en door het vastleggen van de ruimtelijke en functionele structuur. Ook legt het de nog te ontwikkelen locaties in de Burgemeesterswijk opnieuw vast, zonder daartoe feitelijk nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de gemeente Maassluis en wordt globaal begrensd door:

- in het noordwesten: de Schenkeldijk, tevens de gemeentegrens met Westland;
- in het noordoosten: het Nieuwe Water tevens de grens met de Dijkpolder en de Westlandseweg;
- in het zuidoosten: de Uiverlaan, de hoogbouwzone van de Merellaan en de groenzone langs de Nieuwe Waterweg;
- in het zuidwesten: de Nieuwe Waterweg.

Op figuur 1.1 is de ligging van het plangebied (globaal) weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: google maps)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan vervangt ter plaatse van het plangebied de onderstaande vigerende bestemmingsplannen.

bestemmingsplan	vastgesteld
Vogelwijk	2 oktober 2007
Burgemeesterswijk	29 juni 2005
Burgemeesterswijk 1e herziening	8 oktober 2013
Woontorens Burgemeesterswijk	6 maart 2012
DrieMaasHave	28 juni 2011
Steendijkpolder	14 december 2010
Recreatiegebied Steendijkpolder	19 juni 2007
Dijkpolder (gedeeltelijk)	4 februari 2014
Componistenbuurt-Noord	2 juni 2009

1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan heeft een grotendeels consoliderend karakter. Er worden geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan vervult in de eerste plaats een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied, is gekozen voor een bestemmingsregeling waarin iedere functie van een eigen toegesneden bestemming en bouwregels is voorzien.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Maassluis Noordwest' bestaat uit een toelichting, de verbeelding en de regels. De toelichting vormt het niet-juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan en beoogt op heldere wijze uiteen te zetten welke afwegingen ten grondslag liggen aan de regeling en welke aspecten in de overweging zijn betrokken. Ten behoeve hiervan is de toelichting als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 vat de ruimtelijk relevante beleidsstukken samen;
- hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de ruimtelijke en functionele analyse en de uitgangspunten voor de bestemmingslegging;
- hoofdstuk 4 geeft een uitleg bij de regels die bij dit plan behoren;
- hoofdstuk 5 toont de uitgevoerde onderzoeken op het gebied van milieu, verkeer, bodem, externe veiligheid, water, archeologie, cultuurhistorie en ecologie;
- hoofdstuk 6 maakt de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk;
- hoofdstuk 7 brengt verslag uit van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleid

2.1 Inleiding

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door een aantal landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal en regionaal en gemeentelijk beleid beknopt samengevat.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van de rijksoverheid beschreven. Het kabinet schetst in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De provincies en gemeenten krijgen in het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Door provincies en gemeenten de ruimte te geven, kan het Rijk zich richten op het behartigen van ruimtelijke belangen die van nationale en internationale betekenis zijn.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische Hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Aan artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Dit artikel bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een verantwoording dient te bevatten dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Rijksbelang in de omgeving van het plangebied zijn de A20 als onderdeel van de hoofdwegenstructuur, de spoorlijn (hoofdspoorwegennet), de Nieuwe Waterweg (hoofdvaarwegennet) en de hoofdwaterkering. Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor deze onderdelen. De ontwikkeling past daarmee binnen het rijksbeleid.

Het bestemmingsplan is daarnaast niet in strijd met de overige nationale belangen zoals deze zijn opgenomen in het Barro en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Ook is het bestemmingsplan niet in strijd met artikel 3.6.1 van het Bro, omdat de ontwikkelingen die binnen het plangebied zijn voorzien al mogelijk waren in de vigerende bestemmingsplannen. Deze zijn derhalve niet als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1 lid 1 van het Bro aan te merken.

2.2.3 Wetsvoorstel vrijesectorhuur (2016)

In de afgelopen jaren is de vraag naar koopwoningen tot 180.000 euro en vrijesectorhuurwoningen gestegen. De toenemende vraag naar vrijesectorhuurwoningen kan deels worden toegeschreven aan conjuncturele factoren. Echter zorgen veranderingen in woonvoorkeuren, arbeidsverhoudingen en instituties ook voor structurele vraagverschuivingen. Nieuwbouw is dan ook nodig om huishoudens te bedienen die behoefte hebben aan flexibiliteit, die niet een woning willen of kunnen kopen en/of die geen toegang hebben tot de sociale huursector. Om voldoende nieuwbouwaanbod op de vrijesectorhuurmarkt te creëren, is meer aandacht nodig in de programmering voor de bouw van vrije sector huurwoningen.

Op dit moment kunnen gemeenten alleen afdwingen dat vrijesectorhuurwoningen op een locatie worden gerealiseerd als zij eigenaar zijn van de grond. Eind 2016 komen minister Blok (Wonen) en minister Schultz-van Haegen (IenM) met een wetsvoorstel om de regelgeving op dit punt aan te passen. Gemeenten krijgen middels de nieuwe wet de mogelijkheid om vrijesectorhuur als aparte categorie woningen in het bestemmingsplan op te nemen, zoals nu al mogelijk is voor sociale huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

Gemeente Maassluis heeft in haar Woonvisie (zie paragraaf 2.4.2) aangegeven er naar te streven dat er voldoende keuze is voor wie goed en goedkoop wil wonen en dat de voorraad woningen met betaalbare woonlasten voldoende moet zijn. Op dit moment wordt een derde deel van de sociale huur voorraad in Maassluis bewoond door huishoudens die een inkomen hebben boven de norm voor toegang tot de sociale huursector. Door inkomensontwikkeling neemt de goedkope scheefheid juist iets toe.

Om de nieuwbouw van (betaalbare) huurwoningen te waarborgen en de doorstroming te bevorderen is de gemeente Maassluis dan ook voornemens om zodra dit mogelijk is in te spelen op deze wetswijziging in haar bestemmingsplannen, onder meer voor de Burgemeesterswijk.

2.3 Provinciaal beleid

De provincie heeft de taak om op (boven)regionaal niveau te sturen op de inrichting en de ruimtelijke kwaliteit van verschillende functies. Dat doet zij met de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening ruimte 2014, het Programma Ruimte, en het Programma Mobiliteit. Hieronder worden de relevante beleidsdocumenten samengevat.

2.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

De 'Visie Ruimte en Mobiliteit' (hierna 'de Visie') is op 9 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Anders dan de voorgaande visie speelt de provincie veel meer in op de structurele veranderingen in de samenleving, de economie en het milieu, waarvan de uitkomsten nog onzeker zijn. Daarom is er sprake van een combinatie van zowel flexibiliteit als duidelijkheid in de vorm van randvoorwaarden en kaders. De visie is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar nietodeloos mogen knellen. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities. Deze zijn verwoord in vier rode draden door het beleid voor ruimte en mobiliteit heen en strategische doelstellingen voor onderdelen. De vier rode draden zijn:

- Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- Vergroten van de agglomeratiekracht;
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Bestaand stads- en dorpsgebied

Het plangebied ligt voornamelijk in het bestaand stads- en dorpsgebied ('bebouwde ruimte'), zie figuur 2.1. De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder 'bebouwde ruimte' wordt het stelsel verstaan van de systemen stedelijke agglomeratie, dorpen en linten en logistiek-industrieel systeem, inclusief de bijbehorende infrastructuur. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Verder blijven ook buiten de bebouwde ruimte nieuwe woon- en werklocaties mogelijk en wenselijk.

Het conserverende bestemmingsplan is niet in strijd met de Visie Ruimte en Mobiliteit.



Figuur 2.1 Uitsnede kaart 1 Visie Ruimte en Mobiliteit (beter benutten bebouwde ruimte)

2.3.2 Verordening ruimte 2014 (2014)

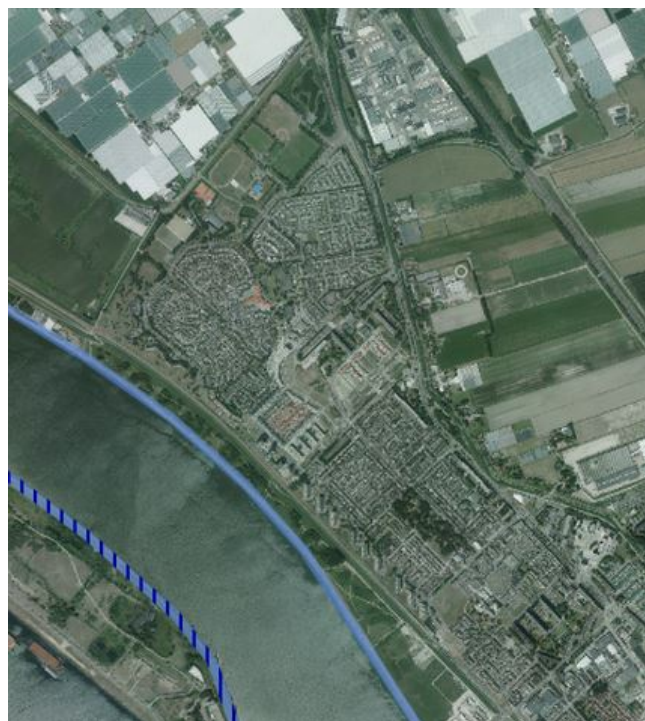
Gelijktijdig met de Visie Ruimte en Mobiliteit is ook de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Ten aanzien van voorliggend consoliderend bestemmingsplan zijn de volgende artikelen relevant.

'Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking'

In de Verordening is, conform het Bro, de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als verplicht te doorlopen 'stappenschema' ter onderbouwing van stedelijke ontwikkelingen. Onderhavig plan betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin geen sprake is van een dergelijke stedelijke ontwikkeling. Wel vindt sinds 2002 herstructurering plaats in de Burgemeesterswijk, waarbij een meer gedifferentieerd woningaanbod is teruggebouwd. In onderhavig plan worden de laatste fasen van dit plan middels een globale bestemming gefaciliteerd. Omdat sprake is van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied en het aantal woningen binnen het plangebied per saldo afneemt ten opzichte van het oorspronkelijk aantal, is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. De nieuwe woningbouwtypen zijn afgestemd op de huidige marktvraag. Het plan voorziet hiermee in een actuele behoefte.

Op kaart 6 is de zone langs de Nieuwe waterweg aangeduid als 'veiligheidszone Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas'.



Kaart 6: Veiligheidszonering Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas

 veiligheidszone Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas ⓘ

Figuur 2.2 Uitsnede kaart 6 Verordening ruimte

Voor dit gebied gelden de volgende (relevante) regels:

'Artikel 2.1.10 Veiligheidszonering oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas'

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de veiligheidszone langs de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas van raainummer 1034 bij Hoek van Holland tot raainummer 995 bij de splitsing van de Nieuwe Maas en de Hollandsche IJssel, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 6 Veiligheidszonering Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. in het gebied tot 25 meter vanaf de kade wordt geen nieuwe bebouwing toegelaten;
2. in het gebied tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade wordt nieuwe bebouwing slechts toegelaten als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang, de veiligheid voldoende wordt gegarandeerd en met het oog hierop advies is uitgebracht door de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond;
3. in afwijking van de onderdelen 1 en 2 zijn incidenteel nieuwe kleinschalige voorzieningen toelaatbaar ter ondersteuning van het dagrecreatieve karakter van de oever, waaronder restaurants, cafés en kiosken, alsmede voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de vaarweg of de haven, zoals radarposten en kranen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de bereikbaarheid van de oever voor hulpverleningsdiensten en de mogelijkheden voor optreden van deze diensten worden niet belemmerd;
 - b. er zijn voldoende vluchtmogelijkheden;
 - c. het scheepvaartverkeer wordt niet belemmerd, en
 - d. advies is nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond en de beheerder van de vaarweg of haven;

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk in de genoemde zone. Derhalve voldoet het plan aan artikel 2.1.10 van de Verordening ruimte.

Op kaart 11 is de zone tussen de spoorlijn en de Nieuwe Waterweg aangeduid als 'buitendijks bebouwd gebied'.



Kaart 11: Waterveiligheid

 buitendijks bebouwd gebied 

Figuur 2.3 Uitsnede kaart 11 Verordening ruimte

Voor dit gebied gelden de volgende (relevante) regels:

'Artikel 2.4.3 Buitendijks bouwen'

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het buitendijks gebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de Kaart 11 Waterveiligheid, dat nieuwe bebouwing mogelijk maakt, bevat in de toelichting een inschatting van het slachtoffer risico bij een eventuele overstroming en een verantwoording van de afweging die is gemaakt voor het toelaten van nieuwe bebouwing.'

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt dus geen ontwikkelingen mogelijk in het buitendijks gebied. Derhalve voldoet het plan aan artikel 2.4.3 van de Verordening ruimte.

2.3.3 Programma Ruimte (2014)

In het Programma Ruimte is door de provincie het strategische beleid uit de visie doorvertaald naar operationeel beleid en is aangegeven welke mix aan instrumenten de provincie voornemens is om in te zetten en aan wil bieden om deze doelen te realiseren.

De volgende operationele doelen zijn relevant voor het plangebied.

- Beter benutten bestaande stads- en dorpsgebied: De provincie zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente hier een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied.
- Detailhandel bundelen binnen de provinciale hoofdstructuur detailhandel: Het provinciale detailhandelsbeleid is er op gericht om de detailhandelsstructuur zoveel als mogelijk te versterken door deze vooral kwalitatief te verbeteren en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. Een optimaal functionerende detailhandelsstructuur draagt bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied. Voor alle winkelgebieden, zowel regulier als perifeer, geldt dat kwalitatieve verbetering leidend is ten opzichte van kwantitatieve versterking.

Gezien het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan zijn in het Programma Ruimte geen relevante passages opgenomen.

2.3.4 Conclusie

Het Programma Ruimte staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Maassluis 2012-2025 (2012) 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.

Op figuur 2.4 is de visiekaart ter plaatse het plangebied weergegeven.



Figuur 2.4 Uitsnede Structuurvisie Maassluis 2012-2025

Hieronder zijn de belangrijkste doelstellingen voor het plangebied benoemd en wordt aangegeven hoe de structuurvisie doorwerkt in dit bestemmingsplan.

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.

Afronden woningbouwontwikkeling Burgemeesterswijk

Nieuwe Maassluisse wijken zoals Het Balkon en de vernieuwde Burgemeesterswijk staan model voor de Maassluisse ambitie en bepalen mede de richting voor de toekomst. Het Balkon benut de potentie van de oeverlocatie voor een gemengd woonmilieu in een dynamische setting, terwijl de Burgemeesterswijk middels het stedenbouwkundig plan de groene hoofdstructuur van de stad versterkt en gebruikmaakt van duurzame energie. Deze herstructurering wordt voortgezet met als inzet vernieuwing en een meer gedifferentieerd woningaanbod.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een consoliderende regeling voor het reeds gerealiseerde deel van de Burgemeesterswijk. Voor de nog te herontwikkelen delen biedt dit bestemmingsplan een nieuw kader. De resterende ontwikkellocaties hebben in dit bestemmingsplan de globale bestemming 'Woongebied', waarbij de bestaande bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan 'Burgemeesterswijk 2005' zijn gerespecteerd.

Benutten kansen duurzaam bouwen

De Dijkpolder biedt samen met de Burgemeesterswijk, De Dijk en De Kade kansen om toekomstgericht en duurzaam te bouwen en een bijdrage aan het streven om in 2040 CO₂-neutraal te zijn.

Duurzaam bouwen vindt plaats in het kader van de vergunningverlening. Het bestemmingsplan maakt het niet onmogelijk om de doelstelling voor duurzaam bouwen te realiseren.

Ontwikkelen Woonservicezones

Eén van de maatschappelijke opgaven hangt samen met demografische trends (meer ouderen) en een veranderde vraag naar wonen, welzijn en zorg. De maatschappelijke vraag naar wonen en dienstverlening op maat en een veilige woonomgeving vertaalt zich naar een ruimtelijke opgave. Uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling is de keuze om verspreid over de stad een drietal woonservicezones te maken als onderdeel van een gewone wijk: Vloot/Schutsluis, West (DrieMaashave, winkelcentrum Steendijkpolder en 't Buitenrijk) en Sluispolder-West. Deze woonservicezones dragen bij aan aantrekkelijk wonen en werken voor iedereen. De ontwikkeling van de drie woonservicezones in Maassluis vraagt om een integrale aanpak. Per woonservicezone wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld. Hierin wordt in overleg met de betrokken partijen bepaald welke voorzieningen in het gebied gerealiseerd moeten worden om de kwaliteit van leven van de diverse groepen inwoners te kunnen garanderen.

In het plangebied is de woonservicezone West (DrieMaasHave) gelegen. Dit is een verpleeghuis, dat haar faciliteiten, zoals bijvoorbeeld een 'brasserie' en een 24-uurs zorg, beschikbaar wil stellen voor de inwoners uit de buurt. Hiermee vervult het verpleeghuis een belangrijke functie (naast de voorzieningenplint van Maasdelta) binnen de ontwikkeling van de woonservicezone. De herontwikkeling van deze locatie is inmiddels in gang gezet.

Hoogbouwzones

In het ruimtelijk structuurbeeld mag een visie op hoogbouw niet ontbreken. Hoogbouw bepaalt mede de stedenbouwkundige structuren, de kwaliteiten en de beleving van de stad. Op de juiste plekken kan het een verrijking van de stad betekenen, terwijl andere locaties ongeschikt zijn. De visiekaart geeft de plekken en zones aan waar hoogbouw positief kan werken.

In het plangebied zijn meerdere hoogbouwzones aanwezig. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie en dus ook de bestaande hoogbouw vast. Ook op de nog onbenutte ontwikkelpercelen in de Burgemeesterswijk is ruimte voor nieuwe hoogbouw aan de Westlandseweg.

Hoofdentrees Maassluis versterken

De Westlandseweg en de Laan 1940-45 zijn de belangrijkste entrees van Maassluis. Beide routes zijn daardoor sterk imagobepalend. Deze hebben echter niet de uitstraling van een hoofdentree. Versterking van die uitstraling is wenselijk.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard, maar maakt de beoogde kwaliteitsverbetering niet onmogelijk. Dit geldt tevens voor de resterende ontwikkelpercelen in de Burgemeesterswijk.

