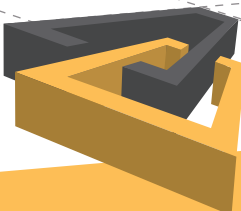


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

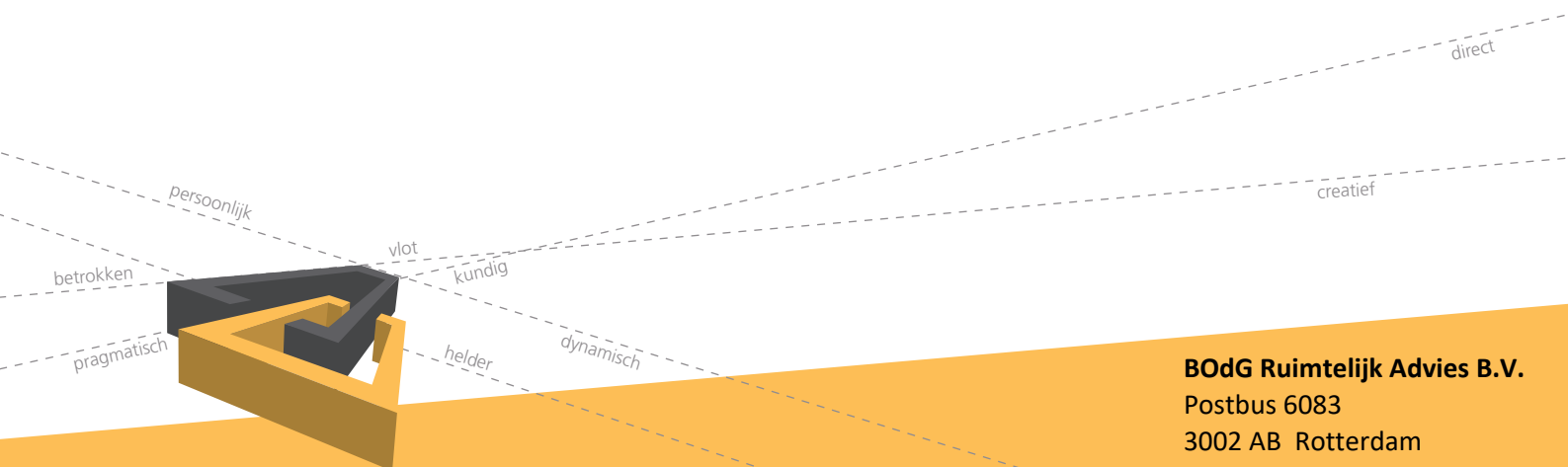
SPECTRUM-LOCATIE

FENACOLIUSLAAN



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING SPECTRUM-LOCATIE FENACOLIUSLAAN

Datum | 19 augustus 2019
In opdracht van | Gemeente Maassluis



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

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Ligging en begrenzing.....	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.4 Procedure.....	8
2. BELEID.....	11
2.1 Nationaal beleid.....	11
2.2 Provinciaal beleid.....	13
2.3 Gemeentelijk beleid.....	14
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT.....	19
3.1 Omgeving en huidig gebruik.....	19
3.2 De voorgenomen herontwikkeling.....	21
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	23
4.1 Water.....	23
4.2 Milieuzonering.....	24
4.3 Geluid.....	24
4.4 Luchtkwaliteit.....	25
4.5 Externe veiligheid.....	26
4.6 Bodem.....	28
4.7 Archeologie en cultuurhistorie.....	28
4.8 Flora en fauna.....	30
4.9 Molenbiotop.....	32
4.9 Besluit m.e.r.....	33
5. UITVOERBAARHEID.....	35
6. CONCLUSIE.....	37

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Basisschool “Het Spectrum” was gevestigd in een monumentaal pand aan de Fenacolijslaan te Maassluis. Omdat dit gebouw niet meer voldeed aan de gewenste eisen, is een nieuw onderkomen betrokken aan de G.A. Brederolaan. Door deze verhuizing is het mogelijk geworden om het monumentale pand en de directe omgeving tot herontwikkeling te brengen. In januari 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de schoollocatie om te zetten naar een woningbouwlocatie. Hierbij zijn binnen het projectgebied in totaal 14 appartementen en 6 beneden-bovenwoningen voorzien. Ook wordt de openbare ruimte rondom het voormalig schoolgebouw heringericht.

De beoogde herontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Stationsgebied e.o.” (zie § 1.3). Om de gewenste woningen te kunnen realiseren, dient afgeweken te worden van dit bestemmingsplan. Daartoe wordt een ruimtelijke procedure doorlopen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Bij deze procedure behoort een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit document voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Tussen de (uitlopers van) de binnenstad van Maassluis en Laan 1940-1945 ligt de wijk Taanshuurpolder. Centraal in de wijk bevindt zich aan de Fenacolijslaan, ter hoogte van de kruising met de Taanstraat / Johan Evertsenlaan, het monumentale schoolgebouw waarin tot voor kort basisschool “Het Spectrum” was gehuisvest. Het projectgebied wordt gevormd door het gehele schoolterrein. Omdat ook het Fenacolijsplein wordt heringericht, maakt dit plein deel uit van het projectgebied.



Afbeelding 1: Globale ligging van het projectgebied in Maassluis (links) en de directe omgeving (rechts).

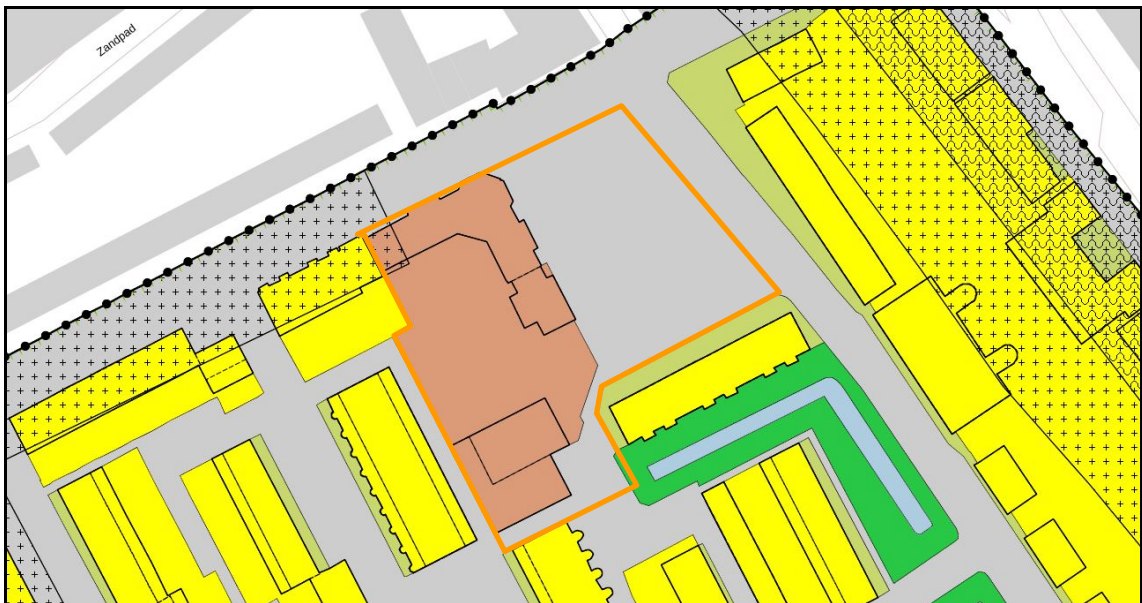
1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Zoals aangegeven geldt voor de locatie het bestemmingsplan “Stationsplein e.o.”, dat is vastgesteld op 14 december 2010. Uit afbeelding 2 valt op te maken dat binnen het projectgebied verschillende bestemmingen van kracht zijn. Zo is het terrein van de voormalige basisschool “Het Spectrum” voorzien van de bestemming ‘Maatschappelijk’. Hierdoor zijn de

