



toelichting

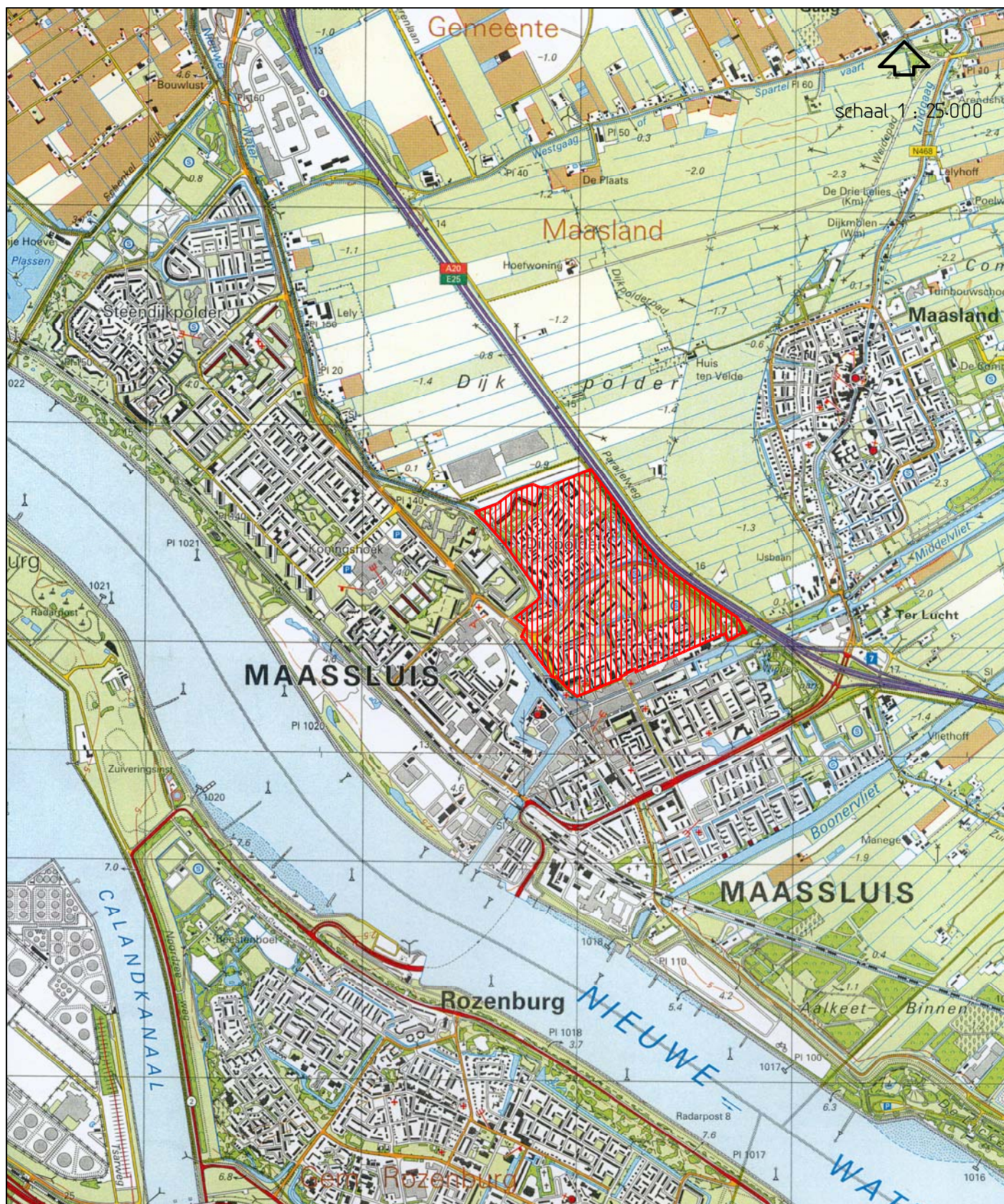
Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 5
1.1. Ligging plangebied	5
1.2. Vigerende plannen	5
1.3. Planvorm	5
1.4. Leeswijzer	7
2. Gebiedsvisie	9
3. Juridische planbeschrijving	11
3.1. Planvorm	11
3.2. Bestemmingsregeling	11
3.3. Handhaving	14
4. Beleidskader	17
4.1. Rijksbeleid	17
4.2. Provinciaal beleid	18
4.3. Regionaal beleid	19
4.4. Gemeentelijk beleid	21
4.5. Conclusie	24
5. Ruimtelijke analyse	27
5.1. Bestaande situatie	27
5.2. Relevant beleid en ruimtelijke uitgangspunten voor de gebiedsvisie	28
5.3. Beoogde ontwikkelingen	29
5.4. Conclusie	29
6. Functionele analyse	31
6.1. Wonen	31
6.2. Detailhandel, horeca, bedrijven en agrarisch	31
6.3. Maatschappelijke voorzieningen	32
6.4. Verkeer	32
6.5. Groen en recreatie	34
7. (Milieu)onderzoeken	35
7.1. Wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï	35
7.2. Industrielawaaï	36
7.3. Luchtkwaliteit	36
7.4. Bedrijven en milieuhinder	37
7.5. Horeca	39
7.6. Externe veiligheid	39
7.7. Bodemkwaliteit	40
7.8. Leidingen	41
7.9. Waterhuishouding	41
7.10. Duurzaamheid	45
7.11. Ecologie	46
7.12. Cultuurhistorie en archeologie	49

8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
8.1. Economische uitvoerbaarheid	51
8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
9. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	53

Bijlagen:

1. Literatuurlijst.
2. Onderzoek luchtkwaliteit.
3. Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging".
4. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.



plangebied

figuur 1
ligging plangebied

1. Inleiding

Het bestemmingsplangebied Rozenlaan e.o. omvat een woongebied van de gemeente Maassluis met daarin maatschappelijke voorzieningen met onder andere scholen en een HOED (huisartsen onder één dak). Tevens bevinden zich in het plangebied de sportvelden van Excelsior-Maassluis en een supermarkt. In het plangebied bevinden zich zowel gestapelde woningen als grondgebonden woningen in verschillende typen.

Voor het plangebied vigeert thans een viertal verouderde bestemmingsplannen. Dit nieuwe bestemmingsplan heeft een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling voor het plangebied Rozenlaan e.o. als doel. Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. In het bestemmingsplangebied worden geen ontwikkelingen toegestaan.

1.1. Ligging plangebied

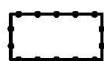
Het plangebied is gelegen in het noordelijk deel van de kern van Maassluis. Het gebied wordt aan de zuidoostzijde begrensd door de binnenstad, aan de westzijde door het nog te ontwikkelen woongebied de Dijkpolder en aan de zuidzijde door de componistenbuurt. Ten noorden van het plangebied ligt de rijksweg A20.

1.2. Vigerende plannen

Binnen het plangebied vigeren momenteel vier bestemmingsplannen: het bestemmingsplan Dijkpolder I, Dijkpolder II, Lange Boonestraat, Lange Boonestraat 1^e uitwerkingsplan en Verto e.o., achtereenvolgens vastgesteld op: 7 april 1992, 9 december 1997, 4 september 1978, 25 januari 1983 en 8 november 1994. Deze bestemmingsplannen kennen over het algemeen een verouderde regeling die niet is afgestemd op het nieuwe beleid van gemeente en provincie.

1.3. Planvorm

Gegeven het karakter van het plangebied en de bestaande ruimtelijke kwaliteit, vervult het bestemmingsplan op de eerste plaats een belangrijke beheers- en gebruiksfunctie. De juridische planvorm is om deze redenen afgestemd op het beleid dat erop is gericht de aanwezige functies en kwaliteiten te behouden. Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur van het woongebied in Rozenlaan e.o., is voor dit deelgebied gekozen voor een bestemmingsregeling waarin iedere functie van een eigen toegesneden bestemming en bouwregels is voorzien. Een beperkte functieverandering is mogelijk op basis van nieuwe beleidsontwikkelingen waarbij voldoende rechtszekerheid voor de belanghebbenden in en om het gebied wordt geboden.



plangebied

figuur 2
begrenzing plangebied

Voor dit bestemmingsplan is gebruikgemaakt van de nieuwe landelijke standaarden SVBP2008, zodat het plan voldoet aan de eisen die worden gesteld aan digitale, uitwisselbare, vergelijkbare en raadpleegbare bestemmingsplannen.

1.4. Leeswijzer

In het eerste gedeelte van deze toelichting bij het bestemmingsplan, hoofdstuk 2 en 3, is de gebiedsvisie van de Rozenlaan e.o. beschreven met de juridische regeling. Dit betekent dat de gebruikers (burgers en plantoetsers) kunnen volstaan met het lezen van deze hoofdstukken.

De hoofdstukken 4 tot en met 7 bevatten de onderzoeken en analyses, op basis waarvan de uiteindelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Hoofdstuk 2 bevat de gebiedsvisie waarin een korte beschrijving van het plangebied is opgenomen en de uitgangspunten voor de regeling in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 wordt in aansluiting op de gebiedsvisie een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling, zoals deze op de plankaart en in de regels is opgenomen.

In hoofdstuk 4 is een samenvatting opgenomen van het actuele beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op het beleid van het rijk, de regio en provincie en gemeente. De gemeentelijke beleidsdocumenten komen hier beknopt aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de ruimtelijke analyse en in hoofdstuk 6 op de functionele analyse van het plangebied. Bij de functionele analyse wordt een duidelijke relatie gelegd met het provinciaal en gemeentelijk beleid.

In hoofdstuk 7 wordt inzicht gegeven in de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 8 gaat ten slotte in op de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Gebiedsvisie

In dit hoofdstuk wordt de gebiedsvisie op het plangebied beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied zelf en de directe omgeving en vervolgens wordt de toekomstvisie op Rozenlaan e.o. beschreven.

Bestaande situatie en uitgangspunten

Op basis van de uitgangspunten die zijn geformuleerd aan de hand van het beleidskader en de ruimtelijke en functionele analyse, is hieronder de gebiedsvisie voor Rozenlaan e.o. verwoord.

Het plangebied wordt grofweg begrensd door de A20 aan de noordzijde, het volkstuinencomplex De Vluchtheuvel aan de westzijde, de oude dijk aan de zuidzijde en de Lange Boonestraat en het verlengde van deze lijn aan de oostzijde. De woongebieden ten weerszijden van de Rozenlaan zijn vanaf de jaren '60 tot in de jaren '80 gebouwd. Het gehele plangebied ademt de sfeer van planmatige ontwikkeling uit met rechte lijnen, behapbare clusters en systematisch geplaatste grootschalige wooncomplexen. Ten slotte zijn nog enkele grotere woongebouwen eind jaren '90 ontwikkeld. Het gebied kenmerkt zich naast woongebied ook als gebied met een aantal belangrijke (maatschappelijke) voorzieningen zoals enkele schoolcomplexen, een sportcomplex, een kerk, een aantal medische praktijken (tandartsen en de huisartsenpost) en een enkele detailhandelsvestiging waaronder een supermarkt.

Opbouw

Het plangebied heeft intern een heldere functionele opbouw. Op grote schaal is het gebied opgedeeld in twee eenheden: het gebied ten oosten van de Rozenlaan en het gebied ten westen van de Rozenlaan. Op lagere schaal zijn duidelijk clusters te herkennen. Deze clusters bestaan uit een bepaald woningtype. De Rozenlaan is de belangrijkste weg in het plangebied en is onderdeel van de doorgaande wegenstructuur op de schaal van heel Maassluis.

Ten westen van de Rozenlaan bevindt zich een woongebied met vooral grondgebonden woningen. Deze woningen zijn in duidelijke compacte clusters gegroepeerd. Elk verschillend cluster is gebaseerd op een herkenbaar type. De hoofdstructuur in het westelijk deelgebied wordt bepaald door de belangrijkste ontsluitingswegen: Dennendal en Kastanjedal.

De woningclusters worden direct of indirect op deze wegen ontsloten. De insteken naar de clusters zijn voor autoverkeer doorgaans doodlopend. Hierdoor ontstaan rustige hofjes waarin in de loop der jaren ook een deel van de groeiende parkeervraag is opgelost. Deze structuur is bepalend voor de opbouw van de wijk. Vanaf de Rozenlaan wordt het gebied in principe alleen betreden door bestemmingsverkeer. De clusters samen vormen een compacte wijk. Deze wijk is omzoomd door een meer open structuur waarin een aantal grootschalige gebouwen zijn geplaatst. De rand aan de westzijde wordt gekenmerkt door zeer grootschalige woongebouwen in een V-structuur met 10 woonlagen op een onderbouw met bergingen. Deze wand beëindigt resoluut het woongebied aan deze zijde aan de nog onbebouwde Dijkpolder.

In dit gebied liggen eveneens twee grotere schoolcomplexen met daarin het Accentcollege, Panta Rhei, De Dijck en de Groene Hoek.

Het deel ten oosten van de Rozenlaan is op eenzelfde wijze opgebouwd. Dit woongebied is direct tegen het historische centrum aangebouwd. Het gebied bestaat met name uit grondgebonden woningen. Het gebied met de grondgebonden woningen richting de Lange Boonestraat is dichtbebouwd. Enkele insteken vanaf de Rozenlaan, zoals de Lijnbaan en het Oleanderpark, maken ook in dit deelgebied de hoofdstructuur. Doorgaand gemotoriseerd verkeer door de wijk wordt hierdoor geweerd. Ook in dit deelgebied kent de oostrand een geheel andere ruimtelijke opzet. Veel groen en water bepalen hier het beeld. Op dit groene tapijt zijn enkele losse grotere gebouwen geplaatst.

Grotere collectieve woongebouwen bestaan in deze rand uit 5 à 6 bouwlagen en een appartementengebouw van 17 lagen. In het Oleanderpark zijn recentelijk nieuwe appartementengebouwen opgericht op de grens van water en land. In dit deelgebied liggen in de noordoosthoek een aantal sportvelden met bijbehorende accommodaties zoals een clubgebouw, tribune en een sporthal. Er zijn eveneens een aantal maatschappelijke voorzieningen, zoals een HOED, een kerk, een wijkgebouw en een Montessorischool.