Versterking van dijken en ruimtelijke groenstructuren

Het groen en cultuurhistorie staan hoog op de agenda zowel regionaal als gemeentelijk. Transformatie en verdichtingsopgaven worden benut om cultuurhistorische en of groenstructuren te versterken en indicatief aangegeven ontbrekende schakels te realiseren, in het bijzonder:

- de centrale groenstructuur van Steendijkpolder naar Haven/Binnenstad;
- de Maasdijk, Noorddijk, Zuiddijk, Vlaardingsedijk en Delflandsedijk;
- de Weverskade die als lange lijn een belangrijke recreatieve en groene verbinding is door de stad.

Water, waterberging en natuurvriendelijke oevers maken waar mogelijk onderdeel uit van de ontwerp-opgave. Bestaande structuren, zoals de groenstructuur, moeten robuuster worden en zo gaan functioneren dat de stad als geheel er kwaliteit aan ontleent.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard maar maakt de beoogde versterking van dijken en groenstructuren niet onmogelijk. Dit geldt tevens voor de resterende ontwikkelpercelen in de Burgemeesterswijk.

Versterken langzaamverkeersverbindingen

Het streven is de (langzaam verkeers)verbindingen met de omliggende groene recreatieve gebieden te versterken: Boonerlucht, Midden-Delflandgebied en Oranje Buitenpolder. Tevens wil de gemeente de recreatieve (fiets)routes door en langs de stad optimaliseren, waaronder fietsroutes langs de Nieuwe Waterweg, de Westlandseweg, de Weverskade en een route vanuit de Dijkpolder naar het Midden-Delflandgebied. Het gebruik van water als (recreatief) vaarwater wordt toegejuicht.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard, maar maakt de beoogde versterking van langzaamverkeersverbindingen niet onmogelijk. Dit geldt tevens voor de resterende ontwikkelpercelen in de Burgemeesterswijk.

Intensiveren recreatie langs de Nieuwe Waterweg

Door een verbeterde inrichting van het Sterrenbos langs de Nieuwe Waterweg, wordt intensiever gebruik gestimuleerd. Het gaat hierbij onder andere om de aanleg van een natuurspeelplaats en de verbetering van de langzaamverkeersroute en wandelpaden.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard maar maakt de beoogde intensivering van recreatie Nieuwe Waterweg niet onmogelijk.

Ombouw Hoekse Lijn naar hoogwaardige lightrailverbinding

Ombouw van de Hoekse Lijn naar een hoogwaardige lightrailverbinding met aansluiting op het metronet van Rotterdam en de bouw van een extra halte bij de wijk Steendijkpolder.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt de beoogde ombouw van de Hoekse Lijn derhalve niet mogelijk. Hiervoor wordt een aparte planologische procedure doorlopen.

2.4.2 Woonvisie 2016

In de woonvisie legt de gemeente de ontwikkelrichting voor het beleidsterrein Wonen vast. De Woonvisie doet dus uitspraken over de gehele gemeente Maassluis en alle inwoners en woningzoekenden. Deze woonvisie geeft de hoofdlijnen aan van het beleid dat de gemeente

Maassluis voor ogen staat in de jaren 2015 – 2020, voortbouwend op drie documenten:

- het coalitieakkoord 2014-2018.
- de ruimtelijke structuurvisie 2012-2025 met de uitwerking van het beleidsveld wonen.
- de afspraken voor de subregio “Waterweg” uit de Woonvisie 2014- 2020 van de gemeenten uit Stadsregio Rotterdam, waarmee de afstemming wordt gelegd met het ruimtelijk beleid en het woonbeleid van de provincie Zuid-Holland.

De woonvisie is daarmee het kader voor beslissingen door de gemeente op het beleidsterrein wonen. De gemeente Maassluis heeft drie uitgangspunten voor het woonbeleid in de jaren 2015 - 2020. Zij zijn afgeleid van de hierboven genoemde documenten. Bij de uitwerkingen die we in de volgende hoofdstukken aan onze woonvisie geven staan deze uitgangspunten steeds centraal:

Maassluis voor iedereen

Maassluis wil aantrekkelijke gemengde wijken voor zowel jong, oud, rijk als arm. Maassluis streeft binnen deze woonmilieus naar gemengde wijken met zowel huur- als koopwoningen en met woningen in verschillende prijsklassen, die aansluiten bij de woonlasten die mensen in Maassluis, de regio en daarbuiten kunnen betalen.

Maassluis bij de tijd

De gemeente streeft naar een evenwichtige groei van de stad. Ook in deze veranderende tijden wil Maassluis blijven werken aan de toekomst. Dat verhoogt de toekomstwaarde van de stad als aantrekkelijke woonplaats en zorgt dat de leefbaarheid in de wijken goed is. De economische omstandigheden zijn een reden om te zorgen voor een optimale afstemming van woningbouwvraag en –aanbod, niet voor uitstel of afstel.

Maassluis biedt een wooncarrière

Of het nu gaat om gezinsuitbreiding of passend wonen als je ouder wordt, het is belangrijk dat ieder die woont of wil wonen in Maassluis een woning kan vinden die bij hem of haar past. Als de behoeften verschuiven moet het mogelijk zijn om een andere passende woning te vinden.

De hoofdlijn van beleid voor de komende vier jaar is in de kern: behouden van de betaalbare voorraad bij het vasthouden van het tempo van de herstructurering en het optimaal benutten van mogelijkheden voor meer doorstroming.

2.4.3 Wegenstructuurvisie Maassluis 2010-2025

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

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

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft daardoor geen invloed op het wegennet. Het past daarmee binnen de kaders die gesteld worden in de Wegenstructuurvisie.

2.4.4 Archeologiebeleid Maassluis 2013

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn gemeenten verantwoordelijk voor het archeologisch beleid binnen de stadsgrenzen. Daarvoor heeft Maassluis informatie nodig over wat er zich in de grond bevindt. Hiertoe heeft de gemeenteraad van Maassluis het Archeologiebeleid Maassluis vastgesteld. Op 19 mei 2015 is dit beleid door de gemeenteraad geactualiseerd. Onderdeel van dit beleid is de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Op basis van deze kaart gelden voor het plangebied diverse archeologische verwachtingswaarden. Deze zijn in dit bestemmingsplan vertaald.

Op het aspect archeologie wordt nader ingegaan in paragraaf 5.5 Cultuurhistorie en archeologie.

2.4.5 Duurzaamheidsvisie gemeente 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 er daarom voor 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.

De gemeente heeft daarom een duurzaamheidsbeleid geformuleerd dat moet leiden tot een CO₂-neutrale stad in 2040. De gemeente wil hierbij inzetten op een lager energieverbruik en een meer gebruikmaken van duurzaam opgewekte energie. Hiervoor zet de gemeente in op haar eigen organisatie en op het stimuleren van duurzaamheid bij bedrijven en burgers. CO₂ neutraal is niet het enige doel op het gebied van duurzaamheid, zoals de principes van people, planet en profit al aangeven. Het programma duurzaamheid richt zich ook op sociale duurzaamheid. Hier is het overkoepelende doel gelukkige inwoners van Maassluis. Hieronder valt bijvoorbeeld het tegengaan van criminaliteit, het bestrijden van armoede en werkloosheid en het bevorderen van sociale cohesie.

2.4.6 Welstandsnota (2012)

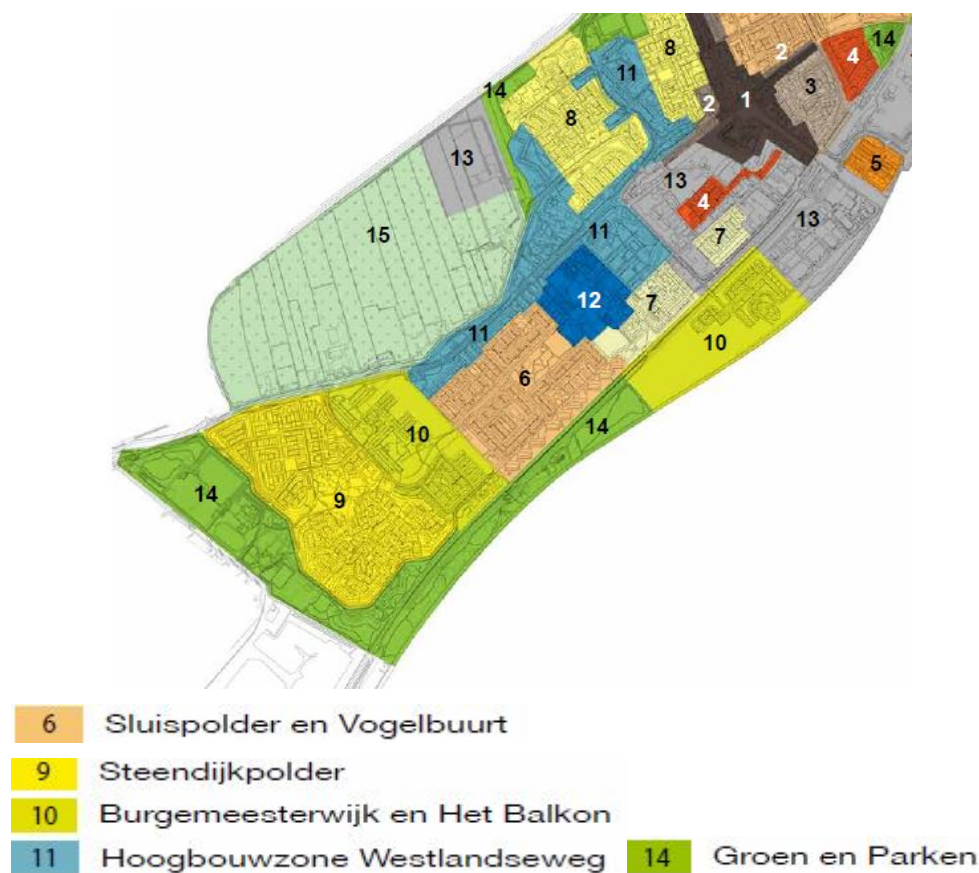
Uitgangspunten voor welstand

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

Gebieden

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

Op figuur 2.5 zijn de verschillende welstandsgebieden ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.5 Gebieden welstandsnota

Niveaus

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In het plangebied geldt over het algemeen een 'gewoon' niveau van welstand. Aan de Burgemeesterswijk is een 'bijzonder' niveau van welstand toegekend.

2.4.7 Nota Horecabeleid (2012)

Het doel van de Nota Horecabeleid is een sfeervolle stad te creëren waarbij een aantrekkelijk klimaat voor zowel inwoners, toeristen als horecaondernemers ontstaat en waar het woon- en leefgenot gewaarborgd is en de belasting/overlast door horecabedrijven voor de omgeving en omwonenden tot een minimum beperkt blijft.

Voor de horeca wordt de volgende typering gehanteerd:

- categorie 1 lichte horeca;
- categorie 2 horeca;
- categorie 3 middelzware horeca;
- categorie 4 zware horeca.

Beleidsuitgangspunten per gebied

Belangrijk is dat horeca in Maassluis aansluit bij de behoefte in de verschillende wijken/gebieden en dat dit ook wordt vastgelegd in de lokale bestemmingsplannen. Gekozen is om het beleid per wijk/gebied te beschrijven.

Leidend hierbij is het uitgangspunt om horeca te centreren in de winkelgebieden, te weten het Stadshart, Koningshoek, Steendijkpolder en Palet. De reden hiervan ligt in het feit dat uitgaan in horecabedrijven min of meer gerelateerd is aan winkelgebieden. De winkelgebieden zijn over de hele stad verdeeld; de schaalgrootte van Maassluis vraagt niet om extra horecagelegenheden in de overige wijken/gebieden.

Steendijkpolder

In 2011 is het Winkelcentrum Steendijkpolder gerenoveerd. Uitbreiding van het wijkgerichte horeca-aanbod in dit winkelcentrum past binnen de ontwikkeling in dit winkelcentrum.

Burgemeesterswijk

Dit gebied is sterk ontwikkeld voor wat betreft nieuw- en herbouw. In de bestemmingsplanwijzigingen voor dit gebied is een horecafunctie niet opgenomen. Gezien de woonfunctie van dit gebied wordt een consoliderend beleid voorgestaan.

Vogelwijk

De Vogelwijk is een woonwijk. Slechts een aantal winkels is er gevestigd, in de Reigerstraat. Er is één horecabedrijf gevestigd. Uitbreiding is niet wenselijk. Voor dit gebied geldt reducerend/consoliderend beleid.

De aanwezige horecavoorzieningen worden in het bestemmingsplan op maat bestemd. Er wordt geen nieuwe horeca mogelijk gemaakt. Hiermee sluit het bestemmingsplan aan bij het horecabeleid.

2.4.8 Detailhandelsvisie Maassluis (2012)

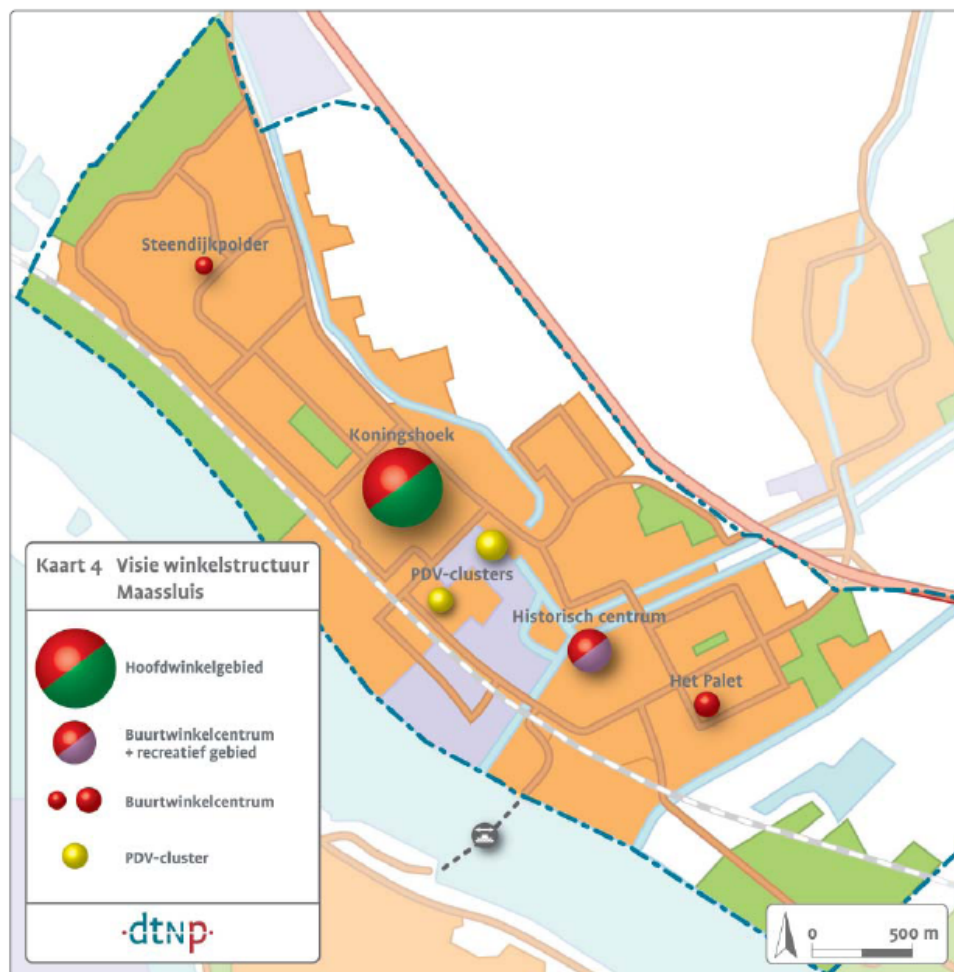
Aanleiding voor een nieuwe detailhandelsvisie voor de gemeente zijn landelijke ontwikkelingen in de detailhandel en diverse ontwikkelingen binnen Maassluis. Om te kunnen inspelen op deze ontwikkelingen is het noodzakelijk om een heldere visie te hebben die inspeelt op deze ontwikkelingen.

De detailhandelsvisie geeft aan wat de (beleids)voornemens zijn van het gemeentebestuur ten aanzien van de detailhandel(structuur).

De gemeentelijke ambitie gaat uit van de volgende punten:

- concentratie van dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod in een modern hoofdwinkelgebied;
- behoud van spreiding van dagelijks aanbod over de inwoners in eigentijdse boodschappencentra;
- benutten van de potenties van het historische centrum voor het behoud van het bijzondere winkelaanbod.

In figuur 2.6 zijn de winkelgebieden in de kern Maassluis weergegeven. In het plangebied is één winkelgebied aanwezig: Steendijkpolder.



Figuur 2.6 Winkelaanbod Maassluis

Winkelaanbod

Het winkelcentrum Steendijkpolder is op kaart 4 van de visie aangeduid als 'buurtwinkelcentrum'.

In Maassluis zijn twee boodschappencentra met een primaire verzorgingsfunctie voor inwoners uit de wijk. Het betreft Steendijkpolder en Palet. Het winkelaanbod bestaat nagenoeg volledig uit winkels voor dagelijkse aankopen. Supermarkten zijn de belangrijkste publiekstrekkers. Naast winkels zijn er enkele andere wijkgerichte functies, waaronder een kapper en horeca.

Het supermarktaanbod in Steendijkpolder is met een Lidl van circa 700 m² wvo vrij beperkt. Het overige pakket dagelijks aanbod is behoorlijk compleet (onder andere drogist, twee bakkers en een slager). De interne routing is onduidelijk en de parkeercapaciteit is beperkt. Het winkelcentrum is recent gerevitaliseerd.

Visie op hoofdlijnen

De twee wijkverzorgende buurtwinkelcentra, waaronder Steendijkpolder, kunnen volgens de Detailhandelsvisie hun huidige positie in de detailhandelsstructuur van Maassluis behouden. Deze centra hebben primair een functie voor dagelijkse boodschappen voor inwoners uit de wijk.

Versterking van het supermarktenaanbod is niet gewenst vanwege de beoogde functie en de positie van Koningshoek en het historische centrum. De supermarkt in Steendijkpolder mag circa 350 m² bvo ($\pm$ 300 m² wvo) uitbreiden. Dit betreft een eerder afgesproken toezegging van de gemeente. Hiermee bereikt de supermarkt de gewenste maximale omvang van circa 1.000 m² wvo, zodat inwoners uit de wijk goed bediend kunnen worden. Uitbreiding van overig winkelaanbod in de buurtwinkelcentra is niet gewenst.