gronden bestemd voor onderwijs, jeugd- en kinderopvang, openbare dienstverlening en het verenigingsleven, alsook bijbehorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de hoogte ter plaatse van het monumentale pand is gemaximeerd tot 12 meter. Voor de gymzaal aan de achterzijde van het perceel geldt een maximale hoogte van 3 tot 6 meter. Buiten het bouwvlak mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. Hierbij moet voldaan worden aan de gestelde maximale bouwhoogten.

De overige gronden binnen het projectgebied zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor verblijfsgebieden met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van aangrenzende bestemmingen. Hierbij kan gedacht worden aan trottoirs, fietspaden, ontsluitingswegen, in-/uitritten en parkeerplaatsen. Ook groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen worden als passend aangemerkt. De bouwmogelijkheden op deze gronden zijn zeer beperkt, aangezien de gronden niet voorzien zijn van een bouwvlak. Hierdoor kunnen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

Naast de hiervoor genoemde bestemmingen is ter plaatse van een zeer klein deel aan de noordwestzijde van het projectgebied sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Dit ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische relikten.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding "Stationsplein e.o." (projectgebied oranje omkaderd).

Zowel binnen de bestemming 'Maatschappelijk' als binnen 'Verkeer - Verblijfsgebied' is het niet toegestaan om woningen op te richten. Het bestemmingsplan "Stationsgebied e.o." bevat daarnaast geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan de beoogde ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

1.4 Procedure

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf dat moment worden aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning. In deze vergunning zijn de

verschillende toestemmingen voor locatie gebonden activiteiten geïntegreerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een 'reguliere' en een 'uitgebreide' procedure.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is afwijking hiervan noodzakelijk om deze ontwikkeling te kunnen realiseren. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; dit document voorziet hierin. De aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking wordt gefaseerd aangevraagd, wat wil zeggen dat nu eerst de procedure ten behoeve van de planologische afwijking wordt doorlopen. Daarna volgt de daadwerkelijke bouwaanvraag.

2. BELEID

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

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

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 de visie 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. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn 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 geborgd 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 bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Enkele van de nationale belangen hebben betrekking op de Nieuwe Waterweg, aangezien deze in de SVIR is 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 'V1b' 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").

Naast de in het Barro opgenomen nationale belangen is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze ladder 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.

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

Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht om maximaal 20 wooneenheden 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 projectgebied tot aan de Nieuwe Waterweg, zoals vastgelegd in de Legger rijkswaterstaatswerken, bedraagt ruim 540 meter. De langs de Nieuwe Waterweg aanwezige vrijwaringszone is dan ook niet over het projectgebied gelegen, zodat de veilige doorvaart van de beroepsvaart niet wordt belemmerd. Omdat (de directe omgeving van) het rivierbed geen onderdeel uitmaakt van het projectgebied, 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 wooneenheden 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 doelgroep van de woningen zijn vooral 'starters'. Dit is overeenkomstig de wens na consultatie van omwonenden en mogelijk toekomstige bewoners. Daarnaast is in Maassluis vraag naar woningen voor deze doelgroep in de prijsklassen rond € 170.000,-. De te realiseren appartementen vallen overwegend allemaal in dit prijssegment. Op grond hiervan wordt gesteld, dat in Maassluis voldoende vraag is naar de beoogde woningen. Omdat het voornemen wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en het projectgebied in het verleden in gebruik was voor maatschappelijke doeleinden, wordt geen nieuw ruimtebeslag geclaimd. Zodoende voldoet de voorgenomen ontwikkeling 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, Programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit, Verordening ruimte 2014
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 deel uit, waarbij in 2016 een actualisatieslag in de Verordening en het Programma 'Ruimte' hebben plaatsgevonden. 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 projectgebied is in de Verordening ruimte 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.

Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

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

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

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

Conclusie

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, aangezien behoefte is aan de beoogde woningen en er geen sprake is van nieuw ruimtebeslag (voor uitgebreidere motivering zie conclusie § 2.1). 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.

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 de 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.

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.

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 beheerqualiteit 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. De visie bakent de ambitie van Maassluis af en geeft richting aan de toekomstige ontwikkelingen 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 eveneens 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 de wijk Taanschuurpolder wordt in deze visie gesteld, dat het openbare groen om serieuze verbeteringen vraagt. De beplantingen in de woonerven zijn uitgegroeid en

enigszins verwilderd geraakt wat de sociale veiligheid niet ten goede komt. De grotere onderhoudsbehoefte in deze wijk is aanleiding om het gebruik en de inrichting van de woonervenstructuur te herontwikkelen.

Waterbeheerplan 2016-2021 (hoogheemraadschap) / Waterplan Maassluis 2008-2015

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft zijn beleid vastgelegd in het op 13 oktober 2015 vastgestelde Waterbeheerplan 2016-2021. Het Waterbeheerplan is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021. Bij de uitvoering van het plan staan de kerntaken van Delfland voorop, de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Deze kerntaken staan niet op zichzelf, maar vormen een integrale opgave voor een toekomstbestendig watersysteem. Delfland heeft daarom vier richtinggevend integrale thema's gedefinieerd die in de planperiode worden uitgewerkt tot een strategie:

1. ***Een zelfvoorzienend gezond en schoon watersysteem***

Delfland heeft in 2017 een strategie vastgesteld om op een toekomstbestendige wijze kringlopen te sluiten en (nagenoeg) zelfvoorzienend te kunnen zijn in de waterbehoefte

2. ***Interactie tussen watersysteem en waterketen***

Delfland vervult zijn zorgplichten door de kerntaken integraal uit te voeren en de werkzaamheden te koppelen aan een steeds sneller veranderende omgeving

3. ***Stedelijk waterbeheer en klimaatadaptatie***

Delfland gaat in nauwe samenwerking met gemeenten en andere belanghebbenden de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie nader uitwerken en uitdragen, waardoor de sponswerking in het sterk verharde gebied van Delfland toeneemt en bij ruimtelijke ontwikkelingen klimaatadaptief wordt gehandeld

4. ***Iedereen bewust van water***

In 2021 zijn inwoners van Delfland zich bewust van het water om hen heen, van de gevolgen van klimaatverandering en van hun eigen handelingsperspectieven

Een groot deel van de dijken binnen het gebied van het hoogheemraadschap van Delfland is multifunctioneel van aard. Er is op, in en naast de dijk gebouwd voor verkeer, recreatie of woningen. Delfland werkt aan het vergezicht om deze multifunctionele dijken ook veilig te laten zijn. Daarbij werken zij samen met gebiedspartners om bijvoorbeeld historische stadskernen te behouden en de veiligheid te garanderen. Delfland ondersteunt en faciliteert innovaties in het waterbeheer en denkt mee met de belangen van gebiedspartners. 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 mogelijk 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.

