

## Gemeente Hellevoetsluis

### Bestemmingsplan Molshoek

projectnr. 187410.00

revisie 09

15 december 2011

	datum	nummer besluit	resultaat
• voorontwerp			inspraak en vooroverleg
• ontwerp			ter inzage legging
• besluit gemeenteraad	15/12/ 2011		vastgesteld
o besluit afdeling bestuursrechtspraak			besluit <niet/volledig> in stand gelaten
o in werking			het regels ...geldt niet; de verbeelding geldt niet voor .....

## Opdrachtgever

Gemeente Hellevoetsluis

Postbus 13

3220 AA HELLEVOETSLUIS

datum vrijgave

beschrijving revisie 09

goedkeuring

vrijgave

15 december 2011

Bestemmingsplan

mr. M.E.C. Mutsaers

ing. M. Winkel-Bootsma



	<b>Inhoud</b>	<b>Blz.</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Planmotivering	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Procedure	2
1.4	Planopzet	3
1.5	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>5</b>
2.1	Europees en rijksniveau:	5
2.1.1	<i>Nota Ruimte</i>	5
2.1.2	<i>Nota Wonen</i>	6
2.1.3	<i>Nationaal Milieubeleidsplan 4</i>	6
2.1.4	<i>Nationaal Waterplan 2009-2015 (Ministeries van V&amp;W, Vrom en LNV, 2009)</i>	7
2.1.5	<i>Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM)</i>	7
2.1.6	<i>Flora- en faunawet</i>	7
2.1.7	<i>Wet bodembescherming</i>	8
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	8
2.2.1	<i>Verordening ruimte</i>	8
2.2.2	<i>Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland</i>	8
2.2.3	<i>Woonvisie 2005 - 2014</i>	9
2.2.4	<i>Beleidsplan Groen, Water en Milieu</i>	10
2.2.5	<i>Cultuurhistorie</i>	10
2.2.6	<i>Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015</i>	10
2.2.7	<i>Waterbeheerplan</i>	11
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.3.1	<i>Structuurplan Hellevoetsluis 2010+</i>	11
2.3.2	<i>Woonvisie Hellevoetsluis 2010-2015+.</i>	12
2.3.3	<i>Masterplan Kanaalzone</i>	13
2.3.4	<i>Groenstructuurplan Hellevoetsluis</i>	13
2.3.5	<i>Milieustructuurplan Hellevoetsluis</i>	14
2.3.6	<i>Waterplan Hellevoetsluis</i>	15
2.3.7	<i>Gemeentelijk rioleringsplan</i>	16
2.3.8	<i>Archeologisch erfgoed Hellevoetsluis</i>	16
2.3.9	<i>Beleidsvisie Externe Veiligheid (2008-2017)</i>	18
2.3.10	<i>Notitie Duurzaam bouwen en Klimaatbeleidsplan 2008 - 2012</i>	18
2.3.11	<i>Nota prostitutiebeleid 2007</i>	18
2.3.12	<i>Parkeernormen Hellevoetsluis 2011</i>	20
<b>3</b>	<b>Analyse plangebied en omgeving</b>	<b>21</b>
3.1	Gebiedsbeschrijving	21
3.2	Functionele analyse	22
3.2.1	<i>Huidig gebruik</i>	22
3.2.2	<i>Bedrijvigheid</i>	22
3.2.3	<i>Recreatieve voorzieningen</i>	22
3.2.4	<i>Groen voorzieningen</i>	22
3.3	Ruimtelijke uitgangspunten nieuwbouw	23
3.4	De ontwikkeling, 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> fase	24
3.5	Wonen	24
3.6	Verkeersontsluiting	27

<b>4</b>	<b>Milieu- en hinderaspecten</b>	<b>29</b>
4.1	Geluid	29
4.2	Bodem	31
4.3	Grondwater onderzoek volkstuinen	32
4.4	Stortplaats onderzoek	32
4.5	Bedrijven- en milieuzonering	34
4.6	Externe Veiligheid	36
4.7	Luchtkwaliteit	36
4.8	Water	37
4.8.1	<i>Het huidige watersysteem</i>	37
4.8.2	<i>Knelpunten in het watersysteem</i>	38
4.8.3	<i>Invloed van het plan op het watersysteem</i>	38
4.8.4	<i>Wateropgaven</i>	39
4.8.5	<i>Watertoetsproces</i>	39
4.9	Ecologie	40
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	42
4.11	Energie en duurzaam bouwen	46
4.12	Kabels en leidingen	46
<b>5</b>	<b>Projectmotivering</b>	<b>47</b>
5.1	Motivering stedenbouwkundig plan	47
5.2	Handhaving	47
<b>6</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>49</b>
6.1	Ruimtelijk plan	49
6.2	Juridische regeling	49
6.2.1	<i>Verbeelding</i>	49
6.2.2	<i>Regels</i>	50
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>53</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	53
7.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	53
7.2.1	<i>Inspraak ingevolge de inspraakverordening</i>	53
7.2.2	<i>Overleg ingevolge ex artikel 3.1.1 Bro</i>	54

## **Bijlagen**

- Bijlage 1 : Advies waterbeheerder
- Bijlage 2: Geluidkaart 2011
- Bijlage 3: Luchtkwaliteitskaart 2011
- Bijlage 4: Signaleringskaart Externe veiligheid
- Bijlage 5: Parkeernormen Hellevoetsluis 2011
- Bijlage 6: Brieven overlegpartners
- Bijlage 7: Nota van beantwoording inspraak en overleg

## **Separate bijlagen**

- Bijlage 8 : Akoestisch onderzoek
- Bijlage 9 : Vleermuizen onderzoek Molshoek definitief
- Bijlage 10 : Rapport inventarisaties Molshoek
- Bijlage 11: Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Molshoek (14 april 2008)
- Bijlage 12: Indicatief onderzoek locatie Molshoek (26 oktober 2005)
- Bijlage 13: Resultaten werkzaamheden bodem Molshoek 4 (slakkenonderzoek) (15 juni 2010)
- Bijlage 14: Oriënterend bodemonderzoek Molshoek 8 (30 december 2009)
- Bijlage 15: Briefrapportage herbemonstering grondwater volkstuincomplex Molshoek (28 maart 2011)
- Bijlage 16: Monitoring NAVOS locaties in pzh, locatie Trambaan (Vlasakker) (21 januari 2010)
- Bijlage 17: Nader onderzoek park trambaan (vlasakker) te Hellevoetsluis (9 februari 2006)
- Bijlage 18: Verkennend archeologisch onderzoek
- Bijlage 19: Verkeersonderzoek
- Bijlage 20: Advies door VAS
- Bijlage 21: Stedenbouwkundig plan d.d. 17 juni 2011
- Bijlage 22: Bezonningsdiagram
- Bijlage 23: Voortoets Molshoek Hellevoetsluis; toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 (november 2011)



## 1 Inleiding

### 1.1 Planmotivering

De kanaalzone langs het Kanaal door Voorne is vanwege het sterk bepalende karakter van het kanaal een uniek gebied in de gemeente Hellevoetsluis. De ruimtelijke inrichting van deze zone is echter onvoldoende aangepast aan de veranderende context van watersport en recreatie.

In het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ is deze zone als bouwlocatie benoemd. Met het tot stand komen van het Masterplan Kanaalzone Hellevoetsluis is de basis gelegd voor het ontwikkelingsplan Molshoek. Het masterplan geeft een overzicht van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze zone aan de oostkant van het Kanaal door Voorne. In samenhang met de recreatieve functie van dit deel van het kanaal wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit nagestreefd.

De ontwikkeling van het nieuwe woongebied Molshoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan derhalve wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van de eerste twee fasen van het woongebied Molshoek mogelijk.

In onderstaande tabel is het bestemmingsplan benoemd, die deels wordt herzien met onderhavig bestemmingsplan.

Vigerende Bestemmingsplannen	Vaststelling	Goedkeuring	Kroon
De Struyten	27 juni 1974	9 april 1975	
De Struyten, eerste herziening	19 november 1981	18 januari 1983	
Buitengebied	29 januari 1969	29 april 1970	9 april 1975
Buitengebied, eerste herziening	25 november 1984	25 juni 1985	

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het woningbouwplan Molshoek wordt in 3 fasen uitgevoerd. De eerste 2 fasen zijn in het onderhavige bestemmingsplan Molshoek opgenomen. In verband met milieuaspecten, de stand van zaken van de grondverwerving en de financiële haalbaarheid zal voor fase 3 van het woningbouwplan te zijner tijd een aparte planologisch-juridische procedure worden doorlopen. Wanneer in dit bestemmingsplan gesproken wordt over plangebied, worden de plannen van fase 1 en 2 bedoeld.

Het ontwikkelingsgebied (inclusief fase 3) wordt begrensd door het Kanaal door Voorne aan de westkant, de Koedijk aan de noordkant, de singel langs de Dreef aan de oostkant en het bestaande park aan de zuidkant. In feite vormt de ontwikkeling van de woningbouw de verdere afronding van de wijk Wittenshoeck. Met deze ontwikkeling wordt de directe toegankelijkheid vanuit Wittenshoeck naar de kanaaloever bewerkstelligd (zie afbeelding 1).

Ter uitwerking van het Masterplan Kanaalzone is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat op 24 maart 2009 is vastgesteld. Vervolgens is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld en in september 2009 is de inspraakprocedure gestart. Er zijn veel zienswijzen ingediend tegen onder meer de hoogte van met name het zuidelijk appartementencomplex, het vergraven van het Trambaanpad, de verkeersaantrekkende werking en het behoud en inrichting van het park.