In het bestemmingsplan is een positieve bestemming opgenomen voor het winkelcentrum. Eventuele uitbreiding van de Lidl is niet in het bestemmingsplan meegenomen, omdat hiervoor nog geen concreet verzoek is ingediend bij de gemeente.

2.4.9 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.

2.4.10 Nota recreatie Maassluis (2008)

In deze nota wordt een visie verwoord van de gemeente Maassluis ten aanzien van recreatie en wordt het recreatieaanbod in Maassluis en omgeving geïnventariseerd. De nota geeft antwoord op de vraag welke plaats Maassluis inneemt temidden van alle bestaande (regionale) recreatienetwerken en worden er handreikingen gedaan voor het positioneren van de stad Maassluis in de regionale bestuurlijke organisatiestructuur. Ten slotte worden in deze nota aanbevelingen gedaan voor het vergroten van de (actieve) recreatie.

De mate waarin recreatiegebieden binnen de stad aanwezig zijn, is bepalend voor de (directe) leefomgeving van de inwoners. Over het algemeen gaat het dan om het aanwezige groen. Groen dat gebruikt wordt voor recreatie is van essentieel belang voor de stad. De gemeente Maassluis hanteert het standpunt dat groen openbaar moet blijven en te allen tijden zijn functie kan blijven vervullen. In het Groenstructuurplan Maassluis wordt dit nader aangegeven.

Binnen het plangebied zijn een aantal belangrijke groenvoorzieningen aanwezig met een recreatieve functie. Het betreft:

1. Lepelaarsplantsoen (3,5 ha);
2. Burgemeesterspark (6,5 ha);
3. Groengebied Steendijkpolder (1,5 ha);
4. Sport en recreatiestrook Steendijkpolder (27,5 ha);
5. Sterrenbos (16 ha);
6. Gedeelte van de oeverstrook langs de Nieuwe Waterweg (in totaal 50 ha).

Daarnaast zal de recreatieve functie binnen het bestemmingsplan worden uitgebreid met een getijdenpark tussen de natuurspeelplaats (Avonturis) en het Sterrenbos.

Deze gebieden zijn in dit bestemmingsplan voorzien van een passende regeling door middel van de bestemming Groen. De sport- en recreatiestrook Steendijkpolder heeft de bestemming Sport. Het bestemmingsplan voldoet daarom aan de ambities uit de Nota recreatie.

2.4.11 Beleidsnotitie Bed & Breakfast 2015

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 september 2015 de beleidsnotitie “Beleidsnotitie Bed & Breakfast 2015” vastgesteld. Een Bed & Breakfast (B&B) is een algemene term voor een particuliere woning waarvan de eigenaar één of meer gastenkamers voor een korte periode verhuurt op basis van logies en ontbijt. Deze beleidsnotitie dient als uitgangspunt gehanteerd te worden bij nieuwe B&B accommodaties. Aan de hand van het bestemmingsplan, de daarbij gestelde regelgeving en de beleidsnotitie met de wettelijke kaders kan het college besluiten een vestiging van een B&B in de gemeente Maassluis toe te staan.

2.4.12 Visie openbare ruimte 2030 Maassluis (VOR)

De inrichting en het beheer van de openbare ruimte bepalen in belangrijke mate het leefklimaat van Maassluis. De openbare ruimte moet de inwoners een attractieve omgeving bieden; een omgeving die het karakter van Maassluis versterkt en haar inwoners een ‘thuisgevoel’ geeft.

De Visie Openbare Ruimte (VOR) legt de ambitie, de algemene uitgangspunten ten aanzien van de openbare ruimte vast voor de middellange termijn. Het biedt een richtpunt voor toekomstige ontwikkelingen en een inspiratie voor ontwerpers. In de periode tot 2030 krijgt de visie geleidelijk gestalte, met de toekomstige (ruimtelijke)ontwikkelingen en (groot) onderhoud en vervanging wordt stap voor stap aan de realisatie van de ambitie toegewerkt.

Opgave

De opgave is om de openbare ruimte van Maassluis door te ontwikkelen tot een openbare ruimte met een sterk ‘eigen gezicht’ die aansluit op de actuele wensen van de samenleving en betaalbaar is. Randvoorwaarde en uitgangspunt bij de gehele openbare ruimte is dat deze schoon, heel en veilig is. De openbare ruimte moet fysiek maar ook sociaal veilig zijn. Dit stelt eisen aan ontwerp en beheer. De visie pleit voor een duurzaam raamwerk met daarinbinnen elementen die zich relatief eenvoudig laten aanpassen, stabiel op hoofdlijnen, flexibel naar invulling.

Glas in lood

De openbare ruimte van Maassluis laat zich lezen als een glas in lood venster waarbij de belangrijke groen- en waterstructuren het lood vormen. Het lood is de collectieve drager van de groen/blauwe kwaliteit van Maassluis. Dit raamwerk is stoer en robuust en kan zich duurzaam en krachtig met natuurwaarden ontwikkelen. Op plaatsen waar dit lood gekoppeld is aan de doorgaande wegen en dus veel mensen passeren is er ruimte voor extra kleur en fleur. Een goed voorbeeld hiervan is de herinrichting van de Laan 1940-1945. Eind 2015 is deze laan als ‘stadsboulevard’ met een diversiteit aan hoogwaardige bomen, heesters en bloembollen in een parkachtige setting ingericht.



Figuur 2.7: Glas in lood raamwerk

Het glas wordt gevormd door de woon- /werkgebieden binnen het lood. Hier prevaleert het woongenot en de werkomgeving. Anders dan in 'het lood' is in 'het glas' ruimte voor participatie in de openbare ruimte. Participatie heeft hier uitsluitend tot doel een grotere betrokkenheid te bereiken, sociale binding te versterken. Daarbij kan participatie leiden tot additionele kwaliteit, waarbij bewoners een 'plus' zetten op de basis die de gemeente realiseert. Daar waar kansen liggen om participatie uit te rollen zal deze mogelijkheid worden benut. Dit kan vanuit een project of vanuit enthousiasme en inzet van de bewoners.

Groenstructuurplan

Als onderdeel van de Visie openbare ruimte is tevens het uit 2004 daterende groenstructuurplan geactualiseerd waarbij de herontwikkelingen zoals de Burgemeesterswijk en Het Balkon zijn opgenomen.



Figuur 2.8: Groenstructuurplan

Van visie naar praktijk

De visie op de openbare ruimte van Maassluis kan de komende jaren geïmplementeerd worden door gebruik te maken van de investeringen rond groot onderhoud en vervanging van openbare ruimte. Ook spelen er in de gemeente diverse grootschalige (her)ontwikkelingen waarbij de openbare ruimte grondig op de schop zal gaan. Juist hier zijn mogelijkheden om de visie op de openbare ruimte van Maassluis praktijk te laten worden. Een blik op de verwachte beheeropgaven de komende 20 jaar, toont grootschalige investeringen in de sfeer van groot onderhoud en vervanging. De grootste investeringen zijn vaal ingegeven door de riolering die moet worden vervangen of door plannen om hemelwater af te koppelen.

Daarnaast zijn er ook ruimtelijke (her)ontwikkelingen die de komende 20 jaar worden verwacht. Voorbeelden hiervan zijn 'Sluispolder West, de herinrichting van de Noordvliet, kadeverhoging Delfland in en rond de binnenstad en de beoogde verbouwing van het winkelcentrum Koningshoek en omgeving.

Ontwikkeld beheer

Uitgangspunt is dat de bewuste differentiatie naar inrichting en onderhoud de komende 15 jaar gestalte krijgt binnen de beschikbare middelen voor de openbare ruimte. Deze strategie van 'ontwikkeld beheer' houdt in dat ontwikkelingen in de stad en toekomstige investeringen het tempo bepalen waarin de 'Maat van Maassluis' praktijk wordt.

2.4.13 Notitie 'Snoeien doet bloeien' (2013)

In Maassluis is er een overschot aan basisschoollokalen. De op de bevolkingsprognose gebaseerde meerjaren-leerlingprognose laat zien dat het overschot structureel is. Maatregelen zijn noodzakelijk. De gemeente is daarom een traject gestart onder de titel 'Snoeien doet bloeien'. Dit traject geeft de oplossingsrichting om te komen tot een optimaal aanbod van onderwijsvoorzieningen in Maassluis.

De hoofddoelstelling van het traject is breder geformuleerd: "welke voorzieningen hebben wij in 2025 nodig om een optimaal onderwijs-, gymnastiek- en welzijnsaanbod (kinderopvang en wijkwelzijnsvoorzieningen) voor de inwoners te hebben en welke nodig is om dit resultaat te behalen."

Geconcludeerd wordt dat het leeuwendeel van het overschot in Maassluis zit bij drie specifieke locaties: De Westhoek, De Kardinaal Alfrinkschool en de Parasol. De eerste twee locaties vallen binnen het plangebied van Maassluis Noordwest. Hieronder worden per locatie de beleidsuitgangspunten verwoord.

Westhoek

Voor de locatie Westhoek wordt instandhouding en geen planvorming voorgesteld voor de komende 5 jaar.

Kardinaal Alfrinkschool

De huisvestinglocatie van de Kardinaal Alfrinkschool is in de huidige omvang te groot.

Het ligt voor de hand bij de planvorming op de Dijkpolder het programma van de Kardinaal Alfrinkschool te betrekken en de nieuwe school in de Dijkpolder. Alle schoolbesturen zijn het eens dat het bestuur van de Kardinaal Alfrinkschool (SKOR) in aanmerking komt voor een eventuele nieuwe schoolontwikkeling in de Dijkpolder. Echter, de huidige markt voor woning- en gebiedsontwikkelingen zorgt voor onzekerheden in de woningbouwontwikkeling in de Dijkpolder. Voor de komende tien jaar is er geen duidelijke planning, waar een nieuwe schoolontwikkeling op kan koersen. Binnen afzienbare termijn is een schoolontwikkeling in de Dijkpolder daarom geen oplossing voor de capaciteitsfrictie bij de huidige locatie van de Kardinaal Alfrinkschool. Aanpassing op de huidige locatie is nadrukkelijk ook

een optie. Met het bestuur van de Kardinaal Alfrinkschool wordt in overleg getreden met als doel planscenario's voor deze school te gaan ontwikkelen.

Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend en maakt geen ontwikkelingen mogelijk op het gebied van onderwijs mogelijk. Bij eventuele herontwikkeling van scholenlocaties wordt een aparte planologische procedure doorlopen.

2.5 Conclusie

De ambities voor Maassluis Noordwest zijn niet in strijd met het beleid van het Rijk en provincie en passen binnen het beleid van de gemeente.

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie

3.1 Inleiding

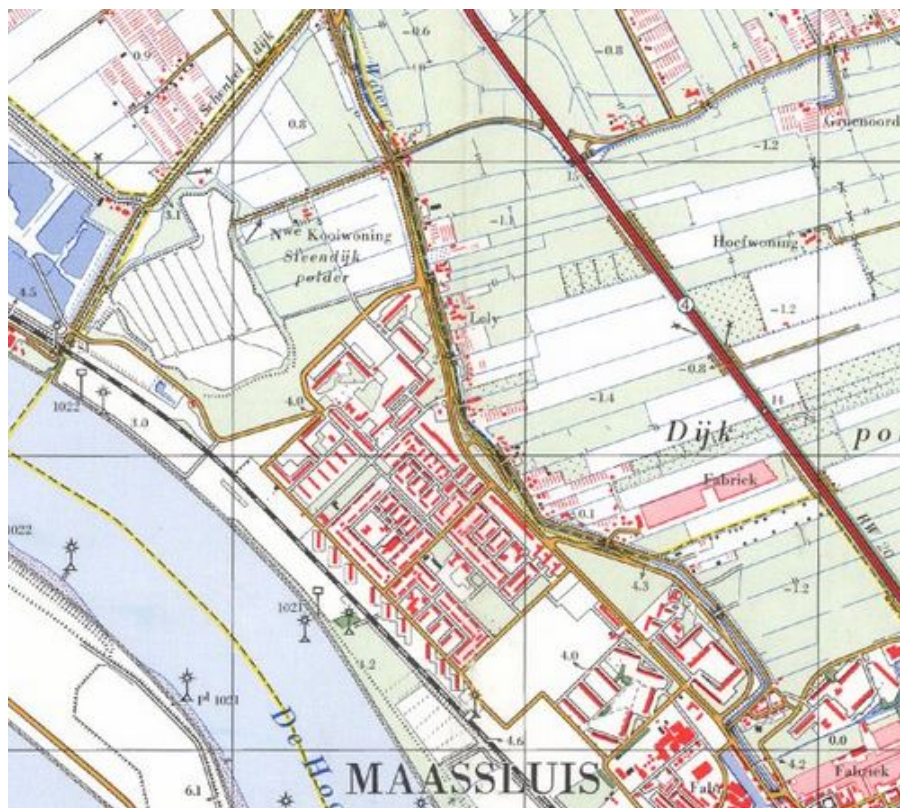
In dit hoofdstuk wordt de gebiedsvisie op het plangebied beschreven. Eerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis. Vervolgens wordt de bestaande ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied zelf en de directe omgeving beschreven. Vervolgens worden de actuele ontwikkelingen in het plangebied Maassluis Noordwest beschreven. De uitgangspunten worden tot slot verwoord in een vertaling naar de juridische regeling.

3.2 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen tussen de Nieuwe Waterweg en de Maasdijk/Westlandseweg in de Steendijkpolder. De bebouwing in de polder bleef tot na de Tweede Wereldoorlog beperkt tot verspreide bewoning in de vorm van buitenplaatsen. Verder waren twee eendenkooien met bijbehorende kooiwoningen in het plangebied aanwezig. De buitenplaatsen, eendenkooien en kooiwoningen zijn inmiddels verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor de uitbreidingswijken.

Belangrijk in de ontwikkeling van het plangebied is het feit dat naar aanleiding van de watersnood van 1953 langs de Nieuwe Waterweg een deltadijk werd aangelegd: de Delflandse dijk. Nadat deze dijk in 1990 geheel klaar was, verloor de Maasdijk zijn directe waterkerende functie en dient nu nog slechts als slaperdijk (tweede waterkering). De Delflandse dijk beschermt nu ook vrijwel alle buitendijkse polders tegen het rivierwater.

De eerste woningbouwontwikkeling in het plangebied kwam begin jaren 60 op gang. De Steendijkpolder werd hiertoe in 1962-1964 opgehoogd met baggerspecie uit de Rotterdamse havens. De Vogelwijk is de oudste wijk in het plangebied. Daarna volgden de Burgemeesterswijk en de Steendijkpolder. De stedenbouwkundige structuur van de wijken toont de op dat moment geldende woningbouwrend. Op figuur 3.1 uit 1973 is de woonwijk zichtbaar, evenals een gedeelte van de Burgemeesterswijk.



Figuur 3.1 Historisch kaartfragment situatie 1973 (bron: www.watwaswaar.nl)

3.3 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

In deze paragraaf wordt de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven.

3.3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied bestaat uit een aantal ruimtelijke van elkaar te scheiden gebieden, te weten:

- recreatiegebied Steendijkpolder;
- Steendijkpolder;
- Burgemeesterswijk;
- Vogelwijk;
- Sterrenbos en Nieuwe Waterweg.

Hieronder wordt de ruimtelijke hoofdstructuur van de afzonderlijke deelgebieden beschreven.

Recreatiegebied Steendijkpolder

Dit gebied ligt in het noorden van het plangebied en wordt omgeven door gebieden met zeer uiteenlopende functies, zoals het glastuinbouwgebied aan de noordwestzijde, het bedrijventerrein Coldenhove aan de Maasdijk aan de noordzijde, het projectmatig gerealiseerde woongebied Steendijkpolder aan de oostzijde en het water van de Nieuwe Waterweg aan de zuidzijde.

Door de ligging op de rand van de kern van Maassluis en het buitengebied (kassengebied) bestaan er hoogteverschillen in het plangebied. Een deel van het gebied ligt in het deel van Maassluis dat is opgehoogd ten behoeve van woningbouw. Het overige deel ligt op het niveau van het oorspronkelijke landbouwgebied.

De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de spoorlijn Rotterdam-Hoek van Holland.

Het gebied valt grofweg in twee deelgebieden uiteen:

- noordelijk deel: sportvelden en -complexen;
- zuidelijk deel: een park met twee wooncomplexen.

Noordelijk deel

Het noordelijke deel grenst aan de Maasdijk en kent een relatief grote diversiteit aan functies. Dit deelgebied wordt ruimtelijk vooral gekenmerkt door de grote sportcomplexen.

Direct aan de Maasdijk ligt een wandelpark. Langs de Maasdijk op de rand van het park staan nog enkele woningen die hun relatie met de oorspronkelijke landbouwgronden hebben verloren.

De overige gronden van dit deelgebied zijn in gebruik voor grootschalige sportieve functies.

Het betreft onder andere de voetbal- en honkbalvelden, hockeyvelden en tennisbanen van diverse verenigingen. Rond de velden zijn enkele (club)gebouwen, materiaalbergplaatsen en tribunes aanwezig. Deze bebouwing is eenvoudig van vorm en in principe niet hoger dan één bouwlaag met op enkele plekken een licht hellende kap.

In een deel van het gebied, direct langs de Dr. Albert Schweitzerdreef, zijn de gronden opgehoogd. Hier ligt een binnensportaccommodatie met een balletstudio en het centrum Natuur en Milieu-educatie. Door de hoge ligging en de relatief grote bouwmassa domineert de sporthal in het ruimtelijke beeld van dit gebied.

Aan de voet van het opgehoogde gedeelte ligt het woonwagencentrum met een bescheiden aantal standplaatsen. Dit terrein is omgeven door een groene buffer waardoor de aanwezige woonwagens aan het zicht worden onttrokken.