De gebieden zijn in de verkeersstructuur duidelijk van elkaar gescheiden. Enerzijds biedt dit een heldere routing. Anderzijds is er geen doorgaand verkeer mogelijk in de wijk waardoor een veilige woonomgeving ontstaat. Doordat zowel het oostelijk als het westelijk deelgebied een opbouw kennen waarbij de westzijde ingevuld is met veel groen en grotere woongebouwen heeft de doorgaande Rozenlaan een zeer herkenbaar asymmetrische profielopbouw.

Kwaliteiten

De kwaliteiten in het gebied bestaan uit een heldere functionele opbouw en een gedifferentieerd woongebied. De ruimtelijke opbouw van het gebied draagt enerzijds bij aan de herkenbaarheid van de stedelijke as en biedt aan de andere kant een rustiger overgangsgebied met plekken waar ruimte is voor groen en speelplekken die belangrijk zijn voor een aantrekkelijk woonmilieu. Het streven is om deze kwaliteiten te behouden en zo mogelijk te verbeteren.

Uitgangspunten voor de juridische regeling

Op basis van het streven naar behoud en verbetering van de ruimtelijke en functionele kwaliteit zijn de volgende uitgangspunten in de juridische regeling opgenomen:

- de bestaande functies in het gebied worden gehandhaafd en geconsolideerd, waarbij voor de maatschappelijke voorzieningen beperkt uitbreidingsmogelijkheden worden geboden;
- de bestaande ruimtelijke structuur wordt geconsolideerd ten behoeve van een heldere functionele opbouw en om doorgaand verkeer te weren; er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt in verkeersruimte op de schaal van het gehele plangebied, verblijfsruimte rond de woningen en ruimte met specifieke groene en blauwe kwaliteiten.

3. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk is een toelichting gegeven op de gekozen planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven.

3.1. Planvorm

Het bestemmingsplan vervult in dit plangebied een beheers- en gebruiksfunctie. Daarnaast is de juridische planvorm afgestemd op de hoofdlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid dat erop gericht is de aanwezige woonbebouwing, de maatschappelijke voorzieningen en de sportvelden te behouden. Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur van de buurt en de wens om aan te sluiten op andere in de gemeente vigerende en in voorbereiding zijnde regelingen, is gekozen voor een relatief gedetailleerde planvorm.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de inleidende regels, zoals de begrippen en de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsregels die aanwezig zijn in het plangebied. In het derde hoofdstuk staan de algemene regels, zoals de antidubbeltelregel, bestaande afstanden en andere maten, hoogteaanduidingen, overschrijding bouwgrenzen, algemene ontheffingsbevoegdheden en algemene wijzigingsbevoegdheden. Het vierde hoofdstuk behandelt ten slotte het overgangsrecht en de slotregel.

3.2. Bestemmingsregeling

De verschillende bestaande functies in het plangebied zijn alle overeenkomstig hun huidig gebruik bestemd. De bestemmingsregelingen worden hieronder nader toegelicht.

Agrarisch

De bestemming Agrarisch is gelegd op het perceel Sparrendal, alwaar een agrarisch bedrijf is gevestigd, namelijk een viskwekerij in siervissen. Dit is weergegeven middels de aanduiding viskwekerij (vk).

Bedrijf

In het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven. Deze worden mogelijk gemaakt door binnen de bestemming Bedrijf standaardbedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" toe te staan. Ook het autoreparatiebedrijf aan de Marelstraat valt in de categorie B1.

Ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" (nv) is uitsluitend een nutsvoorziening toegestaan, aangezien andere bedrijvigheid daar niet wenselijk is. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" (bw) is ten slotte een bedrijfswoning met een maximale inhoud van 500 m³ toegestaan.

Op de plankaart is het bouwvlak en de maximale hoogte van deze bedrijven opgenomen, zodat de maximale maat vastligt.

Detailhandel

Aan de Lange Boonestraat is een supermarkt gevestigd. Hierop is de bestemming Detailhandel gelegd. Op de locatie van de supermarkt aan Dennendal 139a is de bestemming Gemengd gelegd.

Gemengd

Op een aantal horecagelegenheden, geconcentreerd op het adres Dennendal 139, is de bestemming Gemengd gelegd. Naast de functie horeca mogen hier tevens gevestigd worden maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en kantoren.

Groen

De gronden met de bestemming Groen zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater. Ter plaatse van de aanduiding "geluidsschermb" (gs) is tevens een geluidsschermb/geluidswal toegestaan.

In tegenstelling tot het verblijfsgebied zijn verkeersfuncties, zoals wegen en parkeerplaatsen ten behoeve van gemotoriseerd verkeer, uitgesloten.

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is toegekend aan de in het bestemmingsplan voorkomende maatschappelijke functies zoals bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en het verenigingsleven. Ter plaatse van de aanduiding "gezondheidszorg" (gz) zijn uitsluitend voorzieningen inzake gezondheidszorg toegestaan en ter plaatse van de aanduiding "religie" (re) zijn uitsluitend religieuze voorzieningen toegestaan.

De functies zijn op grotere percelen gelegen. De maximale bouwhoogte, aangegeven op de plankaart, heeft betrekking op het gehele bouwvlak. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.

Recreatie-Dagrecreatie

Op de gronden waarop een kinderboerderij is gevestigd ligt de bestemming Recreatie-Dagrecreatie. De kinderboerderij is als zodanig in het plangebied weergegeven middels de aanduiding "kinderboerderij" (kb). Op het terrein zijn enkele gebouwen gerealiseerd ten dienste van de kinderboerderij.

Sport

Op de gronden van Voetbalvereniging Excelsior-Maassluis en de sporthal met sportschool is de bestemming Sport gelegd.

Op het terrein van Excelsior-Maassluis is een clubgebouw, tribune en parkeergelegenheid aanwezig. Op het clubgebouw is de aanduiding "verenigingsleven" (vl) gelegd. Met de "specifieke bouwaanduiding-1" (sba-1) is ten slotte de tribune aangeduid, teneinde de afwijkende hoogte van dit bouwwerk, geen gebouw zijnde, te regelen.

De sporthal met sportschool heeft de aanduiding "sporthal" (sph) gekregen.

Voor de lichtmasten bij de sportvelden is een bouwhoogte van ten hoogste 19 m opgenomen.

Tuin

Op de tuinen, behorende bij woningen, is de bestemming Tuin gelegd. Ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" (p) is parkeren op eigen terrein toegestaan. Naast bouwwerken,

geen gebouwen zijnde, is ter plaatse van de bouwaanduiding "bijgebouwen" (bg) één berg-ruimte per bouwperceel toegestaan. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-2 is ten slotte per bouwperceel één overkapping toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m en een maximumoppervlakte van 24 m². Ten behoeve van de stalling van scooters en bromfietsen kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor het bouwen van een overkapping met een maximaal oppervlak van 4 m².

Verkeer

Overeenkomstig de ruimtelijke structuur in het plangebied zijn de wegen (Rozenlaan, Lange Boonestraat en de Wagenstraat) van een structuurbepalend karakter en daarom bestemd tot Verkeer.

Verkeer-Verblijfsgebied

Behoudens de weg in het midden van het plangebied, is het openbaar gebied bestemd tot Verkeer-Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming zijn zowel gebieden met een verblijfsfunctie, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speeltoestellen en speelplaatsen, wegen, voet- en fietspaden en water toegestaan.

Water

Op de grotere waterpartijen met de functies water ten behoeve van de waterhuishouding, water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging, sierwater en verkeer te water is de bestemming Water gelegd.

Wonen

De in het plangebied aanwezige woonblokken zijn bestemd voor zowel gestapelde woningen als grondgebonden woningen. In dit bestemmingsplan is gekozen om voor de appartementengebouwen een maximale bouwhoogte op te nemen en voor de grondgebonden woningen een maximale goot- en bouwhoogte.

Op garageboxen, c.q. bergruimten is de aanduiding "garage" (ga) gelegd.

De gronden op de kaart aangewezen voor Wonen zijn bestemd voor wonen met bijbehorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is direct mogelijk gemaakt, mits de woonfunctie blijft prevaleren. Om te garanderen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, mag ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van de woning (met een maximum van 50 m²), inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, worden benut ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Daarnaast moet in voldoende parkeergelegenheid voorzien zijn en mogen de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca of detailhandel.

Reeds aanwezige praktijkruimten die niet voldoen aan één of meerdere aspecten van het hierboven gestelde, maar welke legaal zijn opgericht, zijn positief bestemd middels de aanduiding "praktijkruimte" (pr).

Bebouwing ten dienste van de bestemming mag alleen worden gerealiseerd binnen de bestemmings- en bouwvlakken. Goothoogte en/of bouwhoogte zijn eveneens weergegeven. De diepte van een aan- of uitbouw mag, gemeten vanuit de oorspronkelijke gevel van het hoofdgebouw, ten hoogste 3 m bedragen.

Onderdoorgangen zijn middels de bouwaanduiding "onderdoorgang" (ond) aangegeven.

Leiding-Gas

In de omgeving van het plangebied liggen 2 aardgastransportleidingen. Voorzover de belemmerde strook binnen de grenzen van het bestemmingsplan ligt, is ter plaatse de dubbelbestemming Leiding – Gas opgenomen. Voor de bescherming van de aardgastransportleiding gelden aan weerszijden ruimtelijke restricties, teneinde de belangen van deze leidingen te waarborgen.

Leiding-Riool

Ter hoogte van de Wagenstraat is een afvalwatertransportleiding gelegen. Voor de bescherming van deze leiding gelden aan weerszijden ruimtelijke restricties, teneinde de belangen van deze leiding te waarborgen.

Waarde-Archeologie

Voor de gronden met een dubbelbestemming Waarde-Archeologie (WR-A) gelden extra bouwregels en een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Waterstaat-Waterkering

Binnen het plangebied ligt een waterkering met beschermingszones. Voor deze gronden is de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering (WS-WK) opgenomen. Binnen deze bestemming zijn beperkende bouwregels met een ontheffingsbevoegdheid met adviesplicht voor het bouwen ten behoeve van onderliggende bestemming(en) opgenomen ter bescherming van de waterkerende functie.

Molenbiotoop

Binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop" gelden nadere regels voor het bouwen, aanleggen en uitvoeren van werkzaamheden in verband met de mogelijke aantasting van belangrijke zichtlijnen en de vrije windvang van de Wippersmolen. Binnen de molenbiotoop mogen nieuw op te richten gebouwen en andere bouwwerken zich niet verder uitstrekken boven de onderste punt van de verticale staande wiek dan 1:30 van de afstand gemeten tussen het op te richten bouwwerk en de molen.

3.3. Handhaving

De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan, is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat bij de handhaving van dit plan met name om de regels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening geldt een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming. Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in dit plan, ook te realiseren en in stand te houden. Naast deze instrumentele functie, heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. De regels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Als sluitstuk is gebruik in strijd met de bestemming in de Wro aangemerkt als strafbaar feit, zoals opgenomen in de Wet op de economische delicten. Dit maakt strafrechtelijke handhaving en de daaraan verbonden instrumenten en opsporingsbevoegdheden mogelijk.

Om de feitelijke reikwijdte van het overgangsrecht met betrekking tot het bouwen te kunnen bepalen, wordt voorzien in een inventarisatie van de aanwezige legale bouwwerken op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, welke niet meer terugkeren in dit plan.

Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de bouwvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Binnen de gemeente heeft bouw- en woningtoezicht hierin een centrale taakstelling. De gemeente heeft haar handhavingsbeleid vastgelegd in de Beleidsnota Handhaving en Toezicht Maassluis (vastgesteld door gemeenteraad op 25 mei 2004). Deze nota bevat een integrale visie op de handhavings- en toezichtinspanningen van de gemeente op de terreinen milieu, gebouwen, brandveiligheid, openbare inrichtingen en openbare ruimte. Uitgangspunt is zogenoemd programmatisch handhaven. Aan de hand van een analyse van risico's en mogelijke handhavingstekorten enerzijds en beschikbare middelen en menskracht anderzijds worden handhavingprioriteiten gekozen. Door de aanstelling van een handhavingregisseur en een operationeel coördinator en het instellen van een handhavingberaad, wordt de samenhang van uitvoering en beleid op het gebied van handhaving in de organisatie geborgd.

4. Beleidskader

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

4.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

Het rijksbeleid geeft geen specifieke informatie over Maassluis en omgeving. Het plangebied is gelegen in de ruimte van het stedelijk netwerk Randstad en het economisch kerngebied Zuidvleugel. De Nota Ruimte zet onder meer in op het volgende:

- verdere verstedelijking op en aan de randstadring in zogenoemde bundelingsgebieden waar Maassluis deel van uitmaakt;
- efficiënt en zo mogelijk meervoudig ruimtegebruik, echter geen rode contouren om de kernen; verdichtingsmogelijkheden in het bestaande bebouwde gebied moeten zo optimaal mogelijk worden benut; het streefgetal voor de realisatie van woningen en arbeidsplaatsen in het bestaande bebouwde gebied is 40% van het totale uitbreidingsprogramma;
- gemeenten moeten de mogelijkheid hebben de eigen natuurlijke aanwas op te vangen;
- omvorming van de voormalige rijksbufferzones naar groene gebieden met mogelijkheden voor ontspanning en (dag)recreatie.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De hoofddoelstelling van deze nota is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000)

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn van kracht. Doel is de bescherming van de waterkwaliteit van waterlichamen. De doelstellingen om de ecologische toestand en de chemische toestand goed te krijgen moeten in 2015 gerealiseerd zijn.

Nota "Anders omgaan met Water" (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2000)

In dit kabinetsstandpunt deelt men de zorg van de Commissie WB21 dat het huidige systeem van waterbeheer zeker niet in staat is om de toekomstige ontwikkelingen als klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei op te vangen. Men beaamt de noodzaak van verandering in het huidige waterbeheer om Nederland in de toekomst, wat water betreft, een veilig, leefbaar en aantrekkelijk land te houden. De belangrijkste aanbevelingen van de commissie Waterbeheer 21^e eeuw, –zoals de nieuwe aanpak van de trits "vasthouden, bergen, afvoeren", zo min mogelijk afwenteling, de stroomgebiedbenadering en de watertoets – worden door het kabinet overgenomen.