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- en klimaatneutraal te ontwikkelen.

Conclusie

Na verhuizing van basisschool Het Spectrum is het monumentale schoolgebouw leeg komen te staan. Met de beoogde herontwikkeling wordt aan dit pand een nieuwe duurzame functie toegekend, waarmee dit gemeentelijk monument voor de toekomst behouden blijft. Ten behoeve van de herontwikkeling zijn enkele workshops met omwonenden en mogelijk toekomstige bewoners gehouden, onder andere over de vraag voor welke doelgroep hier

woningen gewenst zijn. Dit heeft geleid tot veel reacties en op basis daarvan is ervoor gekozen om de beoogde wooneenheden vooral te realiseren voor de doelgroep 'starters'. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het beleid uit de gemeentelijke structuur- en woonvisie. Immers worden met de beoogde herontwikkeling 14 appartementen en 6 benedenbovenwoningen aan de wijk Taanshuurpolder toegevoegd, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan een meer gevarieerde wijk. Tevens draagt de bouw bij aan het beoogde nieuwbouwprogramma, maar ook aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Zo worden de appartementen in de nieuwbouw conform de Wet Voortgang energietransitie gasloos uitgevoerd. Mogelijk geldt dit ook voor de toekomstige appartementen in het monumentale schoolgebouw. Doordat de appartementen ook gebouwd worden volgens het meest recente Bouwbesluit, zullen deze energiezuiniger zijn dan de huidige schoolgebouwen. Dit leidt tot een afname van de CO₂-uitstoot. Bij de (ver)bouw zal tevens zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en/of het toepassen van LED-verlichting.

Gelijktijdig met de herontwikkeling van het voormalige schoolterrein wordt ook de omliggende buitenruimte heringericht. Hierdoor treedt een verbetering en vergroening van de openbare ruimte op, zoals gewenst in de Visie openbare ruimte 2030. Tevens draagt dit bij aan de klimaatadaptatie, aangezien de waterberging in het gebied toeneemt door vermindering van het verhard oppervlak, verlaging van een deel van park en gebruikmaking van waterdoorlatende elementen. Vergroening van het projectgebied draagt ook bij aan het terugdringen van de hittestress. Daarmee draagt de herinrichting van de openbare ruimte bij aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Met de beoogde herinrichting wordt ook ruimte geboden om het aantal parkeerplaatsen te verdubbelen (47 in huidige situatie om 97 in toekomstige situatie), waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de parkeerproblematiek in de omgeving van het projectgebied. Wel dient voor de herinrichting van de openbare ruimte de bestaande gymzaal aan de Wassenaer van Obdamstraat gesloopt te worden; deze sloop is echter al voorzien in het visiedocument 'Kwalitatieve verbetering binnensportaccommodaties', waarin de diverse toekomstige ontwikkelingen voor de binnensportaccommodaties zijn beschreven.

Gesteld wordt, dat de ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidig gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

Maassluis is omstreeks 1340 ontstaan, als nederzetting bij een sluis in een zeewering tussen de Noordzeekust en Rotterdam. De nederzetting viel onder zeggenschap van het (agrarische) dorp Maasland en werd Maeslantsluys genoemd. De plaats groeide uit tot een vissersdorp, waarbij de rijke belastingopbrengsten naar het dorp Maasland gingen. Daar werden deze belastingopbrengsten hoofdzakelijk aangewend worden voor de boerenbevolking. Dit leidde tot de nodige conflicten en uiteindelijk werden de kernen in 1614 van elkaar gescheiden.

Maassluis was vanaf dat moment politiek zelfstandig, maar het grondgebied van het nieuwe dorp was zeer beperkt. Eeuwenlang verschilde de stadsplattegrond niet veel met die van 1614. Uitbreiding was onmogelijk door de krappe gemeentegrenzen. Pas na de grenswijziging van 1878, waarbij de buitenpolders Kapelpolder en Taanschuurpolder, aan weerszijden van de haven, bij Maassluis gevoegd werden, kon de stadsuitbreiding naar de rivier toe beginnen. Na 1890, toen een deel van de Taanschuurpolder was weggegraven om een vervelende bocht in de rivier recht te trekken, kwam de stadsuitbreiding met woningbouw op gang.

De huidige woonwijk Taanschuurpolder ligt tegen de binnenstad van Maassluis en wordt omsloten door de wegen Laan 1940-1945, de Zuidijk en de Fenacolijslaan. Deze laan is vernoemd naar dominee Fenacolius, die een zeer belangrijke rol heeft gespeeld in het proces van de scheiding van Maassluis en Maasland. De woningen in de wijk Taanschuurpolder stammen overwegend uit twee verschillende perioden.



Afbeelding 3: De wijk Taanschuurpolder.

Zo dateren de woningen aan de Stationsstraat, de Fenacoliusslaan en de Zuiddijk uit het begin van de 20^e eeuw, evenals de woningen aan de Piet Heinstraat en de M.H. Trompstraat. Deze woningen bestaan over het algemeen uit 2 tot 3 bouwlagen, waarvan de bovenste laag een kap of een terugliggende bouwlaag is. Alle andere gronden ten oosten van de Fenacoliusslaan waren destijds in gebruik als industrieterrein. Pas in de jaren '70 van de vorige eeuw zijn ook deze gronden voor woningbouw ingezet, zowel voor grondgebonden als voor gestapelde woningen. De gestapelde woningen bestaan over het algemeen uit bouwblokken van 3 tot 4 bouwlagen. De meeste hiervan zijn afgedekt met een kap. Ook de grondgebonden woningen zijn afgedekt met een kap en bestaan uit 3 bouwlagen. Kenmerkend voor dit deel van de wijk is dat alle woonblokken eenzelfde soort architectuur hebben, waardoor zowel de grondgebonden als de gestapelde woningen dezelfde uitstraling hebben.

De wijk kenmerkt zich verder door doodlopende straten en openbare pleintjes. Dit betekent dat veel openbare ruimte aanwezig is; deze is echter voornamelijk ingericht als parkeerplaats. Hier en daar bevinden zich groenperken met bomen en speelveldjes, maar er is weinig structureel groen aanwezig in de Taanshuurpolder. Langs de Johan Evertsenlaan en de Laan 1940-1945 loopt een singel, waardoor de wijk naar buiten een groen aanzicht krijgt. Op de hoek van de Zuiddijk en de Laan 1940-1945 staat de molen 'De Hoop'. Deze molen heeft een grote landschappelijke waarde en is een markant punt in de stad Maassluis.



Afbeelding 4: Huidige inrichting Fenacoliussplein, met rechts op de achtergrond het monumentale schoolgebouw.

