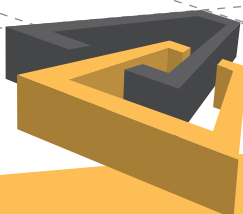


VOORONTWERP

BESTEMMINGSPLAN

DIRKZWAGERSTRAAT



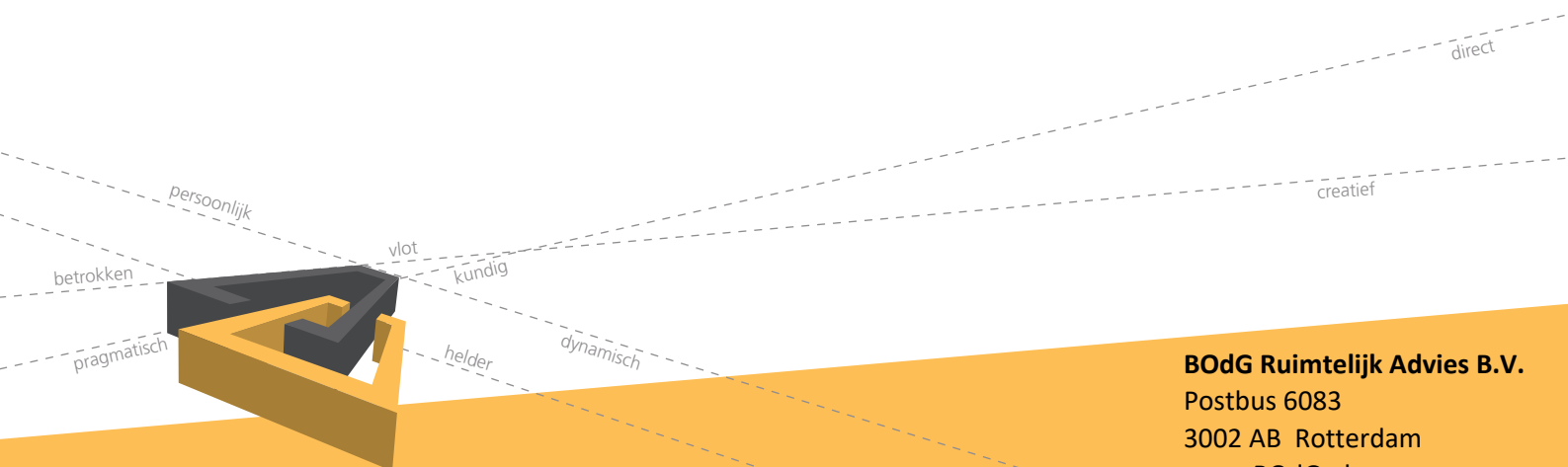
VOORONTWERP

BESTEMMINGSPLAN

DIRKZWAGERSTRAAT

voorontwerp
ontwerp
vaststelling

19 juni 2017



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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	12
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Rijksbeleid	13
2.2 Provinciaal beleid	15
2.3 Gemeentelijk beleid	17
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	23
3.1 Omgeving en huidig gebruik	23
3.2 Planbeschrijving	25
3.3 Verkeer en parkeren	27
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	29
4.1 Water	29
4.2 Geluid.....	30
4.3 Milieuzonering	32
4.4 Luchtkwaliteit	33
4.5 Externe veiligheid	34
4.6 Bodem.....	37
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	39
4.8 Flora en fauna	40
4.9 Besluit m.e.r.	41
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	43
5.1 Inleiding	43
5.2 De opzet van de planregels	43
5.3 Handhaving	46
6. UITVOERBAARHEID	49
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	49
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	49

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Direct ten westen van het centrum van Maassluis ligt de wijk 't Stort ingeklemd tussen diverse bedrijfsmatige en industriële activiteiten. In het verleden was aan de noordzijde van deze wijk een palleshandel gevestigd. Nadat een brand een einde maakte aan deze bedrijvigheid, zijn de gronden sinds 2003 braakliggend. Voor het zuidelijk deel geldt dat dit nog steeds het geval is; op de noordelijke helft is in 2014 de bedrijfsbebouwing van MTS Euro Products gerealiseerd.

Door de afnemende vraag naar bedrijventerreinen is het bestaande aanbod tot 2030 over het algemeen voldoende. Dit biedt de kans om de nog steeds braakliggende binnenstedelijke locatie te transformeren en de woonwijk 't Stort aan de noordzijde af te ronden. Hier zijn dan ook maximaal 31 woningen voorzien, die overwegend georiënteerd zijn op een nieuw te realiseren weg: de Dirkzwagerstraat. Deze nieuwe weg verbindt de Heldringstraat met de A.E. Maasstraat / Esserstraat. Deze woningen en weg worden in een groenstructuur ingebed, waardoor sprake is van een kwalitatief goede afronding van de wijk. Realisatie van de beoogde woningen, alsook de aanleg van de Dirkzwagerstaat past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Kapelpolder" (zie § 1.3). Vandaar dat een herziening hiervan noodzakelijk is.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied vormt de noordelijke afronding van de woonwijk 't Stort, dat ten westen van het centrum van Maassluis gelegen is. De plangrenzen worden hierbij door de kadastrale grenzen bepaald. Zo grenst het plangebied aan de zuidwestzijde aan de achterzijde van de percelen aan de Esserstraat. Aan de noordwest- en noordoostzijde grenst het plangebied aan de omliggende bedrijfspercelen. De zuidoostgrens wordt gevormd door de Heldingstraat. Zowel aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plangebied is voornamelijk de bedrijfsfunctie aanwezig. Alleen aan de westzijde is sprake van de woonfunctie.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3

Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vormt het bestemmingsplan "Kapelpolder" het vigerend planologisch juridisch kader. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Maassluis vastgesteld op 15 oktober 2013. De gronden waar de woningen beoogd zijn, zijn voorzien van de bestemming Bedrijf. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot categorie 2 respectievelijk categorie 3.1 mogelijk. Bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak, waarbij dit vlak voor maximaal 80% bebouwd mag zijn. De maximale bouwhoogte van gebouwen is vastgelegd op 10 meter.

Relevant is verder, dat voor het plangebied de functieaanduidingen 'gezoneerd industrieterrein' en 'geluidzone-industrie' van toepassing zijn. Het plangebied maakt deel uit van het gezoneerde industrieterrein Kapelpolder en ligt in de geluidzones van de terreinen 'Botlek/Pernis' en 'Europoort/Maasvlakte'.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Kapelpolder" (plangebied rood omkaderd).

Het geldende bestemmingsplan "Kapelpolder" staat herontwikkeling van het plangebied niet toe, aangezien het niet mogelijk is om (grondgebonden) woningen binnen de bestemming 'Bedrijf' op te richten. Het bestemmingsplan kent ook geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan de gewenste woningen gerealiseerd kunnen worden.

1.4

Gekozen planopzet

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

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Maassluis. Het plan is met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vorm gegeven.

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Rijksbeleid*

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

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

De Nieuwe Waterweg is in de SVIR aangemerkt als 'hoofdvaarweg'. Hier staat een vlotte en veilige doorvaart van de beroepsvaart centraal. Deze mag niet gehinderd worden door ontwikkelingen langs de rijksvaarwegen (titel 2.1 Barro "Rijksvaarwegen"). Nieuwe bestemmingen in de vrijwaringszone mogen hiermee niet conflicteren. Aangezien de Nieuwe Waterweg is ingeschaald als CEMT-klasse 'Vlb' is op grond van artikel 2.1.2 lid 2 Barro een vrijwaringszone van 25 meter van toepassing. Daarnaast is het beleid voor de grote rivieren erop gericht om de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren (titel 2.4 Barro "Grote rivieren").

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de overige onderwerpen van nationaal belang. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Verdrag van Malta en Nota Belvédère

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

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

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in wet- en regelgeving doorgevoerd. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in bestemmingsplan(nen) rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of cultureel erfgoed wordt geraakt. Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig (zie ook § 4.7).

Europese Kaderrichtlijn Water / Nationaal Waterplan

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

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

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om maximaal 31 woningen binnen een bestaand bebouwd gebied mogelijk te maken. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De afstand van het plangebied tot

aan de Nieuwe Waterweg, zoals vastgelegd in de legger rijkswaterstaatswerken, bedraagt ruim 740 meter. De langs de Nieuwe Waterweg aanwezige vrijwaringszone is dan ook niet over het plangebied gelegen, zodat de veilige doorvaart van de beroepsvaart niet wordt belemmerd. Omdat dit bestemmingsplan niet (de directe omgeving van) het rivierbed omvat, wordt de (vergroting van de) afvoercapaciteit van de Nieuwe Waterweg niet nadelig beïnvloed. De nationale belangen zoals vastgelegd in titel 2.1 en 2.4 Barro worden door de ontwikkeling niet negatief beïnvloed.

Daarnaast wordt voldaan aan de 'ladder' voor duurzame verstedelijking. Zo passen de woningen binnen de woningbouwvisie van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, die door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland is aanvaard (zie § 2.2). De te realiseren woningen in het woonmilieu 'suburbaan grondgebonden' sluiten ook aan bij de actuele woonwensen in Maassluis. Daarnaast is in Maassluis vraag naar woningen voor (startende) gezinnen in de prijsklassen rond € 170.000,-. De te realiseren woningen vallen in dit prijssegment, aangezien het sociale koopwoningen betreffen. Op grond hiervan wordt gesteld, dat de herontwikkeling van het plangebied voldoet aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat het voornemen wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en het plangebied in het verleden in gebruik was voor bedrijfsdoeleinden, wordt geen nieuw ruimtebeslag geclaimd. Hiermee wordt voldaan aan de tweede trede, waardoor toetsing aan de derde trede niet aan de orde is. Geconcludeerd wordt, dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het nationale beleidskader.

2.2 *Provinciaal beleid*

Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit
Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie.

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

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt

worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Hierbij zijn in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied opgenomen. Maassluis maakt hierbij onderdeel uit van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, waarvoor in de periode 2012 - 2019 een behoefte wordt voorzien van 27.409 woningen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder van duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden deze door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele bestemmingsplannen. Voor de Metropoolregio Rotterdam Den Haag is sprake van een door het college van Gedeputeerde Staten aanvaarde woonvisie.

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

Zowel in de structuurvisie als in het Programma ruimte is het plangebied aangemerkt als een watergebonden bedrijventerrein, die gekoppeld is aan binnenvaart. Het provinciaal beleid is hierbij gericht op het realiseren van een concurrerend vestigingsklimaat. Hierbij is het noodzakelijk dat voldoende passende ruimte aanwezig is. Door afnemende vraag naar ruimte is het aanbod van bedrijventerreinen tot 2030 over het algemeen voldoende. Tegelijkertijd voldoet het bestaande aanbod niet altijd aan de gewenste kwaliteit. Dat vraagt om een aanpak gericht op kwaliteit van het aanbod in plaats van kwantiteit en het beter benutten van het bestaande aanbod van bedrijventerreinen. Transformatie van deze gebieden naar een andere functie is mogelijk. Hierbij is mogelijk sprake van een compensatieplicht.

Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

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

1. Waarborgen waterveiligheid.
2. Zorgen voor mooi en schoon water.
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

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

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De beoogde woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Daarnaast vindt de voorgenomen herontwikkeling plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook conclusie § 2.1). Ondanks dat de gronden toebehoren aan een watergebonden bedrijventerrein en hier bedrijven gevestigd zijn die behoren tot milieucategorie 3 en hoger, wordt compensatie van het 'verlies' aan bedrijventerrein niet noodzakelijk geacht. De betreffende gronden zijn namelijk sinds 2003 braakliggend en niet meer in gebruik voor

bedrijfsactiviteiten. Gesteld wordt, dat de herontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2025 en bijbehorend Integraal stedelijk functieprogramma

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

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

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

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

Het uitgangspunt voor Kapelpolder is het versterken van de werkgelegenheid, door in te zetten op een ontwikkeling van de beschikbare gronden voor bedrijven. Daarnaast is afrondende woonbebouwing voorzien, het liefst in combinatie met versterking van de groenstructuur. Het voormalige Pot-palletterrein is in de structuurvisie opgenomen als uitwerkingsgebied.

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 hoofdlijn van beleid voor de komende vier jaar is in de kern het behouden van de betaalbare voorraad bij het vasthouden van het tempo van de herstructurering en het

optimaal benutten van mogelijkheden voor meer doorstroming. Hieraan zijn drie uitgangspunten gekoppeld. Zij zijn afgeleid van de hierboven genoemde documenten en betreffen:

- 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.

Economische visie Maassluis 2015-2015

Op 1 december 2015 heeft de gemeenteraad de Economische visie Maassluis 2015-2025 vastgesteld. In deze visie wordt een beeld geschilderd van de economische ontwikkelingen in de regionale economie, gekoppeld aan de lokale ambities van Maassluis. Dit wordt uitgewerkt in een activiteitenprogramma Economie 2015 – 2018. Hierbij worden ook de (mogelijke) relaties gelegd met de ambities en activiteiten van de Agenda Economisch Vestigingsklimaat van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

De visie heeft als doel om de economische aantrekkelijkheid van Maassluis te versterken, net als het functioneren van het bedrijfsleven. Hiertoe zijn in de visie drie ambities geschilderd:

- Maassluis blijft een interessante vestigingslocatie voor bedrijvigheid. Ondernemers kiezen voor Maassluis omdat ze er prettig wonen, de kwaliteit van de bedrijventerreinen waarderen, de bereikbaarheid op orde is en de gemeentelijke dienstverlening boven het gemiddelde ligt.
- Maassluis biedt ruimte voor uitbreiding van de werkgelegenheid. Het aantal arbeidsplaatsen is toegenomen naar ongeveer 7500 en groeit tenminste evenredig met de werkgelegenheid in de MRDH. Onderwijs en bedrijfsleven hebben nauwe banden en slagen er daardoor goed in om vraag naar een aanbod van arbeid op elkaar af te stemmen.
- De aantrekkelijkheid van Maassluis is verhoogd voor de eigen inwoners, toeristen en winkelend publiek uit de regio. Dit geeft een stimulans aan de economie en werkgelegenheid in Maassluis. Een grotere aantrekkelijkheid kan ook leiden tot nieuwe inwoners en nieuwe bedrijven.

Ten aanzien van het bedrijventerrein Kapelpolder wordt in deze visie gesteld, dat het uitgangspunt is gericht op het versterken van de werkgelegenheid. De focus is hierbij gericht op de omgeving van het MacKayplein. De Kapelpolder blijft daarnaast een mix van wonen en werken, waarbij een balans gezocht moet worden tussen een leefbare woonomgeving en een gezonde bedrijfsvoering. De mogelijkheden voor herstructurering wordt per locatie nader bekeken.

Welstandsnota 2012

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

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

Daarnaast is Maassluis opgedeeld in verschillende deelgebieden, waarbij het plangebied behoort tot deelgebied 13 'Bedrijventerrein'. Het beleid is hier gericht op behoud van de samenhang in de massa's. Variatie moet niet tot rommeligheid leiden. De woonwijk 't Stort behoort zelf tot deelgebied 4 'Oranjebuurt en Het Stort'. Het beleid is hier gericht op behoud van een samenhangend beeld, de herhaling van de woning met accenten bij een stedenbouwkundige aanleiding, de gedifferentieerde opbouw met nadrukkelijke kap, zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren.

Beleidsnotitie "Bed & Breakfast 2015"

Het exploiteren van een Bed & Breakfast (B&B) door particulieren is in Nederland de laatste jaren gegroeid. Ook Maassluis wordt geconfronteerd met de vraag van particulieren of zij in of bij hun eigen woning een B&B mogen exploiteren. Op zich is dit een gewenste ontwikkeling, aangezien dit meer bezoekers naar Maassluis zal trekken. Het is echter wel wenselijk om hiervoor een eenduidig, duidelijk en actueel beleidskader te hanteren. Vandaar dat in september 2015 de gemeenteraad de beleidsnotitie "Bed & Breakfast 2015" heeft vastgesteld.

In deze notitie wordt een B&B aangemerkt als een kleinschalige overnachtingsaccommodatie. Door de kleinschaligheid is de kans op overlast voor de omgeving te verwaarlozen. Om de kleinschaligheid te waarborgen en de overlast naar de omgeving te beperken zijn voorwaarden opgesteld waaraan een B&B moet voldoen.

In principe kan overal in de gemeente in een woning een B&B worden opgericht. Dat geldt dus voor zowel burgerwoningen als de bedrijfswoningen behorende bij de agrarische bedrijven. Daarnaast is een B&B ook toegestaan in die bestemmingen waar tevens een woonfunctie is toegestaan (bijvoorbeeld bestemmingen 'Gemengd' of 'Centrum').

Wegenstructuurvisie (2010-2025)

In de wegenstructuurvisie Maassluis zijn oplossingsrichtingen gegeven voor de toekomstige verkeersstructuur van Maassluis en is onderzocht of knelpunten te verwachten zijn met de demografische en ruimtelijke ontwikkeling van Maassluis tot 2025. Uit deze visie blijkt, dat het wegennet van Maassluis, zonder uitbreiding met nieuwe infrastructuur, maar wel met het toepassen van enkele benuttings- en aanpassingsmaatregelen, voldoende capaciteit biedt om de effecten op het verkeer van de nu bekende ontwikkelingen tot 2025 te kunnen verwerken. Hoewel sprake is van een stijging van de verkeersbelasting van het wegennet, blijven de milieueffecten binnen de wettelijke normen en vragen deze geen extra maatregelen.

Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012

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

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

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

In samenwerking met het hoogheemraadschap is het gemeentelijk waterbeleid vastgelegd in het Waterplan Maassluis 2008-2015. Hierin is opgenomen hoe Maassluis zich voorbereidt op toekomstige klimaatsveranderingen en hoe de chemische en ecologische waterkwaliteit van het oppervlaktewater verbeterd kan worden. Met dit plan wordt invulling gegeven aan de wensen en eisen uit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Daarnaast wil Maassluis met dit waterplan gestalte geven aan de wens om het water meer te beleven en de natuurlijke omgeving te versterken, ondersteund door een robuust en goed functionerend watersysteem. Om dit te realiseren is in het waterplan een maatregelenpakket opgenomen.

Gemeentelijk rioleringsplan 2014-2018

Het in 2014 vastgestelde gemeentelijk rioleringsplan, waarin de resterende maatregelen uit het waterplan zijn meegenomen, geeft aan wat nodig is op het gebied van rioolbeheer en -onderhoud en welke inspanningen gedaan moeten worden in Maassluis. Daarnaast wordt zo optimaal mogelijke inzet gepleegd ter beperking van de milieubelasting en om lozingen zo schoon mogelijk aan te leveren bij de zuiveringsinstallaties, in samenwerking met andere partijen, waaronder het Hoogheemraadschap van Delfland.

Bij het (her)inrichten van nieuwe stedelijke gebieden wordt gekozen voor het realiseren van een duurzaam en integraal watersysteem. Indien technisch haalbaar wordt gestreefd naar het maximaal niet aansluiten van het verhard oppervlak. Door het ontvlechten van waterstromen en de aanleg van een gescheiden rioolstelsel, wordt optimaal gebruik van het vuilwaterriool bevorderd.

Visie openbare ruimte 2030

Op 27 oktober 2015 heeft de gemeenteraad de Visie openbare ruimte 2030 vastgesteld. Deze visie definieert op basis van de identiteit van Maassluis het beeld- en de beheerkwaliteit in de openbare ruimte. Maassluis beschikt hiermee over een samenbindende, overkoepelende visie op de buitenruimte, die richtinggevend is op het niveau van de stad en op wijkniveau. Het bakent de ambitie van Maassluis af en geeft richting aan de toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de openbare ruimte. De visie biedt een kompas bij toekomstige afwegingen ten aanzien van de openbare ruimte. Zo zijn aan de hand van hoe de stad nu is opgebouwd voorstellen gedaan ter versterking van het raamwerk van de openbare ruimte. Tevens vormt deze visie een belangrijke bouwsteen voor de wijze waarop het beheer van de openbare

ruimte in de toekomst wordt georganiseerd. Ook het uit 2001 stammende groenstructuurplan is geactualiseerd en geïntegreerd in de Visie op de openbare ruimte; dit geldt ook voor de op 6 november 2013 aangenomen motie “Bomen in de Stad”.

De opgave is om de openbare ruimte van Maassluis door te ontwikkelen tot een aantrekkelijke openbare ruimte, met een sterk ‘eigen gezicht’, die aansluit op de actuele wensen van de samenleving. De openbare ruimte moet niet alleen attractief zijn om naar te kijken, maar deze moet ook bijdragen aan de ambitie van ‘de gezonde stad’, moet aanzetten tot bewegen en ruimte bieden voor ontmoeting. Bij de gezonde stad passen ook een ecologisch gezonde stad en een duurzame inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast moet de inrichting van de openbare ruimte verbinden, zowel ruimtelijk als sociaal. Tot slot moeten inrichting en beheer van de openbare ruimte betaalbaar zijn.

Met betrekking tot woonwijk ‘t Stort wordt in deze visie gesteld, dat sprake is van een integrale problematiek met een beduidend grotere onderhoudsbehoefte. Het gaat vooral om krap bemeten openbare ruimte met weinig openbaar groen. De ontwerpgedachte waarmee deze gebieden zijn ontwikkeld leiden in de huidige tijd tot serieuze functionele problemen. Juist door deze problemen en de relatief hoge gebruiksdruk is momenteel sprake van een grote onderhoudsbehoefte. De grote investeringen die hiervoor nodig zijn moeten worden aangegrepen om het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte te verbeteren. Doordat de wijk tevens is omgeven door werkgebieden, dienen de openbare ruimte en het wijkgroen hier solide te zijn. Waar mogelijk moet deze dan ook aangezet en versterkt worden. Met betrekking tot het bedrijventerrein Kapelpolder wordt gesteld, dat de hoeveelheid groen en de gebruiksmogelijkheden om verbetering vragen. Eventuele herstructureringsopgaven kunnen als verbeterkansen worden aangegrepen.