4.2. Provinciaal beleid

Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020) (2005)

Provinciale Staten hebben op 12 oktober 2005 RR2020 vastgesteld. Het RR2020 is zowel een streekplan als een regionaal structuurplan.

De drie hoofddoelstellingen van RR2020 zijn:

1. verbeteren van de woon- en leefomgeving;
2. versterken en diversifiëren van het ruimtelijk-economisch ontwikkelingsperspectief;
3. bevorderen van de sociaal-culturele diversiteit, voor zover deze het gevolg is van de individuele keuzes en leefstijlen van inwoners en niet leidt tot verschijnselen als segregatie en stigmatisering.

Op de plankaart is het plangebied weergegeven als "stads- en dorpsgebied". Eén van de opgaven die genoemd wordt voor de regio Rotterdam, is het creëren van een grote diversiteit aan kwalitatief goede woon-, werk- en verblijfsgebieden. Daarbij moet de regio zo mogelijk binnen de eigen grenzen reageren op verschuivingen in de woningmarkt.

In voorbereiding is een Regionaal Koop, Huur, Bouw en Sloopsceario (RKHBS). De ambitie is om het aanbod aan aantrekkelijke woningen en woonmilieus te vergroten, zowel in kwaliteit als in aantallen, en ze bovendien beter te spreiden over de regio. Het RKHBS zal voor de periode tot 2010 de weg wijzen voor de verschillende soorten gemeenten bij het wel of niet verkopen, het onttrekken of juist het toevoegen van sociale huurwoningen. In Maassluis is het de bedoeling om kleine, gestapelde huurwoningen te onttrekken en woningen met meer kwaliteit toe te voegen. Het indicatieve woningbouwprogramma gaat uit van het onttrekken van 700 woningen en de bouw van 1.400 woningen tot 2010 (geheel binnenstedelijk).



Uitsnede plankaart

Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 (september 2006)

De provincie wil in Zuid-Holland een gezond, groen en veilig leef- en investeringsklimaat realiseren. Dit beleidsplan formuleert het provinciale groen-, water- en milieubeleid voor de komende vier jaar en bevat de provinciale agenda en de integrale aanpak die samen met partners wordt uitgevoerd:

- verbeteren van de waterveiligheid;
- bemiddelen, stimuleren en faciliteren bij de aanpak van wateroverlast;

- verbeteren van de omgevingskwaliteit (lucht, geluid, veiligheid) rond transportassen;
- in acht nemen van de groen-, water- en milieumambities bij ruimtelijke projecten en woon- en werkomgevingen;
- realiseren van 10.000 ha "Provinciale Ecologische Hoofdstructuur" en 5.000 ha "Groen In en Om de Stad" in de periode tot 2018;
- behouden en ontwikkelen van typisch Zuid-Hollandse cultuurlandschappen en landbouw;
- verbeteren van de biodiversiteit en de milieu- en waterkwaliteit;
- stimuleren van duurzame glastuinbouw;
- herstructureren van bedrijventerreinen;
- stimuleren van milieu- en marktinnovatie;
- stimuleren van energiebesparing, energiekringlopen en duurzame energiebronnen die specifiek zijn voor Zuid-Holland;
- acties in gang zetten om Zuid-Holland ook in de toekomst klimaatbestendig te houden.

Het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 vervult de functie van provinciaal milieu-beleidsplan (in de zin van artikel 4.9 van de Wet milieubeheer) en van provinciaal waterhuishoudingsplan (in de zin van artikel 7 van de Wet op de waterhuishouding).

4.3. Regionaal beleid

Waterbeheersplan 2006-2009, realiseren en intensiveren, Hoogheemraadschap van Delfland (2005)

De komende jaren ligt het accent op het realiseren van de opgestelde plannen en het intensiveren van de uitvoering ervan. De thema's waarbinnen dit plaatsvindt zijn: veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid, aanleggen en beheren, overleggen en samenwerken en reguleren en toezicht houden. Het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water vragen om daadkrachtige uitvoering van een groot aantal maatregelen. Goede samenwerking en overleg met gemeenten ten aanzien van de watertoets van ruimtelijke plannen is een belangrijk streven.

Waterkansenkaart en Handreiking watertoets Delfland 2004, Ruimte voor water in beeld (2004)

In het kader van de afstemming van het waterbeleid met ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening heeft het Hoogheemraadschap van Delfland een Waterkansenkaart opgesteld. Deze waterkansenkaart kan gezien worden als de nadere, gebiedsspecifieke uitwerking van de deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland. Naast de waterkansenkaart heeft het Hoogheemraadschap van Delfland een handreiking opgesteld, waarin de door Delfland gewenst verloop van de watertoets voor ruimtelijke plannen nader is uitgewerkt en waarin een checklist is opgenomen.

Regionale woningkwaliteit

In 2003 is het rapport regionale woningkwaliteit opgesteld voor de gemeenten in de stadsregio Rotterdam. Het rapport bevat onder andere minimale gebruiksoppervlaktematoren en een geïntegreerd pakket technische maatregelen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen basiskwaliteit en pluspakketten. De basiskwaliteit is een minimumkwaliteitsniveau dat voor alle woningen gerealiseerd zal worden. Daarnaast zijn er enkele pluspakketten. Deze maatregelen kunnen gekozen worden, maar zijn niet verplicht.



bron: Structuurvisie Maassluis 2000+

figuur 3
structuurvisie Maassluis

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis heeft de in dit rapport beschreven aanpak vastgesteld. Hiermee wordt deelgenomen aan een overkoepelend kwaliteitsbeleid binnen de hele regio.

De basiskwaliteit is niet-vrijblijvend en geldt in ieder geval voor alle seriematig nieuw te bouwen woningen waarbij de gemeente betrokken is bij de gronduitgifte. Het college heeft tevens besloten om in te zetten op de pluspakketten Veiligheid, Woonkeur en Duurzaam & gezond.

4.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Maassluis 2000+

Op 16 september 1997 is de gemeentelijke Structuurvisie Maassluis 2000+ vastgesteld. In deze structuurvisie is op grond van bestaande nota's en onderzoeken een samenhangend beeld geschetst van de ruimtelijke en functionele structuur van Maassluis. Hiertoe zijn de verbanden tussen verschillende beleidsvelden weergegeven, keuzes gemaakt en de invloed van die keuzes op de andere beleidsvelden inzichtelijk gemaakt. De structuurvisie vormt het ruimtelijk beleidskader voor Maassluis op de lange en middellange termijn en vormt de basis voor de actualisering van bestemmingsplannen.

In algemene zin is het beleid voor de omgeving van Maassluis gericht op het bevorderen van het groenrecreatieve karakter van de omgeving. Voor de kern Maassluis zelf wordt gestreefd naar handhaving van het inwonertal en het voorzieningenniveau, het bevorderen van een evenwichtige bevolkingssamenstelling en de compacte stadsgedachte. Bij de ruimtebehoefte die hiermee gepaard gaat, dient aandacht te worden besteed aan het ruimtelijk beeld van Maassluis door:

- het ruimtelijk karakter van Maassluis en de relatie met de omgeving te versterken door gebruik te maken van de uitstraling van de karakterbepalende elementen en het omliggende landschap;
- het verbijzonderen van knooppunten van structuurelementen door het toevoegen van bijzondere bebouwing of het creëren van bijzondere openbare ruimte op deze knooppunten;
- hoogbouw te beperken tot die plaatsen waar dit om stedenbouwkundige redenen gewenst is;
- bouwen in de binnenstad in te passen in het historische karakter;
- geen uitbreiding van bebouwing aan de uiterste noordwest- en zuidoosthoek van Maassluis;
- nieuw woongebied aan de Waterweg en op termijn in de Dijkpolder;
- inrichting en architectuur van hoogwaardige kwaliteit.

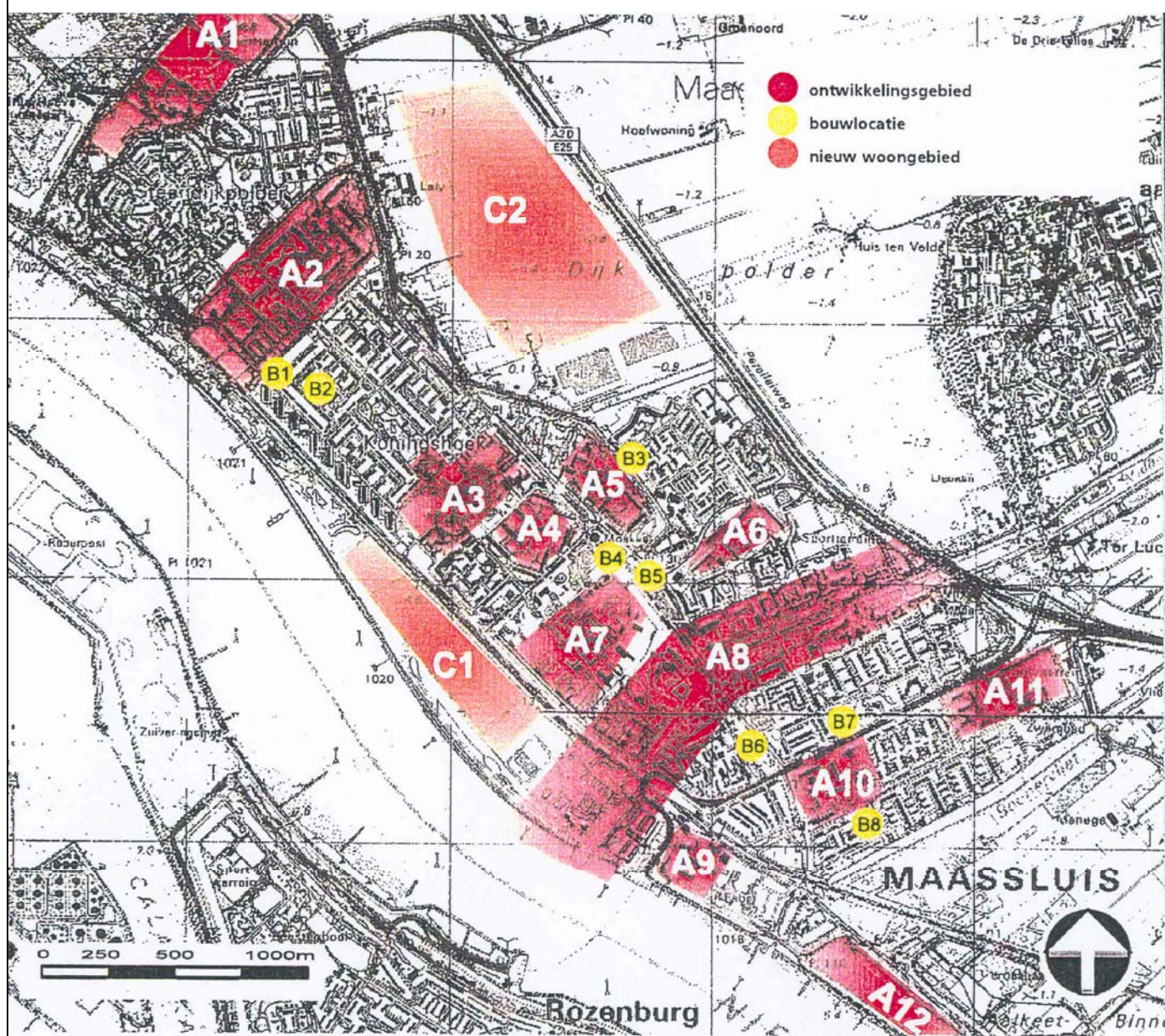
Nota Bouwen en Vernieuwen in Maassluis (2005)

Op 25 januari 2005 is de gemeentelijke Nota Bouwen en Vernieuwen door de gemeenteraad vastgesteld.

Het woonbeleid van de gemeente Maassluis is gericht op woningbouw, kwaliteit en kernvoorraad. Het gemeentelijk (woon)beleid is gericht op woningverbetering en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, (vervangende) nieuwbouw, uitbreidingsnieuwbouw en zorgvuldig ruimtegebruik.

Woningproductie: tempo maken en bouwen voor de vraag.

De vraag naar woningen in Maassluis is groot. Van de 2.100 nieuwbouwwoningen die naar verwachting in de periode 2005-2009 gebouwd worden, zullen er circa 800 in nieuw uitlegebieden verrijzen (Balkon en Dijkpolder). Het grootste deel van de nieuwbouwopgave bevindt zich echter in bestaand stedelijk gebied.



bron: Structuurvisie Maassluis 2000+

figuur 4
ruimtelijke gebiedsvisie

Zorgvuldig ruimtegebruik

Doelstelling is om in de periode 2005-2009 minimaal 730 woningen in bestaand stedelijk gebied aan de voorraad toe te voegen. Daarnaast wordt gezocht naar woningbouwlocaties in de kern middels bedrijfsverplaatsingen.

In het plangebied Rozenlaan e.o. worden in principe geen nieuwe woningbouwlocaties ontwikkeld.

Integrale Economische Beleidsnota Maassluis 2015 (2006)

In deze economische beleidsnota is toerisme en recreatie benoemd als een van de beleids-thema's ter bevordering van de economie in Maassluis. Met toerisme en recreatie wil Maassluis zich onderscheiden en de aantrekkelijkheid als woon-, werk- en winkelplaats verbeteren. Het plangebied kan hier een rol in vervullen.

Gemeentelijk Milieubeleidsplan 2008-2011

Elke 4 jaar wordt een nieuw Gemeentelijk Milieubeleidsplan vastgesteld. Op 25 maart 2008 heeft de gemeenteraad het nieuwe Milieubeleidsplan 2008-2011 vastgesteld. Het Milieubeleidsplan is een sturend instrument voor de uitvoering en dient geïntegreerd te worden in de planvorming van andere beleidsvelden zoals ruimtelijke ordening, verkeer, economische zaken en groen. Thema's waarvoor doelstellingen zijn opgenomen zijn onder andere bedrijven, duurzaam bouwen, lucht, bodem, energie, geluid en externe veiligheid. Voor Rozenlaan en omgeving is altijd het meest recente Milieubeleidsplan van toepassing.