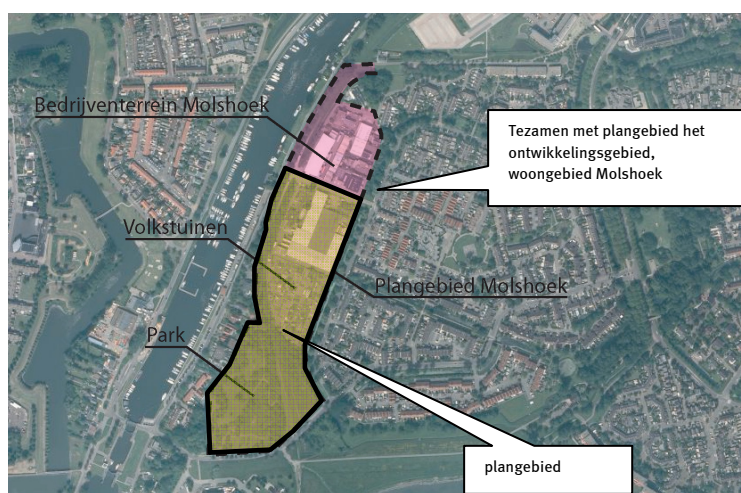
In de periode na ontvangst van de diverse zienswijzen is de economische uitvoerbaarheid van het plan nogmaals tegen het licht gehouden en een financieel onderzoek is in gang gezet. De resultaten van dit onderzoek en de ontvangen zienswijzen hebben mede geleid tot het aanpassen van het reeds vastgestelde stedenbouwkundig plan. In nieuwe stedenbouwkundig plan zijn op hoofdlijnen de volgende zaken gewijzigd.

- Het zuidelijke appartementencomplex is verlaagd en verdraaid.
- Het aantal sociale huurwoningen is verlaagd.
- Waterlopen zijn gewijzigd.

Verder is er rekening gehouden met de volgende aspecten:

- Verduidelijking van de aanpassing van het voormalige tramtracé en de inpassing van het nieuwe trambaanpad.
- De behandeling van het plan in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op 9 november 2010.

Op basis het nieuwe stedenbouwkundig plan is ook het bestemmingsplan aangepast aan.



afbeelding 1: ligging plangebied en ontwikkelingsgebied

### 1.3 Procedure

Het bestemmingsplan moet de voorgenomen eerste twee fasen van de woningbouwontwikkeling inpassen binnen een planologisch en juridisch kader. De leidraad voor deze ontwikkeling is het stedenbouwkundig plan, waarbij het Masterplan Kanaalzone het achterliggende beleid is. Onderstaand zijn de verschillende bestemmingen per bestemmingsplan opgenomen:

Vigerende Bestemmingsplannen	Bestemming(en)
De Struyten	bedrijfsdoeleinden, volkstuinen, groenvoorzieningen
De Struyten, eerste herziening	groenvoorzieningen
Buitengebied	agrarische doeleinden (stadsuitbreiding)
Buitengebied, eerste herziening	regels

Het voornemen is in strijd met de geldende bestemmingsplanvoorschriften. Om de realisatie ervan toch mogelijk te maken, wordt onderhavig plan opgesteld.



## 1.4 Planopzet

Voor het bestemmingsplan Molshoek is gekozen voor betrekkelijk gedetailleerde bestemmingen die in het gebruik van het plan door burgers en gemeente, waar nodig, een zekere mate van flexibiliteit bieden. Dit alles wel binnen duidelijke kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het gedrang komt. Deze kaders worden bepaald door de onderdelen waaruit een bestemmingsplan tenminste dient te bestaan: verbeelding, regels en toelichting. Hieronder is een korte beschrijving opgenomen over deze onderdelen.

### *Verbeelding:*

Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen in het plangebied aangegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.

### *Regels:*

Hierin zijn het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de binnen het plangebied aangegeven gronden, bouwwerken en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven en is beschreven op welke wijze deze doelen of doeleinden worden nagestreefd. Per bestemming zijn bouwregels gesteld, die eisen stellen ten aanzien van de bouwmogelijkheden. Zowel de regels als de verbeelding worden conform het gemeentelijke 'handboek digitale bestemmingsplannen', het SVBP 2008 en IMRO 2008 toegepast.

### *Toelichting:*

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en wenselijke ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dienen een rapportering van de inspraak en de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 van het Bro bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

### *IMRO 2008 en SVBP 2008*

De regels en verbeelding worden opgesteld volgens IMRO 2008 en SVBP 2008. IMRO 2008 staat voor Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisatie op het gebied van de ruimtelijk ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP 2008 staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

## 1.5 Leeswijzer

In de toelichting wordt een en ander op de volgende wijze omschreven. Hoofdstuk 2 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van plangebied zijn gepubliceerd. Dit geeft een impressie van het beleidskader van onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens wordt het plangebied geanalyseerd. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies en de onderlinge samenhang daartussen (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 komen milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden in het plangebied aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt een mogelijke motivatie voor de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Deze toelichting vormt samen met de juridische regeling uiteindelijk de basis voor de planvorming. Dit wordt uiteengezet in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt aangegeven of het plan financieel en maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht.

## 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk relevante beleid voor het plangebied beschreven.

### 2.1 Europees en rijksniveau:

#### 2.1.1 *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de Nationaal ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (NRHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

Op de kaart met de 'Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking' in de Nota Ruimte is de gemeente Hellevoetsluis niet binnen een specifieke aanduiding gelegen.

### **2.1.2 Nota Wonen**

De Nota Wonen: Wonen in de 21<sup>e</sup> eeuw is opgezet onder het motto “de burger centraal”. Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. De nota gaat uit van:

- meer keuzevrijheid voor burgers;
- aandacht voor maatschappelijke waarden;
- betrokken overheid bij beheerste marktwerking.

Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema's benoemd:

- zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- wonen en zorg op maat bevorderen;
- stedelijk woonklimaat verbeteren;
- groene woonwensen faciliteren.

De Nota Wonen geeft richting aan veranderingen in het woningbouwbeleid. Van de kwantitatieve woningbouwspanningen vanuit de Vinex wordt nu de weg ingeslagen van de kwalitatieve woningbouw. Daarbij speelt de overheid een andere, meer betrokken rol. In de interactieve samenleving zal de overheid het in toenemende mate van wilsovereenstemming moeten hebben.

Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie, die als basis dient voor transacties tussen de partijen. Dit wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is. Er wordt in deze nota een integrale ordeningswet gepresenteerd: de Woonwet. Deze zal in de komende jaren worden ingevoerd. Het doel van deze wet is het stelsel onder het woonbeleid integraal en wettelijk te verankeren. Daarmee worden als het ware het speelveld en de spelregels afgebakend, waarbinnen het spel gespeeld kan worden.

### **2.1.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4**

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later.

De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijkheid van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

#### **2.1.4 *Nationaal Waterplan 2009-2015 (Ministeries van V&W, Vrom en LNV, 2009)***

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Het Nationaal Waterplan bestaat uit een thematische uitwerking en een gebiedsuitwerking. Thema's die behandeld worden zijn: waterveiligheid, watertekort en zoetwatervoorziening, wateroverlast, waterkwaliteit en gebruik van water.

Gebiedsuitwerkingen zijn er voor de Kust, Rivieren, IJsselmeergebied, Zuidwestelijke Delta, Randstad, Noordzee, Noord-Nederland en de Waddenzee, Hoog Nederland en het Stedelijk gebied. Op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie.

#### **2.1.5 *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)***

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) is in het najaar van 2007 in werking getreden en vervangt het oude Besluit luchtkwaliteit uit 2005. De grenswaarden voor verschillende stoffen zoals voorgeschreven in de richtlijn 1999/30 EG van de Raad van de Europese Unie zijn niet gewijzigd ten opzichte van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In het nieuwe Besluit NIBM met onderliggende regelingen is vastgelegd onder welke omstandigheden ruimtelijke ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en als zodanig niet getoetst hoeven te worden aan de vigerende normen voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De gevolgen van de plannen voor de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied zijn in §4.4 beschreven.

#### **2.1.6 *Flora- en faunawet***

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen. De Flora- en faunawet verbiedt om dieren te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. In §4.6 zijn de gevolgen voor de bestemmingsplanwijziging vanuit de Flora- en faunawet beschreven.

### **2.1.7 Wet bodembescherming**

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is en waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. De gevolgen van de plannen voor de bodembescherming ter plaatse van de plangebied zijn in §4.2 beschreven.

Conclusie

Het bestemmingsplan Molshoek is niet in strijd met het rijksbeleid.

## **2.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### **2.2.1 Verordening ruimte**

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat iedere overheidslaag verantwoordelijk is, binnen de grenzen van een goede ruimtelijke ordening, voor het eigen ruimtelijke belang.

Bij de vraag wie voor welk belang verantwoordelijk moet worden gehouden geldt het uitgangspunt: decentraal wat kan, centraal wat moet.

De provincie geeft in haar structuurvisie aan welke zaken zij van provinciaal belang vindt. Om het eigen ruimtelijk belang te kunnen uitvoeren is een scala aan mogelijkheden voorhanden. Een van deze mogelijkheden is het vaststellen van een verordening Ruimte. In de verordening staan met name zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Er worden met name regels gesteld ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen.

Op basis van de verordening valt het plangebied binnen de aanduiding rode contouren. Binnen deze contouren is verstedelijking toegestaan. De ontwikkeling van het woongebied Molshoek, en daarmee ook het plangebied passen binnen het provinciaal beleid.