Aan de noordzijde van de woonwijk, op de kruising van de Fenacoliusslaan met de Taanstraat / Johan Evertsenlaan, bevindt zich het Fenacoliussplein. Ook dit plein is voor ongeveer de helft ingericht als parkeervoorziening; de andere helft bestaat uit een grasveld die aan weerszijden is afgebakend door een haag en bosschage. Aan de westzijde van het Fenacoliussplein staat het voormalige schoolgebouw, dat dateert uit 1923. Dit gebouw heeft een hoogte van zo'n 12 meter en is met een kap afgedekt. Onder andere vanwege de rijk gedetailleerde gevel is dit gebouw aangewezen als een gemeentelijk monument. Vanwege ruimtegebrek is aan de zuidzijde van het oorspronkelijke schoolgebouw een uitbreiding geplaatst. Deze heeft een hoogte van 9 meter en is plat afgedekt. Achter op het perceel staat ook een plat afgedekte losstaande gymzaal, die deels zo'n 6 meter hoog is en deels 3 meter. Daarnaast waren op het schoolplein nog enkele noodlokalen aanwezig. Het projectgebied wordt gevormd door zowel het Fenacoliussplein als het terrein van het monumentale schoolgebouw.



Afbeelding 5: De hoofdingang van het schoolgebouw (links), alsook de latere uitbreiding en het noodlokaal (rechts).

De ontsluiting van de wijk Taanshuurpolder vindt plaats via de Fenacoliusslaan, Johan Evertselaan en de Zuiddijk. Via deze erftoegangswegen is de gebiedsontsluitingsweg Laan 1940-1945 eenvoudig te bereiken en daarmee ook de rijksweg A20. Parkeren vindt in de wijk voornamelijk plaats in het openbaar gebied langs wegen en straten. Slechts een aantal woningen beschikt over een stallingsplaats op eigen terrein. In de wijk is dan ook sprake van een hoge parkeerdruk.

3.2 ***De voorgenomen herontwikkeling***

Basisschool "Het Spectrum" was tot voor kort gevestigd in het monumentale schoolgebouw. Omdat dit gebouw niet meer voldeed aan de gewenste eisen, heeft de school een nieuw onderkomen betrokken aan de G.A. Brederolaan. Door deze verhuizing staat het pand aan de Fenacoliusslaan momenteel leeg. In januari 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de locatie aan te wijzen als woningbouwlocatie.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 20 wooneenheden; hiervan worden er 14 in het voormalige schoolgebouw gerealiseerd. Deze appartementen hebben een oppervlak van 50 tot zo'n 115 m². Naast deze appartementen zijn ook 6 benedenbovenwoningen voorzien in een nieuw te bouwen kleinschalig appartementencomplex. Dit complex is voorzien op de plek waar nu de uitbreiding van het monumentale schoolgebouw staat. Deze uitbreiding, die overigens geen monumentale status geniet, wordt dus gesloopt. De hoogte van het nieuw te bouwen complex bedraagt maximaal 10 meter en sluit daarmee aan op de omliggende bebouwing.

Behalve dat het monumentale schoolgebouw een nieuwe bestemming krijgt, wordt ook de buitenruimte aangepakt. Zo wordt het huidige parkeerterrein voor de school heringericht tot een groene 'huiskamer' voor bestaande en nieuwe bewoners van de wijk. Hier wordt ook een nieuwe (speel)plek voor jong en oud gecreëerd. De te vervallen parkeerplaatsen worden gecompenseerd door het realiseren van nieuwe parkeervoorzieningen aan de randen van het Fenacoliussplein, alsook ten zuiden van het nieuw te bouwen appartementencomplex. Hiervoor wordt de gymzaal gesloopt en komen ook de noodlokalen te verdwijnen. In het projectgebied zijn nu 47 parkeerplaatsen aanwezig. Na de beoogde herontwikkeling is sprake van 97 parkeerplaatsen. Daarmee wordt dus tegemoet gekomen aan de heersende parkeerdruk in de wijk. Ontsluiting van de nieuwe parkeerplekken zal plaatsvinden via de huidige wegenstructuur.



Afbeelding 6: Schematische weergave van de beoogde ontwikkeling in het projectgebied.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit wijzigingsplan, van belang zijn. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Veel aspecten zijn reeds verantwoord op grond van het vigerende bestemmingsplan. Onderstaand wordt daarop ingegaan en, indien van toepassing, aandacht geschonken aan nader uitgevoerde onderzoeken.

4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het projectgebied is binnendijs gelegen en maakt daardoor onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht om binnen het projectgebied 20 wooneenheden te kunnen realiseren. 14 van deze appartementen worden gerealiseerd in een bestaand gebouw, namelijk het monumentale schoolgebouw aan de Fenacoliusslaan. De overige 6 wooneenheden bevinden zich in een nieuw te bouwen kleinschalig appartementencomplex. Dit complex is voorzien op de gronden waar momenteel een naoorlogse niet-monumentale uitbreiding van het schoolgebouw staat. Deze gronden zijn momenteel al geheel bebouwd en verhard. De realisatie van de beoogde woningen leidt dan ook niet tot een toename van het verhard oppervlak.

Naast de bouw van de beoogde woningen wordt ook de openbare ruimte rondom het bouwplan heringericht. Ook dit zal niet leiden tot een toename van het verhard oppervlak. De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen worden namelijk gerealiseerd ter hoogte van de huidige gymzaal en op het huidige schoolplein. Deze gronden zijn momenteel nagenoeg volledig verhard/bebouwd. Daarnaast zijn aan de zuidzijde van het Fenacoliussplein nog parkeerplaatsen en de ontsluitingsweg voorzien; het betreft hier een verbetering van de huidige weg en parkeerplaatsen. De herinrichting van de openbare ruimte leidt eerder tot een afname van het verhard oppervlak, aangezien een groot deel van het Fenacoliussplein als park wordt ingericht. Dit heeft tot gevolg dat de parkeerplaatsen aan de zijde van de Fenacoliusslaan komen te vervallen. Het treffen van watercompenserende maatregelen is dan ook niet aan de orde.

De aanleg van het nieuwe park draagt ook bij aan de klimaatadaptatie doordat de waterberging in het gebied toeneemt door vermindering van het verhard oppervlak, alsook door een gedeeltelijke verlaging van het park en gebruikmaking van waterdoorlatende elementen. Vergroening van het projectgebied draagt ook bij aan het terugdringen van de hittestress.

In de wijk Taanschuurpolder wordt het aanwezige gemengde rioolstelsel vervangen door een gescheiden systeem. Het regenwater dat op de daken van de toekomstige woningen valt, wordt dan ook via een gescheiden systeem afgevoerd naar bestaand oppervlaktewater. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink,

lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating. Het huishoudelijk afvalwater wordt vanzelfsprekend naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie afgevoerd.

In de omgeving van het projectgebied zijn diverse waterkeringen aanwezig. Zo ligt ter hoogte van de Zuiddijk een binnenwaterkering. De afstand tot het projectgebied bedraagt in dit geval zo'n 65 meter. Op ruim 150 meter ter noorden van het projectgebied bevindt zich langs de Zuidvliet een regionale waterkering. De laatste waterkering die in de nabijheid ligt, betreft de primaire waterkering langs Het Scheur. Deze ligt op een afstand van circa 250 meter van de beoogde ontwikkeling. Geen van deze dijklichamen wordt door de beoogde ontwikkeling negatief beïnvloed, aangezien de bijbehorende kern- en beschermingszones zich niet tot het projectgebied uitstrekken. Op grond van de Keur van het waterschap gelden dan ook geen beperkingen.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in de 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 milieugevoelige functie(s) 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.