Het nieuwe milieubeleidsplan heeft tevens een gebiedsgericht hoofdstuk, waarbij Maassluis is opgedeeld in Oost, Midden en West.

Plan van aanpak Luchtkwaliteit (2005)

In dit plan geeft de gemeente Maassluis aan welke maatregelen zij reeds heeft genomen en nog denkt te gaan nemen om de luchtkwaliteit in de gemeente te verbeteren. Hierbij wordt ook kort ingegaan op de maatregelen die op andere overheidsniveaus (Rijk, provincie, regio) reeds zijn voorgesteld/worden uitgevoerd. De gemeente steekt in op bronmaatregelen. Er zullen geen overdrachtsmaatregelen of ontvangstmaatregelen worden getroffen. De gemeente voert momenteel al klimaatbeleid en tracht reeds het fietsgebruik te bevorderen. In onderzoek zijn momenteel vervoermaatregelen (verkeersstudie), het inzetten van restwarmte van industriële processen, en warmte/koudeopslag. Voorgesteld nieuw beleid is onder andere om gemeentelijke voertuigen te vervangen door milieuvriendelijke varianten.

Ruimtelijke Gebiedsvisie Maassluis

De Ruimtelijke Gebiedsvisie Maassluis gaat in op de ruimtelijke opgave van de stad. In de toekomst komt de nadruk te liggen op herstructurering van de bestaande stad. Bij deze herstructureringsopgaven zijn de volgende uitgangspunten gedefinieerd:

1. versterking van de verbindende structuren in de stad, het gaat hierbij in het bijzonder om de groene routes in de stad en de hoofdverkeersstructuur;
2. versterking van de verbindende structuren van de stad naar het omliggende gebied.

In de Ruimtelijke Gebiedsvisie worden daarnaast de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten geformuleerd voor een aantal specifieke herontwikkelingslocaties. Het gaat daarbij om Kapelpolder, De Dijk, De Kade en de stadsentree.

Groenstructuurplan

Maassluis is een compacte stad aan het water, gelegen in een groen buitengebied. Dit buitengebied heeft ecologische, recreatieve en landschappelijke waarden. Door de verstedelijking van Maassluis is het buitengebied een waardevolle aanvulling op de beperkte landschappelijke, recreatieve en ecologische waarde van het groen in de directe woonomgeving.

In 2001 is een herziening van het groenstructuurplan opgesteld "Groenvisie en actieplannen Maassluis". Deze herziening richt zich uitsluitend op het stedelijk gebied. Doel van de herziening is behoud en versterking van belangrijke groenelementen op stedelijk- en wijkniveau, oftewel het groene raamwerk. Functieverandering en uitgifte van het groen is in beginsel niet mogelijk. Groen dat in eigendom is van derden, moet door middel van het bestemmingsplan worden beschermd.

Gemeentelijk rioleringsplan 2003-2007 (2004)

In het nieuwe tweede Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP) geeft de gemeente aan op welke wijze men invulling geeft aan de zorgplicht voor de riolering. Het is een beleidsmatig en strategisch plan voor de aanleg en beheer van de riolering. De subdoelen zijn het in stand houden van de riolering, het voldoen aan wettelijke verplichtingen van basisinspanning en het saneren van ongezuiverde lozingen, en het afstemmen met andere waterbeheerders.

Notitie "Energiebesparing en duurzaam (ver)bouwen bij gemeentelijke gebouwen en installaties" (2003)

Op 15 juli 2003 is de notitie "Energiebesparing en duurzaam (ver)bouwen bij gemeentelijke gebouwen en installaties" vastgesteld. Deze notitie beschrijft de werkwijze voor energiebesparing en duurzaam bouwen en renoveren van gemeentelijke gebouwen en installaties. Er wordt naar gestreefd om de gemeentelijke gebouwen aan verscherpte energienormen te laten voldoen en om de maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen toe te passen. Hierbij geldt dat in principe alle maatregelen met een terugverdientijd tot 5 jaar standaard uitgevoerd zullen worden.

Daarnaast geldt ook voor alle installaties, zoals openbare verlichting, verkeersinstallaties en rioolgemalen, dat energiemaatregelen genomen dienen te worden die binnen 5 jaar zijn terugverdiend.

Welstand

In de Welstandsnota wordt het plangebied aangeduid als beheersgebied dat geen extra aandacht vraagt. Plannen die sterk afwijken van de omgevingskarakteristiek moeten worden getoetst op welstandsniveau 2. Met name het welstandsbeleid voor kleine bouwwerken is hier van groot belang voor de ruimtelijke en esthetische kwaliteit.

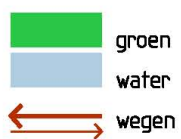
Nota Horecabeleid 2006

De horecafunctie is een belangrijke bindende factor in het sociaaleconomisch functioneren van de (binnen)stad van Maassluis. Zij biedt veel mensen werk en vervult een wezenlijke functie in de ondersteuning van de winkel- en ontmoetingsfunctie van de (binnen)stad. De horecasector kent ook een bepaald spanningsveld. Aan de ene kant brengt horeca leven in de brouwerij en profiteren de burgers van een goed lopende horecasector, aan de andere kant kan de horeca onrust veroorzaken en een gevoel van onveiligheid oproepen. Om de positieve beleving van de horeca in Maassluis te blijven bevorderen en te handhaven moet overlast en hinder zoveel mogelijk worden voorkomen.

In de Nota Horecabeleid is voor specifieke gebieden aangegeven of consolidatie, reductie of (beperkte) ontwikkeling van horeca gewenst is. Ter plaatse van het plangebied Rozenlaan e.o. dient geen uitbreidingsmogelijkheden te bestaan met betrekking tot de horecafunctie.

4.5. Conclusie

Voor het plangebied en de directe omgeving daarvan worden geen ingrijpende veranderingen voorgesteld. Het conserverende beleid voor dit plangebied stemt derhalve overeen met de huidige situatie, zoals dit in het nieuwe bestemmingsplan Rozenlaan e.o. wordt vastgelegd.



figuur 5
ruimtelijke hoofdstructuur

5. Ruimtelijke analyse

Dit hoofdstuk bestaat uit een ruimtelijke analyse van het plangebied. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied aan de hand van de ruimtelijke hoofdstructuur. Uit deze analyse en het relevante beleid worden vervolgens de uitgangspunten voor de gebiedsvisie geformuleerd. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie.

5.1. Bestaande situatie

Ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied wordt begrensd door de A20, de Lange Boonestraat, de Dijkpolder, de Componistenbuurt en de Wagenstraat. Door deze duidelijke lijnen is het plangebied ruimtelijk helder afgebakend.

Het plangebied wordt omgeven door gebieden met een aantal uiteenlopende functies. In het noorden ligt de snelweg A20. Ten westen van het plangebied ligt de lagergelegen (voormalige) Dijkpolder met daarin agrarische en bedrijfsmatige functies. In de Dijkpolder zal op termijn een woongebied ontwikkeld worden. Aan de oostzijde ligt de binnenstad. In het zuiden ligt een woonwijk (Componistenbuurt).

Het plangebied heeft intern een heldere functionele opbouw. De Rozenlaan splitst het gebied in tweeën.

Het westelijk deel is een woongebied met vooral grondgebonden woningen in compacte clusters. De wijk is omzoomd door een meer open structuur waarin een aantal grootschalige gebouwen zijn geplaatst. In dit gebied liggen eveneens twee grotere schoolcomplexen.

Het oostelijk deel van het plangebied bestaat uit grondgebonden en gestapelde woningen. Ook is er veel groen en water in het gebied. Tevens bevinden zich hier de sportvelden en is er een aantal maatschappelijke voorzieningen, zoals een HOED, een kerk, een wijkgebouw en een Montessorischool.

Woongebied

De woonwijk bestaat uit grondgebonden en gestapelde woningbouw. Aan de randen van de twee delen is een aantal grootschaligere gebouwen geplaatst. De rand aan de westzijde wordt gekenmerkt door zeer grootschalige woongebouwen in een V-structuur met 10 woonlagen op een onderbouw met bergingen. Deze wand beëindigt resoluut het woongebied aan deze zijde aan de nog onbebouwde Dijkpolder. De oostzijde wordt begrensd door Lange Boonestraat en de woningen die in de binnenstad zijn gelegen. Ook in dit deel zijn er vooral grondgebonden woningen gerealiseerd en rondom de Rozenlaan zijn gestapelde woningen van 5 á 6 bouwlagen en een appartementencomplex van 17 bouwlagen gerealiseerd.

Maatschappelijke voorzieningen

In het gebied bevinden zich meerdere maatschappelijke voorzieningen. In het westelijk deel is een aantal scholen gehuisvest. Het Accent College heeft recentelijk een nieuw schoolgebouw opgericht. Verder zijn de drie basisscholen in één bouwvlak opgenomen. In het oostelijk deel bevinden zich een Montessorischool, een wijkgebouw, een kerk en een HOED. Er is voor de maatschappelijke voorzieningen een maximale hoogte en geen bebouwingspercentage opgenomen, wat resulteert in een 100% bebouwingsmogelijkheid.

Infrastructuur

De Rozenlaan is een doorgaande weg, dwars door het plangebied. In het zuiden van het plangebied is de doorgaande weg, de Wagenstraat, gelegen. Het westelijk deel wordt via twee wegen ontsloten, namelijk Dennendal en Kastanjedal. In het gebied worden de interne wegen op de wegen direct dan wel indirect ontsloten, hierdoor zijn hofjes ontstaan. Het oostelijk deel wordt via enkele insteken vanaf de Rozenlaan, zoals de Lijnbaan en het Oleanderpark, ontsloten en maakt ook in dit deelgebied de hoofdstructuur.

De groenstructuur langs de Rozenlaan en langs de westkant van het plangebied zijn belangrijke groenstructuren in het gebied.

Welstand

In de Welstandsnota wordt het plangebied aangeduid als beheersgebied. Plannen die afwijken van de omgevingskarakteristieken moeten worden getoetst op welstandsniveau 2 (reguliere welstandgebieden).

Cultuurhistorie en monumenten

In het plangebied zijn geen monumenten of beeldbepalende bebouwing aanwezig.

Archeologische vindplaatsen

In het plangebied bevinden zich enkele gebieden met archeologische waarden.

Om de zorgvuldigheid van de omgang met archeologische waarden overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valetta te waarborgen, wordt in het bestemmingsplan met het oog hierop op de desbetreffende gronden de dubbelbestemming Waarde – Archeologie gelegd.

Voor een uitvoerige analyse van de archeologische aspecten in het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 7.12.

Molenbiotoop

Buiten het plangebied ligt de Wippersmolen aan de Wipperskade. Gelet op de eisen die aan de molenbiotoop worden gesteld zijn binnen een straal van 400 m beperkingen ten aanzien van de hoogte van bebouwing en beplanting gelegd. Het betreft een consoliderend plan dat geen hogere bebouwing toe staat dan thans is gerealiseerd, zodat de belangen van de molenbiotoop niet worden geschaad.

5.2. Relevant beleid en ruimtelijke uitgangspunten voor de gebiedsvisie**Relevant beleid***Nota Maassluis morgen, visie op sociaal beleid (2002)*

In de Nota Maassluis morgen, visie op sociaal beleid (2002) wordt aangegeven dat maatschappelijke voorzieningen, zoals kerken, onderwijs, theater en dergelijke deel uitmaken van de sociale infrastructuur. Voldoende en goede voorzieningen op dit vlak zijn van belang om Maassluis een leefbare en aantrekkelijke stad te laten zijn. Het gaat daarbij niet om de voor-

zienen op zich, het gaat erom dat zij een goede sociale interactie mogelijk maken, een belangrijke voorwaarde voor een goede samenleving.

Groenstructuurplan Maassluis (2001)

In het Groenstructuurplan Maassluis (2001) is behoud en versterking van de stedelijke groenstructuur als kernpunt van het beleid vastgelegd. Functieverandering en uitgifte van het groen is in beginsel niet mogelijk. Groen dat in eigendom is van derden, moet door middel van het bestemmingsplan worden beschermd.

Uitgangspunten

Vanuit de ruimtelijke analyse zijn de volgende uitgangspunten voor de gebiedsvisie geformuleerd:

- handhaving van de bestaande functies in het plangebied;
- handhaving van de bestaande ruimtelijke structuur ten behoeve van een heldere functionele opbouw en een veilig woongebied;
- bescherming van de historisch landschappelijke lijn en de archeologische waardevolle elementen.

5.3. Beoogde ontwikkelingen

Er zijn momenteel geen ontwikkelingen in het plangebied.

5.4. Conclusie

De kwaliteiten in het gebied bestaan uit een heldere functionele opbouw. De ruimtelijke opbouw van het gebied draagt enerzijds bij aan de herkenbaarheid van de stedelijke as en biedt aan de andere kant rustiger overgangsgebied met plekken waar ruimte is voor groen en speelplekken die belangrijk zijn voor een aantrekkelijk woonmilieu. Het streven is om deze kwaliteiten te behouden en zo mogelijk te verbeteren.

6. Functionele analyse

Het plangebied heeft met name een woonfunctie met een aantal maatschappelijke functies die deels aan de bewoning zijn gekoppeld, maar die ook een functie hebben voor andere delen van de stad. De doorgaande lijnen in het gebied hebben een verkeersfunctie. Hieronder worden de verschillende functies in het plangebied beschreven en geanalyseerd.

6.1. Wonen

Bestaande situatie

In het plangebied staan zowel appartementen als grondgebonden woningen. Een aantal appartementengebouwen zijn recent gerealiseerd.

Relevant beleid, beoogde ontwikkelingen en conclusie

Recentelijk is het Oleanderpark gerealiseerd. Het overige deel van de wijk wordt niet gewijzigd. Verdere structurele ontwikkelingen worden dan ook niet voorzien.