### **2.2.2 Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'**

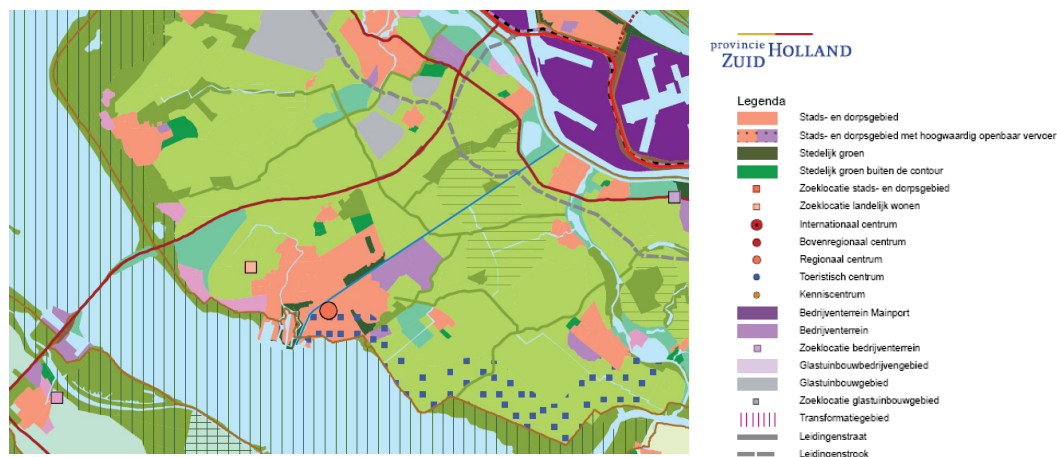
De Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen.

In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de Structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

Op basis van de structuurvisie heeft het plangebied de aanduiding Stads –en dorpsgebied. Hetgeen een aaneengesloten bebouwd gebied betreft, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen.



afbeelding 2: uitsnede structuurvisiekaart

### 2.2.3 **Woonvisie 2005 - 2014**

In januari 2005 stelden Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014 vast. In deze visie geeft de provincie aan hoeveel woningen er in deze periode in Zuid-Holland gebouwd moeten worden en welke kwalitatieve accenten daarbij worden gelegd. Het provinciale beleid is erop gericht dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen. In de woonvisie is daarom zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, aan woningen voor midden- en hogere inkomens en aan woningen voor ouderen en jongeren. In 2011 wordt een nieuwe woonvisie verwacht.

Binnen de woonvisie wordt de verstedelijkingsstrategie, zoals die zich in de Zuidvleugeldiscussies heeft gemanifesteerd, gehanteerd, te weten: eerst bouwen in de centra van steden en dorpen en de bebouwde kom nabij bestaande of nieuw te ontwikkelen stations en haltes van openbaar vervoer. Het is de ambitie 50% van de nieuwe behoefte aan woningen door middel van verdichting of inbreiding te realiseren. De overige behoefte dient op nieuwe uitleggebieden (bijv. Zuidplaspolder) te worden gerealiseerd.

- het streven is om circa 30% sociale woningbouw over de gehele woningproductie te realiseren, om de bestaande omvang van de sociale voorraad te waarborgen zolang de sociale woningmarkt op slot zit. Om de categorie woningzoekenden met lagere inkomens te kunnen bedienen zal ook het doorstromingsbeleid versterkt moeten worden;
- de belangrijkste prioriteit binnen de woonvisie is het bouwen voor senioren en starters op de woningmarkt. De versterkte aandacht voor senioren kan woningen voor starters en doorstromers vrijmaken;

- stedelijke woonmilieus dienen meer gedifferentieerd te worden. Bij sloop van sociale woningvoorraad kan in de buurt meer gebouwd worden voor midden- en hogere inkomensgroepen.

Door middel van onderhavig plan, wordt getracht een gedifferentieerd woonaanbod te creëren. Waarbij huurwoningen, senioren en starters woningen een rol spelen binnen de gewenste differentiatie. Eveneens draagt het plan bij tot een toename van het aantal woningen in de gemeente Hellevoetsluis. Het plan sluit aan op de doelstellingen van de woonvisie en is derhalve in overeenstemming met het beleid.

#### **2.2.4 *Beleidsplan Groen, Water en Milieu***

Op 28 juni 2006 hebben Provinciale Staten het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 vastgesteld. Dit is de opvolger van het huidige Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 (milieubeleidsplan en waterhuishoudingsplan). Centraal in dit nieuwe plan staat het realiseren van kwaliteit, met andere woorden een duurzame ontwikkeling. Problemen en ontwikkelingen als stijging van de zeespiegel, verzilting van kustgebieden, verschuivingen in de aanwezigheid van planten en dieren, bodemdaling, problemen met afvoer van rivieren, luchtverontreiniging, geluidhinder en slechte waterkwaliteit liggen hieraan ten grondslag. In het beleidsplan worden voorstellen gedaan hoe deze ontwikkelingen het hoofd te bieden.

#### **2.2.5 *Cultuurhistorie***

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld waardevolle verkavelingspatronen, zones met een archeologische verwachting of monumentale boerderijlinten. Op basis van de Cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland is het plangebied aangeduid als Zee-afzettingen. Daarnaast heeft de provincie 16 regioprofielen opgesteld. De regioprofielen zijn een aanscherping van het bestaande beleid voor cultuurhistorie en ruimtelijke planvorming. Ze bevatten naast gebiedsspecifieke richtlijnen ook een korte beschrijving van cultuurhistorische kenmerken, waarden en ontstaansgeschiedenis per gebied. Voor Hellevoetsluis is geen regioprofiel opgesteld.

#### **2.2.6 *Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015***

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid inclusief het grondwaterbeleid. Het vervangt het Beleidsplan Groen, Water en Milieu en het Grondwaterplan 2007-2013. De provincie heeft in dit plan het beleid uit het Nationaal Waterplan en het huidige Europese beleid vertaalt naar provinciale kaders en doelstellingen voor de periode 2010-2015. In het provinciale waterplan gaat het vooral om de *wat*vraag, in de waterbeheerplannen van de waterschappen gaat het vooral om de *hoe*vraag. Op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening heeft het Provinciaal Waterplan de status van structuurvisie. Een ruimtelijke wateropgave wordt van provinciaal belang beschouwd als die wateropgave een basisvoorwaarde is voor het behalen van een (provinciale) ruimtelijke ambitie/hoofdoggave.



In dit kader is sprake van twee typen ruimtelijke wateropgaven: type 1) wateropgaven die betrekking hebben op concrete gebieden/zones waarbij de provinciale structuurvisie zorgt voor (planologische) bescherming van deze gebieden/zones - denk bijvoorbeeld aan reserveringen voor waterberging en vrijwaringzones voor toekomstige dijkversterkingen, type 2) wateropgaven die zich vertalen naar uitgangspunten, basisvoorwaarden of de locatiekeuze van ruimtelijke ontwikkelingen – zo moet bijvoorbeeld de potentiële overstromingsdiepte in ogenschouw worden genomen bij locatiekeuzes voor economisch waardevolle functies.

Het provinciale waterplan heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan Molshoek; er zijn geen wateropgaven benoemd die betrekking hebben op concrete gebieden of zones binnen het bestemmingsplangebied.

### **2.2.7 Waterbeheerplan**

Het Waterbeheerplan van waterschap Hollandse Delta is het beleidskader voor de regionale waterbeheertaak in de periode 2009 – 2015. Het is de opvolger van de integrale waterbeheerplannen die opgesteld zijn door de rechtsvoorgangers van Hollandse Delta. In het waterbeheerplan worden de functies van het water, de doelstellingen per functie en het beleid op een breed scala aan onderwerpen beschreven. Het bevat beleidskaders die op hoofdlijnen richting geven aan de uitvoering van maatregelen en werkzaamheden bij het waterschap. Zo geeft het waterbeheerplan onder meer normen voor het creëren van waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen, ter compensatie van de toename van verhard oppervlak.

Conclusie

Het bestemmingsplan sluit aan op het regionaal en provinciaal beleid.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Structuurplan Hellevoetsluis 2010+**

Het structuurplan Hellevoetsluis 2010+ is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 september 2004. In dit structuurplan zijn de gemeentelijke doelen aangegeven. Hellevoetsluis wil een prettige gemeente zijn om in te wonen, met aangename en complete woonbuurten in een aantrekkelijk landschap. Daarnaast wil de gemeente groeien als toeristisch-recreatief centrum in de noordelijke Delta, gedragen door de ligging aan het water en de aanwezigheid van een historische vesting. Deze twee kwaliteiten vormen de hoofddoelstelling van het gemeentelijke beleid. De hoofddoelstelling wordt ondersteund en aangevuld door de principes van duurzaamheid en leefbaarheid.

Behoud en versterking van waardevolle elementen op het terrein van water, natuur, landschap en cultuurhistorie vormen essentiële doelstellingen van het ruimtelijke beleid, zowel in het buitengebied, als in het stedelijk gebied en de uitbreidingen daarvan. Na een uitvoerige inventarisatiefase is in het structuurplan aan de hand van een aantal modellen voor de verschillende wijken van Hellevoetsluis een ruimtelijk model ontwikkeld.

De zone langs het Kanaal door Voorne, waar het plangebied onderdeel van is, is binnen de structuurvisie aangeduid als bijzonder gebied. Enerzijds vormt het door haar ligging aan het sterk beeldbepalende kanaal een uniek gebied voor Hellevoetsluis.