Op grond van de geldende bestemmingsplannen "Stationsgebied e.o." en "Binnenstad" zijn in de directe omgeving van het projectgebied diverse functies toegestaan die op grond van de VNG-uitgave als hindervolle activiteit kunnen worden aangemerkt. Het gaat hierbij onder andere om maatschappelijke voorzieningen (onderwijs, jeugd-/kinderopvang, openbare dienstverlening en verenigingsleven), bedrijvigheid tot en met categorie B1, kantoren en horeca tot en met categorie 4. Het betreffen hier in alle gevallen activiteiten met een hinderafstand tot maximaal 50 meter. Aangezien de minimale afstand tussen deze activiteiten en het projectgebied circa 80 meter bedraagt, wordt aan de gewenste hinderafstand voldaan. Daarnaast zijn tussen deze inrichtingen en het projectgebied nog diverse andere woningen gesitueerd, die bepalend zijn voor de vergunde milieuruimte van deze activiteiten. Gesteld wordt, dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de aanwezige inrichtingen door de beoogde ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet

onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van geluidsgevoelige objecten, namelijk 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.

Wegverkeerslawaai

Het projectgebied ligt binnen de toetsingszone van één zoneplichtige weg, namelijk Laan 1940-1945. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de maximale geluidsbelasting van deze weg 35 dB bedraagt. Dit betekent, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Nadere toetsing en/of het verkrijgen van een ontheffing is niet aan de orde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de in de omgeving gelegen 30 km/h-wegen in het onderzoek betrokken. Het gaat hierbij om de Fenacolijslaan, Johan Evertsenlaan, Witte de Withstraat, Zuiddijk en het traject Havenstraat/Zandpad/Taanstraat. De geluidsbelasting als gevolg van deze wegen bedraagt maximaal 62 dB. Deze belasting treedt op, op de noordwestgevel van het monumentale schoolgebouw. Ter plaatse van het nieuw te bouwen kleinschalige appartementencomplex geldt een maximale berekende geluidsbelasting van 52 dB. Deze waarde is lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder en door middel van geluidwering van de gevel kan een akoestisch goede binnenwaarde gerealiseerd worden. Daarbij geldt tevens, dat de gevels aan de achterzijde van zowel het monumentale schoolgebouw als de nieuwbouw als geluidluw zijn aan te merken, waardoor elke wooneenheid over een geluidluwe gevel kan beschikken. Vandaar dat deze hogere belasting acceptabel wordt geacht.

Industrielawaai

Naast de toetsingszones voor het wegverkeer is het projectgebied ook gelegen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein 'Botlek-Pernis'. De geluidsbelasting is bepaald aan de hand van de 1 dB bouwplantoetsingscontouren. Hieruit blijkt, dat het projectgebied in zijn geheel tussen de 48 dB(A)- en 49 dB(A)-contour ligt. Dit betekent, dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein 'Botlek-Pernis' maximaal 49 dB(A) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt daarmee niet overschreden. Verdere toetsing en/of het verkrijgen van een ontheffing is niet aan de orde.

Overige geluidsbronnen

Het projectgebied ligt niet binnen een toetsingszone van een zoneplichtige spoorweg. Ook de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport zijn niet over het projectgebied gelegen. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn

¹ Greten Raadgevende Ingenieurs, Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai Fenacolijslaan 3 te Maassluis, september 2018, documentnummer Rakv526aaA0.pr.

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.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het projectgebied zijn 20 woningen voorzien; dit aantal valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Omdat binnen een straal van 1.000 meter vanaf het projectgebied geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden die gebruik maken van de Fenacolijslaan als verkeersontsluiting, is geen sprake van een gezamenlijke ontsluitingsweg. De anticumulatieregeling is daardoor niet van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als niet in betekenende mate beschouwd. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

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

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. 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 geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

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

² www.risicokaart.nl.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op een afstand van 1.000 meter ten oosten van het projectgebied is een buisleiding gelegen. Het betreft hier een leiding van de Gasunie, met een diameter van circa 8 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is niet buiten de leiding gelegen. De Gasunie heeft per brief aangegeven op welke afstand van een leiding het uitvoeren van een groepsrisicoberekening noodzakelijk is. Voor een leiding met een diameter van 8 inch en een druk van 40 bar strekt deze contour zich uit tot 95 meter aan weerszijden van de leiding. Omdat de voorgenomen ontwikkeling ruim buiten deze contour is gelegen, wordt gesteld dat deze geen invloed heeft op het groepsrisico. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bron is niet aan de orde.

Direct ten noorden van deze buisleiding is de rijksweg A20 gesitueerd. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Het projectgebied 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 projectgebied.

Ook over de vaarweg Het Scheur worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Deze vaarweg is in de Regeling basisnet aangewezen als 'zeevaartroutes', waarvoor geldt dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour tot ten hoogste de oeverlijn reikt. Daarnaast geldt op grond van artikel 10, lid 1, sub b van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in combinatie met artikel 2.1.2 van het Barro dat sprake is van een vrijwaringszone. De omvang van deze vrijwaringszone is afhankelijk van de Cemt-klasse van de vaarweg. Het Scheur is aangemerkt als Cemt-klasse V. Op grond van artikel 2.1.2 van het Barro geldt voor deze klasse een vrijwaringszone van 40 meter. Aangezien het projectgebied op minimaal 550 meter afstand van deze vaarweg ligt, vormt deze vrijwaringszone geen belemmering.

Voor zowel de transportroute over de A20 als de transportroute over Het Scheur geldt, dat op grond van artikel 8, lid 1 Bevt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is als het projectgebied binnen een afstand van 200 meter van de transportroute ligt. Aangezien dat niet het geval is, is een nadere groepsrisicoberekening en -verantwoording niet aan de orde.

Stationaire risicobronnen

In de omgeving van het projectgebied zijn vier stationaire bronnen aanwezig, te weten:

- bedrijf dat chemische producten vervaardigt op het perceel Mozartlaan 3;
- gasdrukregel- en meetstation op het perceel Rozenlaan 2;
- brandstofservicestation met LPG-verkoop op het perceel Laan 1940-1945 1;
- zwembad op het perceel Sportlaan 8.

De afstand van deze bronnen tot aan het projectgebied bedraagt minimaal 785 meter. Gezien deze afstand staat vast dat de bij deze bronnen behorende risicocontouren en invloedsgebieden niet over het projectgebied zijn gelegen. Een nadere beschouwing en/of verantwoording is niet noodzakelijk.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling in het projectgebied.

4.6 Bodem

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

Ter plaatse van het projectgebied is een bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied verdacht is in verband met een diffuse, heterogeen verdeelde verontreiniging. Op basis hiervan is de bodem onderzocht conform de onderzoeksstrategie voor een 'diffuus belaste, niet-lijnvormige locatie, heterogeen verdeelde verontreiniging'.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in augustus 2018, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 19 boringen zijn verricht. De diepte varieert van 1,0 tot circa 3,0 meter beneden maaiveld (m-mv). Eén boring is afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater.