Figuur 3.2 Recreatiegebied Steendijkpolder (bron: Bingmaps)

Zuidelijk deel

Het zuidelijke deel wordt gekenmerkt door een parkstrook met daarin twee grootschalige gestapelde wooncomplexen. Deze wooncomplexen beëindigen ruimtelijk het woongebied van de Steendijkpolder Zuid. Dit gebied is opgehoogd en in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw ontwikkeld. De twee

wooncomplexen zijn ingebed in een parkachtige omgeving die abrupt stopt bij de spoorlijn. De wooncomplexen vormen een duidelijke wand langs de Dr. Albert Schweitzerdreef met bouwhoogten die variëren van 12 tot circa 24 m.

Steendijkpolder

Dit gebied wordt grofweg begrensd door de Maasdijk aan de noordzijde, de Burgemeesterswijk aan de oostzijde en het recreatiegebied Steendijkpolder aan de west- en zuidzijde. De woningen ten noorden van de centraal gelegen groenstructuur zijn vanaf midden jaren 80 tot in de jaren 90 gebouwd. De woningen ten zuiden van de centraal gelegen groenstructuur zijn gebouwd vanaf midden jaren 70. Het noordelijke deel van Steendijkpolder ademt de sfeer van planmatige ontwikkeling uit met rechte lijnen, behapbare clusters en systematisch geplaatste eengezinswoningen. Het zuidelijke deel van de Steendijkpolder wordt gekenmerkt door een diffuse stedenbouwkundige structuur met vele verkavelingsrichtingen.

Het gebied heeft intern een heldere ruimtelijke en functionele opbouw. Op grote schaal is het gebied op te delen in twee deelgebieden:

- het gebied ten noorden van de centraal gelegen groenstructuur (Steendijkpolder-Noord);
- het gebied ten zuiden van de centraal gelegen groenstructuur (Steendijkpolder-Zuid).

De Dr. Albert Schweitzerdreef en de Dr. Jan Schoutenlaan zijn de belangrijkste (ontsluitings)wegen in het gebied.

Steendijkpolder-Noord

De ruimtelijke structuur in de eerste plannen voor dit gebied was gebaseerd op de oorspronkelijke richting van de kavelsloten (loodrecht op de Maasdijk). In de uiteindelijke uitwerking is de verkavelingsrichting iets gedraaid ten opzichte van deze oorspronkelijke richting. Opmerkelijk is het hoogteverschil tussen de verschillende delen van dit gebied. Dit komt voort uit het feit dat een klein deel van dit gebied is opgehoogd (nabij de Dr. Jan Schoutenlaan), net als Steendijkpolder-Zuid. Voor de rest van het gebied is dat echter niet het geval. De dijk is hierdoor nadrukkelijk in het landschap aanwezig gebleven en heeft in dit deel van de gemeente zijn functie als ruimtelijke drager voor de structuur van Maassluis behouden.



Figuur 3.3 Steendijkpolder-Noord (bron: Bingmaps)

De hoofdstructuur van het gebied zelf is als volgt vormgegeven. De twee hoofdwegen langs het woongebied zijn de Dr. Jan Schoutenlaan en de Dr. Albert Schweitzerdreef. Deze wegen zijn met elkaar verbonden door de wijkontsluitingsweg Stadsmolen. Op deze Stadsmolen is een lusweg door het woongebied aangesloten, bestaande uit de Pelmol en de Stellingmolen. Daarnaast heeft de Stellingmolen ook een aansluiting op de Dr. Albert Schweitzerdreef. Hierdoor ontstaat een binnenring met drie aantakkingen op de hoofdontsluiting. De woonstraten sluiten alle rechtstreeks aan op deze ring of de aantakkingen. Aan de uiteinden van de Pelmol bevinden zich twee grotere groen ruimten binnen een overigens compacte verkaveling.

Steendijkpolder-Zuid

Dit gebied wordt gekenmerkt door een diffuse stedenbouwkundige structuur. Steendijkpolder-Zuid kent vele verkavelingsrichtingen. Deze richtingen worden hoofdzakelijk bepaald door de straten die georiënteerd zijn op de Dr. Albert Schweitzerdreef. De dreef is tevens de hoofdontsluiting en loopt ten westen en ten zuiden van het plangebied. Anderzijds zijn de meeste straten ook gericht naar het centrale element in het gebied, de Steenen Dijk. Dit element is vormgegeven als een verhoogde voetgangersstraat. Alleen ter hoogte van de Zeemandreef wordt autoverkeer toegestaan. Op deze plek is ook een parkeervoorziening gesitueerd. De Steenen Dijk loopt vanaf de Dr. Albert Schweitzerdreef nabij het spoor naar het scholencomplex en kinderopvang in het groene gebied tussen Steendijkpolder-Noord en -Zuid. Een groot aantal woningen ligt met de voorzijde gesitueerd aan de voetgangersstraten die door het gebied lopen.



Figuur 3.4 Steendijkpolder-Zuid (bron: Bingmaps)

Burgemeesterswijk

De Burgemeesterswijk is gelegen tussen de wijken Steendijkpolder en Vogelwijk en strekt zich uit tussen de Maasdijk-Westlandseweg in het noorden en de spoorlijn van Rotterdam naar Hoek van Holland in het zuiden. De oostelijke en westelijke begrenzing worden grofweg gevormd door de Kwartellaan, respectievelijk Dr. Jan Schoutenlaan/Job van der Zeelaan. Het gebouw Parkrand vormt een duidelijke begrenzing met de Steendijkpolder. Hierin zijn naast woningen ook kinderopvangvoorzieningen en een centrum voor jeugd en gezin gevestigd.

De wijk, voorheen met zo'n 1.300 flatwoningen, ondergaat op dit moment een grondige opknapbeurt. Inmiddels hebben zo'n 1.000 woningen plaats gemaakt voor gevarieerde nieuwbouw. Ook is een deel

van de bestaande woningen gerenoveerd. Daarnaast worden de openbare ruimte, het groen en de wegen opnieuw ingericht. Zo is centraal in de wijk het Vrijheidspark aangelegd.

De herstructurering van de Burgemeesterswijk gaat uit van de bouw van een groter aandeel grondgebonden woningen met eigen tuin (twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen) en hoogbouw. Markant zijn de 3 woontorens in het uiterste zuidelijke deel van de wijk, langs de spoorlijn. De torens zijn geïnspireerd op het beeld van Italiaanse woningbouw en hebben een enigszins gedraaide positie ten opzichte van elkaar. De torens hebben verschillende bouwhoogten. Hierdoor wordt een dynamisch beeld verkregen waarbij sprake is van een ruimtelijk-visueel sterke relatie met de Nieuwe Waterweg en het Sterrenbos.



Figuur 3.5 Burgemeesterswijk (bron: Bingmaps)

Vogelwijk

De wijk Vogelwijk is gelegen tussen de spoorlijn Rotterdam-Hoek van Holland, de dijk langs de Westlandseweg, de Uiverlaan en de Kwartellaan. De Vogelwijk is voornamelijk in de jaren 60 gerealiseerd.

De hoofdontsluitingsweg van Vogelwijk is de aan de noordoostzijde gelegen Westlandseweg. De wijk zelf wordt ontsloten door drie wegen, de Kwartellaan, de Nachtegaallaan en de Uiverlaan, die uitkomen op de Westlandseweg. Deze drie wegen worden binnen de wijk met elkaar verbonden door de Lijsterlaan en de Merellaan. Door dit raamwerk van wegen, die loodrecht op elkaar staan, ontstaat een heldere en logische structuur in de wijk.

De Vogelwijk kenmerkt zich door de ruime aanwezigheid van groen. Met name het park tussen het Lepelaarplantsoen en de Lijsterlaan is daarbij van betekenis. Dit park maakt deel uit van een groene hoofdstructuur die loopt van het noordwesten van de stad tot aan het verlengde van de Buitenhaven. Deze groene hoofdstructuur wordt ondersteund door de brede groenstrook langs de Lijsterlaan. Het aanwezige groen langs de ontsluitingswegen, waaronder met name de dijk en het spoor, versterkt het structuurbepalende karakter.

In het plangebied komt zowel hoogbouw als laagbouw voor. De hoogbouw is gelegen langs het spoor en de Westlandseweg. Door zijn ligging en hoogte benadrukt de hoogbouw de begrenzing van de wijk.



Figuur 3.6 Vogelwijk (bron: Bingmaps)

Sterrenbos en Nieuwe Waterweg

Het zuidelijke deel van het plangebied bestaat uit de onbebouwde strook gelegen tussen het spoor en de Nieuwe Waterweg, alsmede de Nieuwe Waterweg zelf. De onbebouwde strook is onderdeel van een extensief-recreatief landschap met ecologische waarde, het 'Sterrenbos'. Het extensief-recreatieve landschap zal uitgebreid worden met ecologische waarde. Het stuk gras/groenstrook zal een getijdenpark worden. Dit stuk gelegen naast de natuurspeelplaats krijgt een meer afwisselen natuurgedeelte. Deze strook maakt deel uit van de doorgaande groenstructuur op de schaal van Maassluis en de zuidelijke rand van het Westland en is onderdeel van een groene langzaamverkeersroute langs de Nieuwe Waterweg. Er is geen bebouwing in dit gebied aanwezig. De strook kent een afwisseling in open zichten op de overzijde van de Nieuwe Waterweg en meer gesloten beboste plekken. Het gebied is ingericht met wandel- en fietspaden.

Na een uitgebreid participatietraject met kinderen en bewoners, organisaties en de gemeente is de natuurspeeltuin Avonturis in het Sterrenbos gerealiseerd. Het terrein is ingericht met natuurlijke speelmaterialen zoals hout, keien, zand, water en beplanting voor vooral kinderen van 0 tot 12 jaar en kinderen met een lichamelijke beperking. Dit daagt kinderen uit om zelf hun creativiteit te ontwikkelen en laat hen op een speelse manier kennismaken met de natuur. Zonnepanleen zorgen er voor dat het water op ca. 40 meter diepte wordt opgepompt.



Figuur 3.7 Sterrenbos en Nieuwe Waterweg (bron: Bingmaps)

3.3.2 Functionele structuur

Recreatiegebied Steendijkpolder

Recreatie en bijbehorende horeca

In dit gebied overheerst de recreatieve functie. Daarnaast is er een aantal woningen aanwezig. Aan de westzijde bieden de sportaccommodaties ruimte voor georganiseerde vrijetijdsbesteding. Bij deze sportvoorzieningen is beperkte horeca in de vorm van kantines aanwezig. Naast deze sportvoorzieningen is er ook een muziekgebouw en balletschool alsmede een indoorspeelparadijs aanwezig. Het gebied langs de Nieuwe Waterweg is grotendeels in gebruik als groen gebied, geschikt voor wandelen, fietsen en paardrijden.

Wonen

Langs de randen ligt op enkele plaatsen woonbebouwing. Naast enkele oude woningen, die dateren van voor de westelijke uitbreiding van Maassluis, vallen vooral de appartementengebouwen (koop) aan de zuid- zuidwestzijde van de Dr. Albert Schweitzerdreef op. De appartementen bieden een goed zicht op de groene ruimte aan de westzijde en de Nieuwe Waterweg. Ter hoogte van de sportvelden bevindt zich een woonwagencentrum.

Verkeer

Het recreatiegebied wordt voor het autoverkeer via de Dr. Albert Schweitzerdreef, de Maasdijk en de Coldenhovelaan ontsloten op de A20 (Hoek van Holland-Rotterdam). De Dr. Albert Schweitzerdreef is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50 km/h en beschikt over vrijliggende fietspaden. De Maasdijk bevindt zich ter hoogte van het recreatiegebied buiten de bebouwde kom en is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg, maar heeft een maximumsnelheid van 60 km/h.

Steendijkpolder*Wonen*

De belangrijkste functie in het gebied Steendijkpolder is het wonen. De woonwijk bestaat uit grondgebonden en gestapelde woningbouw. De bebouwingsrand in het noordwesten van de wijk wordt bepaald door een grootschalig appartementencomplex. Steendijkpolder wordt verder vooral gekenmerkt door grondgebonden woningen van 3 bouwlagen. In het zuidoosten van de Steendijkpolder aan de Nobeldreef bevinden zich gestapelde woningen van 5 à 6 bouwlagen. Deze wand beëindigt resoluut het woongebied aan deze zijde die grenst aan de Burgemeesterswijk.

Maatschappelijke voorzieningen

In de wijk Steendijkpolder komt een viertal maatschappelijke voorzieningen voor die alle gesitueerd zijn aan het centraal gelegen groengebied. Het betreft onder andere een scholencomplex waarin drie scholen zijn gevestigd: één openbare, één katholieke en één christelijke basisschool. Daarnaast bevindt zich aan de Stadsmolen het verpleeghuis 'DrieMaashave', dat recent is vernieuwd.

Detailhandel

Aan het Westeinde bevindt zich het winkelcentrum Steendijkpolder. Het winkelcentrum is in 2011 vernieuwd. Op initiatief van de winkeliers zijn de overkappingen en de winkelentrees aangepast aan de wensen en behoefte van deze tijd.

Sportvoorzieningen

Nabij het winkelcentrum is een sporthal gelegen met bijbehorende horecagelegenheid en ruimte voor fysiotherapie.

Verkeer

De twee hoofdwegen in het woongebied zijn de Dr. Albert Schweitzerdreef en de Dr. Jan Schoutenlaan, die ontsluiten op de Westlandseweg. Deze wegen zijn met elkaar verbonden door de wijkontsluitingsweg Stadsmolen.

Op deze Stadsmolen is een lusweg door het noordelijke deel van het woongebied aangesloten, bestaande uit de Pelmol en de Stellingmol.

Het zuidelijk deel van de wijk wordt alleen via de Dr. Albert Schweitzerdreef ontsloten. In dit gebied worden de interne wegen op de wegen direct dan wel indirect ontsloten, hierdoor zijn hofjes ontstaan.

De centraal gelegen groenstrook in oost-westrichting en het groen langs de randen van het plangebied zijn belangrijke groenstructuren in het gebied.

Burgemeesterswijk*Wonen*

De woonfunctie overheerst in de Burgemeesterswijk. Er is sprake van een gevarieerd woningaanbod met zowel gestapelde als grondgebonden woningen. Vanaf 2005 is de wijk grondig aangepakt waarbij veel van de woningen zijn gesloopt en plaats hebben gemaakt voor nieuwbouw. Op een aantal locaties in de wijk worden in de toekomst nog woningen bij gebouwd. Deze woningen zijn al mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan.

Maatschappelijke voorzieningen

Langs de Burgemeester Zaneveldstraat zijn enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig waaronder een school, een moskee en een kerk.

Verkeer

De Burgemeesterswijk wordt primair ontsloten op de Westlandseweg via de Dr. Jan Schoutenlaan en Kwartellaan. De waterwegtorens worden ontsloten over de Merellaan en de Kwartellaan. Het zuidelijke deel wordt ontsloten vanaf de Kwartellaan en de verlegde Lijsterlaan.

Vogelwijk

Wonen

De hoofdfunctie van de Vogelwijk is het wonen. Aan de randen van het gebied zijn de woningen gestapeld, variërend van 4 tot 9 lagen. De overige woningen zijn overwegend eengezinswoningen in rijen met een voor- en achtertuin. Deze eengezinswoningen bestaan veelal uit twee lagen met een kap. In de schil rond Koningshof zijn recent woningen gerealiseerd.

Maatschappelijke voorzieningen

Tussen de woningen bevinden zich op een tweetal plaatsen in de wijk scholen met bijbehorende schoolpleinen. Bij de school aan de Parkietstraat is een sportzaal aanwezig. Hiernaast bevindt zich tevens een kerk. De Koningshof bestaat uit een zalencentrum en een bibliotheek. Het voormalige schoolgebouw aan de Ibisstraat is in gebruik genomen door huisartsenpraktijk(en). Ter plaatse van de Houtsnipstraat 4 is een rouwcentrum gesitueerd. Ten slotte beschikt de wijk nog over een dierenartspraktijk, een huisartspraktijk, een apotheek en een fysiotherapiepraktijk.

Kantoren

Langs de Uiverlaan is een strook kantoren aanwezig waarin overwegend banken zijn gevestigd. Er is ook sprake van leegstand. Het gaat hierbij om lokaal gebonden kantoren van beperkte omvang. De maximale oppervlakte mag per vestiging maximaal 800 m² bedragen. Deze vrijstaande bankgebouwen in verschillende bouwvormen sluiten functioneel aan bij het winkelcentrum Koningshoek aan de overzijde.

Detailhandel

In het zuidwesten van de Vogelwijk bevindt zich een aantal detailhandelsvoorzieningen met daarboven woningen. Deze voorzieningen hebben een buurtverzorgend karakter. Aan de Uiverlaan 2 is een opticien gevestigd.

Horeca

De Koningshof aan de Uiverlaan bevat een zalencentrum. Deze functie zal behouden blijven.

Verkeer

De Kwartellaan, de Uiverlaan en de Westlandseweg zijn gebiedsontsluitingswegen (50 km/h). De overige wegen liggen binnen dit structuurbepalende raamwerk en zijn overwegend erftoegangswegen waarbij de Lijsterlaan, de Merellaan en de Nachtegaallaan worden aangemerkt als

erftoegangswegen met een verzamel functie (30 km/h). Parkeerplaatsen zijn in de Vogelwijk over het algemeen in voldoende mate tussen de woningen en langs de wegen aanwezig. Tevens bevindt zich in de Vogelwijk een aantal rijen garages.

Overige functies

Ten slotte bevindt zich in de Vogelwijk op de hoek van de Westlandseweg en de Kwartellaan een benzinestation. Bij dit benzinestation is het niet toegestaan lpg te verkopen.

Sterrenbos en Nieuwe Waterweg

Dit gebied is functioneel gezien zeer overzichtelijk: het Sterrenbos met de natuurspeeltuin heeft een groen en recreatieve functie. De Nieuwe Waterweg heeft een primaire functie als scheepvaartroute.

3.4 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel spelen de volgende ontwikkelingen.

Woningbouw Burgemeesterswijk

De Burgemeesterswijk zal in de komende planperiode verder worden afgerond. Deze ontwikkeling is reeds voorzien in het huidige bestemmingsplan 'Burgemeesterswijk'. Het voorliggende bestemmingsplan maakt ten opzichte van dit plan geen extra woningbouw mogelijk; wel worden de reeds gerealiseerde woningen van een consoliderende bestemming voorzien.

Overigens heeft de Moskee in de Burgemeesterswijk uitbreidingsplannen, zie kopje 'Moskee Ibrahim'.