Anderzijds betreft het een zone die representatief is voor de gemeente doordat het de relatie legt tussen alles wat Hellevoetsluis herbergt. De zone is van wezenlijk belang voor de ruimtelijke structuur, doordat het groene karakter van het buitengebied en het blauwe karakter van het Haringvliet verenigt met de stad. Voor de stedelijke relaties vormt het kanaal aan de ene kant een hinderlijke barrière, maar is aan de andere kant de verbindende schakel tussen belangrijke functies als bedrijventerrein Kickersbloem, winkelcentrum Struytse Hoeck en het toeristisch-recreatief en historisch en bestuurlijk centrum de Vesting. Doordat het Kanaal dwars door Hellevoetsluis loopt, grenst zij aan een groot aantal gebieden en is het als beleidsgebied lastig af te bakenen.

Binnen dit gebied liggen enkele aanzienlijke opgaven. Het plangebied Molshoek is er hier een van. Bij de ontwikkeling van de kanaalzone zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- oriëntatie op het Kanaal door Voorne en het Haringvliet;
- aansluiting op woonbebouwing van Wittens Hoeck;
- realisatie woningen senioren en waar mogelijk voor jongeren;

Bij de invulling van Molshoek zal met deze uitgangspunten rekening worden gehouden.

In de ontwerp structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ is de woningbouwontwikkeling Molshoek ook opgenomen.

### **2.3.2 Woonvisie Hellevoetsluis 2010-2015+.**

In 2008 heeft de gemeenteraad de woonvisie vastgesteld. Door ingrijpende veranderingen zoals economische crisis en start ontwikkeling van maasvlakte 2 is de woningmarkt van Hellevoetsluis is een ander vaarwater gekomen. Daarom is een herbezinning van de woonvisie vastgesteld. Voor Molshoek betekent het dat het aantal woningen is bijgesteld.

De woonvisie is een nota waarin de plannen met betrekking tot het wonen in Hellevoetsluis staan beschreven voor de komende 10 jaar. Onderdeel van de woonvisie is een onderzoek geweest naar de woonwensen van de bewoners van Hellevoetsluis. Voor dit onderzoek heeft er in februari 2007 een uitgebreide enquête plaatsgevonden onder circa 3.000 huishoudens in de gemeente.

De bestaande wijken in Hellevoetsluis maken een wezenlijk onderdeel uit van de woonvisie. Het merendeel van de woningen die er in 2015 staan, zijn er nu immers ook al. In de woonvisie is per wijk een beknopte omschrijving gegeven van het wonen en de aspecten die mede bepalend zijn voor het wonen. Wonen is immers méér dan alleen de woning. Ook de woonomgeving speelt een rol in de woonkwaliteit evenals de bereikbaarheid van de wijk en de voorzieningen, zoals winkels, zorg- en welzijnsvoorzieningen. De voorgenomen ontwikkeling Molshoek is opgenomen in de woonvisie als kernstrategie voor de wijk De Struyten. Voor de ontwikkeling is het volgende vastgelegd. Er wordt voorzien dat er in de periode 2011-2013 228 woningen worden gerealiseerd met 20 sociale huur (indicatief) waarbij een mix van prijsklassen en woningtypen voor brede doelgroep onderdeel uit maakt van de doelstelling.

De belangrijkste uitgangspunten voor het ontwikkelingsplan Molshoek volgen uit de woonvisie. Dit betekent dat er een gedifferentieerd woongebied wordt nagestreefd. Dit houdt in dat er zowel grondgebonden woningen als appartementen worden ontwikkeld.

Zowel de appartementen als de grondgebonden woningen worden in het dure, middeldure en goedkope segment aangeboden. Van het totale aanbod woningen zal 9% in het goedkopere segment (bereikbaar) worden ontwikkeld (huur en koop).

### **2.3.3 Masterplan Kanaalzone**

Het aanpakken van de problematiek in de Kanaalzone en het aanpassen van de ruimtelijke structuur op de huidige ruimtelijke en economische functie van de Kanaalzone, is al lange tijd onderwerp van studie. Doordat het gebied als bouwlocatie in het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ is aangewezen, is de weg naar uitvoering ingeslagen. Het Masterplan geeft een totaalvisie over de toekomstige ruimtelijke invulling van de Kanaalzone.

In het masterplan is er een voorstel gedaan voor het plangebied. Gesteld wordt dat wanneer de bedrijvigheid van de Molshoek verdwijnt, er grote kansen ontstaan om een nieuw woonmilieu aan de Kanaalzone toe te voegen. Dit woongebied kan dan als de verbinding tussen het winkelcentrum en het Veerhavengebied fungeren. Aanwezige kwaliteiten - zoals groenelementen en het Trambaanpad - worden zorgvuldig geïntegreerd en het woongebied dient ook een betekenis te hebben voor de achterliggende woonwijk. Teneinde de watersportrecreatie ook hier een impuls te geven is het denkbaar dat de jachthavencapaciteit wordt uitgebreid. Hiervoor is een aantal mogelijkheden denkbaar, die bij verdere stedenbouwkundige uitwerking nader onderzocht kunnen worden:

- verbreding van het kanaal waardoor een langshaven ontstaat;
- een drie- of viertal insteekhavens waaromheen gewoond wordt;
- een parallelhaven die in de nieuwe wijk ligt.

### **2.3.4 Groenstructuurplan Hellevoetsluis**

Het Groenstructuurplan 2010-2020 (GSP) is de opvolger van het Groenstructuurplan 1998 van de gemeente Hellevoetsluis en heeft als doel het bestaande (stedelijke) groen te behouden, de ecologische kwaliteit ervan te verbeteren en de samenhangende structuur op termijn verder te ontwikkelen. Het Groenstructuurplan 2010-2020 vormt het beleidskader voor gemeentelijk beleid, het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en het uitvoeringskader voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Alle ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven zullen voortaan worden getoetst aan het nieuwe Groenstructuurplan en de streefbeelden die daarin zijn opgenomen.

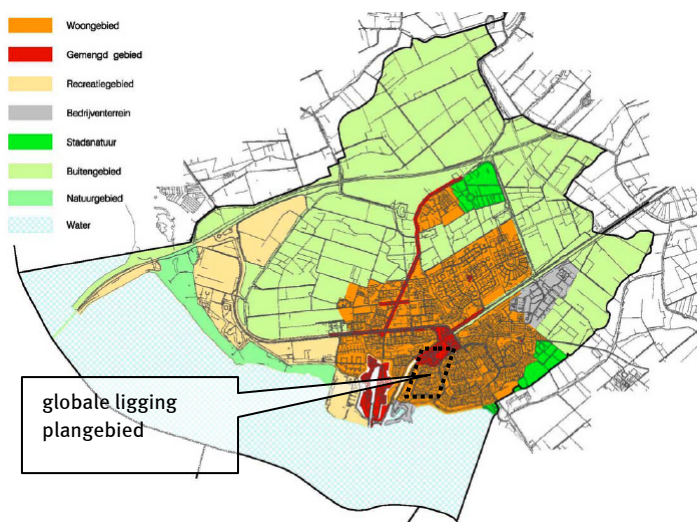
In het Groenstructuurplan zijn in totaal elf groenstructuren uitgewerkt die kenmerkend zijn voor Voorne-Putten en Hellevoetsluis. Het plangebied valt onder de groenstructuur watergangen.

De watergangen en vijvers binnen de bebouwde kom zijn naast drooglegging van het woongebied en waterberging belangrijk voor de beleving en ecologie. Bij het kanaal wordt ingezet op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, beleving van het water door drijvende verblijfsaccommodaties en logische verbinding naar de Vesting. Bij de ontwikkelingen van Molshoek is rekening gehouden met de kernwaarden van de groenstructuur.

### 2.3.5 Milieustructuurplan Hellevoetsluis

Het gemeentelijke milieubeleid is verwoord in het Milieustructuurplan 2008–2012, vastgesteld op 20 maart 2008 door de gemeenteraad. De centrale visie van het gemeentelijk milieubeleid is het verbeteren van de leefbaarheid en duurzaamheid in Hellevoetsluis. Het begrip leefbaarheid geeft aan in welke mate gebruikers hun omgeving waarderen. Leefbaarheidsthema's binnen het milieubeleid zijn: geluid, lucht, bodem, externe veiligheid, water en ecologie. Het begrip duurzaamheid refereert aan een ontwikkeling die in evenwicht is met wat de omgeving te bieden heeft. Bij een duurzame ontwikkeling zijn ecologische, economische en sociale waarden in evenwicht. De duurzaamheidsthema's binnen het milieubeleid zijn: energie, materialen en afval.

Omdat de gewenste milieukwaliteit niet voor elk gebied gelijk is, is er gebruik gemaakt van een gebiedsgerichte benadering waarbij een onderscheid is gemaakt in woongebieden, gemengd gebied, recreatiegebied, bedrijventerreinen, stadsnatuur, buitengebied en natuurgebied.