Archeologiebeleid Maassluis

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn gemeenten verantwoordelijk voor het archeologisch beleid binnen de stadsgrenzen. Daarvoor heeft Maassluis informatie nodig over wat zich in de grond bevindt. Hiertoe heeft de gemeenteraad het Archeologiebeleid Maassluis 2013 vastgesteld. Onderdeel van dit beleid is de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Op basis van deze kaart gelden voor het gemeentelijk grondgebied diverse archeologische verwachtingswaarden. Op 19 mei 2015 is een geactualiseerde versie van het Archeologiebeleid Maassluis door de gemeenteraad vastgesteld. Deze actualisatieslag heeft tot enkele wijzigingen op de waarden- en verwachtingenkaart geleid. Voor de doorvertaling van dit geactualiseerde beleidsdocument naar dit bestemmingsplan wordt verwezen naar § 4.7.

Duurzaamheidsvisie Maassluis (2012-2015)

Maassluis is een stad waar mensen wonen, werken en recreëren. Het is een stad waar veel gebeurt op lokaal niveau. De gemeente kiest daarom om de duurzaamheid in de stad te bezien volgens de principes van People (mensen), Planet (milieu) en Prosperity (welvarendheid). Maassluis heeft daarom duurzaamheidsbeleid geformuleerd dat moet leiden tot een CO₂-neutrale stad in 2040. Daarnaast heeft de gemeente in het coalitieakkoord ‘Maassluis dichtbij: verbinden en vooruitzien’ vastgelegd, dat de gemeente haar ambitieuze milieu- en klimaatbeleid voortzet met als doel duurzame wijken. Nieuwbouw, renovatie en grootschalige projecten in de openbare ruimte, dienen duurzaam en functioneel ingericht te worden. Ook wordt energiezuinige nieuwbouw de norm. Een ambitieus doel waarvoor alle mogelijke maatregelen getroffen dienen te worden. Er wordt ingezet op een lager energieverbruik en op het meer gebruik maken van duurzaam opgewekte energie. De gemeente wil hierin het goede

voorbeeld geven naar haar bewoners en bedrijven. Vandaar dat de gemeente gaat voor duurzame gebiedsontwikkeling en infrastructuur, zowel bij nieuwe projecten, als bij herinrichting beheer en onderhoud. Hierbij zet de gemeente zich in om alle nieuwbouw CO₂-eutraal en klimaatneutraal te ontwikkelen.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan wordt de uitvoering van de Structuurvisie voor de Kapelpolder voor wat betreft de woningbouwontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt. Het woongebied wordt afgerond door toevoeging van nieuwe woningbouw. Het plan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in de structuurvisie. Langs de nieuw te realiseren ontsluitingsweg (Dirkzwagerstraat) wordt een nieuwe groenstructuur gerealiseerd. Hierdoor treedt een verbetering en vergroening van de openbare ruimte op, zoals gewenst in de Visie openbare ruimte 2030. Gesteld wordt, dat de ontwikkeling past binnen de belangrijkste gemeentelijke beleidskaders.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

Bedrijventerrein Kapelpolder

Het bedrijventerrein Kapelpolder in Maassluis is ontstaan door het storten van baggerspecie uit de Nieuwe Waterweg. Vanaf 1872 is hiermee begonnen, om op deze manier een snellere verlanding van de polder mogelijk te maken. Na realisatie van de spoorlijn Rotterdam - Hoek van Holland werd de polder in 1916 tot aan de Spoordijk opgehoogd, om de polder hiermee geschikt te maken voor gebruik. Rondom de haven ontstaat dan langzaam aan al wat kleine bedrijvigheid.

Na de Tweede Wereldoorlog vestigen zich steeds meer grotere bedrijven rondom de woonwijk (zie volgende subparagraaf). Hierdoor kreeg de Kapelpolder meer het karakter van een bedrijventerrein. Uiteindelijk groeit de Kapelpolder uit tot het grootste bedrijventerrein binnen Maassluis. Het bedrijventerrein heeft een prominente plaats vanwege de centrale ligging in de stad, de ligging aan de belangrijkste doorgaande wegen en de ligging aan het water. Hierdoor draagt het gebied sterk bij aan de beeldvorming van Maassluis.

Er zijn vele soorten bedrijven gevestigd, van de kleine detailhandel tot grote bedrijven in de metaalindustrie. Aan de haven zitten van oudsher bedrijven die met hun bedrijfsvoering gebonden zijn aan het water. Daarnaast bevindt zich in de Kapelpolder veel consumentgerichte bedrijvigheid, zoals garagebedrijven. Het betreffen veelal bedrijven die afkomstig zijn uit de regio en actief zijn in de lokale markt. Ondanks dat het bedrijventerrein Kapelpolder verouderd is, is het nog steeds van belang voor de werkgelegenheid in Maassluis. Verspreid over het bedrijventerrein ligt nog een aantal andere functies, zoals horeca, detailhandel, maatschappelijke en openbare functies (moskee, brandweer en politie).



Afbeelding 3: Het bedrijventerrein Kapelpolder.

't Stort

Doordat de ophoging van de Kapelpolder plaatsvond door het storten van baggerspecie, werd dit terrein in de volksmond 't Stort genoemd. Vanwege het gebrek aan bouwterrein binnen de stad wordt in 1918 gestart met de bouw van 275 arbeiderswoningen in de Kapelpolder: de woonwijk 't Stort. Het betreft hier dan ook een van de eerste grote woningbouwprojecten van Maassluis.

Deze wijk werd in eerste instantie opgezet naar het tuindorp-concept, waarbij meer aandacht werd geschonken aan de buitenruimte en diverse voorzieningen voor de bewoners. Dit concept kwam niet helemaal uit de verf. Door de afgezonderde ligging van de woonwijk kwamen de gewenste voorzieningen nauwelijks van de grond. Doordat na de Tweede Wereldoorlog zich steeds meer grote bedrijven rondom de woonwijk vestigden, kwam de woonwijk in het hart van het bedrijventerrein Kapelpolder te liggen. Eind 20^e eeuw trad hierin verandering op, doordat op het voormalig terrein van een betonelementenfabriek de wijk Elysium is gerealiseerd. Deze bevindt zich direct ten zuiden van 't Stort.

't Stort bestaat uit kleine arbeiderswoningen aan veelal stenige straten. De bebouwingsstructuur is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid, waarbij verbijzonderingen in de openbare ruimte vertaald worden in accenten in de massa en vormgeving van hoeken en kappen. De bebouwing bestaat uit zowel twee onder één kap woningen en korte rijtjes. Ze vormt samenhangende clusters in gedifferentieerde composities. In sommige van deze clusters zijn bijzondere functies opgenomen. Deze hebben een afwijkende massa, opbouw en vorm, maar komen in detaillering, materiaal- en kleurgebruik overeen met de clusters. De rooilijn is per cluster in samenhang en verspringt. Bij stedenbouwkundige aanleidingen komen onder andere hoogteverschillen in de massa, nokverdraaiingen en rooilijnverspringingen voor. De woningen zijn één tot twee lagen hoog met een nadrukkelijke kap. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en per cluster in samenhang. Gevels zijn grotendeels van baksteen met accenten. Hellende daken zijn in het algemeen gedekt met keramische pannen, veelal in de kleur oranje.

De wijk werd op twee plaatsen ontsloten. Aan de Govert van Wijnkade werd een aantal panden verwijderd om via de Keucheniusstraat toegang tot de wijk te verschaffen. Daarnaast sloot de A.E. Maasstraat aan op de Noordijk. Door de ontwikkeling tot bedrijventerrein is deze ontsluiting komen te verdwijnen.



Afbeelding 4: De huidige bebouwing in de woonwijk 't Stort.

Plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het voormalige Pot-Palletterrein, dat direct ten noorden van 't Stort is gelegen. Dit terrein was tot 2003 in gebruik als palletfabriek. In de bestaande situatie is geen bedrijfsbebouwing meer aanwezig; de bebouwing is verloren gegaan bij een brand in 2003. Op het noordelijk deel van dit terrein is in 2014 de bedrijfsbebouwing van MTS Euro Products gerealiseerd. Het plangebied betreft het zuidelijk deel, alwaar recentelijk een bodemsanering heeft plaatsgevonden. Het asfalt, waarmee het gebied grotendeels verhard was, is daarbij verwijderd. In de bestaande situatie is het plangebied dus onbebouwd en onverhard.

Het plangebied ligt op de functionele scheiding. Aan de zuidwestzijde bevinden zich de woningen die aan de Esserstraat zijn gesitueerd. Ten noordoosten bevinden zich de bedrijven MTS Euro Products en Van Nieuwpoort. Aan de zijde van de Heldringstraat is de gemeentelijke milieustraat gevestigd.



Afbeelding 5: Huidige inrichting plangebied, met links de bedrijfsbebouwing en rechts 't Stort.

3.2

Planbeschrijving

Tot enkele jaren geleden was aan de noordzijde van de wijk 't Stort een palleshandel aanwezig, waarbij de bedrijfsactiviteiten door een brand zijn beëindigd. Het zuidelijk deel van het terrein van de voormalige palleshandel is sindsdien braakliggend. Dit biedt de kans om de woonwijk 't Stort aan de noordzijde af te ronden. Hier zijn dan ook maximaal 31 sociale koopwoningen voorzien.

Voor het merendeel van de woningen geldt, dat deze zijn georiënteerd op een nieuw te realiseren weg: de Dirkzwagerstraat. Deze nieuwe weg verbindt de Heldringstraat met de A.E. Maasstraat / Esserstraat. Deze woningen worden opgericht in twee blokken, die in het midden

van elkaar gescheiden worden van een brandgang. Deze brandgang geeft toegang tot de tuinen van de beoogde woningen, alsook de huidige woningen aan de Esserstraat. Alle woningen beschikken over een 'achterom'. Voor elk van de twee blokken geldt, dat de gevellijn halverwege verspringt. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn aan de Heldringstraat enkele woningen voorzien. Ook aan het verlengde deel van de A.E. Maasstraat zijn enkele woningen voorzien.

De stedenbouwkundige opzet laat een verkaveling zien die goed aansluit op de al bestaande stedenbouwkundig structuur. In de uitwerking is voor de architectuur rekening gehouden met het feit dat de woningen zich onderscheidend moeten zijn ten opzichte van de omgeving. Met als doel de beleving in en van de omliggende buurt te versterken. Versterking vindt plaats door te refereren aan de huidige architectuur aan de hand van parcelering, materialisering en open-dicht verhoudingen.

Alle woningen worden uitgevoerd als twee bouwlagen met kap. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt zes respectievelijk tien meter. De woningen hebben een breedte van 5,4 meter. De Dirkwagerstraat krijgt een profiel van circa 22 meter met aan weerszijden groenstroken. Het noordelijk deel van het plangebied blijft onbebouwd en wordt ingericht voor groenvoorzieningen.



Afbeelding 6: Indicatieve weergave bouwplan Dirkwagerstraat.

3.3

Verkeer en parkeren

Ontsluiting autoverkeer

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 31 woningen mogelijk. Deze woningen worden gerealiseerd langs de nieuw te realiseren Dirkzwagerstraat. Deze weg vormt een nieuwe verbinding tussen de Heldringstraat en de A.E. Maasstraat / Nijverheidsstraat.