Uit de analysesresultaten blijkt, dat de puinhoudende bovengrond (0,5 à 1,0 m-mv) en de onverdachte ondergrond op het voormalige schoolterrein licht verontreinigd is met zware metalen, PAK en PCB. Ter plaatse van het Fenacoliussplein is de overwegend puinhoudende grond licht tot sterk verontreinigd met zware metalen; de matige tot sterke verontreiniging is vooral aangetoond in de noordoosthoek van het plein. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, wat beschouwd wordt als een verhoogde achtergrondconcentratie als gevolg van natuurlijke processen in de bodem.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is de gestelde hypothese 'verdacht voor een heterogene verontreiniging' bevestigd. Omdat het terreindeel waar de beoogde woningen zijn voorzien (voormalige schoollocatie) ten hoogste licht verontreinigd is, vormen de resultaten geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Vanuit milieuhygiënische oogpunt is het betreffende terreindeel geschikt voor de beoogde bestemming.

De aanwezige matige tot sterke verontreiniging met zware metalen in de noordoosthoek van het Fenacoliussplein is nog niet volledig afgeperkt. Omdat deze verontreiniging vanaf maaiveldniveau aanwezig is, is sprake van een contactrisico. Aanvullend onderzoek naar de omvang van deze verontreiniging is wenselijk, alsook een eventuele noodzakelijke sanering. Dit kan gelijktijdig plaatsvinden met de beoogde herinrichting als park en openbare weg met parkeerplaatsen.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

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

³ Inventerra, Verkennend bodemonderzoek Fenacoliusslaan/Fenacoliussplein Maassluis, oktober 2018, rapportnummer 18-2258-R01JV.

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 projectgebied 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 voorhanden 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.

Omdat deze grenswaarden door de beoogde herontwikkeling mogelijk worden overschreden, is een verkennend archeologisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat in het overgrote deel van het projectgebied een lage archeologische verwachting geldt. Het projectgebied is immers in de 20^e eeuw met circa 3,0 meter zand opgehoogd, waardoor graafwerkzaamheden binnen deze diepte niet leiden tot verstoring van de natuurlijke bodemopbouw.



Afbeelding 7: Zone waar mogelijk archeologische waarden uit Nieuw Tijd aangetroffen kunnen worden.

Aan de oostzijde van het projectgebied is echter een smalle strook aanwezig, waar vanaf een diepte van 1,55 meter beneden maaiveld resten uit de Nieuwe tijd aanwezig kunnen zijn

⁴ Transect, Maassluis, Het Spectrum; Een archeologisch bureauonderzoek (BO) en Inventariserend veldonderzoek (IVO), oktober 2018, rapportnummer 1804.

(oranje zone in afbeelding 7). Hier heeft namelijk de Zuidgeer gelegen, een dijk c.q. watergang waar ook in de 18^e eeuw bebouwing aanwezig is geweest. Het is dan ook niet uitgesloten dat de tijdens het veldwerk aangetroffen puin- en de donkere ophopingslaag uit deze tijd dateert. Rekening houdende met een buffer van 20 centimeter wordt voor deze zone geadviseerd, om een nader onderzoek uit te voeren als sprake is van graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,35 meter beneden maaiveld. Omdat in deze zone alleen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd in verband met de herinrichting van het Fenacoliusplein en deze werkzaamheden niet dieper reiken dan 1,35 meter beneden maaiveld, is het uitvoeren van het aanvullende archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek wordt geconcludeerd, dat de beoogde herontwikkeling niet tot archeologische bezwaren leidt. Indien tijdens de werkzaamheden onverhoopt archeologische relicten worden aangetroffen, dan geldt hiervoor een wettelijke verplichting om deze toevalsvondsten te melden bij het bevoegd gezag.

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.

Het schoolgebouw maakt sinds 2007 deel uit van de gemeentelijke monumentenlijst. De monumentale elementen betreffen voornamelijk de gevels. Het transformeren van het schoolgebouw tot appartementencomplex is een op deze locatie passende en duurzame optie, waarbij de instandhouding van de monumentale gevel is geborgd. 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.

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); deze gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde ecologische quickscan⁵ blijkt dat het projectgebied op ruime afstand (meer dan 7.000 meter) van Natura 2000-gebieden ligt. Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland betreft Het Scheur, die zich op circa 500 meter afstand van het projectgebied bevindt. Het betreft hier een zéér drukke vaarweg. Ten (noord)oosten van Maassluis zijn delen van het buitengebied aangewezen als belangrijke weidevogelgebieden. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in de bebouwde kom van Maassluis en is op relatief grote afstand van de beschermde gebieden gelegen. Daarnaast

⁵ Buro Maerlant, Maassluis Het Spectrum; ecologische quickscan, februari 2019.

bevinden zich tussen het projectgebied en de aanwezige natuurgebied reeds diverse andere versturende elementen (bebouwing, wegen, e.d.). Aangezien ook de aard van de beoogde ingreep relatief klein is, zijn effecten op beschermde natuurgebieden op voorhand uit te sluiten.

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 deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

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

Uit de eerder aangehaalde ecologische quickscan blijkt, dat in de omgeving van het projectgebied vleermuizen verwacht kunnen worden. Zo zijn in de omgeving onder andere de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en de laatvlieger waargenomen. De meeste soorten zijn in meer of mindere mate gebouwbezonend. De aanwezige groenstructuren in het projectgebied zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De aanwezige bebouwing in het projectgebied is daarentegen beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen, waarbij deze dienst kan doen als kraam-, zomer- en paarverblijf. Mogelijk dat de bebouwing ook voor kleinere aantallen dieren als winterverblijf dient. Voorafgaand aan sloop van de aanwezige gebouwen – met uitzondering van de noodunits - is het wenselijk om nader onderzoek uit te voeren naar de aan- of afwezigheid van vleermuizen. Voor de beoogde interne verbouwing van het monumentale pand is geen aanvullend onderzoek benodigd, mits het aanwezige pannendak en het dakbeschot ongemoeid blijven en een deskundige voorafgaand en tijdens de uitvoer van de werkzaamheden betrokken wordt.

Ook als foerageergebied voor vleermuizen heeft het projectgebied potentie, echter door het vrij geringe oppervlak is hierbij geen sprake van essentieel foerageergebied. Elementen en/of structuren die kunnen fungeren als vliegroute ontbraken, waardoor eventuele vleermuizen zich diffuus verspreiden. Negatieve effecten op de navigeer- en foerageermogelijkheden van vleermuizen zijn redelijkerwijs uit te sluiten.

Naast vleermuizen worden in het projectgebied ook diverse vogelsoorten verwacht, zoals merel, houtduif, heggemus, Turkse Tortel, winterkoning, vink en roodborst. Het betreffen hier algemene soorten van categorie 5, waarvan nesten niet jaarrond beschermd zijn als voldoende alternatieven aanwezig zijn. Aangezien dit het geval is, is geen sprake van bijzondere ecologische redenen op basis waarvan sprake is van jaarronde bescherming. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, wordt voorkomen dat nesten worden verstoord.

Er zijn ook diverse strikter beschermde vogelsoorten, waarvan de nesten sowieso jaarrond zijn beschermd, zoals de huismus en de gierzwaluw. Het pannendak van het monumentale schoolgebouw, alsook enkele gevelopeningen kunnen hierbij als nestplaats dienen. Omdat tijdens het veldbezoek de huismus niet werd gehoord en gezien en dit bezoek plaatsvond op een moment dat deze vogelsoort zeer prominent aanwezig zou zijn, kan de aanwezigheid van deze mussensoort worden uitgesloten. Voor de gierzwaluw geldt, dat uit een nader onderzoek

zal moeten blijken of deze soort al dan niet aanwezig is. Uilen en roofvogels worden in het projectgebied niet verwacht.