Afbeelding 4: uitsnede milieustructuurplan kaart

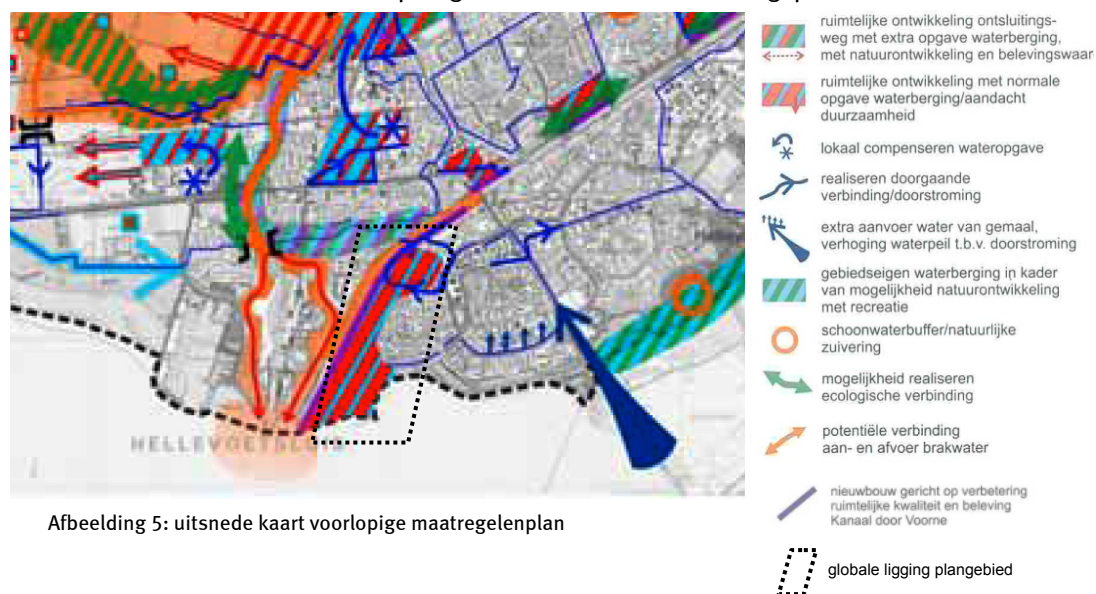
Zoals te zien in afbeelding 4 valt het plangebied binnen het gebiedstype woongebied en is het gelegen op de grens van gemengd gebied. In de woongebieden staat een rustige, schone en veilige leefomgeving centraal. Daarnaast is aandacht nodig voor de kwaliteit van groen en water en voor energie en afvalpreventie. Het gemengd gebied heeft als algemene kenmerken levendig, bereikbaar, schoon en veilig en intensief, maar ook rust. Voor de hoofdverkeerswegen is het streven naar een balans tussen bereikbaarheid en levendigheid aan de ene kant en rust en een schone en veilige leefomgeving aan de andere kant. Als voorbereiding op het Milieustructuurplan 2008 – 2012 is het Geluidbeleidsplan 2008 – 2017, Beleidsplan luchtkwaliteit 2008 – 2017 en de Visie Externe Veiligheid 2008 – 2017 opgesteld.

### 2.3.6 Waterplan Hellevoetsluis

In samenwerking met het waterschap Hollandse Delta heeft de gemeente een waterplan opgesteld. Het Waterplan Hellevoetsluis bestaat uit twee delen: de Watervisie 2030 en het Maatregelenplan Water.

De watervisie is vastgesteld in 2005 en beschrijft de gezamenlijke visie van de gemeente en het waterschap Hollandse Delta op de gewenste veranderingen in het watersysteem in relatie tot verwachte ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente in de komende 25 jaar. Hellevoetsluis heeft door haar vesting aan het Haringvliet, de haven en de ligging aan het Kanaal door Voorne, van oudsher een sterke relatie met water. Water binnen het stedelijke gebied heeft echter in het verleden niet altijd evenveel aandacht gehad. In Hellevoetsluis zijn diverse knelpunten in het watersysteem aan te wijzen en wordt de (ruimtelijke) kwaliteit van het aanwezige water als deel van de leefomgeving niet overal voldoende benut. Doel van het waterplan Hellevoetsluis is te komen tot een duurzaam watersysteem. Het waterplan richt zich op vier centrale doelstellingen, die in onderlinge samenhang moeten worden benaderd: 1) realiseren van een veilig watersysteem en voorkomen van wateroverlast; 2) bereiken van een goede waterkwaliteit; 3) vergroten van de gebruiksmogelijkheden en de belevingswaarde; 4) vergroten van de aquatisch-ecologische kwaliteiten van het water. In afbeelding 5 is op hoofdlijnen aangegeven welk type maatregelen er in het plangebied Molshoek nodig worden geacht. Aangegeven is dat nieuwbouw gericht moet zijn op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en beleving van het Kanaal door Voorne. Daarnaast wordt het verbeteren van de doorstroming wenselijk geacht. Voor het plangebied geldt een normale opgave voor waterberging bij ruimtelijke ontwikkeling.

Het Maatregelenplan Water is vastgesteld in 2008. In het maatregelenplan is een belangrijk deel van de globale oplossingsrichtingen dat beschreven wordt in de watervisie nader uitgewerkt in concrete maatregelen. De hoofdlijnen die de watervisie beschrijft voor het plangebied Molshoek zijn niet nader uitgewerkt in het maatregelenplan. De uitwerking vindt plaats in het kader van het stedenbouwkundig plan Molshoek en wordt beschreven in paragraaf 4.5 van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 5: uitsnede kaart voorlopige maatregelenplan

### **2.3.7 Gemeentelijk rioleringsplan**

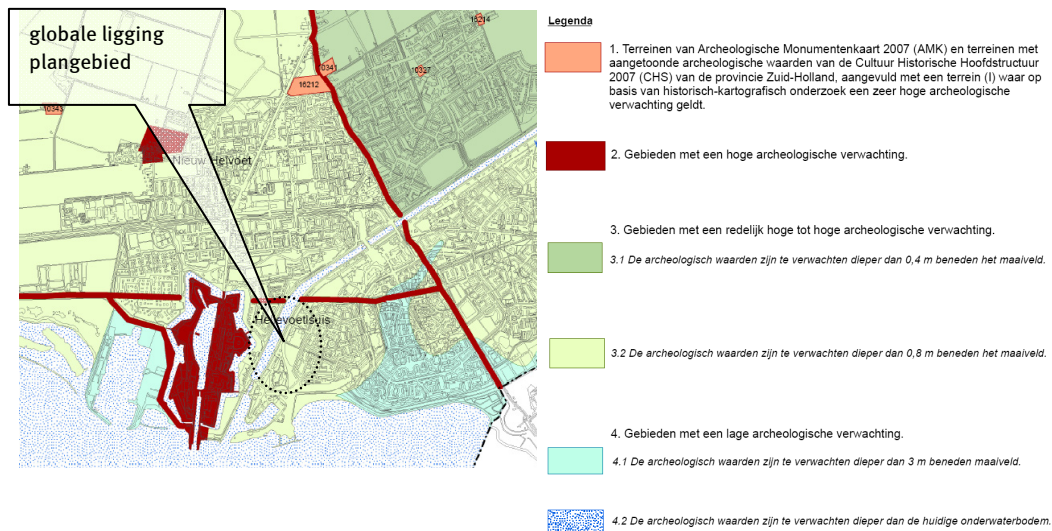
Het Gemeentelijk Rioleringsplan Hellevoetsluis (GRP) beschrijft de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan haar wettelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van het op haar grondgebied geproduceerde afvalwater. Het GRP is vastgesteld in 2008 en betreft de periode tot en met 2011. Het beschrijft de huidige en gewenste situatie en de strategie voor de toekomst. Bij de aanleg van riolering voor nieuwbouw is de gemeente in eerste instantie terughoudend met het toepassen van gescheiden stelsels met zuiverende voorzieningen ('end of pipe'-voorzieningen) bij de lozingspunten. Bij gescheiden stelsels worden hemelwater en afvalwater via twee aparte leidingen ingezameld en wordt het ingezamelde hemelwater volledig op het oppervlaktewater geloosd, inclusief de hierin meegevoerde verontreinigingen. De voorkeur van de gemeente gaat uit naar de aanleg van verbeterd gescheiden systemen (vgs). Ook hierbij worden hemelwater en vuilwater gescheiden ingezameld, maar wordt een deel van het hemelwater (de 'first flush') afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Eventueel kan in overleg met de waterkwaliteitsbeheerder (het Waterschap of Rijkswaterstaat) er in beginsel voor worden gekozen de afvoer vanuit de hemelwaterleiding naar de zuivering achterwege te laten.

### **2.3.8 Archeologisch erfgoed Hellevoetsluis**

De gemeente Hellevoetsluis heeft uitgesproken op verantwoorde wijze met het archeologische erfgoed in de bodem om te willen gaan en heeft in dat kader in 2007 een gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente zijn enkele tientallen vindplaatsen uit de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen vanaf circa 1000 bekend. Vermoedelijk gaat het in werkelijkheid om een veelvoud van dergelijke vindplaatsen. Daarnaast is er het in de Late Middeleeuwen (na circa 1300) ontgonnen landschap met bijbehorende vaarten, sloten, wegen en dijken en de woonkernen Hellevoetsluis, Nieuwenhoorn en Nieuw-Helvoet. Binnen het grondgebied van de gemeente zijn op de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland ook terreinen van hoge archeologische waarden aangegeven.