Gewenste ontwikkelingen Woonservicezone West

Het nieuwbouwcomplex in 't Buitenrijk op de hoek van de Dr. J. Schoutenlaan en de Burg. Schwartzlaan maakt onderdeel uit van de Woonservicezone West. In de plint van het complex is reeds een zorgwinkel en ruimte voor wijkactiviteiten gerealiseerd. De overige ruimte in de plint is ingevuld met woningbouw in de huursector, maar is bouwtechnisch geschikt voor voorzieningen.

Vanuit het Woonservicezonebeleid is het wenselijk dat er ingespeeld kan worden op de toekomstige zorgvraag in de wijk met bijbehorende voorzieningen en/of diensten. Gelet op de diverse ontwikkelingen in de zorgsector kunnen deze voorzieningen en/of diensten zowel van maatschappelijke als commerciële aard zijn, mits in relatie tot de woonservicezone en niet ontwrichtend voor de detailhandelsstructuur.

Om wenselijke ontwikkelingen in het kader van de Woonservicezone mogelijk te maken heeft de gemeente een positieve grondhouding ten aanzien van functiewijziging op deze locatie, mits passend binnen geldende wet- en regelgeving.

Moskee Ibrahim

De Moskee aan de Burgemeester Zaneveldstraat 219 heeft grond aangekocht en is voornemens uit te breiden. Aangezien het exacte bouwplan nog niet bekend is, is er om deze ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan mogelijk te maken een groter bouwvlak opgenomen.

Nieuwbouw Lidl

De Lidl is voornemens om aan het Westeinde 32-34 een nieuwe vestiging te bouwen. Hiervoor dient de huidige Lidl gesloopt te worden. In onderhavig bestemmingsplan is deze ontwikkeling opgenomen. Het wordt mogelijk gemaakt om het nieuwe pand te bouwen inclusief de (extra) benodigde parkeerplaatsen.

Hoekse Lijn

De Hoekse Lijn zal de komende jaren omgebouwd worden tot lightrail en onderdeel uit gaan maken van het metronet van Rotterdam. Ten behoeve van deze lijn zal in het plangebied het nieuwe station Steendijkpolder geopend worden. Binnen dit bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan 'Hoekse Lijn' opgenomen en de omgevingsvergunning 'Technische ruimten Hoekse Lijn, Maassluis', hierin is het mogelijk gemaakt om het nieuwe station Steendijkpolder inclusief technische ruimte te realiseren.

Sterrenbos en nieuwe waterweg

Het sterrenbos met de natuurspeeltuin zal uitgebreid worden met een getijdenpark. Dit heeft een groene en recreatieve ecologische functie.

3.5 Uitgangspunten voor de juridische regeling

3.5.1 Uitgangspunten voor de ruimtelijke hoofdstructuur

Het beleid voor wat betreft de ruimtelijke structuur is dat de stedenbouwkundige structuur van het gebied zoveel mogelijk wordt gehandhaafd. Hierbij wordt voor de woonbebouwing gekozen voor een gedetailleerde regeling om de ruimtelijke structuur te behouden. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op de planologische regeling uit de (geactualiseerde) bestemmingsplannen die elders in Maassluis vigeren. Voor de recreatie en de groengebieden wordt eveneens een conserverend beleid voorgestaan. De beoogde gebieden krijgen hiervoor een passende bestemming.

3.5.2 Uitgangspunten voor de functionele hoofdstructuur

Het plangebied kent een mix aan diverse functies, waarbij wonen de hoofdfunctie is. Uitgangspunt is om de verschillende functies te behouden voor het gebied. Dat betekent enerzijds dat ruimte moet worden geboden voor flexibiliteit, maar anderzijds dat overlast voor gevoelige bestemmingen voorkomen moet worden.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Aard van het bestemmingsplan

4.1.1 Toelichting op de gekozen planvorm

De planvorm van het bestemmingsplan Maassluis Noordwest is tweeledig van opzet. Voor de bestaande woonbebouwing en de overige functies is een gedetailleerde planvorm gehanteerd waarbij iedere functie zijn specifieke maatbestemming heeft gekregen en nieuwe grootschalige ontwikkelingen niet mogelijk zijn. Voor de resterende ontwikkellocaties in de Burgemeesterswijk is een globale bestemmingsregeling opgesteld.

Bij een gedetailleerde bestemmingsregeling wordt een bepaald eindbeeld vastgelegd, vaak gericht op één inrichting en concrete functies en bouwwijzen. Een globaal bestemmingsplan laat daarentegen ruimte voor verschillende stedenbouwkundige ontwerpen. Bij globaal bestemmen hebben de kaart en de regels een globale opzet.

Om in te spelen op de huidige marktsituatie is voor het programma van de resterende ontwikkellocaties in de Burgemeesterswijk dus een globale en flexibele bestemmingsplanregeling opgesteld. In het bestemmingsplan is ter plaatse van de ontwikkellocaties voor woningbouw gebruikgemaakt van de bestemming 'Woongebied'. Op gronden met deze bestemming zijn naast woningen interne wegen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen, water etc. mogelijk. De bouwregels zijn zo opgezet dat de exacte locatie van de woning niet is vastgelegd en het woningtype naar keuze vrij.

4.1.2 Standaard opbouw verbeelding en regels

In het bestemmingsplan Maassluis Noordwest is gebruikgemaakt van de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Hierin zijn verplichtingen opgenomen ten aanzien van de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan.

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en bestemmingen. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn daarnaast eventuele afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen.

4.1.3 Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plangebied aanwezige bestemmingen bestaan in de meeste gevallen uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Bij een aantal bestemmingen, zoals bijvoorbeeld 'Groen', 'Verkeer' en 'Water' geldt uitsluitend een bestemmingsvlak. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat binnen deze bestemmingen geen gebouwen mogen worden gebouwd. Het bestemmingsvlak geeft namelijk aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is over het algemeen een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen en overkappingen te bouwen in de regels zijn aangegeven.

4.1.4 Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in verschillende aanduidingen. Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringsaanduidingen, waaronder bijvoorbeeld de goot- en bouwhoogte, het maximum bebouwingspercentage en het maximum aantal wooneenheden.

Een aantal functieaanduidingen is gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Voorbeelden hiervan zijn 'detailhandel', 'garagebox' en 'parkeerterrein'.

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. In het plangebied zijn bijvoorbeeld bouwaanduidingen opgenomen voor onderdoorgangen en specifieke gebieden waar twee-aaneengebouwde woningen gebouwd mogen worden.

Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. In het plangebied is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de geluidszone industrielawaai (zie paragraaf 5.8).

4.2 Uitleg van de planregels

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de planregels. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Deze worden hieronder toegelicht.

4.2.1 Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1)

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, de breedte, de hoogte, de diepte en de oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

4.2.2 Bestemmingsregels

Het hoofdstuk bestemmingsregels bevat de regels die specifiek gelden voor de bestemmingen in dit plan. Hieronder volgt per bestemming een korte toelichting.

Bedrijf (Artikel 3)

Deze bestemming is gegeven aan enkele nutsvoorzieningen, alsmede het verkooppunt voor motorbrandstoffen aan de Kwartellaan en de strip aan de Reigerstraat. Andere dan bovengenoemde bedrijven zijn niet toegestaan.

Gemengd - 1 t/m Gemengd - 4 (Artikel 4 t/m Artikel 7)

Deze bestemmingen zijn toegekend aan locaties waar ingevolge het vigerende bestemmingsplan verschillende uitwisselbare functies mogelijk waren, waaronder het wonen, de dienstverlening, kantoren, bedrijven en detailhandel. Het betreft het winkelcentrum Steendijkpolder, de gemengde zone (met overwegend kantoren) langs de Uiverlaan, de locatie van multifunctioneel centrum Koningshof en de nog in te vullen kavel in de Burgemeesterswijk aan de Dr. Albert Schweitzerdreef.

Groen (Artikel 8)

De bestemming Groen is gegeven aan beeld- of structuurbepalend groen. Het gaat dan om gronden die in gebruik zijn als plantsoenen en bermen. Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden mogelijk.

Horeca (Artikel 9)

In de omgeving van de Wethouder Smithal is een zelfstandige horecavoorziening aanwezig in de vorm van een café. Deze gronden hebben de bestemming 'Horeca' toebedeeld gekregen.

Maatschappelijk (Artikel 10)

De verschillende maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming Maatschappelijk. Om te voorkomen dat er binnen de bestemming ongewenste maatschappelijke voorzieningen kunnen worden gerealiseerd, hebben de verschillende maatschappelijke voorzieningen elk een toegesneden aanduiding, waarmee de betreffende voorziening mogelijk is gemaakt. Het gaat bijvoorbeeld om de aanduidingen 'onderwijs', 'religie' en 'verenigingsleven'.

In alle maatschappelijke bestemmingen zijn bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan, zoals groen, laad- en losruimte, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en toegangswegen.

Sport (Artikel 11)

De sportvelden en de sportaccommodaties in het plangebied hebben de bestemming 'Sport'. Het betreft de sportvelden en de sportaccommodaties in het recreatiegebied Steendijkpolder, alsmede de sporthal bij winkelcentrum Steendijkpolder. Binnen deze bestemming is ondergeschikte horeca toegestaan. Het indoorspeelparadijs gelegen aan de Dr. Schweitzerdreef is specifiek aangeduid.

Tuin (Artikel 12)

De tuinbestemming is gelegd op de bij de woningen behorende gronden, waarop in principe geen bebouwing is toegestaan. Dit betreffen de gronden gelegen aan de voorzijde van de woning en – bij sommige hoeksituaties – ook delen van het zijerf.

Indien in de huidige situatie bebouwing aanwezig is, dan is hiervoor een specifieke aanduiding opgenomen.

Verkeer (Artikel 13)

Daar waar een weg een belangrijke ontsluitende functie heeft, zijn de gronden bestemd als Verkeer. Binnen het plangebied betreft dit bijvoorbeeld de Maasdijk, de Uiverlaan en de Westlandseweg. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan, zoals parkeren, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen en dergelijke.

Verkeer - Railverkeer (Artikel 14)

De spoorlijn Rotterdam-Hoek van Holland heeft de bestemming Verkeer - Railverkeer.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 15)

Behoudens de wegen die bestemd zijn als Verkeer, is het openbaar gebied bestemd tot Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming zijn zowel gebieden met een verblijfsfunctie, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speeltoestellen en speelplaatsen, wegen, voet- en fietspaden en water toegestaan, waardoor een zekere mate van flexibiliteit wordt geboden.

Water en Water - Waterweg (Artikel 16 en Artikel 17)

De hoofdwatgangen en grootschalige waterpartijen zijn bestemd als 'Water'. De Nieuwe Waterweg heeft een specifieke bestemming 'Water - Waterweg'. In deze bestemming zijn functies ten behoeve van de waterhuishouding, wateraanvoer en -afvoer, waterberging en verkeer te water toegestaan. Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Wonen (Artikel 18)

De woonfunctie is de belangrijkste functie in het plangebied. Het beleid is erop gericht de kwaliteit van de woonomgeving te behouden en waar mogelijk te versterken. Rekening houdend met dit uitgangspunt, is een regeling geformuleerd die het resultaat is van de afweging tussen enerzijds een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de opgave om de bestaande ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Andere functies

Naast het wonen zijn op een aantal specifieke locaties ook andere functies toegestaan. Deze zijn in dat geval op de verbeelding met een aanduiding weergegeven. Voorbeelden hiervan zijn 'detailhandel', 'garagebox' en 'praktijkruimte'.

Hoofdgebouwen

Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. De begrenzing van het bouwvlak ligt ter plaatse van de bestaande hoofdgebouwen.

Bijbehorende bouwwerken

Buiten het hoofdgebouw mogen op het perceel zowel binnen als buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Dit betreft bijgebouwen, uit- of aanbouwen en overkappingen. Deze bouwwerken mogen alleen op het zij- en achtererf worden gerealiseerd. Het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 50 m².

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een aparte maximale maatvoering opgenomen.

Beroep- en bedrijf-aan-huis

Daar waar de gronden zijn bestemd voor wonen is de uitoefening van een 'aan-huis-verbonden beroep of bedrijf' onder voorwaarden toegestaan. Om te garanderen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, mag ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van de woning (met een maximum van 50 m²), inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, worden benut ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De activiteiten mogen niet hoger zijn dan categorie A uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Daarnaast moet in voldoende parkeergelegenheid voorzien zijn en mogen de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca of detailhandel.

Internetverkoop is eveneens toegestaan, mits geen opslag en/of logistiek plaatsvindt en geen sprake is van fysieke uitstalling van goederen.

Afwijken van de gebruiksregels

Binnen de bestemming Wonen kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning van enkele specifieke gebruiksregels worden afgeweken indien wordt voldaan aan de opgenomen voorwaarden uit de afwijkingsregels. Zo kunnen bedrijfsactiviteiten-aan-huis worden toegestaan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' voorkomen, mits blijkt dat deze naar aard en omvang gelijk zijn aan een categorie A-bedrijf.

Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor realisatie van een Bed & Breakfast, conform het bepaalde in de beleidsnota Bed & Breakfast.

Wonen - Woonwagencentrum (Artikel 19)

De woonwagenstandplaatsen langs de Dr. Albert Schweitzerdreef zijn afzonderlijk bestemd als Wonen - Woonwagencentrum. In de bestemmingsregeling is het maximum aantal standplaatsen en de omvang van de woonwagens en de bijgebouwen en overkappingen vastgelegd.

Woongebied (Artikel 20)

De ontwikkellocaties voor woningbouw in de Burgemeesterswijk hebben de bestemming 'Woongebied'. Op de gronden met deze bestemmingen zijn naast woningen ook interne wegen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen, water etc. mogelijk. De bouwregels van de bestemming 'Woongebied' zijn zo opgezet dat de exacte locatie van de woning niet is vastgelegd en het woningtype naar keuze vrij, mits het maximum aantal wooneenheden niet wordt overschreden. Ten opzichte van het bestemmingsplan 'Burgemeesterswijk' worden geen extra woningen mogelijk gemaakt. Woningen mogen zowel vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd als gestapeld worden gebouwd. Per bestemmingsvlak is het maximum aantal te realiseren woningen vastgelegd middels een aanduiding.

De regeling sluit verder aan bij de bestemming 'Wonen', bijvoorbeeld als het gaat om bijbehorende bouwwerken en specifieke bouw- en gebruiksregels.

Leiding - Gas 1, Leiding - Gas 2, Leiding - Olie 1, Leiding - Olie 2 en Leiding - Riool (Artikel 21 t/m Artikel 25)

In het plangebied is een aantal planologisch relevante leidingen gelegen. Het betreft twee gasleidingen, twee olieleidingen en een rioolleiding. Deze hebben de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas 1', 'Leiding - Gas 2', 'Leiding - Olie 1', 'Leiding - Olie 2' en 'Leiding - Riool'. Naast deze dubbelbestemmingen zijn ook andere bestemmingen van kracht. Ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken. Nieuwbouw is slechts mogelijk op basis van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, waarbij wordt getoetst aan het belang van de leiding. Voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden en werken, geen gebouwen zijnde, is een omgevingsvergunningplicht opgenomen. De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar voor zover het leidingbelang niet onevenredig wordt geschaad.

Waarde - Archeologie 4, 5, 7 en 8 (Artikel 26 t/m Artikel 29)

In het plangebied zijn gebieden aanwezig waar op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge archeologische verwachting geldt. Voor deze gebieden zijn afhankelijk van de verwachtingswaarde, dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Bouw- en grondwerkzaamheden zijn uitsluitend toegestaan wanneer (verkenkend) archeologisch onderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden worden geschaad.

Er is een beperkt aantal uitzonderingen op deze regeling, onder andere voor werkzaamheden die niet dieper reiken dan of niet groter zijn dan een bepaalde maat. Deze maat is per beleidszone anders, al naar gelang de verwachtingswaarde. Werkzaamheden die kunnen worden aangemerkt als regulier beheer en onderhoud zijn in ieder geval van deze verplichting gevrijwaard.

Waterstaat - Waterkering (Artikel 30)

De in het plangebied aanwezige gronden die zijn aangewezen voor waterstaatkundige doeleinden worden beschermd via de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Het oprichten van bouwwerken binnen deze bestemmingen is in principe niet toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen van deze bepaling. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning wint het college advies in bij de waterbeheerder. Daarnaast moet er ontheffing op basis van de Keur aangevraagd worden bij de waterbeheerder.

4.2.3 Algemene regels

In de algemene regels zijn aanvullende regels opgenomen met betrekking tot bouwen. Daarnaast bevat dit hoofdstuk algemene afwijkingsregels, aanduidingsregels, gebruiksregels, wijzigingsregels en overige regels.

4.2.4 Overgangs- en slotregels

In artikel 3.2.1 Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt de citeerwijze van de regels van het plan voorgeschreven.

4.3 Handhaving

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

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 5 Milieuonderzoek

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de sectorale aspecten. Hierbij wordt enerzijds een beeld gegeven van de situatie in het plangebied, anderzijds wordt onderbouwd dat de vaststelling van het bestemmingsplan niet zal leiden tot milieuknelpunten.

5.2 Toetsing aan mer-wetgeving

Toetsingskader

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

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

Onderzoek en conclusie

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De ontwikkelingen in de Burgemeesterswijk zijn reeds mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Hierdoor zal de vaststelling van dit bestemmingsplan geen significante negatieve milieueffecten tot gevolg hebben. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

5.3.1 Toetsingskader

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

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

Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In het plangebied zijn naast woningen nog andere functies (zoals detailhandel, kantoren en horeca) aanwezig. In gebieden waar bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies naast elkaar voorkomen en naast elkaar gewenst zijn, wordt gebruikgemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. In deze lijst wordt niet gewerkt met richtafstanden ten opzichte van gevoelige functies, maar wordt per bedrijfsactiviteit aangegeven in welke mate deze direct naast woningen toelaatbaar is. Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' wordt verwezen naar Bijlage 1.

'Staat van Horeca-activiteiten'

Bij horeca wordt ernaar gestreefd om de milieubelasting voor omliggende woningen zoveel mogelijk te beperken door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van de activiteiten. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten (zie voor een toelichting Bijlage 2). Aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze Staat ingeschaald in verschillende categorieën. Via deze categorieën wordt aangegeven of de milieubelasting van een horeca-activiteit ter plaatse toelaatbaar is.