6.2. Detailhandel, horeca, bedrijven en agrarisch

Bestaande situatie

Er is een supermarkt aan de Lange Boonestraat en aan Dennendal 139a gevestigd. Daarnaast bevindt zich in het plangebied een aantal horecagelegenheden, zoals een café, restaurant, afhaalrestaurant en een snackbar aan Dennendal 139. De bedrijven zijn het autoreparatiebedrijf aan de Marelstraat 21 en de nutsvoorziening aan de Elzendal en Rozenlaan 1 in het noorden van het plangebied. Tevens is in het plangebied een agrarisch bedrijf aan het Sparrendal, een kwekerij in siervissen gevestigd.

Relevant beleid

De horeca en de bedrijven zijn respectievelijk in de Staat van Horeca-activiteiten en in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. De horecafunctie is een belangrijke bindende factor in het sociaaleconomisch functioneren van de (binnen)stad van Maassluis. Zij biedt veel mensen werk en vervult een wezenlijke functie in de ondersteuning van de winkel- en ontmoetingsfunctie van de (binnen)stad. De horecasector kent ook een bepaald spanningsveld. Aan de ene kant brengt horeca leven in de brouwerij en profiteren de burgers van een goed lopende horecasector, aan de andere kant kan de horeca onrust veroorzaken en een gevoel van onveiligheid oproepen. Om de positieve beleving van de horeca in Maassluis te blijven bevorderen en te handhaven moet overlast en hinder zoveel mogelijk worden voorkomen.

Beoogde ontwikkelingen en conclusie

Er zijn geen ontwikkelingen te verwachten.

6.3. Maatschappelijke voorzieningen

Bestaande situatie

In het plangebied is een aantal belangrijke maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft onder andere een aantal schoolcomplexen, namelijk vier voor basisonderwijs en één voor voortgezet onderwijs. Verder zijn in het plangebied een kerk en een HOED aanwezig. In het noorden van het plangebied bevindt zich nog een wijkgebouw.

Relevant beleid

In de Nota Maassluis morgen, visie op sociaal beleid (2002) wordt aangegeven dat maatschappelijke voorzieningen, zoals kerken, onderwijs, theater en dergelijke deel uitmaken van de sociale infrastructuur. Voldoende en goede voorzieningen op dit vlak zijn van belang om Maassluis een leefbare en aantrekkelijke stad te laten zijn. Het gaat daarbij niet om de voorzieningen op zich, het gaat er om dat zij een goede sociale interactie mogelijk maken, een belangrijke voorwaarde voor een goede samenleving. Kerken zijn één van de functies die in het gemeentelijk beleid met name worden genoemd als belangrijk onderdeel van de sociale infrastructuur. Ditzelfde geldt voor HOED.

Beoogde ontwikkelingen en conclusie

Er worden geen structurele vernieuwingen verwacht. Het gebouw voor voortgezet onderwijs en de HOED zijn recentelijk vernieuwd dan wel opgericht.

6.4. Verkeer

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de A20 (Gouda-Westerlee) en aan de westzijde door de Weverskade, Westlandseweg (klein stukje) en de Wagenstraat. Aan de noordzijde ligt de Dijkpolder en aan de zuidzijde de Lange Boonestraat en Noordvliet. Dwars door het plangebied loopt de Rozenlaan, welke de Westlandseweg (en daarmee Maassluis West) via de Noordvliet, Maassluiseweg en Oude Veiling met de A20 verbindt. De A20 is gecategoriseerd als stroomweg met een maximumsnelheid van 120 km/h. De Westlandseweg, Lange Boonestraat, de Wagenstraat en de Rozenlaan zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50 km/h. De overige wegen in het plangebied zijn gecategoriseerd en ingericht als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/h.

Ontsluiting autoverkeer

Het plangebied wordt in noordelijke en westelijke richting via de Westlandseweg, Maasdijk en Coldenhovelaan ontsloten. De Coldenhovelaan takt aan op de N220 (A20-Hoek van Holland), de A20 (richting Gouda) en de N213 (A20-Poeldijk). In oostelijke richting wordt het plangebied ontsloten via de Rozenlaan, de Noordvliet, de Maassluiseweg en de Oude Veiling of via de Wagenstraat, de Lange Boonestraat, de P.C. Hooftlaan en de Laan 1940-1945 naar de A20.

De interne ontsluiting van het plangebied is als volgt. Het plangebiedsdeel ten noorden van de Rozenlaan kent een relatief heldere ringstructuur. Daarvan ontsluiten de Kastanjedal en de Dennendal naar de Rozenlaan. Het deel ten zuiden van de Rozenlaan kent een minder heldere, diffusere ontsluitingsstructuur. Het deel aansluitend op de Rozenlaan, wordt direct naar de Rozenlaan ontsloten. Het overige deel wordt ontsloten naar de westelijke route Westlandseweg-Wagenstraat-Lange Boonestraat-P.C. Hooftlaan en naar de route Rozenlaan-Noordvliet-Maassluiseweg. De ontsluiting van het gebied naar de hoofdwegenstructuur en de voorzieningencentra is voldoende.

Ontsluiting langzaam verkeer

De Westlandseweg, de Lange Boonestraat, de Wagenstraat en de Rozenlaan beschikken over vrijliggende fietspaden aan weerszijden van de weg. Op de overige wegen in het plangebied vindt afwikkeling van het autoverkeer en het fietsverkeer gemengd plaats, conform de uitgangspunten uit "Duurzaam Veilig" voor 30 km/h-wegen. Verder vormt de ten zuiden van het plan lopende Weverskade een belangrijke verbinding voor fietsers. Vanaf de Weverskade verbinden twee bruggen de Weverskade met het westelijk gelegen woongebied en richting het voorzieningencentrum Koningshoek. Tevens zijn door het hele gebied voetpaden aanwezig. De ontsluitingsstructuur voor de fiets kent binnen het plangebied een maaswijdte in alle richtingen van 300 tot 500 m. De ontsluiting voor het langzaam verkeer is goed.

Ontsluiting openbaar vervoer

Binnen het plangebied ligt redelijk centraal de bushalte Kastanjedal. Van daar uit rijdt eens per uur een bus richting Delft en eens per uur een bus richting station Maassluis-West. Verder liggen er aan de zuidrand van het plangebied bushaltes nabij de kruising Uiverlaan met de Westlandseweg, bij de rotonde Westlandseweg/Mozartlaan en bij de rotonde Wagenstraat, Westlandseweg en Rozenlaan. Deze bushaltes liggen op maximaal 400 m afstand van een willekeurig punt in het plangebied. Hier halteren bussen die het gebied ontsluiten van en naar onder andere Den Haag, Naaldwijk, Maasdijk, Vlaardingen, Schiedam, Maasland en Delft. In Maassluis, Den Haag en Delft kan worden overgestapt op de trein, in Schiedam op de metro richting Rotterdam of Spijkenisse. Verder zijn er op redelijke afstand (2.000 m) stations aanwezig. Hiervandaan vertrekken treinen in de richting van Rotterdam Centraal en Hoek van Holland. De ontsluiting per openbaar vervoer is voldoende.

Verkeersveiligheid

Het plangebied is ingericht volgens de principes van Duurzaam Veilig. Er vindt een gemengde afwikkeling van het verkeer plaats op de erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h, terwijl er op de gebiedsontsluitingswegen sprake is van een gescheiden verkeersafwikkeling, dus aparte paden voor langzaam verkeer. Daar waar het langzaam verkeer de gebiedsontsluitende wegen kruist, is voorzien in zebra's en middeneilanden. De verkeersveiligheid is voldoende gewaarborgd.

Parkeren

Het plandeel dat tegen het centrum ligt kent deels een blauwe zone regime, deels is er sprake van extra parkeerdruk als gevolg van het bezoek aan thuiswedstrijden van Excelsior Maassluis.

Er worden in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een toenemende parkeerbehoefte met zich meebrengen. Daarom is uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen als gevolg van de uitvoering van dit bestemmingsplan niet nodig.

Verkeersproductie

Er vinden in het plangebied geen ontwikkelingen plaats die een verkeersaantrekkende werking hebben. Er zal dus geen verslechtering van de doorstroming op de ontsluitende wegen plaatsvinden.

Conclusie

De ontsluiting van het plangebied voor zowel autoverkeer, langzaam verkeer en het openbaar vervoer is goed te noemen. Omdat er geen ontwikkelingen plaatsvinden zijn er geen problemen met betrekking tot de verkeersproductie en het parkeren. Ook de verkeersveiligheid in het plangebied is in orde.

6.5. Groen en recreatie

Bestaande situatie

Het groen langs de Maasdijk vormt een schakel in de stedelijke groenstructuur. Het is een langgerekte strook in het noorden van het plangebied. Deze strook ligt voornamelijk aan weerszijden van de Maasdijk. Tevens is in het gebied een kleinschalige kinderboerderij gevestigd.

Relevant beleid

In het Groenstructuurplan Maassluis (2001) is behoud en versterking van de stedelijke groenstructuur als kernpunt van het beleid vastgelegd. Functieverandering en uitgifte van het groen is in beginsel niet mogelijk. Groen dat in eigendom is van derden moet door middel van het bestemmingsplan worden beschermd.

Bij het behoud van de groenstructuur, waaronder bomen, moet rekening worden gehouden met het feit dat de bomen binnen de invloedssfeer van de waterkering van de Maasdijk staan. Beworteling van bomen kan de stabiliteit van waterkeringen aantasten. Hier dient bij de beplanting rekening mee gehouden te worden (voor graven binnen waterkeringszone is overigens ook Keurontheffing noodzakelijk).

Beoogde ontwikkelingen en conclusies

Voor het groen in het plangebied zijn meer concreet de volgende ruimtelijke ontwikkelingen benoemd:

- het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dit geldt ook voor de hoofdgroenstructuur. In het Groenstructuurplan Maassluis (2001) wordt voor het plangebied Rozenlaan e.o. vooral ingespeeld op behoud en versterking van het stedelijk groen langs de Rozenlaan, ter plaatse van de geluidswering langs de A20 en de sportvelden van Excelsior Maassluis. Het buurtgroen bestaat uit het groen langs de wegen en de gemeenschappelijke tuinen in de bomenbuurt en de bloemenbuurt.

7. (Milieu)onderzoeken

Naar aanleiding van de geformuleerde gebiedsvisie heeft nader onderzoek plaatsgevonden ten aanzien van wegverkeerslawaai, industrielawaai, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bedrijven in de nabijheid van het plangebied, bodem, water, leidingen, ecologie en archeologie. Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de onderzoeken met de randvoorwaarden die daaruit voortvloeien.

7.1. Wegverkeerslawaai en spoorweglawaai

Wegverkeerslawaai

Normstelling en beleid

In het kader van de per 1 januari 2007 gewijzigde Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wgh is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). Het plangebied bevindt zich binnen de geluidszone van de A20, de Rozenlaan, de Lange Boonestraat, de Westlandseweg en de Wagenstraat. De A20 heeft een geluidszone van 400 m (4 rijstroken en buitenstedelijke ligging). De Rozenlaan, de Lange Boonestraat, de Westlandseweg en de Wagenstraat hebben een geluidszone van 200 m (1 of 2 rijstroken en binnenstedelijke ligging).

Wanneer de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard, kan –onder voorwaarden – een verzoek worden gedaan bij het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders) tot vaststelling van een hogere waarde. De in de Wgh vastgelegde uiterste grenswaarde mag daarbij niet worden overschreden. Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB (nieuwe woningen langs bestaande wegen). Voor de geluidsbelasting van de A20 geldt een uiterste grenswaarde van 53 dB. De hogere waarden moeten zijn vastgesteld, voordat over het verzoek om ontheffing wordt beslist.

Binnen de geluidszone van bovengenoemde wegen vinden er geen geluidsgevoelige ontwikkelingen plaats, zodat akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

Spoorweglawaai

Normstelling en beleid

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

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

bevindt zich buiten de 100 m brede geluidszone van het traject Rotterdam-Hoek van Holland (trajectnummer: 560). De afstand tussen de locatie en de spoorlijn bedraagt minimaal 500 m.

Aangezien de locatie buiten de geluidszone van de spoorlijn gelegen is, is onderzoek naar spoorlawaai niet nodig.

7.2. Industrielawaai

Normstelling en beleid

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de invloedssfeer van de industrieterreinen "Europoort-Maasvlakte", "Botlek-Pernis" en "Kapelpolder". Op deze terreinen mogen zich inrichtingen vestigen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in de Wgh (zogenoemde grote lawaaimakers). Voor deze industrieterreinen is op grond van de Wgh een geluidszone Industrielawaai vastgesteld.

Buiten geluidszones Industrielawaai mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen zones Industrielawaai geldt een onderzoeksplicht en mogelijk beperkingen voor nieuwe woningen en andere gevoelige bestemmingen, vanwege een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) die op de gevel geldt. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone, met een geluidsbelasting hoger dan 50 dB(A) als gevolg van het industrieterrein, zijn mogelijk door het vaststellen van hogere waarden. De gemeente Maassluis ontwikkelt momenteel hiervoor hogere waarden beleid.

Onderzoek

Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk worden gemaakt, vormt de ligging van het plangebied binnen de geluidszones van Europoort-Maasvlakte, Botlek-Pernis en Kapelpolder geen beperking voor het onderhavige bestemmingsplan. Overigens bedraagt de geluidsbelasting als gevolg van zowel het industrieterrein Europoort-Maasvlakte als Botlek-Pernis minder dan 50 dB(A). De geluidszones van de betreffende industrieterreinen worden opgenomen op de plankaart.

Conclusie

Binnen de geluidszones Industrielawaai worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies gerealiseerd. Het aspect Industrielawaai vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

7.3. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstof-oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang (zie bijlage 2). De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 7.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 7.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007)

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

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

Onderzoek

In het plangebied en zijn omgeving worden geen nieuwe ontwikkelingen gemaakt. Om toch een algemeen beeld te geven van de luchtkwaliteit in het plangebied is de concentratie luchtverontreinigende stoffen berekend ter hoogte van de Rozenlaan. Uit onderzoek blijkt dat langs de Rozenlaan voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wlk.