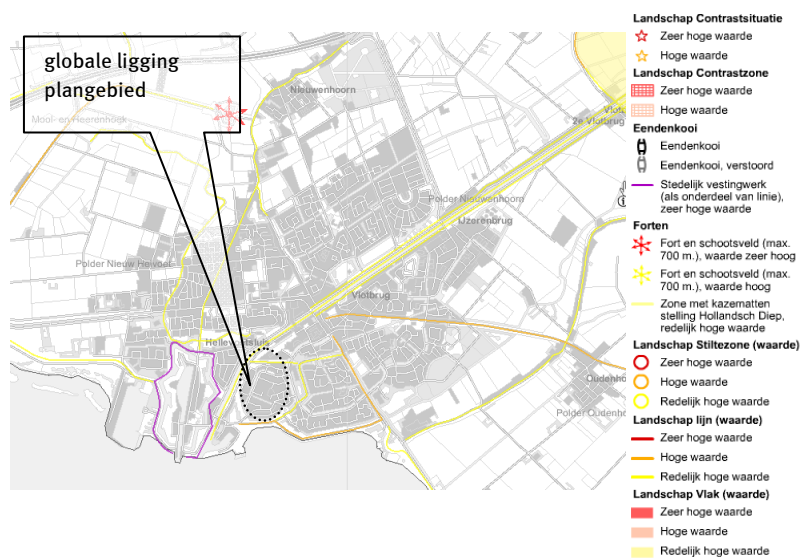
De gemeente Hellevoetsluis heeft een archeologisch beleid en beleidsinstrumenten ontwikkeld, waaronder de *Archeologische Waardenkaart Hellevoetsluis*. Hiermee is een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen gewaarborgd en sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het "Verdrag van Malta" is ontwikkeld. Ook worden bestemmingsplannen voorzien van een "archeologieparagraaf". Meer specifiek is het doel van het voorgenomen archeologisch beleid (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureau-onderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.



Afbeelding 6: Uitsnede waardenkaart Hellevoetsluis

Zoals te zien in afbeelding 6, kent de gemeente Hellevoetsluis één terrein 'van zeer hoge archeologische waarde' en slechts enkele, geografisch beperkte vlekken 'van hoge archeologische waarde' (die voor een deel reeds bemonsterd en onderzocht zijn). Beide gebieden vallen buiten het plangebied. Daarnaast toont de kaart gebieden met 'een zeer grote kans op archeologische sporen' en een groot gebied waar de kans op archeologische sporen redelijk groot kan worden genoemd. Het plangebied ligt in een gebied met redelijke tot grote kans op archeologische sporen. Op afbeelding 7 is de provinciale waardenkaart te zien. Hierop is te zien dat buiten het plangebied een historische-landschappelijke lijn met een redelijk hoge verwachtingswaarde ligt.



Afbeelding 7: Uitsnede provinciale waardenkaart

In § 4.7 wordt het aspect archeologie voor het plangebied verder uitgewerkt.

### **2.3.9      *Beleidsvisie Externe Veiligheid (2008-2017)***

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. In Hellevoetsluis is een aantal risicovolle activiteiten aanwezig, zoals propaan tanks, een LPG tankstation, een hogedruk aardgasleiding en het transport van gevaarlijke stoffen. In de Beleidsvisie Externe Veiligheid (2008 – 2017) wordt het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Hellevoetsluis vastgelegd. De beleidsvisie is opgebouwd uit drie delen:

- deel A: Inventarisatie van de risicobronnen;
- deel B: Scenario analyse hulpdiensten;
- deel C: Omgang met verantwoording groepsrisico.

De Beleidsvisie Externe Veiligheid (2008 – 2017) is op 28 mei 2009 vastgesteld. Een overzicht van de externe veiligheids situatie is vastgelegd in een signaleringskaart. Hierop zijn voor alle risicovolle activiteiten plaatsgebonden risicocontouren en invloedsgebieden (1% letaliteitsgrens) aangegeven. Deel B en C zijn in mei 2009 vastgesteld. In § 4.3 wordt het aspect externe veiligheid voor het plangebied verder uitgewerkt.

### **2.3.10     *Notitie Duurzaam bouwen en Klimaatbeleidsplan 2008 - 2012***

Op 27 maart 2001 is de Notitie Duurzaam Bouwen “ Hellevoetsluis in de 21ste eeuw” vastgesteld waarin ambities zijn opgesteld ten aanzien van duurzaam bouwen. De ambitie voor duurzaam bouwen is dat milieu een van de pijlers van het bouwen moet worden. De gemeente heeft tot doel om op termijn overal duurzaam te bouwen. Dit betekent dat duurzaam bouwen zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling moet worden meegenomen waarbij aansluiting wordt gezocht met bestaande bouwplannen op diverse locaties.

De algemene ambitie voor het klimaatbeleid is een vermindering van het energieverbruik en een toename van het gebruik van duurzame energiebronnen en bouwmaterialen. De gemeente Hellevoetsluis streeft hierbij naar een CO2 reductie van 40% in 2025 ten opzichte van het niveau van 1990. In het klimaatbeleidsplan 2008 – 2012 dat is vastgesteld op 18 september 2008 zijn doelstellingen opgesteld voor nieuwbouw namelijk het realiseren van woningen met een 5 – 10 % EPC en het realiseren van een energie prestatie op locatie (EPL) van 7.0 tot 8.0 bij woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen.

### **2.3.11     *Nota prostitutiebeleid 2007***

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de wet 'opheffing algemeen bordeelverbod' heeft de gemeente Hellevoetsluis op 14 september 2000 de nota prostitutiebeleid 2000 vastgesteld. De nota prostitutiebeleid 2007 is een herziening van het in 2000 geschreven beleid.

De opheffing van het algemeen bordeelverbod betekent dat vanaf die tijd de exploitatie van prostitutie niet meer strafbaar is, mits het gaat om prostitutie door meerderjarigen, die vrijwillig dit werk doen en die over een voor het verrichten van arbeid geldige verblijfstitel beschikken. Met de opheffing van het bordeelverbod krijgen gemeenten ruimere mogelijkheden om de legale exploitatie van prostitutie naar eigen inzicht te beheersen en te reguleren. Dit moet op termijn leiden tot normalisering en sanering van deze branche. Aan de gemeentewet is een nieuw artikel toegevoegd, artikel 151a, dat de bevoegdheid geeft aan de gemeenteraad om voorschriften te stellen met betrekking tot “het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot het verrichten van seksuele handelingen”.



Parallel daaraan moeten extra inspanningen worden gepleegd om strafrechtelijk ongewenste, illegale vormen van exploitatie actief te bestrijden. Het betreft prostitutie waarbij sprake is van onvrijwilligheid en/of waarbij sprake is van seksueel misbruik van minderjarigen.

#### Maximumbeleid

De gemeente Hellevoetsluis heeft geprobeerd een zogenaamd "0-beleid" (algeheel verbod voor seksinrichtingen) te voeren. De Minister van Justitie heeft echter aangegeven dat het voeren van een zogenaamd "0-beleid" niet is toegestaan. Een dergelijk verbod wordt in strijd geacht met artikel 19, lid 3, van de Grondwet waarin het recht op vrije keuze van arbeid is neergelegd. Wel is het mogelijk om, ter handhaving van de openbare orde, bescherming van de leefbaarheid en beperking van overlast, beleid te formuleren over het maximaal aantal toelaatbare seksinrichtingen. De volgende overwegingen spelen een rol bij het bepalen van een maximum aantal:

- de afgelopen jaren zijn er geen seksinrichtingen gevestigd in Hellevoetsluis en is er slechts 1 aanvraag geweest;
- een stringenter beleid bij andere gemeenten kan aanleiding zijn tot een verschuiving van seksinrichtingen naar Hellevoetsluis;
- de vestiging van seksinrichtingen kan gepaard gaan met een toename van verkeer, parkeren, (geluid-)overlast en andere randverschijnselen.

Deze overwegingen en de geformuleerde doelstellingen leiden ertoe dat voor de gemeente Hellevoetsluis een maximum van één seksinrichting gehanteerd moet worden. Escortbedrijven zullen in het geheel niet worden toegestaan, aangezien deze vorm van prostitutie moeilijk te controleren is, zeker waar het arbeidsomstandigheden en arbeidsverhoudingen betreft en de voorschriften die betrekking hebben op de positie van de prostituees niet te waarborgen zijn. Straat- en raamprostitutie worden evenmin toegestaan. Thuiswerk wordt niet als vergunningplichtig beschouwd, mits voldaan wordt aan de genoemde criteria bij de omschrijving van thuiswerk.

#### Vestigingsbeleid

In geval van een aanvraag om een exploitatievergunning ex artikel 3.2.1 van de APV voor een seksinrichting en/of een partiële herziening van het bestemmingsplan c.q. afwijkingsprocedure conform de Wabo zijn onder meer de volgende criteria van toepassing:

1. seksinrichtingen worden niet toegestaan in woon- en recreatiegebieden. Vestiging wordt slechts toegestaan binnen de plangebieden van het bestemmingsplan centrum, het bestemmingsplan buitengebied en het bestemmingsplan bedrijventerreinen;
2. de gebieden waar geen seksinrichtingen worden toegestaan omvatten hoofdzakelijk woonbebouwing waarbinnen vestiging van een seksinrichting niet gewenst is uit het oogpunt van aantasting van de openbare orde en/of het woon- en leefklimaat. In het geval van recreatiegebieden draait het niet toestaan vooral om de functie van het gebied (in- en extensieve recreatie) waarbinnen de functie seksinrichting niet past en gewenst is.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan sluit aan op het gemeentelijk beleid.