De Kapelpolder, inclusief het plangebied, wordt voor het autoverkeer via de Industrieweg (of de route Wagenstraat / P.C. Hooftlaan), via de Laan 1940-1945 ontsloten op de A20 (Rotterdam/Hoek van Holland). Daarnaast is ook een route via de Westlandseweg, Rozenlaan, Maassluiseweg en Oude Veiling naar de A20 aanwezig. De Industrieweg, de Mozartlaan en de Westlandseweg zijn de belangrijkste wegen voor het plangebied en gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50 km/h. Op deze wegen met een recht en overzichtelijk tracé zijn vrij liggende fietspaden aanwezig. De doorgaande wegen aan de randen van het plangebied hebben een belangrijke functie voor de aansluiting van (west) Maassluis op de autosnelweg.

De overige wegen in Kapelpolder zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/h. De nieuwe Dirkzwagerstraat zal ook deze categorie krijgen.

Langzaam verkeer

Op de gebiedsontsluitingswegen bevinden zich fietsstroken en fietspaden. Op de erftoegangswegen, zoals de Heldringstraat wordt het fietsverkeer en het autoverkeer gemengd afgewikkeld; er zijn hier geen aparte fietspaden. Langs deze wegen zijn wel brede trottoirs.

Openbaar vervoer

Ten zuiden van het plangebied is het voormalige NS-traject Hoek van Holland – Rotterdam gelegen. Momenteel wordt dit traject omgebouwd naar een hoogwaardige lightrailverbinding met aansluiting op het metronet van Rotterdam. Hierdoor zal de ontsluiting per OV verder verbeterd worden. Het plangebied bevindt zich tussen de stations ‘Maassluis’ en ‘Maassluis West’, zodat de afstand tot de lightrailverbinding nergens meer dan 1.000 meter bedraagt. Op deze stations halteert metrolijn B van Hoek van Holland naar Nesselande.

Ter hoogte van de kruising van de Mozartlaan en de Westlandseweg wordt gehalteerd door busverbindingen tussen Maassluis West en Schiedam, Westland en Den Haag.

Parkeren

De parkeerbehoefte wordt opgelost met parkeervakken aan beide zijden van de weg. In totaal worden binnen het plangebied 44 parkeerplaatsen aangelegd, waardoor voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling is bepaald conform de CROW-kengetallen. Hierbij is uitgegaan van koopwoningen in een sterk stedelijke omgeving, gelegen in de schil van Maassluis. De verkeersgeneratie bedraagt in dat geval 6,4 à 7,2 ritten per woning. De herontwikkeling van het plangebied leidt dus tot een verkeersgeneratie van 166 à 187 verkeersbewegingen. De huidige verkeersintensiteiten zijn zodanig, dat deze extra bewegingen geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersdoorstroming en –veiligheid.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 **Water**

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

Beschrijving watersysteem

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse van het plangebied uit zeekleigrond. Hierbij is sprake van grondwatertrap IV. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand meer dan 0,4 meter beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 meter beneden maaiveld. De maaiveldhoogte in het plangebied bedraagt circa 4,2 meter.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel bevindt zich in de omgeving de haven van Maassluis. Het gemiddelde waterpeil bedraagt hier circa 0,6 meter boven NAP. Het hemelwater dat op onverhard gebied valt, watert via het grondwater vrij af richting de rivier, haven en boezemwater. Hemelwater dat op verhard oppervlak valt, stroomt via het aanwezige gemengde rioleringsstelsel naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie 'De Groote Lucht'. Ook de aanwezige bedrijven en woningen zijn op dit stelsel aangesloten. Indien de capaciteit van het riool tekort is, bijvoorbeeld door hevige regenval, dan kan het overtollig water via een overstortbemaling op de haven geloosd worden.

Zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van de Kapelpolder is een waterkering gelegen. Ter hoogte van de Westlandseweg / Noorddijk betreft het een secundaire kering. Ten zuiden van het bedrijventerrein is ter hoogte van de Hoekse Lijn de Delflandse dijk gelegen. Het betreft hier een primaire waterkering, die onderdeel uitmaakt van dijkkring 14. Deze ring kent een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar; dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. Bij een eventuele doorbraak van de waterkering van de Nieuwe Maas zal een groot deel van Maassluis onder water komen te staan. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van deze waterkeringen en/of bijbehorende beschermingszones.

Wateropgave

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk, inclusief een nieuwe weg en bijbehorende verhardingen. Het plangebied is tot recente datum volledig verhard geweest, maar als gevolg van de uitgevoerde bodemsanering - die noodzakelijk was om ontwikkelingen mogelijk te maken - is deze verharding verwijderd. In deze waterparagraaf mag echter uit worden gegaan van de situatie met volledige verharding. Vandaar dat de voorgenomen

herontwikkeling niet leidt tot een toename van het verhard oppervlak. Het treffen van compensatiemaatregelen is derhalve niet noodzakelijk.

Door de hoogteligging van het gebied kan het hemelwater dat in het plangebied valt onder vrij verval afwateren op de haven. Het water uit de haven stroomt onvertraagd af naar de Nieuwe Waterweg. Hierdoor is het niet nodig om het water langer in het gebied vast te houden. Het hemelwater wordt dan ook gescheiden afgevoerd. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating. Het huishoudelijk afvalwater wordt vanzelfsprekend op de bestaande riolering aangesloten.

Omdat het plangebied niet is gelegen binnen een waterkering en/of bijbehorende beschermingszones, is de herontwikkeling niet van invloed op de veiligheidssituatie. De waterkerende functie wordt hierbij niet belemmerd.

Overleg met de waterbeheerder(s)

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

4.2

Geluid

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

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de bouw van geluidsgevoelige objecten mogelijk (woningen). Met een akoestisch onderzoek¹ is gekeken of ter plaatse van deze objecten voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder. Hieronder worden de rekenresultaten uiteengezet. Voor spoorweglawaaï geldt, dat de geluidszone ter hoogte van het plangebied zo'n 200 meter bedraagt. Omdat de afstand van de spoorlijn tot aan het plangebied 400 meter bedraagt, is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet aan de orde. Voor scheepvaartlawaaï geldt, dat de geluidsbelasting ruimschoots voldoet aan de streefwaarden. Deze bronnen worden in deze paragraaf niet meer uiteengezet.

Wegverkeerslawaaï

In de omgeving van het plangebied zijn enkele zoneplichtige wegen gelegen, namelijk Mozartlaan, Rozenlaan, Wagenstraat en Westlandseweg. Rondom deze wegen is sprake van een geluidszone van 200 meter. De beoogde woningen zijn niet in deze zone gelegen, waardoor de geluidsbelasting van deze wegen niet aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder getoetst hoeft te worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting vanwege de direct omliggende niet-zoneplichtige wegen berekend. Het gaat hierbij om de Elekraweg, de Esserstraat, de Heldringstraat, de A.E. Maasstraat en de Nijverheidsstraat. Uit de

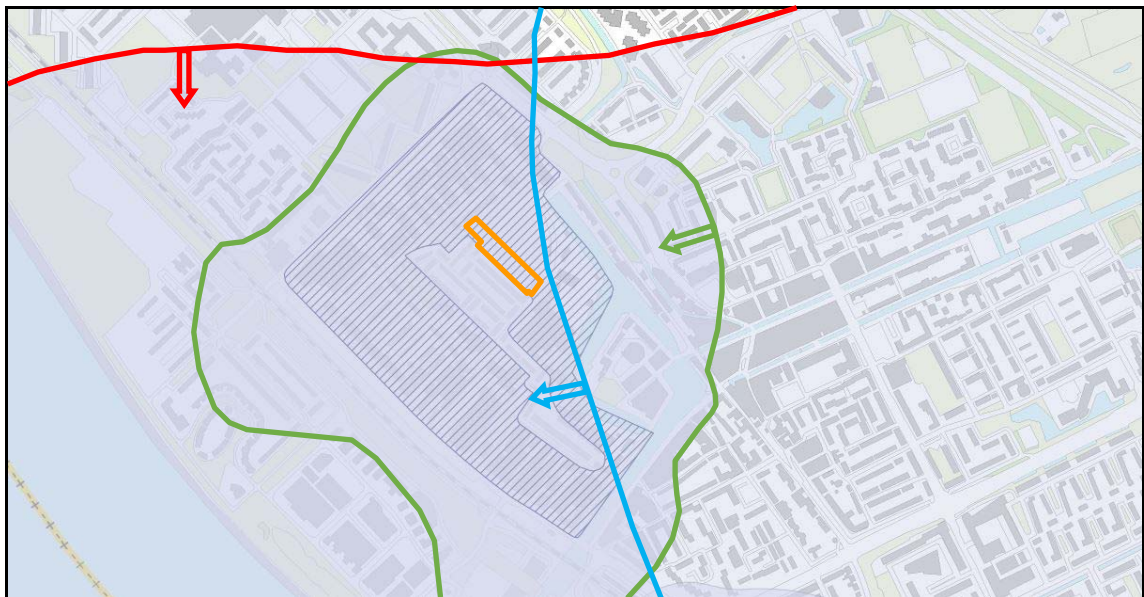
¹ DCMR Milieudienst Rijnmond, Dirkzwagerstraat Kapelpolder Maassluis; Geluidsbelasting nieuwe woningen – plan 2016, oktober 2016, documentnummer 9999207548.

rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting van alle onderzochte wegen tezamen op bijna alle woningen 48 dB of minder bedraagt. Enige uitzondering hierop vormen de voorziene woningen aan de Heldringstraat en de meest zuidelijke woning aan de Dirkzwagerstraat. Hier geldt een maximaal berekende geluidsbelasting van 55 respectievelijk 49 dB. Aangezien de onderzochte wegen of op grond van de Wet geluidhinder geen zone hebben, is het niet nodig om de berekende geluidsbelasting te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De aftrek volgens artikel 110 g van deze wet is daarom ook niet van toepassing.

Op grond van de rekenresultaten wordt gesteld, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer alleen een rol van betekenis speelt voor de drie voorziene woningen aan de Heldringstraat. De belasting wordt hier volledig bepaald door het verkeer over deze weg. Omdat deze gevels als doof worden uitgevoerd, wordt gesteld dat het wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor realisatie van de woningen.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van drie gezoneerde industrieterreinen, namelijk 'Botlek-Pernis' (rode lijn in onderstaande afbeelding), 'Maasvlakte-Europoort' (blauwe lijn) en 'Kapelpolder' (groene lijn). De geluidsbelasting vanwege de eerste twee genoemde terreinen bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).



Afbeelding 7: Het plangebied (oranje omkaderd) in relatie tot geluidzones industrieterreinen.