5.3.2 Onderzoek

Omgevingstypen in het plangebied: rustige woonwijk en gemengd gebied

In de VNG-uitgave worden de definities van een gemengd gebied en een rustige woonwijk gegeven. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Een rustige woonwijk is een gebied waarbinnen weinig tot geen milieuhinderlijke functies aanwezig zijn.

Het plangebied is opgebouwd uit verschillende woonbuurten, een recreatiegebied en de zone langs de Nieuwe Waterweg. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Het plangebied is daarom hoofdzakelijk te typeren als een rustige woonwijk. De uitzonderingen hierop zijn het winkelcentrum Steendijkpolder, de bebouwingsstrook langs de Maasdijk/Westlandseweg, de eerstelijnsbebouwingsstrook langs het spoor en het gebied met maatschappelijke voorzieningen en kantoren langs de Uiverlaan.

Gekozen milieuzonering voor de verschillende gebieden in het plangebied

Zoals gezegd is het merendeel van het plangebied te typeren als een 'rustige woonwijk'. Solitair zijn op enkele percelen bedrijven aanwezig in de vorm van nutsvoorzieningen en een verkooppunt voor motorbrandstoffen. Voor zowel de nutsvoorzieningen als de verkoop van motorbrandstoffen geldt dat deze in de huidige situatie reeds aanwezig zijn, en een specifieke aanduiding krijgen. Op deze wijze worden de activiteiten op deze locatie vastgelegd. Bij een nieuwe invulling van de locatie dient onderzocht te worden welke bedrijfsactiviteiten inpasbaar zijn, waarbij er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de gemengde gebieden zijn woningen gecombineerd met andere functies als winkels,

dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren toegestaan. Deze percelen hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2', 'Gemengd - 3' of 'Gemengd - 4' gekregen. Aangezien op gebouwniveau functies zijn gemengd, kan voor deze gebieden geen gebruikgemaakt worden van lijst 1 van de VNG-brochure, maar wordt gebruikgemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'.

Horeca-activiteiten

In het plangebied worden horecabedrijven uit de categorieën 1 en 2 toelaatbaar geacht. Dit zijn (deels winkelondersteunende) horeca-activiteiten die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

Ter plaatse van het multifunctioneel centrum is horeca uit een hogere categorie (3) toegestaan. Het betreft het theater en de zalenverhuur. Deze vorm van horeca is specifiek aangeduid.

5.3.3 Conclusie

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een consoliderend plan. Nieuwe hinderveroorzakende en gevoelige functies worden niet mogelijk gemaakt. Door het toepassen van een milieuzonering, die in de bestemmingsplanregeling is opgenomen, wordt zorg gedragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen en worden de bedrijven niet in hun functioneren belemmerd.

5.4 Bodemkwaliteit

5.4.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.4.2 Onderzoeken conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Gelet hierop is het voldoende te volstaan met een beknopt inzicht in de reeds bekende bodemkwaliteit volgens het bodemloket. Volgens het bodemloket zijn in het verleden op enkele locaties in het plangebied ernstige gevallen van bodemverontreiniging aangetroffen, zie figuur 5.1. Deze locaties zijn gesaneerd of dienen bij verdere ontwikkelingen nader onderzocht te worden.



Figuur 5.1 Historische gegevens bodem (bron: www.bodemloket.nl)

Gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan waarbinnen geen functiewijzigingen voorzien zijn staat het aspect bodem de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

5.5.1 Toetsingskader

Wet op de archeologische monumentenzorg

De Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijzigingswet van de Monumentenwet 1988) is het eindresultaat van de implementatie van het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in de Nederlandse Wetgeving. De wet bevat 3 belangrijke uitgangspunten:

1. het streven naar behoud in situ van archeologische waarden;
2. het tijdig betrekken van de archeologische waarden in de ruimtelijke ordening door het opnemen van harde juridische eisen in bestemmingsplannen;
3. de verstoorder betaalt voor het onderzoek en de documentatie van archeologische waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Om aan de wettelijke verplichtingen met betrekking tot de archeologische monumentenzorg (AMZ) te kunnen voldoen, heeft de gemeente Maassluis een beleidsnota archeologie en een gemeentedeckende archeologische beleidskaart ontwikkeld.

Besluit ruimtelijke ordening

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

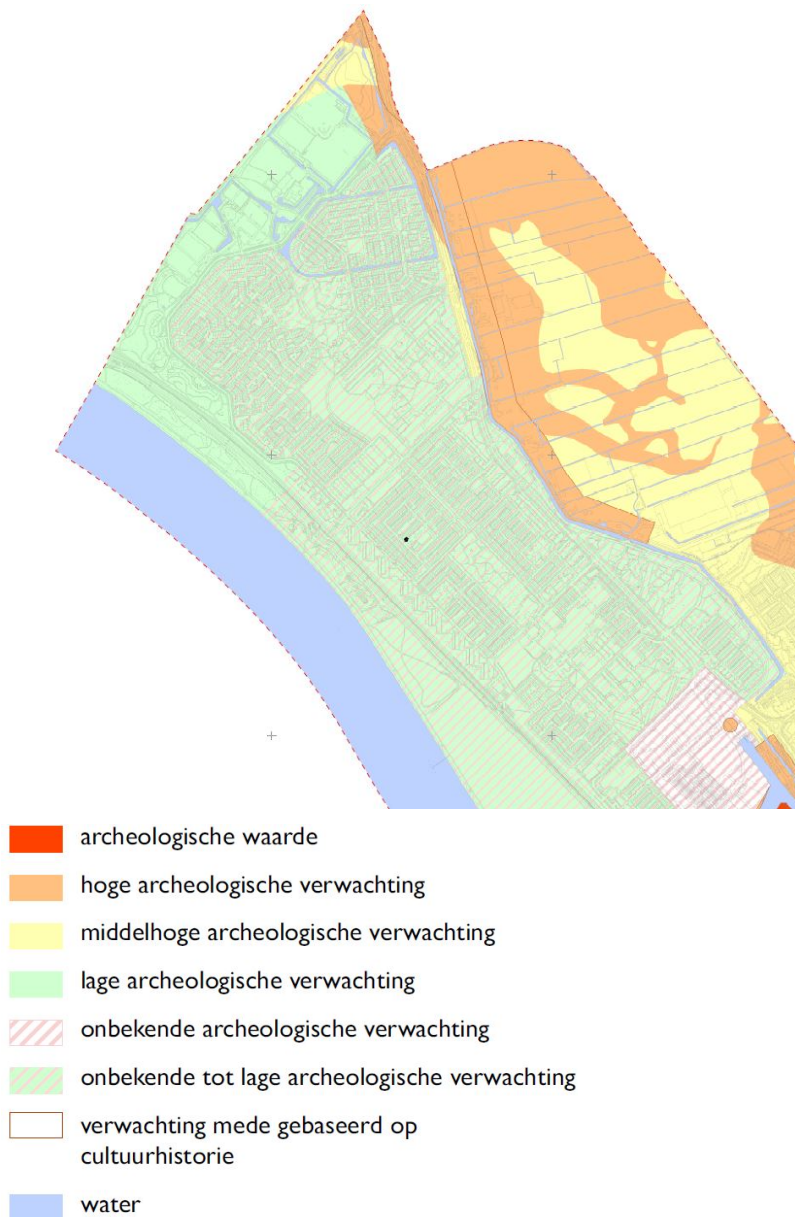
5.5.2 Onderzoek cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, zoals rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden.

5.5.3 Onderzoek archeologie

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Maassluis is de archeologische verwachting van het grondgebied van de gemeente in beeld gebracht. Op basis van bestaande bronnen, zoals terreinen van archeologische waarde, archeologische onderzoeken en waarnemingen in combinatie met historische gegevens over landschap, bodem en bebouwing, is een realistisch verwachtingsmodel voor de gemeente opgesteld.

Op de archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied verschillende archeologische verwachtingen. In figuur 5.2 is een overzicht gegeven van deze verwachtingen.



Figuur 5.2 Uitsnede archeologische verwachtingenkaart

De betreffende archeologische waarden zijn in het bestemmingsplan vertaald naar dubbelbestemmingen. Elk van de dubbelbestemmingen heeft zijn eigen regeling. Deze regeling is nader uitgelegd in de juridische planbeschrijving.

5.6 Ecologie

5.6.1 Toetsingskader

Vogel- en Habitatrichtlijn

De natuurbescherming is onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijn, richtlijnen voor Natura 2000. Deze richtlijnen zijn uitgewerkt in nationale wetgeving en niet rechtstreeks van toepassing.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (Ffw) regelt de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen die voorzien in de bescherming van vogel-, planten- en diersoorten en hun leefomgeving. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden: de soort beschermen, de leefomgeving beschermen en schadelijke handelingen verbieden.

De Ffw beschermt in beginsel alle flora en fauna. De in de Ffw opgenomen dier- en plantensoorten zijn (middels de AMvB, Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten behorende bij de Ffw) onderverdeeld in drie categorieën. Voor de soorten uit tabel 1 is geen ontheffing nodig bij ruimtelijke ingrepen of bestendig beheer. Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht uit de Ffw van kracht. Voor de soorten uit tabel 2 kan een vrijstelling tot ontheffingsaanvraag gelden als de initiatiefnemer van ruimtelijke ontwikkelingen en beheer over een goedgekeurde gedragscode beschikt. Dit geldt ook voor de soorten uit tabel 3, als er sprake is van bestendig beheer en onderhoud. Voor andere ontwikkelingen bij soorten uit tabel 3 blijft een ontheffingsaanvraag verplicht.

5.6.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd gebied, zoals een Natura 2000-gebied of een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Soortenbescherming

Binnen de bebouwde kom is er traditioneel een aantal soorten aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Zo komen vogels overal voor en deze zijn tijdens hun broedtijd allemaal strikt beschermd. Een aantal soorten is zo afhankelijk van een vaste plek dat er in de wetgeving is vastgelegd dat deze soorten een nest of in sommige gevallen een heel biotoop hebben dat jaarrond is beschermd. Daarnaast zijn ook verblijfplaatsen van alle vleermuizen jaarrond beschermd. Vleermuizen, met name enkele specifieke soorten, komen regelmatig voor binnen de bebouwde kom.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen concrete ontwikkelingen voorzien. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg. Bij eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zal wel getoetst moeten worden met betrekking tot soortbescherming.

5.6.3 Conclusie

Het aspect ecologie staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

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

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10⁻⁵ per jaar en de streefwaarde 10⁻⁶ per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10⁻⁶ per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vanaf 1 juli 2012 werd een gewijzigde versie van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van kracht. Hierin is, met het oog op de invoering van het Basisnet, juridisch vastgelegd welke risico's het vervoer van gevaarlijke stoffen via weg en water mag veroorzaken. De circulaire is per 1 april 2015 vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (Btev).

Het Basisnet beoogt de spanning tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijkswegen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid te verminderen, door het vaststellen van gebruiksruimtes voor het vervoer en van veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening.

Het Basisnet geldt vooralsnog gelden voor provinciale en gemeentelijke wegen, maar houdt voor rijkswegen in dat de PR 10-6 contour per 1 januari 2010 is vervangen door de zogenaamde veiligheidszone. Een veiligheidszone is een zone langs de weg waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan, gebaseerd op de maximale (rekening houdend met de groei van het transport) PR 10-6 contour (PR-MAX).

Buisleidingen

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

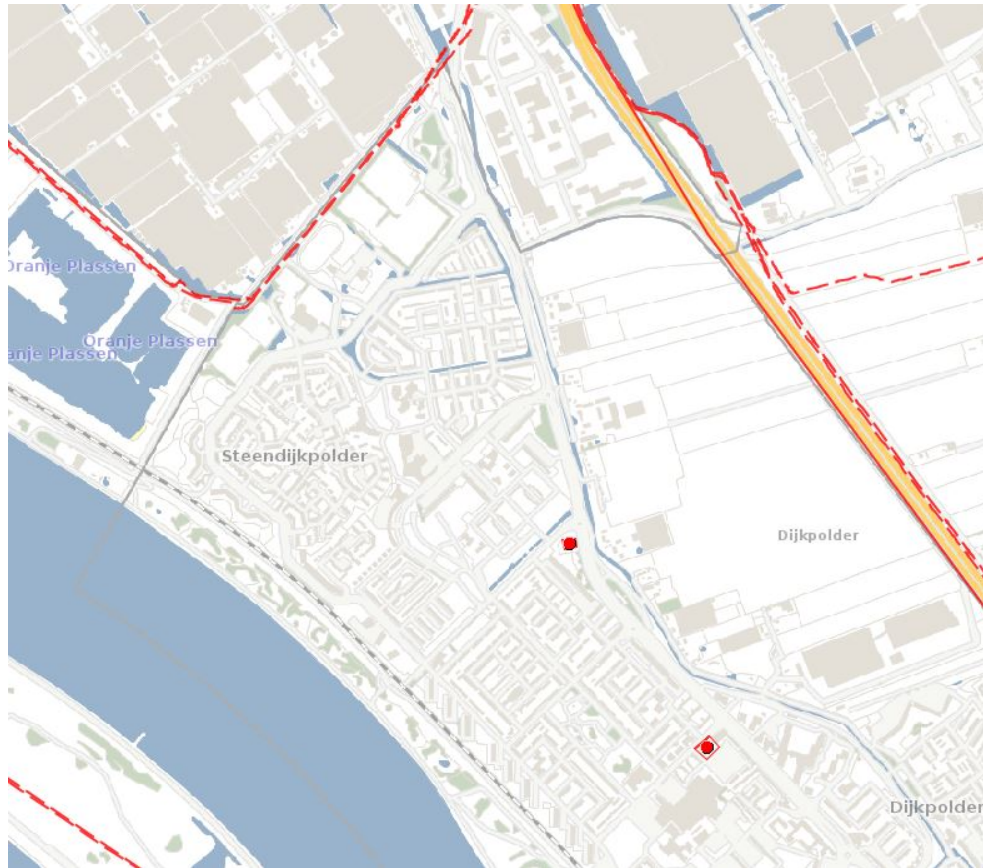
5.7.2 Onderzoek

Risicorelevante inrichtingen

Volgens de risicokaart ligt in het plangebied één risicovolle inrichting. Het betreft het Shell tankstation ter plaatse van het perceel Kwartellaan 2, dit betreft géén BEVI- of BRZO-inrichting. Hier vindt opslag van brandstoffen plaats. De 10-6-contour reikt niet buiten de inrichtingsgrens. De inrichting beschikt niet over een invloedsgebied voor het GR.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt aan de Koningshoek eveneens een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg. De risicocontour ligt ook hier binnen de inrichtingsgrens en reikt zodoende niet tot het plangebied. Deze vormt daardoor geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De inrichting beschikt niet over een invloedsgebied voor het GR.

Op figuur 5.3 is de ligging van de bovengenoemde risicovolle inrichtingen weergegeven.



Figuur 5.3 Risicobronnen nabij het plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen: A20

Ten noordoosten van het plangebied ligt de rijksweg A20. Over de A20 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Conform de gegevens uit het Basisnet weg blijkt dat voor deze weg geen veiligheidszone en ook geen Plasbrandaandachtsgebied (PAG) geldt. Het GR ten gevolge van de transporten op dit tracé is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, ten gevolge van het bestemmingsplan zal het GR dan ook niet toenemen.

Een verantwoording van het GR voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg is niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en het GR is in de huidige situatie veel kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen: Nieuwe Waterweg

Ten zuiden is de Nieuwe Waterweg gelegen. Conform het Basisnet Water blijkt dat deze vaarweg aangemerkt kan worden als een rode vaarweg. Voor een rode vaarweg geldt dat er geen sprake is van een 10-6-contour buiten de vaarweg. Wel is langs de Nieuwe Waterweg sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 40 m vanaf de waterlijn. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, ten gevolge van het bestemmingsplan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, dus ook niet in het plasbrandaandachtsgebied. Bij eventuele (her)ontwikkelingen binnen 70 meter vanaf de oever (15kW/m² contour) geldt dat de aanwezige personen goede ontvluchtingsmogelijkheden moeten hebben.

Gezien de lage personendichtheden nabij de watergang is het aannemelijk dat het groepsrisico ten gevolge van de Nieuwe Waterweg onder de oriëntatiewaarde is gelegen. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, en daarmee worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ten gevolge van het bestemmingsplan zal het groepsrisico dan ook niet toenemen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Een verantwoording van het groepsrisico is in deze paragraaf weergegeven.

Vervoer van gevaarlijke stoffen: spoorweg Rotterdam-Hoek van Holland

Aan de zuidzijde van het plangebied is de Spoorlijn Rotterdam-Hoek van Holland aanwezig. Op de spoorlijn vinden geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de toekomst zal dit ook niet gaan gebeuren. De spoorlijn vormt dus geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Buisleidingen

Aan de noordwestzijde van het plangebied langs de Schenkeldijk is een aantal leidingen van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) gelegen. Het betreft de volgende leidingen (van noord naar zuid):

Leiding	Diameter	Regeling bestemmingsplan
Olietransportleiding	8"	Leiding - Olie 1
Aardgascondensaatleiding (tijdelijk buiten bedrijf)	4"	Leiding - Gas 1
Gastransportleiding (tijdelijk buiten bedrijf)	8"	Leiding - Gas 2
Natgastransportleiding	12"	Leiding - Olie 2

De maximale PR 10-6 contour ten gevolge van de in gebruik zijnde leidingen bedraagt 13 meter. Binnen deze contour zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. Gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan zal het risico niet toenemen ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ten noordoosten net buiten het plangebied zijn twee leidingen aanwezig. Dit betreft één hogedruk aardgasleiding van de Gasunie en één CO₂ leiding van OCAP. Beide leidingen beschikken niet over een PR10-6 contour die tot/in het plangebied reikt. Het groepsrisico zal naar verwachting de oriëntatiewaarde niet overschrijden. Gezien de consoliderende aard van het bestemmingsplan zal de hoogte van het groepsrisico niet toenemen ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij eventuele (her)ontwikkelingen binnen de 1% letaliteitscontour (40 meter uit de leiding) dient zorg gedragen te worden voor voldoende bescherming tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) en voor goede ontvluchtingsmogelijkheden van de bron af.

Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van de leidingen is gelegen dient een verantwoording van het groepsrisico opgesteld te worden.

Verantwoording groepsrisico

Gezien de consoliderende aard van het bestemmingsplan en het feit dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijdt kan met een beperkte verantwoording volstaan worden waarin aandacht wordt besteed aan zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten. Voor deze aspecten is reeds advies gevraagd bij de Veiligheidsregio Rotterdam - Rijnmond (VRR). Dit advies is bijgevoegd in bijlage 3. Uit dit advies blijkt dat de sirenealarmering overal binnen het plangebied goed hoorbaar is waardoor een effectieve alarmering van de bevolking mogelijk is. Voor het toxische scenario geldt dat binnen het plangebied voldoende gelegenheden zijn om enkele uren te schuilen (bij tijdige alarmering). Voor de andere scenario's (fakkelbrand en plasbrand) geldt dat ontvluchting mogelijk is.

5.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.8 Geluid

5.8.1 Toetsingskader

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wgh is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

Wanneer de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard, kan – onder voorwaarden – een verzoek worden gedaan bij het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders) tot vaststelling van een hogere waarde. De in de Wgh vastgelegde uiterste grenswaarde mag daarbij niet worden overschreden. Voor de binnenstedelijke ontwikkeling geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB (nieuwe woningen langs bestaande wegen). De hogere waarden moeten zijn vastgesteld, voordat over het verzoek om ontheffing wordt beslist.

Spoorweglawaaï

Er bevinden zich op grond van de Wgh langs alle spoorwegen geluidszones. Binnen de geluidszone van een spoorweg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

De grootte van een geluidszone kan per traject verschillen. Een overzicht van de zone per traject is op basis van de Wgh vastgelegd in de Regeling zonekaart spoorwegen.

Industrielawaaï

Op de industrieterreinen 'Europoort-Maasvlakte' en 'Botlek-Pernis' zijn inrichtingen gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in de Wgh (zogenoemde grote lawaaimakers). Voor deze industrieterreinen zijn op grond van de Wgh geluidszones industrielowaaï vastgesteld.

5.8.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

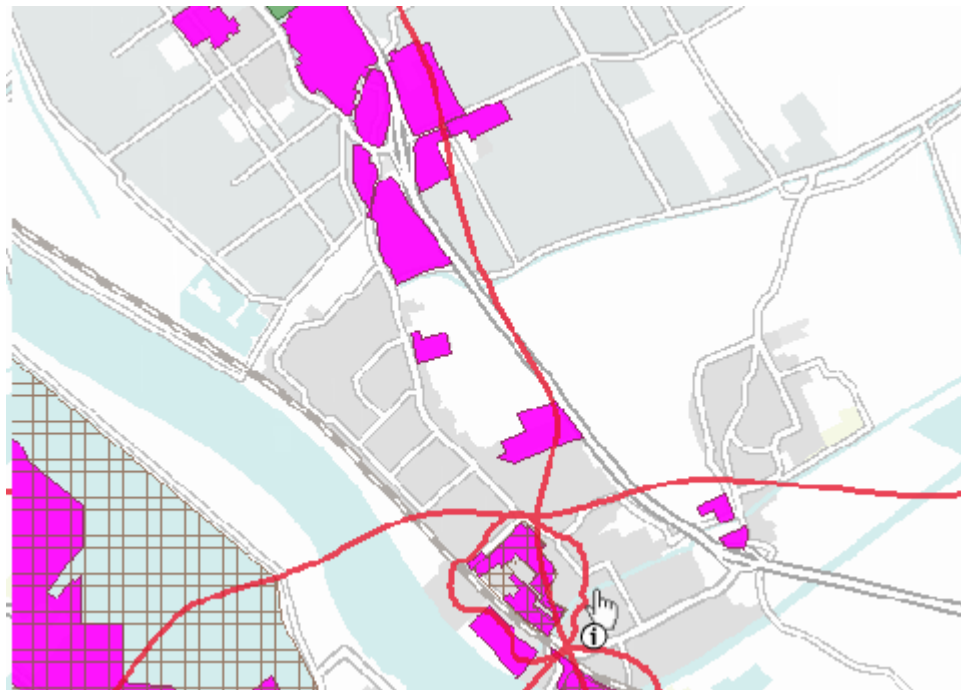
Binnen het plangebied vinden er geen geluidsgevoelige ontwikkelingen plaats, zodat akoestisch onderzoek als gevolg van wegverkeerslawaaï achterwege kan blijven.

Spoorweglawaaï

De geluidszone van de spoorlijn Rotterdam-Hoek van Holland valt binnen het plangebied. Aangezien binnen het plangebied geen ontwikkelingen plaatsvinden, is onderzoek naar spoorweglawaaï niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied ligt geheel binnen geluidszone van het industrieterrein 'Europoort-Maasvlakte' en deels binnen de geluidszone van industrieterrein 'Botlek-Pernis'. Op figuur 5.4 zijn de geluidzones zichtbaar.



Figuur 5.4 Geluidszones van gezoneerde industrieterreinen ter plaatsen van het plangebied (bron: provincie Zuid-Holland)

Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard. Binnen de geluidszones worden geen nieuwe (geluidsgevoelige) functies mogelijk gemaakt, voor de nog te realiseren woningen in de Burgemeesterswijk zijn hogere waarden afgegeven. Derhalve vormt het aspect industrielawaai geen belemmering voor dit bestemmingsplan. De geluidszones industrielawaai zijn in het bestemmingsplan opgenomen met een gebiedsaanduiding.

5.8.3 Conclusie

Het aspect geluid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Wetgevend kader

Voor luchtkwaliteit zijn de luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5.2) van de Wet milieubeheer van kracht.

Hierin is vastgelegd dat onder meer ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. Deze wet is nader uitgewerkt in Besluiten en Regelingen, waarvan het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate (nibm), het Besluit gevoelige bestemmingen en de Regeling beoordeling de belangrijkste zijn. Daarnaast is ook het beginsel van een goede en duurzame ruimtelijke ordening van belang.

Grenswaarden

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de richtwaarden en de grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtvervuilende stoffen. De belangrijkste zijn de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Deze zijn weergegeven in tabel 5.1.

Stof	Type norm	Grenswaarden		
		Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Max. overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35

Tabel 5.1 Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof van bijlage 2 Wet milieubeheer

De concentraties van de overige stoffen benaderen de grenswaarden en de richtwaarden in Nederland niet. Deze zijn niet opgenomen in de bovenstaande tabel.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

Alleen projecten die 'in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties luchtvervuiling worden getoetst aan de grenswaarden.

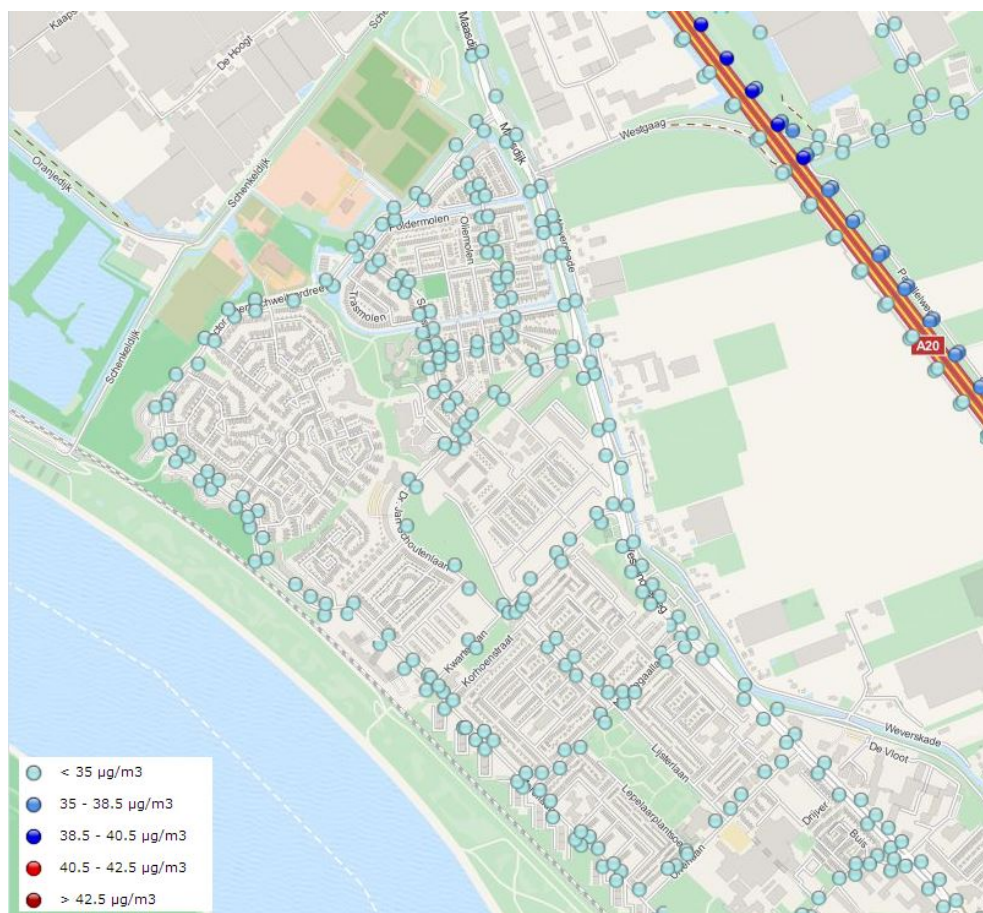
Er dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Het Besluit nibm bepaalt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder is dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m^3 . De Regeling nibm is hier een nadere uitwerking van. Hierin is bepaald dat woningbouwprojecten tot 1.500 woningen en kantoren tot 100.000 m^2 zijn vrijgesteld van toetsing aan de wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof.

5.9.2 Onderzoeken conclusie

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en voorziet niet in ontwikkelingen. Ten gevolge van het bestemmingsplan zal er dan ook geen sprake zijn van een verkeerstoename. Daarom draagt het bestemmingsplan dan ook niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat zowel in 2012 als in 2020 ruimschoots voldaan wordt aan de voor dit jaar geldende normen uit de Wet milieubeheer, zoals weergegeven in tabel 5.1. Met behulp van deze monitoringstool kunnen de rekenpunten worden geselecteerd voor de exacte rekenresultaten.

Het maximale gehalte stikstofdioxide in het jaar 2012 bedraagt 34,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, voor fijnstof bedraagt dit maximaal 22,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof bedraagt 11 dagen. Op figuur 5.5 zijn de rekenpunten voor het plangebied in 2012 weergegeven.



Figuur 5.5 Luchtkwaliteit 2012 op basis van NSL-monitoringstool

Direct langs deze wegen wordt aan de grenswaarden voldaan, dit zal ook ter plaatse van het overige deel van plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.10 Planologisch relevante leidingen

5.10.1 Toetsingskader

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

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

5.10.2 Onderzoeken conclusie

Binnen het plangebied zijn conform paragraaf 5.7 twee olietransportleidingen langs de Schenkeldijk aanwezig. Naast deze olietransportleidingen is tevens een rioolpersleiding in de Burgemeesterswijk aanwezig. De leidingen zijn in het bestemmingsplan opgenomen door middel van de dubbelbestemmingen 'Leiding - Olie 1', 'Leiding - Olie 2' en 'Leiding - Riool', maar hebben geen gevolgen voor de bestaande situatie. Geconcludeerd wordt dat in het bestemmingsplan voldoende rekening is gehouden met de planologisch relevante leidingen.

5.11 Waterhuishouding

5.11.1 Waterbeheer en watertoets

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

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

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

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland de strategische keuzes, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. De complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen dwingen tot het stellen van prioriteiten. Het Hoogheemraadschap gaat het beheer en het onderhoud van het watersysteem optimaliseren en zal daarbij flink investeren in waterkwaliteit, waterkeringen en het voorkomen van wateroverlast en watertekort. Voor de zuiveringstechnische infrastructuur ligt de nadruk op beheren, onderhouden en optimaliseren.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Maassluis heeft in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland een waterplan opgesteld voor het gehele grondgebied van Maassluis voor de periode 2008-2015. In het waterplan is opgenomen hoe de gemeente en het Hoogheemraadschap zich voorbereiden op de toekomstige klimaatveranderingen en hoe de chemische en ecologische waterkwaliteit van het oppervlaktewater kan verbeteren. Daarmee geven de gemeente en het hoogheemraadschap naast invulling aan de eigen wensen en plannen tevens invulling aan de wensen en eisen onder andere uit het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorts wil de gemeente met het waterplan gestalte geven aan haar wens van meer beleving en versterking van de natuurlijke omgeving ondersteund door een robuust en goed functionerend watersysteem. Het waterplan is ook opgenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), vastgesteld voor de periode 2014-2018, hiermee voldoet de gemeente aan de Wet milieubeheer en de zorgplicht voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP heeft als doel een goed functionerend rioolsysteem en voor bescherming van de volksgezondheid.

5.11.2 Huidige situatie

Het plangebied betreft de verschillende woonwijken en het recreatiegebied Steendijkpolder in het noordwesten van Maassluis. Het plangebied is voor het overgrote gedeelte verhard.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit kalkrijke poldervaaggronden. Er is sprake van grondwatertrap IV. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand meer dan 0,4 meter onder maaiveld betreft en de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert van 0,8 tot 1,2 meter onder maaiveld.

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde in de Steendijkpolder, waar een zomerwaterpeil van NAP -0,07 m en een winterwaterpeil van NAP -0,02 m wordt gehandhaafd. Binnen het peilgebied doen zich geen tekorten aan waterberging voor. Voor het overige deel van het plangebied is geen peilbesluit van toepassing. Dit is vrij afwaterend gebied naar de Nieuwe Waterweg. Binnen het plangebied vindt dan ook geen wateroverlast plaats.

Waterkwantiteit

Ten noorden van het plangebied is een primaire boezemwatergang gelegen. Deze watergang loopt parallel aan de Rijksweg A20 en is weergegeven in figuur 5.6.

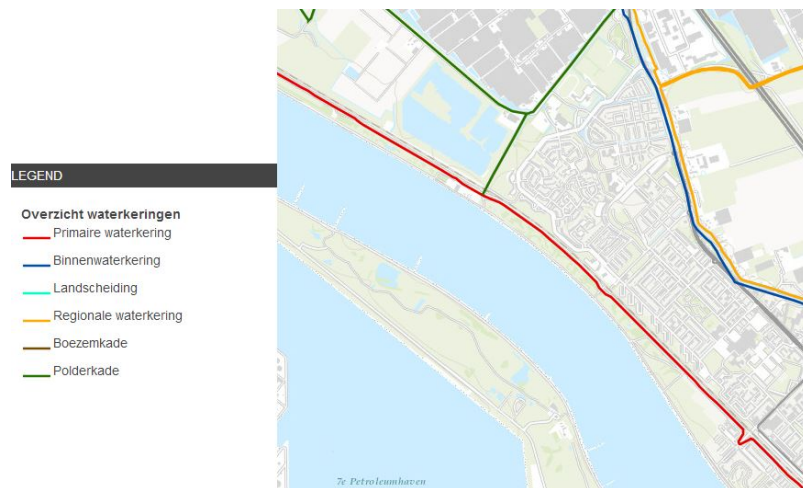


Figuur 5.6: Primaire boezemwatergang nabij het plangebied.

De Nieuwe Waterweg maakt tevens onderdeel uit van het plangebied. Rijkswaterstaat is de waterbeheerder van deze waterweg en bijbehorende buitendijkse gebieden. Rijkswaterstaat zie toe op de veilige afvoer van water, ijs en sediment en een goede waterkwaliteit.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied is een primaire waterkering (Delflandsedijk) en een secundaire waterkering (de Maasdijk) aanwezig. Aan de noordzijde buiten het plangebied is een regionale waterkering gelegen. Zowel de kern- als de beschermingszone reikt niet tot in het plangebied. In figuur 5.7 is de ligging van de waterkeringen aangeduid.



Figuur 5.7. Ligging waterkeringen ter plaatse van het plangebied

Binnen het plangebied liggen polder- en/of boezemkaden. De afmetingen van de kernzones verschillen per watergang.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. Daarnaast liggen er enkele planologische relevante rioolleidingen in het plangebied. Deze hebben de dubbelbestemming 'Leiding - Riol'.

5.11.3 Toekomstige situatie

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen zijn gepland. Binnen de vigerende bestemmingen bestaat wel de mogelijkheid tot kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al of niet bouwvergunningplichtig) of het aanleggen van paden of verhardingen.

Vanwege de consoliderende aard biedt het bestemmingsplan weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren.

Als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak, hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Waterbeheer

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

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is het oppervlaktewater bestemd als 'Water' en 'Water - Waterweg'. Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een zogenaamde dubbelbestemming, deze hebben de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' toebedeeld gekregen.

5.11.4 Conclusie

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. De waterbelangen zijn voldoende geborgd.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van de Wro afdeling 6.4 is de gemeente verplicht bij nieuwe ontwikkelingen het kostenverhaal te regelen. Hiertoe kan privaatrechtelijk een (anterieure) overeenkomst worden gesloten of dient via publiekrechtelijke weg een exploitatieplan opgesteld te worden. Uitzondering op deze verplichting betreft gevallen waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden geregeld. In voorliggend bestemmingsplan Maassluis Noordwest worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Aangezien er in beginsel geen wezenlijke veranderingen optreden ten opzichte van de bestaande situatie en de vigerende regelingen, wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 7 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg zijn de volgende diensten c.q. instellingen gevraagd te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Inspectie voor de Leefomgeving en Transport;
2. provincie Zuid-Holland;
3. Hoogheemraadschap van Delfland;
4. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.;
5. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
6. Kamer van Koophandel;
7. Stedin;
8. Shell;
9. Gasunie;
10. Havenmeester;
11. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
12. Rijkswaterstraat;
13. Prorail;
14. NS Reizigers;
15. Gemeente Westland.

Van 3 partners is inhoudelijk een reactie ontvangen. Hieronder worden de reacties samengevat en van beantwoording voorzien.