### **2.3.12 Parkeernormen Hellevoetsluis 2011**

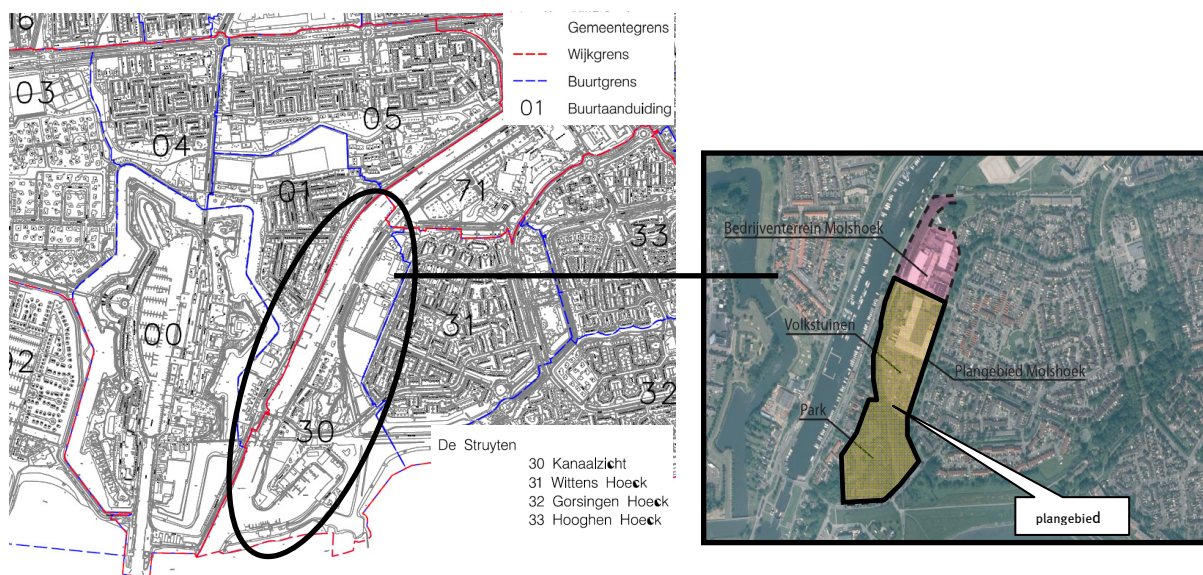
Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 maart 2011 de Parkeernormen Hellevoetsluis 2011 vastgesteld (bijlage 5). Het doel van de Parkeernormen is tweeledig: ten eerste zorgen dat bij nieuwe ontwikkelingen, ook in bestaande wijken, voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd en ten tweede eenduidig vastleggen welke parkeernormen van toepassing zijn op ontwikkelingen binnen Hellevoetsluis. Uitgangspunt van de Parkeernormen is dat de parkeerdruk van nieuwe ontwikkelingen, in beginsel, binnen de plannen op eigen terrein worden opgelost en niet worden afgewenteld op de bestaande omgeving.

Voor de ontwikkeling van het woongebied Molshoek is de parkeernorm 1,7 van toepassing.

### 3 Analyse plangebied en omgeving

#### 3.1 Gebiedsbeschrijving

De ontwikkeling Molshoek is gelegen in de wijk De Struyten in het zuiden van de kern Hellevoetsluis en wordt globaal begrensd door de weg Molshoek in het noorden de oostkant wordt begrensd door de wegen Molshoek en Dreef. Het zuiden wordt begrenst door de Vlasakkerlaan en de Kanaalweg Oostzijde begrenst de west kant. Het gebied Molshoek bestaat globaal uit drie delen, een verouderd bedrijventerrein, een volkstuintencomplex en een bestaand park. De woningbouw in Molshoek wordt gefaseerd ontwikkeld. Op onderstaande afbeelding is de planbegrenzing van de totale ontwikkeling weergegeven. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de ontwikkeling van de eerste 2 fasen.



Afbeelding 8: Ligging ontwikkelingsgebied

De Struyten ligt aan de oostkant van de Vesting en is gebouwd eind jaren zeventig en tijdens de jaren tachtig van de vorige eeuw. Ten Noorden van de wijk ligt het hoofdwinkelcentrum van Hellevoetsluis: De Stuytse Hoek. Aan de zuidkant ligt het Haringvliet. Langs het Kanaal door Voorne ligt de buurt Kanaalzicht, het plangebied valt binnen deze buurt. Deze buurt heeft slechts 42 woningen, de andere buurten (Wittens Hoek, Gorsingen Hoek en Hooghen Hoek) hebben allemaal rond de 1.000 woningen en 2.200 tot 2.800 inwoners.

De Struyten bestaat uit hoefijzervormige en gebogen blokken woningen met achtertuinen en speelplekjes. De wijk is compact door korte rijtjes woningen. Uitzondering hierop vormen de buurten Hooghen Hoek en Kanaalzicht. Hier is meer variatie te vinden door autovrije woonpaden, pleintjes, kwadrantwoningen en huizen langs het kanaal.

## 3.2 Functionele analyse

### 3.2.1 Huidig gebruik

In het gebied komt grofweg 4 functies voor: bedrijven, volkstuinen en recreatief groen. Het huidige bedrijventerrein beslaat ongeveer 2/3 deel van het totale ontwikkelingsgebied Molshoek. Centraal door het bedrijfengebied loopt de ontsluitingsweg. Het verkeer wordt afgewikkeld via de Kanaalweg oostzijde, richting de brug bij de sluis, en via de Vlasakkerlaan, richting de Plataanweg. Er zijn industriële gebouwen aanwezig maar ook kleine schuren en kassen. Zuidelijk van het bedrijventerrein ligt een terrein ingericht voor volkstuinen. Het zuidelijkste deel is ingericht voor recreatief groen. Het wonen vindt met name plaats in het oude lint langs het kanaal, die het plangebied van dit bestemmingsplan vallen maar wel zijn gelegen in het ontwikkelingsgebied Molshoek.

### 3.2.2 Bedrijvigheid

Op basis van de thans beschikbare gegevens uit het bedrijfsregistratiesysteem MIRR van de DCMR Milieudienst Rijnmond is in onderstaande tabel een overzicht gegeven van de relevante inrichtingen gelegen in het plangebied.

Adres	Bedrijf	Activiteit
Molshoek 7	Voormalige locatie van v.d. Ban Autobanden	Handelsonderneming
Molshoek 8	Fa. 't Haringvliet	Constructiebedrijf

### 3.2.3 Recreatieve voorzieningen

Binnen het ontwikkelingsgebied kwamen tot 2010 volkstuinen als recreatieve voorzieningen voor. Het gebied heeft een oppervlakte van circa 8.000 m<sup>2</sup>. Binnen de volkstuinen was niet voorzien in een centraal gebouw; vrijwel op ieder perceel stond enige bebouwing. Momenteel is er sprake van braakliggende gronden.

### 3.2.4 Groen voorzieningen

Binnen het ontwikkelingsgebied is het meest zuidelijke deel van het gebied in gebruik als park. Het park bestaat voornamelijk uit grasvelden bomenpartijen en struiken, een foto van het park is te zien op afbeelding 9.

Het groen in het ontwikkelingsgebied is afgesloten van de omliggende wijk door het aanwezige bedrijventerrein. De ligging aan het Kanaal door Voorne en de nabijheid van de Vesting geven het gebied een grote potentie, die nog onvoldoende wordt gebruikt.



Afbeelding 9: Foto van het park

### 3.3 Ruimtelijke uitgangspunten nieuwbouw

Vanuit het ruimtelijk aspect zijn er belangrijke aandachtspunten die bij het stedenbouwkundig plan en de verdere uitwerking moeten worden betrokken. Deze punten zijn:

- middelhoogbouw in 4 à 5 lagen, met accenten in 6 lagen (conform welstandsnota) Rekening houden met water- en groenstructuren (inclusief spelen, totaal 30% van het plangebied);
- de doorgaande structuren voor langzaam verkeer vanuit Wittens Hoeck naar het kanaal in het plan opnemen;
- eventueel inpassing van voorzieningen, in het Masterplan als 'steppingstones' genoemd, zijn in het plangebied van Molshoek niet haalbaar. Uit onderzoek is gebleken dat extra schoolruimte ook niet nodig is. Voor de nieuwe bewoners kan gebruik worden gemaakt van de bestaande voorzieningen (o.a. in Wittens Hoeck);
- het tracé van het trambaanpad in het plan integreren en verbijzonderen;
- rekening houden met een doorlopende veilige fietsroute en wandelpad langs het Kanaal.

#### *Uitgangspunten wonen en verkeer*

In § 2.3.2 is beschrijving van het beleidsplan wonen van de gemeente Hellevoetsluis gegeven onderhavig plan sluit, zoals vermeld, aan op dit beleid. Dit betekent dat er een gedifferentieerd woongebied wordt nagestreefd. Zowel de te ontwikkelen appartementen als wel de grondgebonden woningen zullen in het dure, middeldure en goedkope segment worden aangeboden. Vanuit de verkeersoptiek dienen de volgende punten te worden meegenomen bij de stedenbouwkundige planuitwerking. De verkeerspunten staan hieronder opgesomd en zijn te zien in afbeelding 10:

- de ontsluiting van het plan naar twee kanten toe: aan de zuidkant de Vlasakkerlaan/Plataanlaan en aan de noordkant de Kanaalweg OZ / P-terrein Struytse Hoeck/Plataanlaan (in afwachting van de extra brug over het kanaal);
- verkeerssluw maken zuidelijk deel Kanaalweg-Oostzijde, geen verbinding met de brug voor gemotoriseerd verkeer;
- geen extra verkeersbelasting op de Dreef (in Wittens Hoeck) door fysieke maatregelen;
- voor het parkeren ruimte bieden aan de normstelling van 1,7 pp /woning, volgens ASVV<sup>1</sup>;
- parkeren bij gestapelde woningen: onder de bebouwing. De garages worden half verdiept aangelegd.