Bij de berekeningen van de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein 'Kapelpolder' is rekening gehouden met de aanwezigheid van twee groene geluidsschermen (schermen met klimplanten). Een ter plaatse van de zuidwestgrens terrein van MTS Euro Products (hoogte van 3,5 meter) en een aan de zuidwestzijde van het terrein van Van Nieuwpoort (hoogte van 7,0 meter). Uit de berekening blijkt, dat alleen ter plaatse van de beoogde woningen aan het verlengde van de A.E. Maasstraat en ter plaatse van de beoogde woningen aan de Heldringstraat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Deze overschrijding bedraagt hierbij maximaal 2 dB(A). Voor alle woningen geldt, dat de achtergevels als 'geluidluw' worden aangemerkt en ze beschikken over geluidluwe buitenruimte, aangezien de geluidsbelasting hier minder dan 50 dB(A) bedraagt.

Conclusie

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt opgemaakt, dat de grenswaarden uit de Wet geluidhinder geen belemmering vormen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai wordt overschreden ter plaatse van de woningen aan het verlengde van de A.E. Maasstraat. Aangezien de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, is een ontheffing van de Wet geluidhinder benodigd.

Voor dit soort gevallen heeft Maassluis het beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder opgesteld. Conform dit beleid kunnen aan een besluit hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder voorwaarden worden gesteld, waarmee voorkomen wordt dat de geluidhinder nodeloos toeneemt. Zo is vereist dat een woning waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld in elk geval één geluidsluwe gevel heeft en dat bij het ontwerp van de woningen zo veel mogelijk rekening gehouden wordt met geluid, bijvoorbeeld bij de vormgeving van de (dove) gevel, bij de indeling van de woning en de ligging van de slaapvertrekken. Omdat de beoogde woningen beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte, wordt voldaan aan het gemeentelijke ontheffingenbeleid en kan de ontheffing van de Wet geluidhinder verleend worden. Ook ter plaatse van de woningen aan de Heldringstraat is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde inzake het industrielawaai. Omdat deze woningen worden uitgevoerd met een dove gevel (zie § 4.3) is het treffen van geluidswerende voorzieningen of het verkrijgen van een ontheffing niet aan de orde. Voor alle andere woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden, zodat ook hiervoor geen ontheffing benodigd is.

4.3

Milieuzonering

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

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

Het plangebied behoort tot omgevingstype 'gemengd gebied' conform VNG-uitgave, net zoals de reeds aanwezige woningen in de directe omgeving (Esserstraat en omgeving). Deze woningen worden namelijk omringd door het gezonde industrieterrein Kapelpolder en liggen binnen de invloedssfeer van het industrieterrein (binnen de geluidszone). Derhalve mag voor de toetsing in dit bestemmingsplan (over bedrijfsvoering van omringende bedrijven en aanvaardbaar woon- en leefklimaat) uit worden gegaan van de richtafstanden uit de VNG-uitgave voor omgevingstype 'gemengd gebied'.

De beoogde woningbouwontwikkeling voldoet voor enkele bedrijven niet aan de richtafstanden conform omgevingstype 'gemengd gebied'. Het betreffen hier

bedrijfsactiviteiten waarbij de hindercontour wordt bepaald door het aspect 'geluid'. Vandaar dat naast de beoordeling van het industrielawaai in het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek ook het maximaal geluidniveau ten gevolge van de omliggende bedrijven is beoordeeld. Hieronder worden de rekenresultaten kort uiteengezet.

Milieustraat

De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf vinden alleen in de dagperiode plaats. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de grenswaarde van 70 dB(A) alleen wordt overschreden ter plaatse van de drie voorziene woningen aan de Heldringstraat. De berekende geluidniveaus bedragen hier maximaal 79 dB(A). Deze belasting wordt veroorzaakt door de op het terrein aanwezige vrachtwagens en tractoren.

Van Nieuwpoort

De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf vinden zowel overdag als 's nachts plaats. Ondanks de aanwezigheid van een 7,0 meter hoog geluidsscherm wordt de grenswaarde voor de dagperiode (70 dB(A)) ter hoogte van de twee meest zuidelijke woningen aan de Dirkzwagerstraat overschreden. In de nachtperiode geldt een grenswaarde van 60 dB(A). Deze wordt overschreden ter plaatse van de voorgevels van de drie woningen aan de Heldringstraat, alsook ter plaatse van de zijgevel van de meest noordelijke van deze drie woningen.

MTS Euro Products

De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf vinden alleen in de dagperiode plaats. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de berekende maximale geluidsniveaus de voor de dagperiode geldende grenswaarde van 70 dB(A) niet overschrijden.

Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt, dat alleen ter plaatse van de drie voorziene woningen aan de Heldringstraat en de twee meest zuidelijke woningen aan de Dirkzwagerstraat niet voldaan kan worden aan de gestelde grenswaarden. Dit zowel vanwege de activiteiten op het terrein van de milieustraat als op die van het terrein van Van Nieuwpoort. De optredende maximale geluidsniveaus kunnen niet door middel van maatregelen verlaagd worden. Om deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering te belemmeren is het noodzakelijk om deze woningen met een dove gevel te realiseren. Om deze verplichting juridisch te borgen, is hiervoor op de verbeelding een aanduiding opgenomen.

4.4 Luchtkwaliteit

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

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de

algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van een woningbouwlocatie is in de regeling gesteld, dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 31 woningen mogelijk. Deze beoogde woningbouwontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de categorie ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Het voldoet dan ook aan de luchtkwaliteitswetgeving, waardoor het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is.

De achtergrondconcentratie PM_{10} en NO_2 is volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2016 gelegen tussen de 18 en 20 $\mu g/m^3$ respectievelijk tussen 20 en 25 $\mu g/m^3$. In 2025 blijft de concentratie PM_{10} ongewijzigd; voor NO_2 is dit een concentratie gelegen tussen 15 en 20 $\mu g/m^3$. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Externe veiligheid

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

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

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

Volgens de risicokaart² zijn in de directe omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig. Het gaat hierbij om zowel mobiele als stationaire bronnen. Deze worden hieronder nader toegelicht.

² www.risicokaart.nl.

Mobiele risicobronnen

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Op een afstand van 975 meter ten noordoosten van het plangebied zijn twee buisleidingen gelegen. Een van de leidingen betreft een hogedruk aardgasleiding, met een diameter van circa 16 inch en een maximale werkdruk van 80 bar. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is niet buiten de leiding gelegen. De Gasunie heeft per brief aangegeven op welke afstand van een leiding het uitvoeren van een groepsrisicoberekening noodzakelijk is. Voor een leiding met een diameter van 16 inch en een druk van 80 bar strekt deze contour zich uit tot 230 meter aan weerszijden van de leiding. Omdat de voorgenomen ontwikkeling ruim buiten deze contour is gelegen, wordt gesteld dat deze leiding geen invloed heeft op het groepsrisico. De andere leiding betreft een CO₂-leiding, met een diameter van zo'n 20 inch en een maximale werkdruk van 22 bar. De bij deze leiding behorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour strekt zich tot 3 meter uit het hart uit; het invloedsgebied bedraagt 19 meter. Beide contouren zijn dan ook niet over het plangebied gelegen. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze buisleidingen is niet aan de orde.

Transport gevaarlijke stoffen over weg

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

Volgens het Besluit transportroutes externe veiligheid gelden op een afstand van 200 meter of meer van een transportroute geen ruimtelijke beperkingen. Hieruit kan geconcludeerd worden, dat toevoeging van personen op een afstand van meer dan 200 meter geen wezenlijke verandering van het groepsrisico oplevert. Omdat het plangebied op een afstand van circa 930 meter van de A20 is gelegen en het vervoer van gevaarlijke stoffen niet zal toenemen, is nader onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen over water

Ook over de Nieuwe Waterweg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. In het basisnet Water is deze vaarweg aangewezen als 'zeevaartcorridor met toetsafstand'. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour komt echter niet over de oeverlijn. Het plasbrandaandachtsgebied strekt zich uit tot 40 meter landinwaarts vanaf de waterlijn. Aangezien binnen deze contouren geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, leiden deze contouren niet tot beperkingen.

Op grond van het basisnet Water is wel een groepsrisicoberekening- en verantwoording noodzakelijk. Het invloedsgebied bedraagt hierbij 880 meter en wordt bepaald op basis van een toxische wolk scenario. Aangezien het plangebied op zo'n 700 meter afstand is gelegen, bevindt deze zich binnen het invloedsgebied. Gelet op het uitgangspunt van het Basisnet Water dat in de huidige situatie geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico aanwezig is, zal ter plaatse van het plangebied geen sprake zijn van overschrijding van het groepsrisico. In het verleden zijn twee onderzoeken uitgevoerd naar de externe veiligheidssituatie in de omgeving van de Nieuwe Waterweg nabij Maassluis. Uit beide onderzoeken bleek, dat het totale groepsrisico ver onder de oriëntatiewaarde ligt (factor 55).

Op basis van het Besluit transportroutes externe veiligheid geldt ook voor deze transportroute, dat op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen gelden. Omdat de voorgenomen ontwikkeling op zo'n 700 meter van de Nieuwe Waterweg is gelegen, leidt deze niet tot een wezenlijke verandering van het groepsrisico. Aangezien hierbij ruimschoots wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Stationaire risicobronnen

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

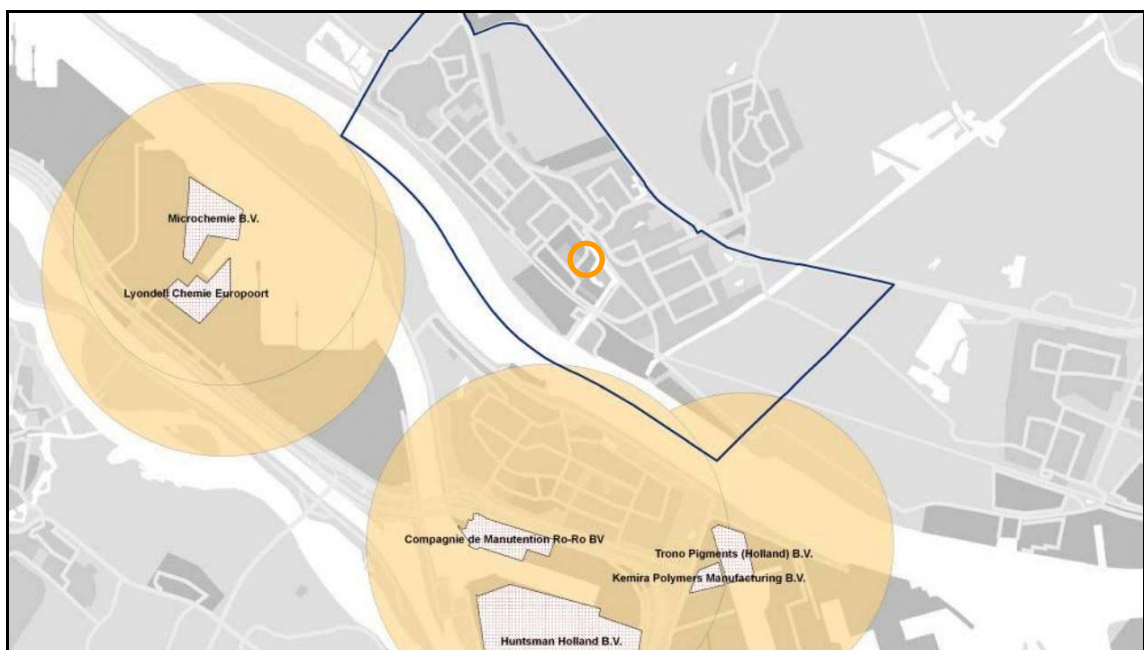
- VECOM het perceel Mozartlaan 3, alwaar chemische producten worden vervaardigd;
- brandstofservicestation zonder LPG-verkoop op het perceel Mozartlaan 332.