Langs de rand van het plangebied ligt de A20. Om een algemeen beeld te geven van de luchtkwaliteit langs de A20 is de concentratie luchtverontreinigende stoffen bepaald. Uit het rapportage Blk 2006 van Rijkswaterstaat (versie 1.41, april 2007) blijkt dat ter plaatse van de dichtstbijzijnde woonbebouwing aan de grenswaarden uit de Wlk wordt voldaan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plangebied.

7.4. Bedrijven en milieuhinder

Normstelling en beleid

Om in de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies de milieuaspecten in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. Uitgaande van de afstand tot de bedrijfspercelen en het gebiedstype van de milieugevoelige functies (zoals woningen) wordt in de regels bepaald welke bedrijfsactivitei-

ten worden toegelaten: er worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in de omgeving van gevoelige functies. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" die tevens in de planregels is opgenomen.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. Als belangrijkste bron bij het opstellen van deze Staat is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (VNG 2007). In deze lijst (en ook in de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging") worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld. Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen dan een rustige woonwijk worden afgeweken van deze richtafstanden. Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" wordt verwezen naar bijlage 3.

Onderzoek en conclusie

Voor de milieuzonering dient rekening te worden gehouden met bestaande gevoelige functies (woningen, scholen) in het plangebied.

Het plangebied omvat het gebied rondom de Rozenlaan. Dit gebied heeft in het algemeen het karakter van een rustige woonwijk. De aanwezige bedrijvigheid is in het algemeen omgeven door woonfuncties. Echter, daar waar bedrijvigheid aanwezig is, is sprake van enige vorm van functiemenging (wonen, bedrijvigheid, maatschappelijke voorziening). Bovendien is deze locatie in de directe omgeving van een drukke verkeersontsluitende weg gelegen. Derhalve is in het gebied (en op de locaties waar reeds bedrijven aanwezig zijn), bedrijvigheid uit categorie A en B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Dit zijn bedrijven die rechtstreeks toelaatbaar zijn in gemengde gebieden.

De aanwezige bedrijvigheid is geïnventariseerd en ingeschaald volgens de categorieën zoals benoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie tabel 7.2).

Tabel 7.2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

adres	naam en aard van het bedrijf	SBI-code	cat. SvB	algemeen toelaatbaar
Marelstraat 21	Automobielbedrijf M. Van Der Hoeven, handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	501, 502, 504	B1	B1
Rozenlaan 1	N.V. Eneco Gasdistributiebedrijf, ontvangst en verdeelstation	40 D3	B1	B1

Met betrekking tot het Automobielbedrijf M. Van Der Hoeven wordt uitgegaan dat het bedrijf geen betrekking heeft op de handel in vrachtauto's, reparatie van vrachtwagens, autoplaatwerkerijen, autospuit- en tectyleerinrichtingen of een sleepbedrijf van voertuigen.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door de gehanteerde milieuzonering, die in de bestemmingsplanregeling is opgenomen, zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat.

7.5. Horeca

Huidige situatie

In het plangebied van de gemeente Maassluis zijn verschillende horecagelegenheden aanwezig. Alhoewel horeca-activiteiten aan de ene kant een belangrijke bijdrage leveren aan de levendigheid in het gebied, kunnen ze ook milieuoverlast voor de omgeving veroorzaken (met name geluidsoverlast voor omwonenden).

Normstelling en beleid

Net als bij bedrijvigheid wordt bij horeca door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van deze activiteiten ernaar gestreefd de milieubelasting voor gevoelige functies in de omgeving zo veel mogelijk te beperken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten: aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze staat ingeschaald. In de Staat van Horeca-activiteiten wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horecagelegenheid toelaatbaar kan worden geacht.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied omvat een woonwijk waar in beperkte mate andere functies aanwezig zijn. Op de daartoe bestemde locaties zijn horeca-activiteiten uit categorie 1a t/m 1c van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Dit zijn horeca-activiteiten die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. De bestaande horeca-activiteiten zijn geïnventariseerd en ingeschaald volgens de Staat van Horeca-activiteiten (zie tabel 7.3).

Tabel 7.3 Staat van Horeca-activiteiten

straat	nr.	aard van het bedrijf	categorie SvH
Dennendal	139	afhaalbedrijf	1c
Dennendal	139b	snackbar/cafetaria	1a
Lange Boonestraat	12	restaurant/eetcafé	1b

Vanwege overlast voor omwonenden enerzijds en de ligging aan een ontsluitende weg anderzijds zijn aan Dennendal 139 tot en met 139b alleen horeca-activiteiten uit maximaal categorie 1c toegestaan.

7.6. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

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

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

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

Onderzoek

Bedrijvigheid

In het plangebied en zijn omgeving zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Bevi of het Brzo. Ook overige risicorelevante inrichting zijn hier niet aanwezig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A20

Over de A20 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV 2003) blijkt dat de contour van 10^{-6} voor het PR langs de A20 niet buiten de weg zelf ligt. De PR 10^{-8} -contour ligt op een afstand van 160 m. Het plangebied ligt hier gedeeltelijk binnen. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de oriënterende waarde voor het GR ter plaatse niet wordt overschreden. Het groepsrisico is een factor 10 of meer kleiner dan de oriënterende waarde¹⁾. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het plangebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A20 levert derhalve geen beperking op voor dit bestemmingsplan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Waterweg

Het plangebied en zijn omgeving ligt op meer dan 1 km afstand van de oever van de Nieuwe Waterweg. Uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de oriënterende waarde van het GR. In het plangebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Waterweg levert derhalve geen beperkingen op voor dit bestemmingsplan.

Leidingen

Verwezen wordt naar de paragraaf over planologisch relevante leidingen.

Conclusie

Op basis van het verrichte onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

7.7. Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

De provincie hanteert bij de beoordeling van projecten de richtlijn dat voorafgaand aan de formele besluitvorming over het project ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht. Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek

In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Om toch een algemeen beeld te geven van de bodemkwaliteit in het plangebied, is gebruikgemaakt van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Maassluis (juli 2005). Uit deze bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem ter plaatse licht verontreinigd is. Dit beeld wordt bevestigd door de bo-

1) Indien uit wordt gegaan van het aantal transporten volgens het VBS/IVS (Verkeers Begeleidend Systeem en Informatie Verwerkend Systeem) ligt het aantal ammoniaktransporten hoger. De hoogte van het groepsrisico stijgt dan met circa 30%.

demkaart van het bodemloket die aangeeft dat er in het gebied bodemonderzoek uitgevoerd is en er geen vervolgonderzoek nodig is.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plangebied.

7.8. Leidingen

Huidige situatie

In het noordoostelijke deel van het plangebied is een 12' (40 bar) aardgastransportleiding en een aardgasstation met een aardgastransportleiding van 8' (40 bar) gelegen die planologisch relevant zijn.

Beleid en normstelling

In de Circulaire Zonering langs hoge-drukaardgasleidingen (1984) wordt aangegeven welke afstanden (toetsingsafstand, minimale bebouwingsafstand en zakelijke rechtstrook) moet worden aangehouden ten opzichte van aardgastransportleidingen dan wel transportleidingen voor brandbare vloeistoffen.

Momenteel wordt de circulaire herzien, waarbij conform de regelgeving voor andere risico-bronnen de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) worden geïntroduceerd.

Onderzoek en conclusie

Voor de planologisch relevante leidingen is in onderstaande tabel aangegeven welke afstanden voor deze leidingen relevant zijn. De in de tabel genoemde afstanden worden aan weerszijden van de leiding gemeten, vanaf het hart van de leiding. Er vinden geen ontwikkelingen plaats binnen de relevante toetsingsafstanden of zakelijk rechtstroken.

soort leiding	diameter (inch)	druk (bar)	toetsingsafstand (m)	minimale bebouwingsafstand (m)		belemmerde strook (m)
aardgasleiding	8'	40	20	7	4	4
aardgasleiding	12'	40	30	14	4	4

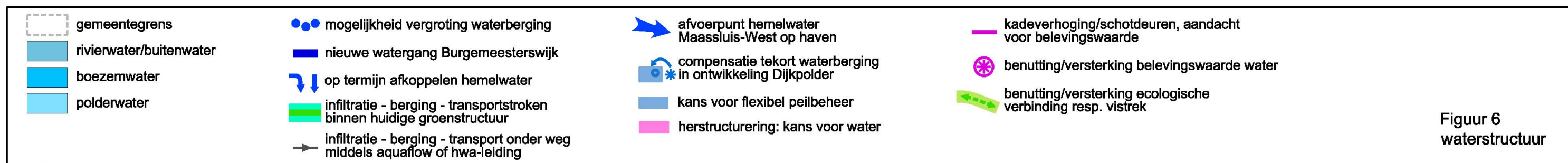
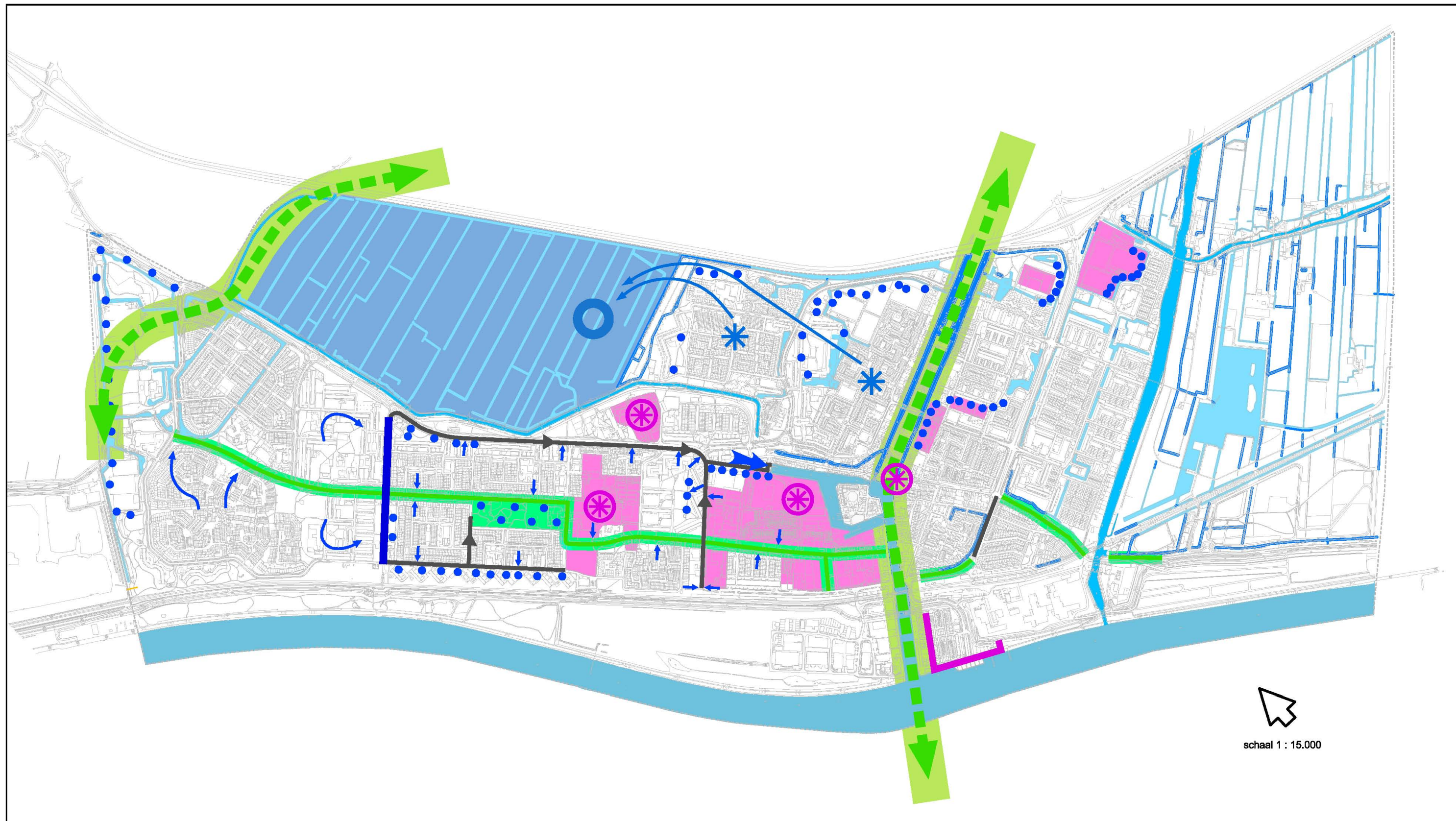
Uit informatie van de Gasunie blijkt dat het invloedsgebied voor de leiding binnen het plangebied zich uitstrekt tot een afstand van 95 m vanaf de leiding.

Aangezien in het plan geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden mogelijk gemaakt op korte afstand van de leiding, is er geen sprake van knelpunten op het gebied van PR of GR. De gasleidingen vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

7.9. Waterhuishouding

Watertoets en waterbeheer

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.



Figuur 6
waterstructuur

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Delfland. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Maassluis. In het kader van de verplichte watertoets is over dit bestemmingsplan overleg gevoerd met de waterbeheerder, waarna de opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Nationaal Beleid

Het Rijk heeft met het kabinetsstandpunt Anders omgaan met Water, Waterbeleid in de 21^e eeuw, (WB21, 2000) het advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw overgenomen. Men deelt de zorg dat het huidige watersysteem niet in staat is om klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei goed op te vangen. Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen, afvoeren", en de ruimte die nodig is voor de wateropgave te reserveren.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, 2008) is een actualisatie van het oorspronkelijke NBW uit 2003. Het betreft een overeenkomst tussen het rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder meer de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. In de actualisatie uit 2008 is meer nadruk gelegd op klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave, ontwikkelingen in de woningbouw en infrastructuur en de implementatie van de Kaderrichtlijn Water.