1. Hoogheemraadschap van Delfland

Reactie

1. De primaire waterkering (Delflandsedijk) staat niet geheel correct op de verbeelding. Een deel van de waterkering is te smal weergegeven. Verzocht wordt de ligging van de Delflandsedijk weer te geven conform de legger Delflandsedijk.
2. Parallel aan de Kwartellaan ligt een rioolpersleiding. Deze leiding is echter niet opgenomen op de verbeelding. Verzocht wordt deze leiding alsnog op te nemen op de verbeelding.
3. In de waterparagraaf is aangegeven dat nabij het plangebied 'A watergangen' aanwezig zijn. Dit betreffen 'primaire boezemwatergangen'.
4. Verzocht wordt onder veiligheid en waterkeringen te beschrijven dat binnen het plangebied een primaire waterkering aanwezig is (Delflandsedijk) en een secundaire waterkering (de Maasdijk).
5. In de waterparagraaf is een berekening opgenomen om de kernzone van een waterkering te berekenen. Deze berekening is echter onjuist. Verzocht wordt deze te verwijderen.

Beantwoording

De reactie leidt op alle bovengenoemde punten tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. (NAM)

Reactie

In het bestemmingsplan staat in de paragraaf 'Externe veiligheid' onder buisleidingen dat er 2 aardolie leidingen liggen van de NAM. Dit is onjuist. In de betreffende leidingenstrook langs de Schenkeldijk liggen van noord naar zuid 4 leidingen die allen vallen onder de werking van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Verzocht wordt deze ontbrekende leidingen op te nemen op de verbeelding.

Beantwoording

De paragraaf 'Externe veiligheid' alsmede de verbeelding wordt aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Reactie

De Veiligheidsregio geeft advies op het gebied van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het volledige advies is opgenomen in bijlage 3.

Beantwoording

De reactie van de Veiligheidsregio wordt verwerkt in de paragraaf 'Externe veiligheid'. Het advies wordt betrokken bij concrete bouwaanvragen in het plangebied.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Bijlage Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

1

1. Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

2. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Algemeen

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee VoorbeeldStaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De SvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de SvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Func tiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

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

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de SvB 'functiemenging' worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de SvB 'functiemenging'. In de SvB 'functiemenging' zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje 'Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering') in de categorisering opgenomen. Deze Staat is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende VoorbeeldStaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

- In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Staat. In de SvB 'functiemenging' zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan¹⁾. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Staat van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten²⁾ van deze activiteiten.
- In de SvB 'functiemenging' is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

1) De VoorbeeldStaat 'functiemenging' van de VNG-publicatie omvat alle denkbare hinderlijke functies waaronder, naast bedrijven, ook horeca, kantoren en dienstverlening.

2) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De SvB 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan¹⁾. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

3. Flexibiliteit

De SvB 'functiemenging' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvB 'functiemenging' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de SvB 'functiemenging' en een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB 'functiemenging' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen, moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

1) Dit betreffen bedrijven die in de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' uit de VNG-uitgave voor alle milieuaspecten een richtafstand van maximaal 30 m hebben ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar zelfs een richtafstand van 10 m. Dergelijke bedrijven worden in de bestemmingsplanpraktijk, ook onder de oude VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2001), direct naast woningen in een gemengd gebied toegestaan.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB 'functiemenging' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het bevoegd gezag vestiging van een dergelijk bedrijf via een omgevingsvergunning kan toestaan. Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen, moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om afwijking middels een omgevingsvergunning wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

SBI 93/SvB f
oktober 2010

Bijlage 2 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door 'gewone' niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom aangesloten bij de systematiek van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de milieuregelgeving en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op deze regelgeving op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor 'gewone' bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten. Wanneer relevant wordt daar in de plantoelichting apart op ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten bieden de richtafstandenlijsten uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer en de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen²⁾;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt. Hierbij is voor categorie 1 een onderscheid gemaakt in oppervlakte om de verkeersaantrekkende werking van deze

1) Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV. Uitgangspunt bij de Staat van Horeca-activiteiten is de openingstijden die een horeca-activiteit, mede gelet op de aard van de omgeving, normaal gesproken nodig heeft om te kunnen functioneren.

2) Ruimtelijk relevant is bovendien dat deze gebruikelijke openingstijden in het algemeen kunnen verschillen per gebied (horeca bij klein winkelcentrum in woonwijk versus horeca in centrumgebied/uitgaansgebied)

horeca-activiteiten in de categorisering op te nemen. Hierbij wordt uitgegaan van het vloeroppervlak van de betreffende horeca-activiteiten¹⁾.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. 'lichte horeca': Horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend gedurende winkeltijden geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken, over het algemeen zonder voorzieningen of faciliteiten om het gekochte voedsel ter plaatse te nuttigen. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden.
Tot deze categorie behoren zaken als: automatiek, broodjeszaak, cafetaria, snackbar, croissanterie, koffiobar, lunchroom, ijssalon, tearoom, traiteur ed.
2. 'horeca': Horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend gedurende de dag en de avond geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse, eventueel in combinatie met het verschaffen van logies. Tevens kunnen zij over een bezorg- of afhaalservice beschikken.
Tot deze categorie behoren zaken als bed & breakfast, bistro, eetcafé, hotel, hotel-restaurant, kookstudio, poffertjeszaak/pannenkoekenhuis, pension, restaurant, shoarmazaak/grillroom, wijn- of whiskyproeverij.
3. 'middelzware horeca': Bedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, die overwegend ook delen van de nacht zijn geopend. Hierdoor kunnen zij aanmerkelijke hinder voor omwonenden veroorzaken:
Tot deze categorie behoren horecabedrijven zoals: bar, bierhuis, (grand)café, pub, biljartcentrum, zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- of dansevenementen).
4. 'zware horeca': Bedrijven die, gelet op het vloeroppervlak veel bezoekers hebben en voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met etenswaren en maaltijden.
Tot deze categorie behoren zalenverhuur/partycentrum, dancing/discotheek, bar/nachtclub, casino of amusementscentrum met horeca.

Bij de verschillende horecabedrijven zijn de activiteiten die in hoofdzaak worden uitgevoerd richtinggevend voor de categorie-indeling: de hoofdfunctie van het bedrijf wordt ingedeeld met behulp van de Staat van Horeca-activiteiten. Ondergeschikte functies maken onderdeel uit van de hoofdactiviteit en worden niet bij de categorie-indeling betrokken. Zo is het verhuur van ruimtes/zalen bij een café een ondergeschikte activiteit die niet tot andere milieuhinder leidt: voor die ruimtes gelden dezelfde openingstijden als bij de hoofdactiviteit en deze ruimtes zijn in het algemeen beperkt in aantal en omvang. Voor hotels met bar geldt dat de bar in het algemeen een ondergeschikte activiteit betreft die bedoeld is als service richting hotelgasten: een dergelijke activiteit zal in het algemeen geen andere bezoekers aantrekken en leidt als ondergeschikte functie niet tot relevant andere milieueffecten.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende arti-

1) Dat wil zeggen de totale bebouwde ruimte (inclusief opslag- en overige dienstruimten) en de totale onbebouwde ruimte inclusief terras voor zover deze binnen de horecabestemming is gelegen.

kel van de planregels is daarom bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten en een dergelijk bedrijf één categorie lager kan indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten die zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horeca-bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een omgevingsvergunning worden verleend.

Bijlage 3 Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond



Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond



Directie Risico- en Crisisbeheersing

Postadres
Postbus 9154
3007 AD Rotterdam

Bezoekadres
Wilhelminakade 947
Rotterdam

Telefoon 010-4468 896

Telefax 010-4468 699

E-Mail r.looijmans@veiligheidsregio-rr.nl

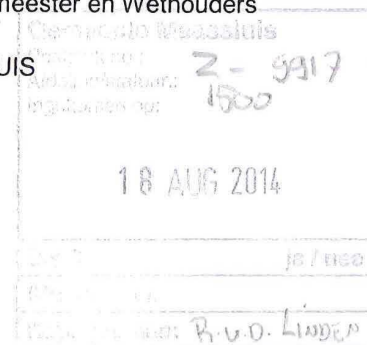
Ons kenmerk RL/BdW/14UIT07314

Betreft Voorontwerpbestemmingsplan Maassluis Noordwest.
Veiligheidsadvies: 3818/015

Datum 13 augustus 2014

Behandeld door R. Looijmans

Gemeente Maassluis
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 55
3140 AB MAASSLUIS



Geacht College,

Op 18 juli 2014 heeft mevrouw Van Tilburg, beleidsmedewerkster RO van de Afdeling Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Milieu, namens uw gemeente in het kader van het vooroverleg bij bestemmingsplannen zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan "Maassluis Noordwest" vrijgegeven en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) verzocht hierop een advies uit te brengen.

De afdeling Risicobeheersing van de VRR brengt in het kader van externe veiligheid advies uit over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. Zij doet dit middels een analyse van de omgeving waarbij risicobronnen, mogelijke scenario's en hun effecten worden beschouwd (zie bijlage 1).

Voor het beoordelen van het ruimtelijk plan dient u een gemotiveerde afweging te maken tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan. Graag verneemt de VRR uw besluit met betrekking tot de onderstaande adviespunten.

Advies

Zowel de Wet ruimtelijke ordening als de Wet veiligheidsregio's bieden mogelijkheden om maatregelen ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid te borgen. Bij de Wet ruimtelijke ordening gaat het daarbij voornamelijk om voorwaarden die kunnen worden gesteld aan (het gebruik van) bestemmingen. Ook bouwkundige maatregelen kunnen in het bestemmingsplan geborgd worden. De Wet veiligheidsregio's biedt mogelijkheden op het gebied van organisatorische maatregelen en voorlichting. Voor dit plan geldt het volgende advies:

1. Eventuele (her)ontwikkelingen binnen de 15 kW/m² contour (70 meter vanuit de oever) van de Nieuwe Waterweg zodanig te construeren dat aanwezige personen goede ontvluchtingsmogelijkheden hebben. Voor het ontvluchten is het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van de Nieuwe Waterweg af te richten. Als niet veilig gevlucht kan worden (omdat de nooduitgang of de vluchtroute buiten het gebouw wordt blootgesteld aan een warmtestraling van meer dan 3 kW/m²) het gebouw zodanig te construeren dat aanwezige personen er gedurende de plasbrand veilig kunnen schuilen. Hierbij kan gedacht worden aan blinde gevels/daken, het beperken van het glasoppervlak of het inrichten van een schuilruimte binnen het gebouw. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de Nieuwe Waterweg behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m². Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand op de gevel/dak.
2. Eventuele (her)ontwikkelingen binnen de 1% letaliteitcontour van de K1 leiding 411017 (40 meter uit hart van de leiding) zodanig te construeren dat deze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDO) als gevolg van een plasbrand.



Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Hierbij kan voor de gevels en daken gericht naar de K1 leiding gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de K1 leiding behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m². Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand op de gevel.

3. Eventuele (her)ontwikkelingen binnen de 1% letaliteitcontour van de K1 leiding 411017 (40 meter uit hart van de leiding) zodanig te construeren dat aanwezigen bij een dreigende plasbrand goede ontluchtingsmogelijkheden hebben. Voor het ontluchten van de voorziene objecten is het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van de K1 leiding af te richten en in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur van de omgeving.
4. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

Voor vragen of nadere toelichting kunt u contact opnemen met de heer R. Looijmans, beleidsmedewerker van de afdeling Risicobeheersing van de VRR. Zijn e-mailadres is: r.looijmans@veiligheidsregio-rr.nl.

Met vriendelijke groet,

het Bestuur van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond,
namens deze,

mw. drs. A.C. Trijselaar mpa,
Directeur Risico- & Crisisbeheersing

Bijlage 1: Achtergrond veiligheidsadvies voorwerpbestemmingsplan Maassluis Noordwest

Kopie:

- Dhr. R. van der Linden, OVD-BZ, gemeente Maassluis
- Dhr. A.P. Groeneweg, Bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling, DCMR
- Dhr. W. Kooijman, Bureauhoofd Bureau Veiligheid, DCMR
- Dhr. L. Fer, teamleider Brandpreventie Rijnmond Noord, VRR



Bijlage 1

Achtergrond veiligheidsadvies voorontwerpbestemmingsplan Maassluis Noordwest

Situatiebeschrijving

Het plangebied beslaat het noordwestelijk deel van de kern Maassluis. Het voorontwerpbestemmingsplan is conserverend van aard.

Risicobronnen

In het plangebied en in de nabijheid ervan zijn drie relevante risicobronnen aanwezig:

- I. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Waterweg.
- II. Hogedruk aardgastransportleiding 411043 van de NAM (12", 115 bar).
- III. K1 leiding 411017 van de NAM

Scenario's

Voor het bepalen van het resteffect en voor het bepalen van maatregelen met betrekking tot zeer kwetsbare bestemmingen wordt uitgegaan van de 1% letaliteitcontour (LC01) van het worst case scenario. Voor het bepalen van gewenste maatregelen voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen wordt de 1% letaliteitcontour van het meest geloofwaardige scenario gebruikt.

Worst case:

1. Toxisch scenario (catastrofaal falen tankcompartiment zeeschip) op de Nieuwe Waterweg.

Scenario: transport toxische gassen (GT3) zeevaart (WCS)				
Vrijkomen toxisch gas: Door bezwijken van een scheepscompartiment met toxische stoffen, komt de inhoud ervan vrij. Mensen die de worden blootgesteld aan de toxische stof kunnen hieraan overlijden of gewond raken.				
1		LC100	Alle blootgestelde mensen komen te overlijden	150 meter
2		LC50	50% van blootgestelde mensen komt te overlijden	650 meter
3		LC01	1% van blootgestelde mensen komt te overlijden	1200 meter
4	LBW		Blootgestelde mensen kunnen overlijden	1500 meter
Uitgangspunten - Falen tank zeevaartschip gevuld met ammoniak - Afstand vanuit het midden van de waterweg - Uitstroom 150 ton				

5. Fakkelbrand (t.g.v. catastrofaal falen) van de hogedruk aardgastransportleiding 411043.

Scenario: transport brandbare gassen: breuk hogedruk aardgastransportleiding (WCS)				
Fakkelbrand: Door breuk van een hogedruk aardgastransportleiding komt de inhoud vrij. Na ontsteking ontstaat een fakkelbrand met grote hittestraling als gevolg. In de omgeving van het incident zullen mensen overlijden; tot op grote afstand raken mensen gewond en breken secundaire branden uit.				
1	35 kW/m2	LC100	Alle blootgestelde mensen komen te overlijden	60 meter
2	23 kW/m2	LC10	10% van blootgestelde mensen komt te overlijden	100 meter
3	12,5 kW/m2	LC01	1% van blootgestelde mensen komt te overlijden	150 meter
4	5 kW/m2		Blootgestelde mensen kunnen overlijden	250 meter
Uitgangspunten - Breuk hogedruk aardgastransportleiding - Dikte transportleiding: 12 inch - Druk transportleiding: 115 bar - Afstand vanuit het hart van de leiding - Overlijden op basis van een blootstellingduur van 20 seconden				



Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Meest geloofwaardig:

6. Plasbrandscenario Nieuwe Waterweg

Scenario: transport brandbare vloeistoffen (LF2) zeevaart (MGS)

Fakkelbrand: Door een lekkage scheepscompartiment komt de inhoud vrij. Na ontsteking ontstaat een fakkelbrand met grote hittestraling als gevolg. In de omgeving van het incident zullen mensen overlijden; tot op grote afstand raken mensen gewond en breken secundaire branden uit.

1	35 kW/m ²	LC100	Alle blootgestelde mensen komen te overlijden	40 meter
2	23 kW/m ²	LC10	10% van blootgestelde mensen komt te overlijden	50 meter
3	12,5 kW/m ²	LC01	1% van blootgestelde mensen komt te overlijden	70 meter
4	5 kW/m ²		Blootgestelde mensen kunnen overlijden	90 meter

Uitgangspunten	-	Lekkage tank zeevaartschip gevuld met hexaan
	-	Afstand vanaf de rand/oever van de vaarweg (insteekhavens e.d. niet beschouwd)
	-	Overlijden op basis van een blootstellingduur van 20 seconden

7. Plasbrandscenario (t.g.v. bezwijken) K1 leiding 411017.

Scenario: transport brandbare vloeistoffen (LF2) K1-buisleidingen (MGS)

Plasbrand: Door bezwijken van de wand van een buisleiding met brandbare vloeistoffen en ontsteking van de inhoud ervan, ontstaat een brandende vloeistofplas. Door de hittestraling overlijden mensen dichtbij en kunnen secundaire branden uitbreken.

1	35 kW/m ²	LC100	Alle blootgestelde mensen komen te overlijden	25 meter
2	23 kW/m ²	LC10	10% van blootgestelde mensen komt te overlijden	30 meter
3	12,5 kW/m ²	LC01	1% van blootgestelde mensen komt te overlijden	40 meter
4	5 kW/m ²		Blootgestelde mensen kunnen overlijden	75 meter

Uitgangspunten	-	Breuk transportleiding
	-	Afstand vanuit het hart van de leiding
	-	Overlijden op basis van een blootstellingduur van 20 seconden



Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in staat zijn om zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Per scenario verschillen de mogelijkheden hiertoe. Binnen het plangebied is de sirenealarmering goed hoorbaar waardoor een effectieve alarmering van de bevolking mogelijk is.

Ad 1: Toxisch scenario

Voor het beschouwde scenario als gevolg van het falen van een compartiment van een zeeschip met toxische stoffen, geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar voor omwonenden. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid.

Ad 2: Fakkelfbrand

Een fakkelfbrand als gevolg van een leidingbreuk of een incident op een schip kan zich zeer snel (instantaan of binnen enkele minuten) ontwikkelen. Dit effect is zichtbaar voor aanwezigen. De hittestraling dicht bij de fakkelfbrand is dodelijk; op grotere afstand kunnen brandwonden optreden. Ontvluchting is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen en de infrastructuur in de omgeving op een juiste manier is ingericht.

Ad 3/4: Plasbrand

Een plasbrand kan zich snel ontwikkelen. Dit effect is zichtbaar voor aanwezigen. De hittestraling dicht bij het vuurfront is dodelijk; op grotere afstand kunnen brandwonden optreden. Ontvluchten is mogelijk, mits er geen beperkingen zijn ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen en de infrastructuur in de omgeving op een juiste manier is ingericht.