De afstand van deze bronnen tot aan het plangebied bedraagt 125 respectievelijk 315 meter. Gezien deze afstanden staat vast, dat de bij deze bronnen behorende risicocontouren en invloedsgebieden niet over het plangebied zijn gelegen.

In de Rotterdamse Haven - aan de overzijde van de Nieuwe Waterweg – zijn ook diverse risicovolle inrichtingen gelegen. Uit een inventarisatie ten behoeve van de gemeentelijke structuurvisie (en bijbehorende planMER) blijkt, dat het invloedsgebied van deze inrichtingen niet over het plangebied zijn gelegen (zie afbeelding 7). Deze bedrijven hebben geen gevolgen voor de externe veiligheidssituatie in het plangebied. Een nadere beschouwing en/of verantwoording naar de aanwezige stationaire bronnen is niet noodzakelijk.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat het thema 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van het plangebied.



Afbeelding 8: Invloedsgebieden risicovolle bedrijven nabij Maassluis (blauw omkaderd; plangebied oranje omcirkeld).

4.6

Bodem

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

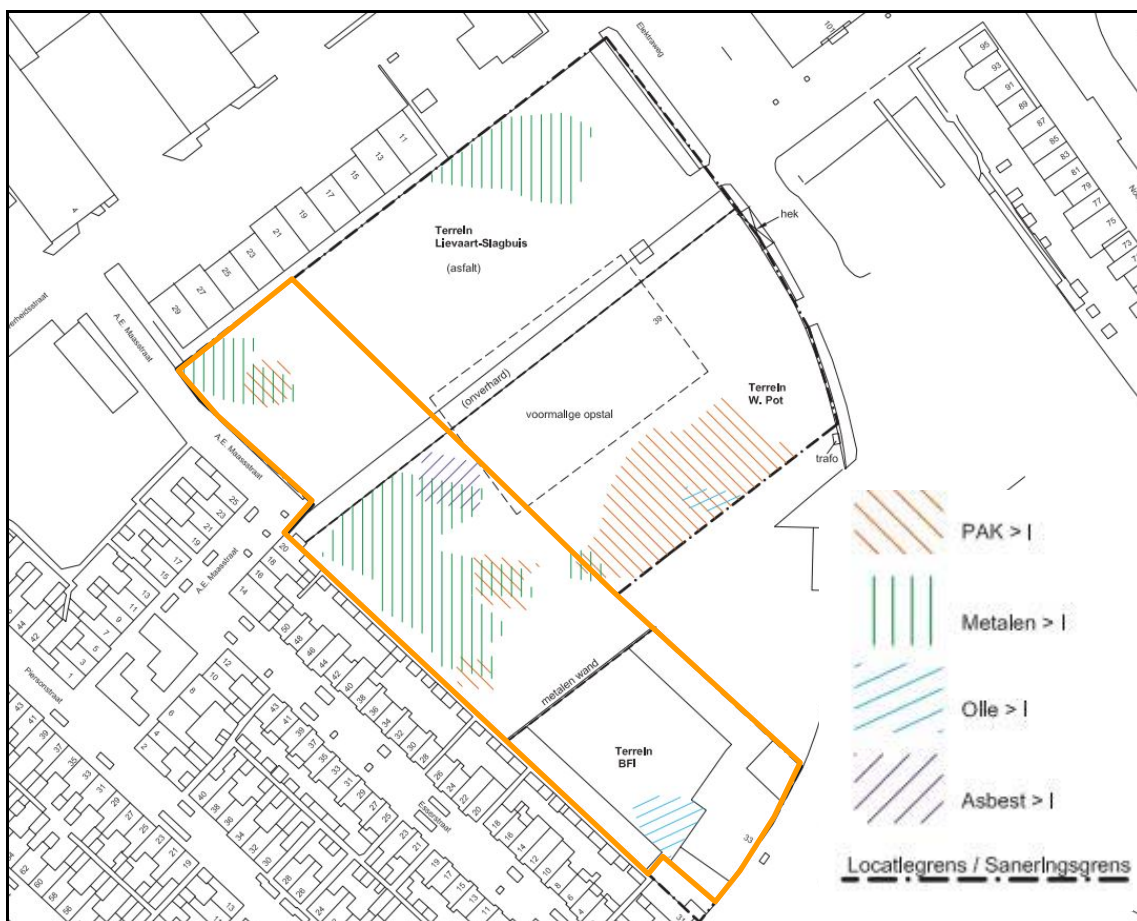
Uit het bodemloket van de DCMR milieudienst Rijnmond blijkt, dat het plangebied en zijn directe omgeving aan meerdere bodemonderzoeken zijn onderworpen. Deze onderzoeken dateren uit de periode 1983 tot 2009. Tijdens deze onderzoeken zijn verontreinigingen aangetroffen. Vandaar dat ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige terrein van de pallethandel een saneringsplan³ is opgesteld.

Uit dit saneringsplan blijkt, dat de grond en het grondwater voorafgaand aan de sanering voornamelijk verontreinigd is met PAK-verbindingen. Verspreid over het onderzoeksgebied zijn ook metalen (chromium, zink, lood en koper) in (sterk) verhoogde concentraties aangetroffen, alsook asbesthoudend plaatmateriaal. Hierbij blijkt, dat éénmaal de interventiewaarde voor asbest in de grond wordt overschreden. Mobiele verontreinigingen zijn nagenoeg niet aangetoond. Uit de oudere onderzoeken blijkt daarnaast, dat in de grond oliespots zijn aangetroffen boven de tussenwaarde. De aanwezige slakkenlaag in het onderzoeksgebied bevat geen gehalten aan PAK, minerale olie of EOX boven de samenstellingswaarden en zijn waarschijnlijk her te gebruiken. De slakken bevatten ook geen asbest. De niet puinhoudende grond onder de puinhoudende laag is niet of nauwelijks verontreinigd. In overleg met de DCMR zijn in het saneringsplan de onverharde gronden nogmaals nader onderzocht. Hieruit blijkt, dat mogelijk nog olie- en carbolineumspots voorkomen. Een en ander is weergegeven in afbeelding 8.

De diffuse verontreinigingen met PAK in de contactlaag zijn te relateren aan de brand in 2003. De verontreiniging is ontstaan door verspreiding via het bluswater. Deze verontreiniging wordt als nieuw geval aangemerkt. De overige verontreinigingen worden als historisch aangemerkt en zijn te relateren aan voormalige bedrijfsactiviteiten en ophogingen in het verleden met grond van elders.

Op basis van de aanwezige verontreinigingen is gesteld, dat binnen het onderzoeksgebied sprake is van twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Het gaat hierbij om een verontreiniging met PAK in grond en grondwater ter plaatse van de voormalige terreingrens van Pallet Pot met het terrein van Van Nieuwpoort en een verontreiniging met zware metalen in de grond op het gehele onderzoeksgebied.

³ MWH, Saneringsplan Hellingstraat 39 e.o. te Maassluis, december 2012, projectnummer M12A0563.



Afbeelding 9: Aanwezige verontreinigingen in (omgeving van) plangebied (oranje omkaderd) voor sanering.

De aanwezige verontreinigingen hebben ertoe geleid, dat het gehele onderzoeksgebied is gesaneerd. Als saneringsmethode is gekozen voor ontgraving van de verontreinigde grond, waarbij de daadwerkelijke sanering heeft plaatsgevonden in de periode maart 2013 tot juni 2013. In deze periode zijn de gronden, waar de toekomstige woningen zijn voorzien, afgegraven tot 2,4 meter boven NAP (m+NAP). Daar waar de tuinen zijn voorzien, zijn de gronden afgegraven tot 1,9 m+NAP en ter plaatse van het toekomstig openbaar gebied tot 2,10 m+NAP. Ter plaatse van deze locaties is met schone / AW grond vervolgens een integrale leeflaag aangebracht. Deze leeflaag heeft een dikte van 0,5 tot 1 meter en voldoet aan de eisen uit het saneringsplan.

Nadat de sanering is afgerond, heeft een bemonstering ten behoeve van de tussen- en eindcontrole plaatsgevonden. Hieruit⁴ is gebleken, dat ter plaatse van enkele spots een restverontreiniging is achtergebleven in een gehalte groter dan de vastgestelde terugsaneerwaarde. Een van deze spots is gelegen binnen het bestemmingsplangebied. Voor deze spot geldt, dat in de één van de putwandmonsters een restverontreiniging met minerale olie is achtergebleven. Deze spot bevindt zich ter plaatse van het toekomstig openbaar gebied en vormt daardoor geen beperking voor de voorgenomen ontwikkeling. In het grondwater zijn ter hoogte van het bestemmingsplangebied geen verontreinigingen meer aangetroffen.

⁴ Tauw, tussentijdse evaluatieverslag bodemsanering Heldringstraat 39 e.o. te Maassluis, oktober 2013, projectnummer 1215077.

Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) dient de gemeente rekening te houden met de in grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Het opnemen van gemeentelijke richtlijnen bij het uitvoeren van archeologisch bureauonderzoek biedt duidelijkheid en zekerheid wanneer rapporten moeten worden overlegd en welke informatie en gegevens moeten worden aangereikt.

Uit de archeologische verwachtingskaart Maassluis blijkt, dat het plangebied is aangemerkt als 'archeologisch waardevol gebied 6 - onbekende archeologische verwachting'. Het betreft zones waarover geen uitspraak kan worden gedaan over de verwachte dichtheid aan archeologische sporen op archeologisch relevante diepte, omdat geen of onvoldoende informatie voor handen is over de aard en de kwaliteit van het bodemarchief. Wel kan worden vastgesteld dat ophoging van het maaiveld heeft plaatsgevonden en/of de bovenste bodemlagen geroerd zijn. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of in de diepere ondergrond sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden. De volgende afwijkingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte: 200 m² en meer;
- diepte: 100 cm en meer.

Deze archeologische verwachtingswaarde is vertaald naar dit bestemmingsplan via de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 6". Hierbij is aangegeven aan welke voorwaarden voldaan moet worden, alvorens eventuele bodemversturende activiteiten uitgevoerd mogen worden. Daarnaast verwezen zij naar de gemeentelijke richtlijnen voor archeologisch onderzoek. Daarin is gedetailleerd vermeld aan welke eisen de onderscheidene archeologische rapporten dienen te voldoen. Deze richtlijnen maken onderdeel uit van de vastgestelde archeologische waarde- en verwachtingenkaart.

Cultuurhistorie

De beschrijving van de cultuurhistorie maakt onderdeel uit van de archeologische beleidskaart en de daarbij behorende bijlagen. De gemeenteraad heeft dit beleid in 2013 vastgesteld en in 2015 geactualiseerd. In 2013 is de Cultuurhistorische inventarisatiekaart beschreven en in 2015 de archeologisch relevante cultuurhistorische waarden.