Provinciaal Beleid

Recent is het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 (2006) vastgesteld, het betreft een concretisering van het streven van de provincie naar duurzaamheid. In dit plan is het provinciale beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. Rekening is gehouden met het beleid vanuit de KRW en het NBW. De provincie wil met het beleidsplan een leef- en investeringsklimaat realiseren dat gezond, groen en veilig is. Een duurzame ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied wordt voorgestaan door het toepassen van de lagenbenadering. Het beleidsplan bevat de randvoorwaarden vanuit onder meer de ruimtelijke wateropgave en aspecten van veiligheid (risico's van wateroverlast en overstroming). In het Streekplan Zuid-Holland West (2003) geeft de provincie een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling in het streekplangebied voor de periode tot 2015, ook met betrekking tot water. De bouwstenen van het beleid worden gevormd door regionaal aangedragen visies, de meerwaarde bestaat uit de integrale afweging van de gebiedsgerichte projecten en de koppeling met het rijksbeleid. Het streekplan vormt het kader voor toetsing plannen en het vormt de basis voor een op ontwikkeling gericht beleid.

Beleid waterbeheerder

In het Waterbeheersplan 2006-2009 van het Hoogheemraadschap van Delfland (2005) wordt het beleid van het Hoogheemraadschap voor de komende jaren beschreven. De komende jaren ligt het accent op het realiseren van de opgestelde plannen en het intensiveren van de uitvoering ervan. De thema's waarbinnen dit plaatsvindt zijn: veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid, aanleggen en beheren, overleggen en samenwerken en reguleren en toezicht houden. Het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water vragen om daadkrachtige uitvoering van een groot aantal maatregelen. Goede samenwerking en

overleg met gemeenten ten aanzien van de watertoets van ruimtelijke plannen is een belangrijk streven. Met ingang van 2010 treedt het nieuwe Waterbeheersplan 4 voor de periode van 2010 tot 2015 in werking. In het kader van de afstemming van het waterbeleid met ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening heeft het Hoogheemraadschap van Delfland een Waterkansenkaart (2004) opgesteld. Deze Waterkansenkaart kan gezien worden als de nadere, gebiedsspecifieke uitwerking van de deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland (2003). Naast de Waterkansenkaart heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de Handreiking Watertoets (2004) opgesteld, waarin de door Delfland gewenste verloop van de watertoets voor ruimtelijke plannen nader is uitgewerkt en waarin een checklist is opgenomen.

Gemeentelijk beleid

Het Waterplan 2008–2015 van de gemeente Maassluis en het Hoogheemraadschap van Delfland biedt handvatten om ervoor te zorgen dat Maassluis een toekomst tegemoet gaat zonder wateroverlast of watertekort. Daarnaast biedt het mogelijkheden om de waterkwaliteit voor de natuur te verbeteren en de oevers natuurvriendelijk in te richten. De schoonheid van water in de openbare ruimten wordt hierdoor meer zichtbaar en maakt de stad aantrekkelijker. Het Waterplan besteedt ook aandacht aan natuur- en waterrecreatie, zodat inwoners en bezoekers optimaal gebruik kunnen maken van het water in en rond Maassluis.

Huidige situatie

Het plangebied ligt centraal in Maassluis, de maaiveldhoogte varieert van NAP -1 tot -1,5 m. Het gebied maakt onderdeel uit van de Dijkpolder, in een bestaande onderbemaling. De betreffende onderbemaling heeft een vast peil van NAP -2,45 m.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Noordvliet, deze doet dienst als boezemwater. Aan zowel de noord- als aan de zuidzijde van de Noordvliet bevinden zich waterkeringen. Het water van de Noordvliet behoort tot het boezemwater met een vast peil van NAP -0,4 m.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het polderwater langs de A20. Ook centraal in het plangebied bevindt zich polderwater; aan de noordzijde langs de Rozenlaan, aan de oostzijde van een gedeelte van de Narcisstraat, langs de Weverij en de Ververij en aan de noord-, oost- en westzijde van de sportvelden van Excelsior Maassluis.

De wijken Oude Dijkpolder en de Bloemenwijk ten noorden van de Noordvliet ondervinden een tekort aan waterberging. Ten noorden van het Berkendal ondervindt men als gevolg daarvan daadwerkelijk wateroverlast. Bovendien treedt daarbij ten noorden van het Berkendal periodiek vervuiling van het oppervlaktewater op als gevolg van riooloverstorten.

Het plangebied ligt binnen één rioleringsgebied en het rioolstelsel bestaat uit een gemengd rioleringsstelsel, waarbij huishoudelijk afvalwater en hemelwater in dezelfde leiding worden getransporteerd. Tussen de Weverij/Ververij en Seringenstraat/Mimosastraat is een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Langs de Wagenstraat ligt een hoofdrioolgemaal, het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI de Groote Lucht in Vlaardingen.

Duurzaam stedelijk waterbeheer in toekomstige situatie

Algemeen

Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie van een bestemmingsplan en is volledig conso- liderend van aard. Omdat er binnen het plangebied geen ontwikkelingen plaatsvinden, is het niet mogelijk om een bijdrage te leveren aan een meer duurzaam watersysteem. Hieronder zullen mogelijkheden worden besproken die in de toekomst aan de orde kunnen zijn.

In het kader van de maatregelen die volgen uit het gemeentelijk Waterplan wordt de bestaande onderbemaling mogelijk op termijn opgeheven en wordt het waterpeil gelijk

getrokken aan het omliggende peilgebied (NAP -2,40 m). Mogelijk leidt dit tot aanvullende maatregelen bij de parkeergarage "Oleanderpark". Deze eventuele maatregelen worden genomen in het kader van het gemeentelijk waterplan, dit bestemmingsplan heeft daar geen invloed op. Overigens worden Peilbesluiten genomen door het hoogheemraadschap en niet in het kader van dit bestemmingsplan.

Veiligheid en waterkeringen

Langs de Noordvliet ligt een secundaire waterkering met een kernzone van 18 m en daarlangs een beschermingszone van 15 m. In geval van toekomstige werkzaamheden binnen deze zones dient een vergunning op grond van de Keur te worden aangevraagd.

Waterkwantiteit

In een groot deel van het plangebied geldt een tekort aan waterberging, ook treedt als gevolg hiervan daadwerkelijk wateroverlast op. Mogelijkheden om het waterbergend vermogen te vergroten moeten met name worden gezocht in de strook aan de zuid- en oostkant van de Rozenlaan, alsmede in de groenstrook langs de A20 of in het park tussen het Sparrendal en het Iependal. Naast waterberging binnen het plangebied bestaat de mogelijkheid om het waterbergingsstekort te compenseren in de nieuwbouwontwikkeling Dijkpolder ten noorden van het plangebied. Dit is een goede optie vanwege het ontbreken van ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan, de nabijheid van de beoogde nieuwbouwontwikkeling en het feit dat het in dezelfde polder ligt. Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de waterbergingsnorm van 325 m³/ha bruto plangebied.

Afvalwater en riolering

Naast het vergroten van het waterbergend vermogen, is het van belang om andere aandachtspunten uit de relevante beleidsstukken in de toekomst een plaats te geven. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt is het raadzaam om bij toekomstige ontwikkeling een gescheiden rioolstelsel aan te leggen waarbij schoon water en afvalwater tot aan de erfgrans gescheiden worden aangeleverd.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Toekomstige bebouwing dient daarnaast te worden uitgevoerd met behulp van duurzame, niet-uitloogbare materialen (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. In samenhang met de aanleg van een gescheiden rioolstelsel geniet het de voorkeur om afstromend hemelwater van schone oppervlakken af te voeren naar het oppervlaktewater. Zo wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Beheer en onderhoud

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de "Keur" (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet). Dit geldt dus bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten van de hemelwaterafvoer (HWA) op het oppervlaktewater en het graven van nieuwe watergangen etc. De genoemde regel beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

Water en waterstaatsdoeleinden in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden de watergangen als zodanig bestemd. Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een zogenaamde dubbelbestemming, deze hebben de bestemming "Waterstaat-Waterkering" toebedeeld gekregen. In de Wagenstraat

ligt een afvalwatertransportleiding, deze leiding (inclusief de belemmerde strook van 5 m aan beide zijden) krijgt de dubbelbestemming "Leiding-Riool".

Conclusie

Wanneer de uitgangspunten zoals hierboven gesteld in acht worden genomen, treden er als gevolg van dit bestemmingsplan geen nadelige gevolgen op voor de waterhuishoudkundige situatie.

7.10. Duurzaamheid

Beleid

Klimaatbeleid is een belangrijk speerpunt in het milieubeleidsplan 2008-2011. Er dient waar mogelijk gekozen te worden voor zongerichte verkaveling, collectieve verwarming en toepassing van duurzame energie. Het gebruik van materialen die een verontreiniging veroorzaken in de bodem of het (grond)water, zoals zink, koper en lood, worden alleen daar toegepast waar het bouwbesluit dat verplicht stelt. Op andere plaatsen of functies wordt gekozen voor een duurzaam alternatief welke niet uitlooft. Daarnaast wordt in samenwerking met de ontwikkelende partij gezocht naar aanvullende kansen voor duurzaamheid en energiebesparing.

Beoogde ontwikkelingen

In het gebied zijn geen ontwikkelingen voorzien.

Onderzoek en conclusie

Nieuwe ontwikkelingen zullen worden uitgevoerd volgens het gehanteerde klimaatbeleid. Toepassing van duurzame energie bij de bestaande gebouwen en sportvoorzieningen wordt nagestreefd. Toepassing van zonnepanelen is vergunningsvrij. Voor de toepassing van gebouwgebonden windturbines hoeft alleen een milieuvergunning te worden aangevraagd indien de diameter van de rotorbladen groter is dan 2 m. Een bouwvergunning moet voor alle soorten kleine windturbines worden aangevraagd. Grote losstaande windturbines worden uitgesloten in het gehele gebied.

Bij aanpassing of vervanging van installaties in het gebied, zoals openbare verlichting, verkeerslichten en rioolgemaal, wordt gekozen voor energiezuinige en duurzame varianten.

7.11. Ecologie

Bestaande situatie en beoogde ontwikkelingen

Het plangebied is een bestaand woongebied binnen het bebouwd gebied van Maassluis, bovendien zijn een park en sportvelden aanwezig. Het betreft een consoliderend plan en derhalve worden er geen ontwikkelingen meegenomen.

Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

*Normstelling**Flora- en faunawet*

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied.

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsregels met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsregels van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van ontheffing op grond van de wet. Voor zover deze ontheffing niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsregels ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor –voor zover vereist –geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

Onderzoek*Gebiedbescherming*

Het plangebied vormt geen onderdeel van en is niet gelegen nabij een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied. Gebiedsbescherming komt niet meer aan bod in deze paragraaf.

Soortenbescherming

Gezien het intensieve gebruik en beheer zijn beschermde plantensoorten niet te verwachten binnen het plangebied, in het park betreffen het enkel gecultiveerde soorten.

In het plangebied komen diverse soorten algemene broedvogels voor, zowel in tuinen en park als in of nabij de bebouwing. Het betreft soorten als koolmees, merel, winterkoning, tuinfluiter, zanglijster, spreeuw, huismus, vink, tuinfluiter, zwarte roodstaart.

Naar verwachting maken kleine soorten zoogdieren als mol, egel, bosmuis, konijn en veldmuis gebruik van het plangebied als onderdeel van hun leefgebied. De bebouwing kan, indien deze geschikt is, verblijfplaatsen bieden aan vleermuizen. De bebouwing is geschikt indien gebouwen beschikken over open ruimten met een constant (micro)klimaat (zoals een spouwmuur), welke in open verbinding staat met de buitenlucht (bijvoorbeeld door kieren of open stootvoegen).

Voor amfibieën is het plangebied beperkt geschikt. Er is wel voldoende schuilgelegenheid, maar geschikte watergangen zijn beperkt aanwezig (niet beschoeid). Mogelijk maken kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad gebruik van (de noordelijke rand van) het plangebied.

Er zijn geen beschermde soorten reptielen en insecten te verwachten.