Voor de overige soortgroepen geldt, dat in het projectgebied de juiste habitat ontbreekt. Deze soorten zijn dan ook niet te verwachten, waardoor effecten op deze soortgroepen niet aan de orde zijn.

Conclusie

Uit de uitgevoerde quickscan blijkt, dat in het projectgebied mogelijk vleermuizen en gierzwaluwen nesten. Uit een aanvullend onderzoek moet blijken of deze soorten ook daadwerkelijk aanwezig zijn. Doordat (nieuw te bouwen) gebouwen vrij eenvoudig geschikt(er) gemaakt kunnen worden voor deze soorten, kan op voorhand gesteld worden dat in de nieuwe situatie voldoende nestmogelijkheden aanwezig blijven. De Wet natuurbescherming staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

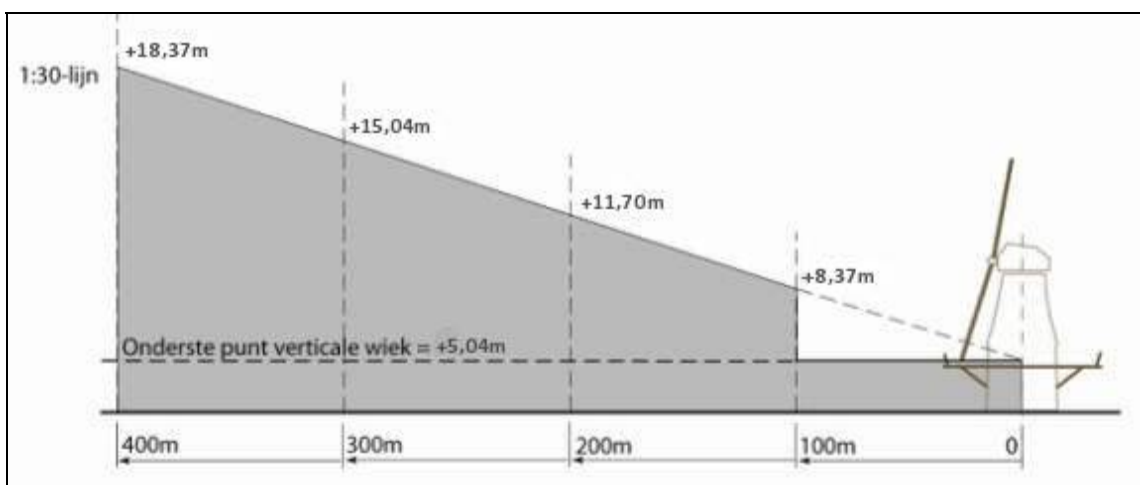
4.9 Molenbiotoop

Op circa 162 meter ten zuidoosten van het projectgebied staat molen "De Hoop". Het betreft hier een ronde stenen stellingkorenmolen die gebruikt werd om graan te malen. Momenteel is de molen buiten bedrijf.

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

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

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



Afbeelding 8: Schematische weergave bouwhoogten in nabijheid van een molen. In deze afbeelding is uitgegaan van een hoogte van 5,04 meter als laagste punt van de verticaal staande molenwiek.

Het projectgebied ligt op een afstand van circa 162 meter van de molen, waardoor het gehele projectgebied zich binnen de molenbiotoop bevindt. De afstand van deze molen tot aan de nieuw op te richten zes wooneenheden tellende appartementencomplex betreft zo'n 200 meter. Ingevolge bovenstaande formule betekent dit dat de maximale bouwhoogte op de kleinste afstand van de molen, maximaal 17,3 meter boven NAP bedraagt. Aangezien het maaiveld ter plaatse van het projectgebied circa 2 meter lager ligt dan het maaiveld rondom de molen, bedraagt de feitelijk toegestane minimale bouwhoogte vanaf maaiveld dus circa 19,3 meter. Het beoogde nieuw op te richten appartementencomplex heeft een hoogte van maximaal 12 meter. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de molenbiotoop en dat de windvang van molen "De Hoop" door de herontwikkeling niet wordt aangetast.

4.9

Besluit m.e.r.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing 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.

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van 20 appartementen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. De beoogde ontwikkeling is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project betreft het realiseren van een woningbouwproject, bestaande uit 20 wooneenheden. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Tevens is deze herontwikkeling voorzien op een locatie waar al bebouwing aanwezig is (geweest). Het betreft hier reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij in de omgeving al diverse woningen aanwezig zijn. De realisatie van het bouwplan heeft met betrekking tot verkeer slechts een minimaal effect. De omliggende wegen worden namelijk al gebruikt voor de omliggende functies, alsook voor de eerder in het projectgebied aanwezige functies. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.

- Plaats van het project / activiteit: het projectgebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van Maassluis. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het projectgebied. Binnen het projectgebied wordt de realisatie van een woningbouwproject mogelijk gemaakt. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

De gemeente Maassluis is eigenaar van de gronden en staat aan de lat voor de ontwikkeling van het gebied. Met de verkoop van de 20 wooneenheden kan de herinrichting van de openbare ruimte worden bekostigd. Voor de herontwikkeling is op 2 oktober 2018 een grondexploitatieplan vastgesteld. Gelet hierop is het project financieel uitvoerbaar.

5.2 *Vooroverleg*

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient 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 bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing is daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Maassluis vaste overlegpartners. Binnen de gestelde termijn is alleen een reactie ontvangen van het Hoogheemraadschap van Delfland; deze is onderstaand samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Van de overige vooroverlegpartners is geen reactie ontvangen, waarmee wordt gesteld dat hun belangen door de beoogde ontwikkeling niet wordt geschaad.

1. *Hoogheemraadschap van Delfland*

- a. In de waterparagraaf ontbreekt een kwantitatieve onderbouwing van de wijziging in verhard oppervlak. Zo staat op de bijgeleverde tekening in de huidige situatie een groenperk ingetekend, terwijl deze in het toekomstig ontwerp er niet meer is.
- b. In de beleidsparagraaf staat het waterbeheerplan 2010-2015 en het waterplan 2008-2015 benoemd. Verzocht wordt om dit aan te passen naar de actuele beleidsplannen.
- c. In de waterparagraaf wordt niet beschreven, hoe op deze locatie op klimaatadaptieve wijze met water wordt omgegaan. Verzocht wordt mogelijke opties te verkennen en deze aan het ontwerp toe te voegen. Voorbeelden zijn waterbergingen, groene daken of waterdoorlaatbare verharding.

Gemeentelijke reactie

- a. Deze ruimtelijke onderbouwing is hoofdzakelijk gericht op de gewenste functieverandering van het schoolgebouw Het Spectrum, alsmede het daarbij behorende terrein, zodat het mogelijk is om hier de beoogde woningen te realiseren. Zoals reeds in de waterparagraaf is aangegeven, is het schoolterrein in de huidige situatie volledig verhard. De beoogde woningen zullen daardoor niet leiden tot een toename van het verhard oppervlak; een kwantitatieve beschouwing heeft daarom geen toegevoegde waarde. Overigens zal hier sprake zijn van een afname van het verhard oppervlak, aangezien enkele van de woningen de beschikking krijgen over een achtertuin.