Hoewel niet als zodanig beschreven kan de woonwijk 't Stort als een bijzondere wijk worden bestempeld. Een typische arbeiderswijk die in de 20er jaren van de vorige eeuw is gerealiseerd. Hoewel de wijk op het eerste gezicht sober en doelmatig oogt, heeft deze toch een duidelijke stedenbouwkundige en architectonische opzet met verschillende typen woningen binnen een herkenbaar stramien. De bouwstijl is herkenbaar met woningen die zijn opgebouwd uit rode baksteen en bestaan uit een begane grondlaag met een kapverdieping. Daarbij is bijzondere aandacht besteed aan de stedenbouwkundige opzet. Op strategische plekken, zoals hoeken en onderdoorgangen en aan pleinen, zijn verbijzonderingen aangebracht zoals een andere nokrichting, hogere kappen of een iets naar voren geschoven gevel. De goothoogte van de woningen varieert naar type en bedraagt tussen de 4 en 6 meter.

De ontwikkeling voorziet in een passende afronding van deze wijk waarbij de architectonische kwaliteiten gehandhaafd blijven. Daarmee wordt voldoende rekening gehouden met het aspect cultuurhistorie.

4.8 *Flora en fauna*

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

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Het plangebied maakt volgens een uitgevoerde quickscan⁵ geen onderdeel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland en is niet aangemerkt als weidevogelgebied. Deze natuurgebieden liggen op grote afstand van het plangebied en worden niet beïnvloed door de beoogde ontwikkeling. De bestaande bebouwing en wegen vormen namelijk een (reeds verstorende) buffer. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Na de uitgevoerde bodemsanering is het plangebied braak komen te liggen, waardoor nauwelijks geschikte habitat voor beschermde dier- en/of plantensoorten aanwezig is. Zo blijkt uit de eerder aangehaalde ecologische quickscan dat gebouw- en boombewonende diersoorten worden uitgesloten. Mogelijk wordt het plangebied wel gebruikt als foerageergebied, echter betreft het hier geen essentieel gebied. Ook voor beschermde reptielen, vissen en insecten heeft het plangebied weinig te bieden.

In de omgeving van het plangebied is de rugstreeppad waargenomen. Het betreft hier een diersoort die zéér mobiel is en gebieden snel kan koloniseren. Het is dan ook van belang, om stagnerend water in de voortplantingsperiode (half april / september) te voorkomen. Dergelijke waterplassen kunnen namelijk door deze pad gebruikt worden voor de voortplanting. Indien stagnerend water niet te voorkomen is, wordt aanbevolen om het plangebied af te zetten met een amfibieënscherm. Vooralsnog wordt gesteld, dat de Flora- en faunawet geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van het plangebied.

⁵ Buro Maerlant, Maassluis Dirkzwagerstraat; Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet, december 2015.

4.9

Besluit m.e.r.

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

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

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

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

De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 31 woningen blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder ander om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Dit wordt ook niet verwacht voor de gehele herontwikkeling van de wijk. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.(-beoordeling) niet noodzakelijk is.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

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

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 *Inleidende regels*

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

5.2.2 *Bestemmingsregels*

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

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Groen

Artikel 4 Tuin

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

Artikel 6 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 6

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Artikel 3 – Groen

De als 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen. De bestemming maakt ook water, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden en bij de bestemming behorende nutsvoorzieningen mogelijk. De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn

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

Artikel 4 – Tuin

Deze bestemming is van toepassing op die delen van de woonpercelen, die voor (het verlengde van) de voorgevellijn zijn gelegen. Zoals de naam van de bestemming al aangeeft, zijn deze gronden bestemd als tuin. De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt. Zo zijn gebouwen en overkappingen niet toegestaan. De maximale maten staan in de bouwregels.

Artikel 5 – Verkeer - Verblijfsgebied

Het toekomstige openbaar gebied, zowel de Dirkzwagerstraat als de bijbehorende groenstructuren, is bestemd als 'Verkeers – Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn naast wegen ook andere verblijfsgebieden met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen toegestaan. Daarnaast zijn de gronden onder andere bestemd voor parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, alsook voor geluidswerende voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 – Wonen

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

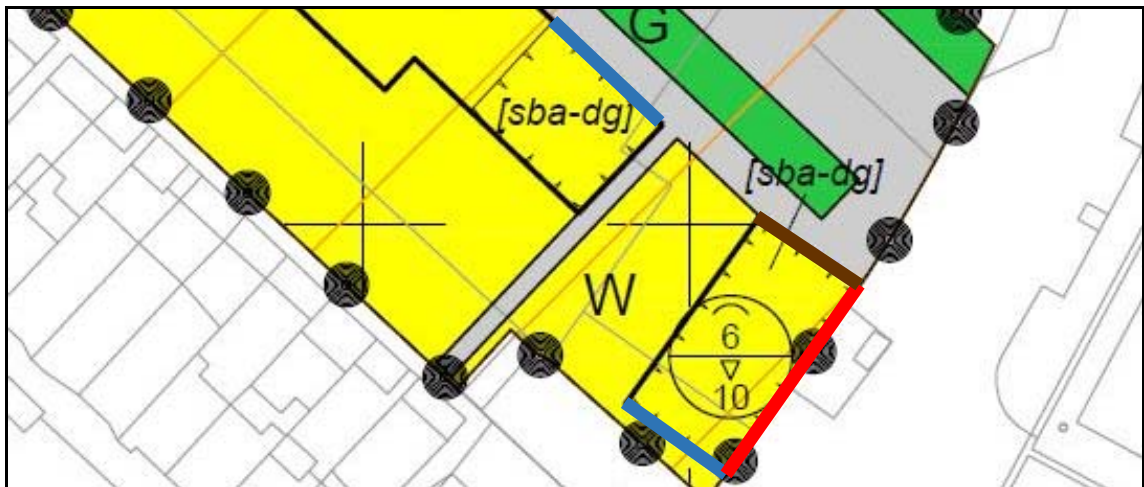
Voor het bouwen van gebouwen is van belang, dat hiervoor een bouwvlak op de verbeelding is aangegeven. Hoofdgebouwen dienen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd, waarbij geldt dat in het gehele plangebied niet meer dan 31 woningen mogen worden opgericht. De maximum toegestane goot- en bouwhoogte is met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding aangegeven. Voor enkele bouwvlakken geldt dat sprake is van een aanduiding 'dove gevel'. Dit betekent, dat bepaalde geveldelen van de hier voorziene woningen als een dove gevel moeten worden uitgevoerd, te weten:

- de gevel van de begane grond indien dit geveldeel gericht is op de blauwe lijn zoals aangegeven in afbeelding 9;
- de gevel van zowel de begane grond als de 1^e verdieping indien deze geveldelen gericht zijn op de rode lijn zoals aangegeven in afbeelding 9;
- de gevel van de 1^e verdieping indien dit geveldeel gericht is op de bruine lijn zoals aangegeven in afbeelding 9.

Bijbehorende bouwwerken, zoals bijgebouwen en aan- en uitbouwen, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat deze bouwwerken tenminste één meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn worden opgericht. Het gezamenlijk oppervlak van het achtererfgebied mag hierbij voor niet meer dan 50% worden bebouwd, met een maximum van 50 m². Indien 50% van het zij- en achtererf minder dan 20 m² bedraagt, mag in ieder geval 20 m² bebouwd worden.

Tenslotte is in de specifieke gebruiksregels een aantal voorwaarden opgenomen waaraan aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten moeten voldoen. Tevens kan door middel van een omgevingsvergunning bed & breakfast in een woning toegestaan worden. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat de woningen pas in

gebruik mogen worden genomen op het moment dat enkele noodzakelijke geluidswerende voorzieningen zijn gerealiseerd. Deze voorzieningen dienen ook in stand gehouden te worden.



Afbeelding 10: Overzicht van de gevels die als doof moeten worden uitgevoerd.

Artikel 7 – Waarde - Archeologie - 6

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

5.2.3

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat zeven algemene regels.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat enkele bepalingen omtrent beperkte overschrijding van de bouwgrenzen. Tevens is bepaald, dat ondergeschikte bouwonderdelen op het dak van een gebouw niet worden meegerekend bij de bepaling van de bouwhoogte, mits voldaan wordt aan de gestelde maten. Daarnaast is een regeling opgenomen, dat alleen gebouwd mag worden als voldaan wordt aan de geldende parkeernorm.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is bepaald wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Deze regels bevatten enkele bepalingen omtrent de gebiedsaanduidingen die op de verbeelding zijn aangegeven. Het gaat om 'geluidszone - industrie-1', 'geluidszone - industrie-2' en 'geluidszone - industrie-3'.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane maten, bouwgrenzen en voor het oprichten van ondergrondse pompgemalen. Tevens is een afwijking opgenomen voor de realisatie van nutsvoorzieningen. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn eveneens opgenomen.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan op onderdelen te kunnen wijzigen. Het gaat hierbij om het wijzigen van bestemmingsgrenzen teneinde een betere realisering van bestemmingen en/of bouwwerken. Ook het wijzigen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 6' behoort tot de bevoegdheden.

Artikel 14 Overige regels

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

5.2.4 *Overgangs- en slotregels*

In artikel 15 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3 *Handhaving*

Waar regels zijn, moet gehandhaafd worden. Zo ook bij regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Deze regels zijn erop gericht de kwaliteit van de bebouwde en de onbebouwde omgeving te beschermen en waar mogelijk te verbeteren. Handhaving op dit gebied is de laatste tijd steeds meer in de belangstelling komen te staan. Waar handhaving voorheen een bevoegdheid was waar een bestuursorgaan binnen redelijke grenzen al dan niet gebruik van kon maken, is handhaving inmiddels geworden tot een beginselplicht waarvan slechts deugdelijk gemotiveerd afgeweken kan worden. De handhaving van de in dit plan opgenomen regels is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat hierbij met name om de regels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geldt een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

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

Maassluis heeft haar handhavingsbeleid vastgelegd in het Handhavingsbeleidsplan Wabo, dat op 30 augustus 2011 is vastgesteld. In deze nota is een integrale visie gegeven op de wijze van

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

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

Dit project is opgenomen in een gemeentelijke grondexploitatie. In het Meerjaren Programma Grondexploitaties wordt deze grondexploitatie bewaakt en worden de kosten en opbrengsten verantwoord. Het grondeigendom en daarmee het kostenverhaal is door de gemeente verzekerd.

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Deze paragraaf is gereserveerd voor de uitkomsten uit dit overleg.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	55
Artikel 1 – Begrippen.....	55
Artikel 2 – Wijze van meten	61
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	63
Artikel 3 – Groen	63
Artikel 4 – Tuin	64
Artikel 5 – Verkeer – Verblijfsgebied	65
Artikel 6 – Wonen	66
Artikel 7 – Waarde - Archeologie - 6.....	69
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	73
Artikel 8 – Antidubbeltelregel.....	73
Artikel 9 – Algemene bouwregels	73
Artikel 10 - Algemene gebruiksregels	74
Artikel 11 - Algemene aanduidingsregels	74
Artikel 12 – Algemene afwijkingsregels	74
Artikel 13 – Algemene wijzigingsregels.....	75
Artikel 14 – Overige regels	75
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	77
Artikel 15 – Overgangsrecht.....	77
Artikel 16 – Slotregel.....	77

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan "Dirkzwagerstraat" met identificatienummer NL.IMRO.0556.BP82Dirkzwagerstr-VO01 van de gemeente Maassluis.