Toetsing

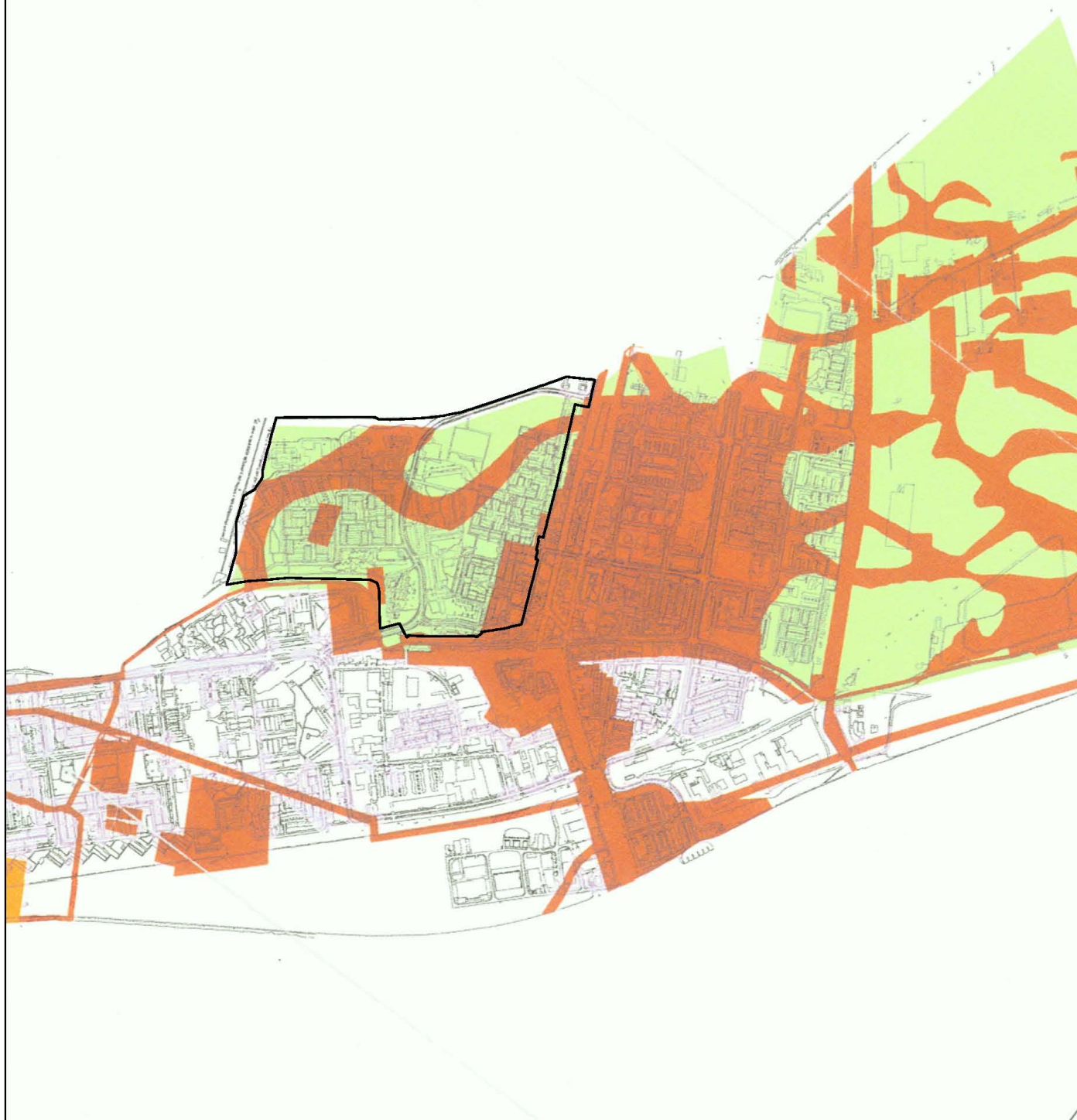
In een consoliderend bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, maar ook in een consoliderend plan kunnen werkzaamheden worden uitgevoerd, zoals het bouwen van vergunningvrije bouwwerken of werkzaamheden aan de beplanting. Hierdoor kunnen beschermde soorten worden aangetast of verstoord. Bovengenoemde soorten kunnen bij met name grondwerkzaamheden of bij bouw- en sloopwerkzaamheden worden aangetast of verstoord. De meeste soorten zijn zeer algemeen en maken onderdeel uit van de eerste categorie beschermde soorten, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd (hiervoor geldt een ontheffing). Vleermuizen, echter, zijn zwaar beschermde soorten en deze soorten mogen niet worden verstoord of aangetast, zonder dit te mitigeren of compenseren. Voor vleermuizen is het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Bij sloopwerkzaamheden aan bebouwing die geschikt is voor vleermuizen dient men derhalve alert te zijn op deze dieren.

Conclusie

De Flora- en faunawet zal de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.



schaal 1 : 8000



-  archeologie 1 (hoge verwachtingen)
-  archeologie 2 (middelhoge verwachtingen)

figuur 7
archeologie

7.12. Cultuurhistorie en archeologie

Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, via chs.zuid-holland.nl) geeft aan dat het plangebied is gelegen in een gebied met een middelgrote tot grote kans op archeologische sporen. Nabij het gebied zijn geen terreinen aanwezig, waarvan bekend is dat er archeologische waarden aanwezig zijn (archeologische monumenten).

In de Archeologische verwachtingskaart Maassluis (Vlaardings Archeologisch kantoor, 2003) geeft in het plangebied tevens verschillende locaties aan met een middelhoge- tot hoge archeologische verwachtingswaarde.

Vanwege de middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde, dient voorafgaand aan de werkzaamheden dieper dan 30 cm onder maaiveld een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd onderzoeksbureau. Dit is op de plankaart met een dubbelbestemming aangegeven.

8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en voorziet niet in uit te voeren werken of werkzaamheden. Een uiteenzetting van inzichten over de uitvoerbaarheid op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor het overige niet nodig gebleken. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De inspraakverordening van de gemeente Maassluis bepaalt in artikel 2, lid 2, dat inspraak altijd wordt verleend indien de wet daartoe verplicht. De wettelijke plicht om bij ruimtelijke plannen inspraak te verlenen is komen te vervallen. Wel kan elk bestuursorgaan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het onderhavige bestemmingsplan wordt er geen nieuw gemeentelijk beleid voorbereid. Er is sprake van een consoliderend plan. Nieuwe ontwikkelingen doen zich niet voor, om die reden is voor het bestemmingsplan Rozenlaan e.o. geadviseerd geen aparte inspraakprocedure te houden.



bijlagen
bij de toelichting

9. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan Rozenlaan e.o. is op 10 maart 2009 verstuurd aan de overlegpartners in het kader van het vooroverleg ex het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Van 8 overlegpartners is een reactie ontvangen. Bij 1 overlegpartner gaf het bestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

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

1. provincie Zuid-Holland;
2. VROM-Inspectie regio Zuid-West;
3. Ministerie VROM;
4. Ministerie van Defensie;
5. Rijkswaterstaat;
6. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten (RACM);
7. Hoogheemraadschap van Delfland;
8. Gemeente Midden-Delfland;
9. Kamer van Koophandel Rotterdam;
10. N.V. Nederlandse Gasunie;
11. ENECO Netbeheer B.V.;
12. CAI-Westland;
13. Nederlandse Aardolie Maatschappij;
14. B.V. Nederlandse Pijpleiding Maatschappij;
15. Pipeline Control.

De volgende instantie heeft een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan:

10. N.V. Nederlandse Gasunie.

De instanties onder 1, 4, 7, 8, 9, 13, en 15 hebben laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

N.V. Nederlandse Gasunie

De ligging van de gasleiding op de verbeelding is niet geheel overeenkomstig de gegevens van de Gasunie opgenomen. Dit dient te worden aangepast op de plankaart. Ook vraagt de Gasunie om in de toelichting aandacht te besteden aan het toekomstig beleid, waarin meer aandacht wordt besteed aan het plaatsgebonden- en groepsrisico en te spreken over belemmerde strook in plaats van zakelijk rechtstrook.

Reactie gemeente

Dit zal worden aangepast in de toelichting.

Bijlage 1. Literatuurlijst

- Beintema A., O. Moedt en D. Ellinger (1995) "Ecologische Atlas van de Nederlandse Weidevogels"
- Bergmans, W. en A. Zuiderwijk (1986): "Atlas van de Nederlandse Amfibieën en Reptielen"
- Bink, F.A. (1992): "Ecologische Atlas van de Dagvlinders van Noordwest-Europa"
- Broekhuizen et al (1992): "Atlas van de Nederlandse zoogdieren"
- Dijkstra, K. et al (2002): "De Nederlandse libellen"
- Gemeente Maassluis (2001): "Groenstructuurplan 2001"
- Kapteyn, K. (1995): "Vleermuizen in het landschap"
- Koster, A.(1987): "De flora van de Nederlandse spoorwegen"
- Limpens, H. (1997): "Atlas van de Nederlandse vleermuizen"
- ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit (2002): "Soortbescherming bij ruimtelijke ingrepen en dergelijke; Over de Flora- en faunawet in Nederland"
- Nie, Hendrik W. de, (1996), "Atlas van de zoetwatervissen"
- provincie Zuid-Holland (1996): "Ecologische verbindingzones in Zuid-Holland, aanwijzingen voor inrichting en beheer"
- SOVON (2002): "Atlas van de Nederlandse Broedvogels 1998-2000"
- Weeda E., e.a.(1994): "Nederlandse oecologische Flora, Wilde planten en hun relaties"
- www.natuurloket.nl

Bijlage 2. Onderzoek luchtkwaliteit

B2.1. Beleidskader en normstelling

In paragraaf 7.3 zijn de hoofdpunten van de geldende wetgeving voor luchtkwaliteit beschreven. In deze bijlage worden enkele aanvullende punten uit de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (Wlk) nader benoemd en wordt aandacht besteed aan het onderzoek luchtkwaliteit.

Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen

Maatgevende stoffen langs wegen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk veroorzaakt¹⁾. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. Andere stoffen uit de Wlk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

Op grond van de Wlk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007 is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Bernisse bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof 6 µg/m³ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

De Regeling omvat eveneens regels voor het meten en berekenen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende situaties (binnenstedelijk, buitenstedelijk en industriële bronnen), per situatie is bepaald welke Standaard Rekenmethode (SRM) gebruikt mag worden. Er mag van een andere methode gebruik worden gemaakt indien deze is goedgekeurd door het ministerie van VROM. In de Regeling is tevens aangegeven welke gegevens gebruikt worden bij het maken van de berekening en op welke wijze de berekeningsresultaten worden afgerond.

1) Uit ervaring blijkt dat de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide in Nederland pas wordt overschreden bij een jaargemiddelde concentratie boven 82 µg/m³. Dergelijke concentraties zijn niet te verwachten in en om het projectgebied en uit onderstaande berekeningen blijkt dat de concentraties aanzienlijk lager zijn.

B2.2. Onderzoek luchtkwaliteit

Uitgangspunten onderzoek luchtkwaliteit

In het plangebied en zijn omgeving worden geen nieuwe ontwikkelingen gemaakt. Om toch een algemeen beeld te geven van de luchtkwaliteit in het plangebied is de concentratie luchtverontreinigende stoffen berekend ter hoogte van de Rozenlaan. Tevens wordt inzicht geboden in de luchtkwaliteit langs de A20.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CAR II-programma¹⁾. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit in binnenstedelijke situaties met enige vorm van bebouwing. Het plangebied en zijn omgeving wordt als zodanig aangeduid.

Onderzoek luchtkwaliteit ter plaatse

De luchtkwaliteit is ter plaatse van de Rozenlaan berekend en getoetst aan de geldende grenswaarden. Tevens wordt aan de hand van de rapportage van Rijkswaterstaat inzicht geboden in de luchtkwaliteit langs de A20.

Invoergegevens

De verkeersintensiteit van de Rozenlaan is weergegeven in tabel B2.1. De verkeersgegevens zijn gebaseerd op telcijfers van de gemeente Maassluis uit 1998. Hierbij is uitgegaan van een autonome groei van 1,5% per jaar.

Tabel B2.1 Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

straatnaam	2007	2010	2017
	excl. ontw.	excl. ontw.	excl. ontw.
Rozenlaan	11.650	12.200	13.550

In het CAR II-programma wordt daarnaast nog een aantal basisgegevens ingevoerd, zoals de Rijksdriehoekskoördinaten voor het wegvak, de voertuigverdeling op de relevante wegen, de gemiddelde snelheid op deze wegen en het wegprofiel (wel/niet veel bomen en/of gebouwen). Conform de Regeling beoordeling Luchtkwaliteit wordt de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) bepaald op maximaal 5 m van de wegrand. Uit praktische overwegingen wordt deze afstand ook gehanteerd bij het bepalen van de concentratie fijn stof (PM₁₀)²⁾. Bij het berekenen van de luchtkwaliteit met behulp van CAR II is deze afstand verrekend in de aan te houden afstand tot de wegas. Deze invoergegevens zijn weergegeven in tabel B2.2. Voor alle wegen is uitgegaan 25 parkeerbewegingen.

Tabel B2.2 Invoergegevens

straatnaam	voertuigverdeling (licht / middelzwaar / zwaar verkeer)	wegtype	snelheidstype	bomen- factor	afstand tot de wegas
Rozenlaan	0,952 / 0,0410 / 0,0070	2	stadsverkeer met minder congestie*	1,25	8 m

* Voorheen doorstromend stadsverkeer.

1) Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 6.1.1, juli 2007.

2) Conform het Meet- en rekenregel 2006 is de maximale afstand die mag worden aangehouden voor het berekenen van fijn stof 10 m vanaf de wegrand.

Berekeningsresultaten

Toetsing luchtkwaliteit langs (interne) ontsluitingswegen

In tabel B2.3 zijn de resultaten van de berekeningen direct langs de Rozenlaan vermeld. Hierbij is reeds rekening gehouden met de aftrek van de bijdrage zeezout voor fijn stof.

Tabel B2.3 Berekeningsresultaten luchtkwaliteit*

weg	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde (in µg / m ³)	fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddelde (in µg / m ³)	fijn stof (PM ₁₀) 24-uurgemid- delde (aantal overschrijdingen per jaar)
	excl. ontw.	excl. ontw.	excl. ontw.
in 2007			
Rozenlaan	36,0	26,4	35
in 2010			
Rozenlaan	32,8	23,6	23
in 2017			
Rozenlaan	27,9	21,2	15

* Inclusief aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof.

Uit de tabel blijkt dat langs de Rozenlaan wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Blk.

Toetsing luchtkwaliteit langs de A20

De concentratie luchtverontreinigende stoffen langs de A20 is in beeld gebracht met behulp van het rapportage Blk 2006 van de Rijkswaterstaat (versie 1.41, april 2007). Uit de rapportage blijkt dat aan de grenswaarden voor de jaargemiddelde wordt voldaan voor fijn stof en stikstofdioxide ter plaatse van de eerste bebouwing in het plangebied (op circa 50 m afstand van de A20).

Bijlage 3. Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

B3.1. Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

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

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

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

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

B3.2. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

Algemeen

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" (SvB "functiemenging") is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007). De SvB "functiemenging" wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de SvB "functiemenging") bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden

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

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;

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

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

Kenmerken van de activiteiten

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

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

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de SvB "functiemenging". Deze Staat is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

- In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Staat. In de SvB "functiemenging" zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsregels in de regels van dit bestemmingsplan¹⁾. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Staat van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet voorkomen maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij, bouwinstallatie en elektrotechnische installatie.
- In de SvB "functiemenging" is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan bleek het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De SvB "functiemenging" hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet. In de SvB "functiemenging" zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje "Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering") in de categorisering opgenomen.

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

Categorie A

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

Categorie B1

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

Categorie B2

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

Categorie C

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

B3.3. Flexibiliteit

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

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

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

Bijlage 4. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Milieuzonering van horeca-activiteiten

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

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

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

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

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

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

Gehanteerde criteria

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

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit hore-

1) Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

- cabedrijven en de circulaire industriewaaier hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

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

1. "lichte horeca": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden; In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:
 - 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
 - 1b. overige lichte horeca: restaurants;
 - 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives en dergelijke;
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen;
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planregels is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een ontheffing één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat ontheffing tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een ontheffing te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

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