Om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte, wordt de openbare ruimte rondom het projectgebied heringericht. Deze herinrichting is reeds mogelijk op grond van het

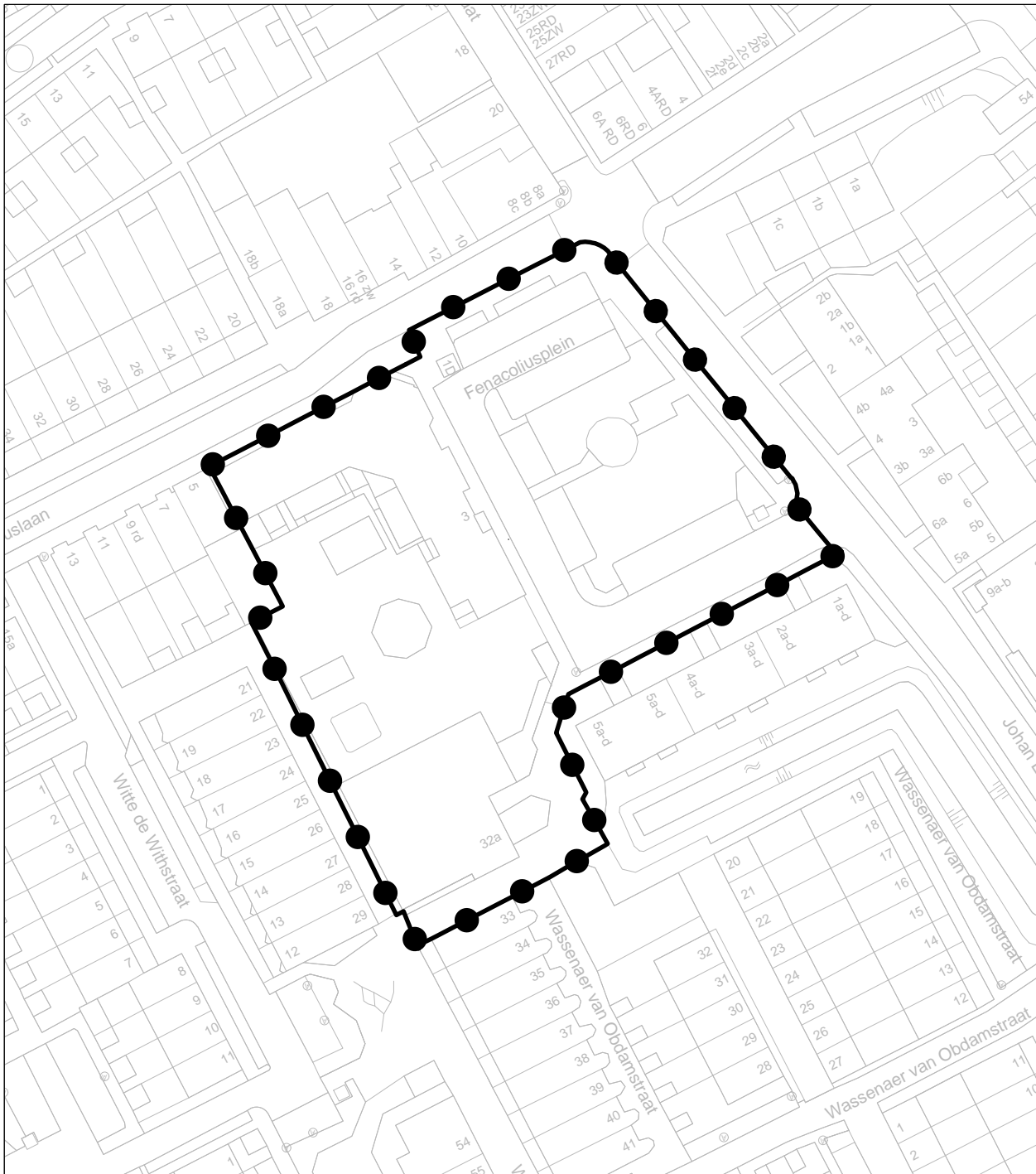
geldende bestemmingsplan “Stationsgebied e.o.” en maakt geen deel uit van de vergunningaanvraag. Wel is dit deel voor de volledigheid in deze ruimtelijke onderbouwing meegenomen. Zoals reeds in de waterparagraaf is beschreven, leidt deze herinrichting niet tot een toename van het verhard oppervlak. De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen worden namelijk gerealiseerd ter hoogte van de huidige gymzaal en op het huidige schoolplein. Ook deze gronden zijn momenteel nagenoeg volledig verhard/bebouwd. Daarnaast zijn aan de zuidzijde van het Fenacoliusplein nog parkeerplaatsen voorzien en een ontsluitingsweg; het betreft hier een verbetering van de huidige weg en parkeerplaatsen. De herinrichting van de openbare ruimte leidt eerder tot een afname van het verhard oppervlak, aangezien een groot deel van het Fenacoliusplein als park wordt ingericht (zie afbeelding 6 in deze ruimtelijke onderbouwing). De opmerking dat in de toekomstige situatie geen groenperk meer aanwezig is, wordt niet gedeeld. Daarnaast heeft de aanleg van het park tot gevolg dat de parkeerplaatsen aan de zijde van de Fenacoliuslaan komen te vervallen. Gesteld wordt dat een kwantitatieve beschouwing van het verhard oppervlak niet noodzakelijk is.

- b. In de beleidsparagraaf van deze ruimtelijke onderbouwing is de passage omtrent het waterbeheerplan 2010-2015 van het hoogheemraadschap komen te vervallen en vervangen door een passage over het actuele waterbeheerplan 2016-2021. Het gemeentelijk waterplan 2008-2015 is nog steeds het actuele gemeentelijk beleidskader.
- c. Zoals in de conclusie van de beleidsparagraaf al is aangegeven (en nogmaals onder reactie a is benadrukt), leidt de beoogde herinrichting van de buitenruimte tot een afname van het verhard oppervlak. Daarnaast wordt een deel van het nieuwe park verlaagd. Hierdoor neemt het waterbergend vermogen ter plaatse toe. Dit draagt bij aan een meer klimaatbestendig watersysteem. Dit is nogmaals in de waterparagraaf aangegeven. Omdat sprake is van een gefaseerde aanvraag – deze fase ziet alleen op wijziging van het gebruik van de gronden (bestemmingswijziging) en niet op de ‘activiteit’ bouwen – is nog niet duidelijk welke andere klimaatadaptieve maatregelen worden genomen.

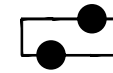
6. CONCLUSIE

Realisatie van de beoogde appartementen binnen projectgebied vertoont geen strijdigheid met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Tevens geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat. Zodoende kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om de beoogde appartementen binnen het projectgebied op te richten en te gebruiken, evenals het aanleggen van de hierbij behorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen, bergruimten, en openbare ruimte. Omdat sprake is van een gefaseerde aanvraag, kan pas gestart worden met de realisatie, nadat ook de bouwaanvraag is voorzien van een vergunning.



VERKLARING



Projectgebied

project:
Spectrum-locatie Fenacolijslaan

gemeente:
Maassluis

fase:
Omgevingsvergunning

opdrachtgever:
gemeente Maassluis

datum : 19 augustus 2019 Identificatienummer:

schaal : 1:1.000 (A4)



Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580