Bestemmingsplan:

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

Verbeelding:

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

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

Aan huis gebonden beroepen:

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

Achtererfgebied:

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

Antennedrager:

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

Antenne-installatie:

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

Archeologische waarde:

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

Archeologisch deskundige:

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

Archeologisch onderzoek:

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

Bebouwing:

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

Bebouwingspercentage:

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

Bed & breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf (maximaal 1 week) met het serveren van ontbijt. Een Bed&Breakfast is gevestigd in een woonhuis of bestaand bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren / beheerders van het betreffende huis en bijgebouw. Onder Bed&Breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoengebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bijbehorend bouwwerk:

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

Bouwaanduidingen:

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

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwperceel:

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

Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

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

Dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

Dakkapel:

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

Dakopbouw:

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

Detailhandel:

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

Dove gevel:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

In dit verband wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van tenminste 11 m².

Erker:

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

Gebouw:

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

Geluidsgevoelige objecten:

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

Geluidszone - industrie:

een geluidszone als bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidbelasting vanwege het gezonedeerde industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende geluidzones:

- a. geluidszone - industrie 1: Kapelpolder;
- b. geluidszone - industrie 2: Botlek - Pernis;
- c. geluidszone - industrie 3: Europoort - Maasvlakte.

Hoofdgebouw:

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

Horecabedrijf:

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

Huishouden:

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

Kantoor:

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

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

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

Maaiveld:

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

Normaal onderhoud, gebruik en beheer:

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

Nutsvoorzieningen:

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

Overkapping:

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

Peil:

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

Praktijkruimte:

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

Scheidingslijn:

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

Tuin:

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

Vorgevel:

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

Voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

Waarde - Archeologie - 6:

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

Wgh-inrichtingen:

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

Woning / Wooneenheid:

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

Artikel 2 – Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand

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

2.2 Bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.3 Bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 Breedte, lengte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 Goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 Inhoud van een bouwwerk

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

2.7 Oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 Vloeroppervlakte

De gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. geluidswerende voorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
 1. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 1 m
 2. van erf- en terreinafscheidingen elders 2,5 m
 3. van lichtmasten en vlaggenmasten 6 m
 4. van vrijstaande antenne-installaties anders dan ten behoeve van mobiele telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast 15 m
 5. van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie, 5 m niet zijnde schotelantennes
 6. van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie, niet zijnde 5 m schotelantenne-installaties, die op of aan bouwwerken worden gebouwd
 7. van schotelantennes, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd 3 m
 8. van geluidswerende voorzieningen 8 m
 9. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 m

Artikel 4 – Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

4.2 Bouwregels

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarvoor de volgende bepaling geldt:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen 1 meter
 - 2. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde 2,5 meter

Artikel 5 – Verkeer – Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, fietsenstallingen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en kunstobjecten.

5.2 Bouwregels

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 6 – Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

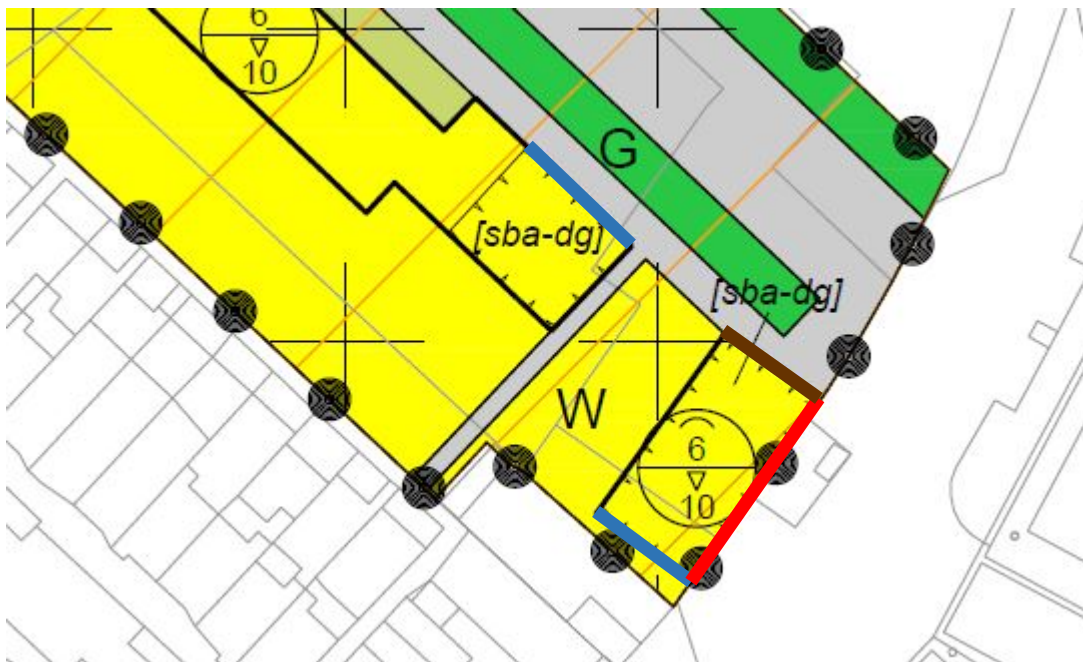
- het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, toegangspaden, in- en uitritten en overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- het aantal woningen binnen het gehele plangebied mag niet meer dan 31 bedragen;
- hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer, dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- ter plaatse van de aanduiding 'dove gevel' dienen woningen met een dove gevel gerealiseerd te worden, met dien verstande dat:
 - de gevel gericht op de blauwe lijn in de volgende afbeelding alleen ter hoogte van de begane grond als doof uitgevoerd moet worden;
 - de gevel gericht op de rode lijn in de volgende afbeelding zowel ter hoogte van de begane grond, als ter hoogte van de 1^e verdieping als doof uitgevoerd moet worden;
 - de gevel gericht op de bruine lijn in de volgende afbeelding alleen ter hoogte van de 1^e verdieping als doof uitgevoerd moet worden.



6.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken per woning bedraagt niet meer dan 50% van het achtererfgebied tot een maximum van 50 m², met dien verstande dat in ieder geval 20 m² is toegestaan.

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied
 1. voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn 1 meter
 2. achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn 2 meter
- b. van erf- en terreinafscheidingen niet grenzend aan openbaar gebied 2 meter
- c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 meter

6.3 **Specifieke gebruiksregels**

6.3.1 *Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

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

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

6.3.2 *Voorwaardelijke verplichting geluidsgevoelige functies*

Geluidsgevoelige objecten mogen pas in gebruik worden genomen, indien tussen deze geluidsgevoelige objecten en het bedrijfsterrein ten noordoosten van het plangebied de in volgende afbeelding opgenomen geluidswerende voorzieningen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden:



6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 *Bed & Breakfast*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed & breakfast. Hierbij gelden voorwaarden, zoals vastgelegd in de beleidsnotitie “Bed & Breakfast 2015”. Indien deze beleidsnotitie gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient rekening gehouden te worden met de wijziging.

6.4.2 *Realisatie en instandhouding geluidswerende voorzieningen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.3.2, indien het industrieterrein Kapelpolder gedezoneerd is en akoestisch gezien geen verplichting meer bestaat om de geluidswerende voorzieningen te realiseren en in stand te houden.

Artikel 7 – Waarde - Archeologie - 6

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Relatie met enkelbestemmingen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

7.2.3 Uitzonderingen

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

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in 7.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken en ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid alsook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria.

- c. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

7.4.1 Verbod

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

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het hoogheemraadschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

7.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in 7.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor zover de in 7.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning de volgende voorschriften verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 7.4.1, wint het bevoegd gezag advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 – Antidubbelregel

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

Artikel 9 – Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

9.2 Ondergeschikte bouwonderdelen op dak van gebouwen

Bouwwerken op het dak van een gebouw, zoals installatiecontainers, centrale verwarmings- en luchtbehandelinginstallaties, liftschachten, hekwerken en soortgelijke bouwwerken om installaties uit het zicht te houden worden niet meegerekend bij de bepaling van de bouwhoogte van het gebouw, als zijnde ondergeschikt, mits:

- a. de hoogte van de bouwwerken vanaf het dak gemeten niet meer dan 3,5 meter bedraagt;
- b. de oppervlakte van deze bouwwerken niet meer dan 1/3 bedraagt van het grondoppervlak van het gebouw.

9.3 Parkeren, laden en lossen

9.3.1 Parkeren

Ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's dient in voldoende mate ruimte te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

9.3.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de voorwaarden, zoals vastgelegd in de 'Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

9.3.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.3.1 en 9.3.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 10 - Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruik als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun persoonlijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van handel of bedrijf, een prostitutiebedrijf daaronder mede begrepen;
- d. het gebruik van bouwwerken als belhuis/internetcafé.

Artikel 11 - Algemene aanduidingsregels

11.1 Geluidzone – industrie 1, 2 en 3

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 1', 'geluidzone - industrie 2' en 'geluidzone - industrie 3' gelden de volgende regels:

- a. geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding zijn uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen;
- b. in afwijking van het bepaalde in 11.1 onder a zijn geluidsgevoelige objecten toegestaan voor zover de geluidsbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai is gelegen;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1 onder a voor het toestaan van geluidsgevoelige objecten met een geluidsbelasting hoger dan 55 dB(A) mits voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

Artikel 12 – Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afgeweken kan worden - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;

- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het oprichten van ondergrondse pompgemalen ten behoeve van riooltransportleidingen.

Artikel 13 – Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

13.2 Archeologische waarde

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door voor één of meer bestemmingsvlakken de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 6 geheel of gedeeltelijk te wijzigen, indien:

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

Artikel 14 – Overige regels

14.1 Werking wettelijke regelingen

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 – Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

15.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

15.1.3 Het bepaalde in 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

15.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 15.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

15.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het 15.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.2.4 Het bepaalde in 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Dirkzwagerstraat", gemeente Maassluis.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING



VERKLARING

Plangebied

Dirkzwagerstraat

Enkelbestemmingen

Groen
 Tuin
 Verkeer - Verblijfsgebied
 Wonen

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie - 6

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie 1
 geluidzone - industrie 2
 geluidzone - industrie 3

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

specifieke bouwaanduiding
dove gevel

Maatvoeringen

maximum goothoogte (m),
maximum bouwhoogte (m)

project:
Dirkzwagerstraat

gemeente:
Maassluis

fase:
Voorontwerpbestemmingsplan

opdrachtgever:
Gemeente Maassluis

datum : 19 juni 2017

schaal : 1 : 750

identificatienummer: NL.IMRO.0556.BP82Dirkzwagerstr-VO01

ondergrond: o_NL.IMRO.0556.BP82Dirkzwagerstr-VO01

BodG
ruimtelijk advies
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.bodg.nl
info@bodg.nl