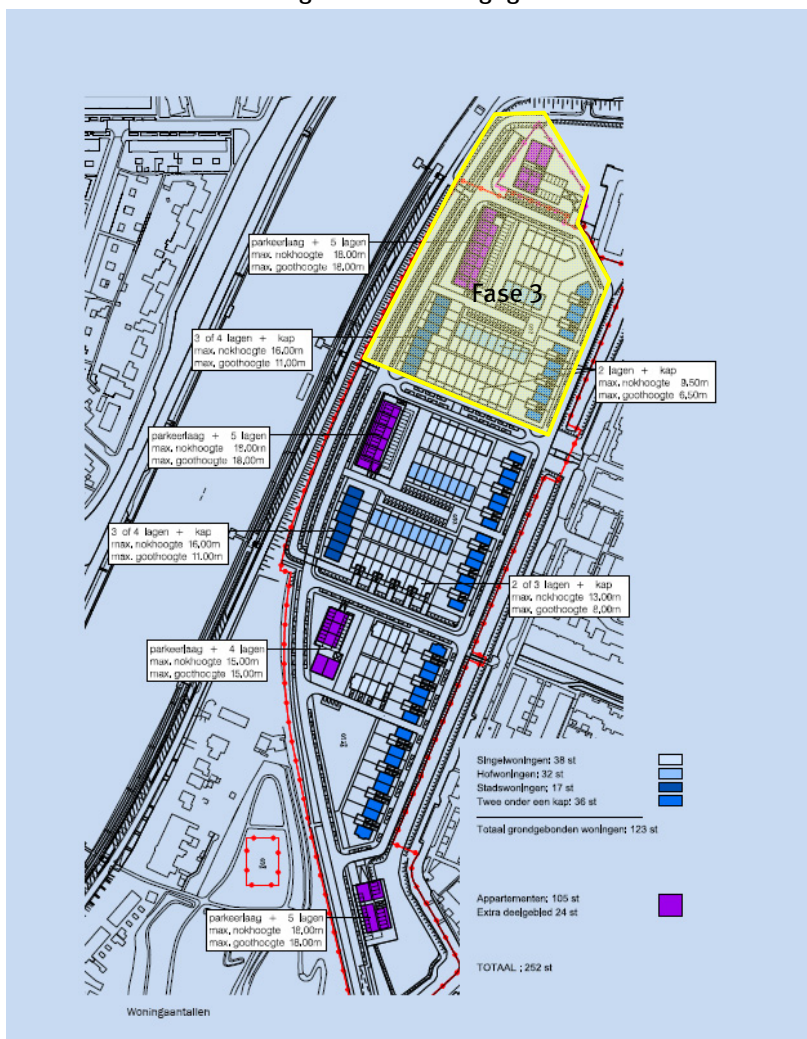
afbeelding 10: ontsluiting verkeer 1<sup>e</sup> fase

De uitgangspunten zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan dat voor Molshoek is opgesteld (bijlage 21).

1. De ASVV bundelt alle bestaande kennis over verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom.

### 3.4 De ontwikkeling, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase

De hoofdopzet van het nieuwe plan is opgebouwd uit een aantal te realiseren doelstellingen. Ten eerste het creëren van een woonmilieu met een sterk volume, qua vorm en uitstraling, om een nieuw gezicht te bieden aan de ruimte van het Kanaal door Voorne. Ten tweede worden twee langzaam verkeerslijnen vanuit de bestaande wijk, lopende in de oost-west richting, direct verbonden met de Kanaalzone. Op de derde plaats is de wateropgave zodanig ruimtelijk vertaald dat de nieuwe waterstructuur op een logische wijze aansluit op de bestaande waterstructuur. De singel langs de Dreef wordt op een gepaste wijze begeleid met grondgebonden woningen. Bij de verkavelingopzet is aangesloten op de richtingenstructuur van de bestaande wijk. In afbeelding 11 is de nieuwe stedenbouwkundige situatie weergegeven.



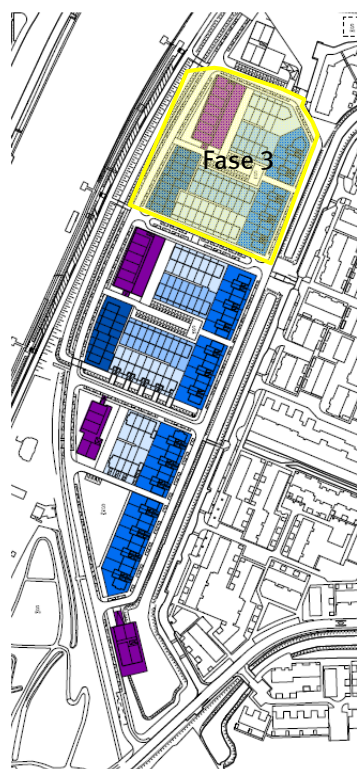
afbeelding 11: stedenbouwkundige situatie

### 3.5 Wonen

Door middel van het ontwikkelingsplan wordt getracht een gedifferentieerd woonaanbod te creëren. Waarbij huur-, senioren- en starterswoningen een rol spelen binnen de gewenste differentiatie. Het ontwikkelingsplan bestaat uit grondgebonden woningen en appartementen. De appartementen bestaan uit meerdere categorieën.

De grondgebonden woningen bestaan uit stadswoningen aan de kanaalzijde, hof- en singelwoningen in de binnengebieden en geschakelde twee onder een kap woningen langs de bestaande singel. In fase 1 worden 62 woningen gerealiseerd en in fase 2 worden 84 woningen gebouwd. Hiervan worden 20 woningen als sociale huurwoningen gebouwd.

Vanuit de stedenbouwkundige opzet is een gebiedsindeling te maken ten behoeve van de beeldkwaliteit, deze indeling is te zien op afbeelding 12. De volgende zones laten zich onderscheiden: Kanaal + park, Gracht, Singel, en Laan + hof. Afbeelding 13 geeft dwarsprofielen weer van de ontwikkeling. Op afbeelding 14 en 15 is een sfeerimpressie van de verschillende woningtypes te zien bij de verschillende te onderscheiden zones in het plan. Hieronder wordt de beeldkwaliteit per zone kort besproken.



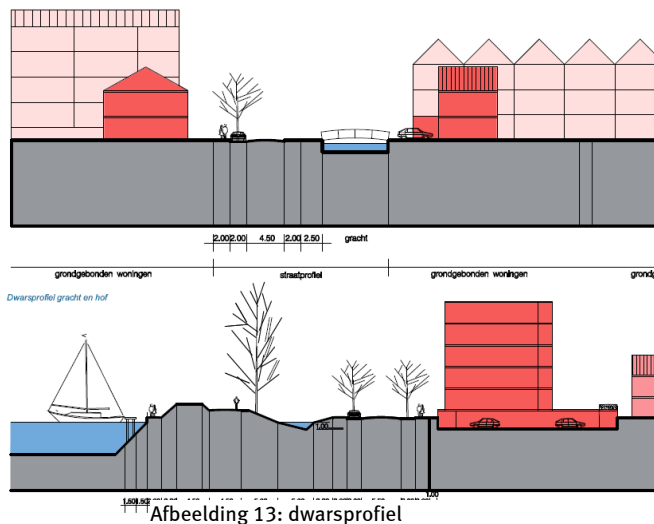
Afbeelding 12: gebiedsindeling

appartements	4253m <sup>2</sup>	17,1%
stadswoningen	2330m <sup>2</sup>	9,4%
singelwoningen	6119m <sup>2</sup>	24,6%
hofwoningen	4225m <sup>2</sup>	17,0%
twee onder een kap	7935m <sup>2</sup>	31,9%
<b>totaal uitgeefbaar</b>	<b>24862m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Grondgebruik 'specifiek' (wonen)

### Kanaal + park zone

De bebouwing bestaat uit blokken met een stedelijk statig karakter die een duidelijk beeld aanbieden aan de kanaal en parkzone. Het gaat om een combinatie van appartementenblokken en blokken met stadswoningen die qua beeld een duidelijke samenhang hebben.



Dwarsprofiel kanaalzone - singel

Het parkeren gebeurt in een half verdiepte parkeerlaag onder de appartementen. Bij de stadswoningen kan parkeren inpandig, of gebeurt in de laan.

De appartementen blokken aan de kanaalzijde variëren in hoogte van 4,5 en 5,5 laag. Het accentblok aan de noordzijde is 6,5 laag en accentblok aan de zuidzijde is 5,5 laag. De halve laag in de hoogteopbouw komt voort uit de halfverdiepte parkeerlaag. De appartementen worden afgedekt met een flauwe kap. De stadswoningen bestaan uit 3 woonlagen met een hoge steile kap.

### Gracht zone

De rijwoningen hebben een verticaal karakter, zijn sterk individueel afleesbaar en hebben een steenachtige uitwerking. De woningen zijn vanuit één concept opgezet. Het parkeren geschiedt op eigen erf. De grachtwoningen krijgen een stedelijk karakter mee en bestaan uit maximaal drie lagen en kunnen met een hoge steile kap. De woningen zijn voorzien van een achtertuin.



afbeelding 14: sfeerimpressie



### *Singel zone*

In de Singelzone staan geschakelde twee onder een kap woningen aan de groene singel, aansluitend op de bestaande woonwijk. Naast de woningen zijn waterloop en groenstructuur beeldbepalend. De woningen hebben voor- en achtertuinen. De twee onder een kap woningen in deze zone krijgen in zekere mate een horizontale geleding. De woningen bestaan uit maximaal twee lagen met daarboven op een kap. De hoofdmassa onderscheidt zich duidelijk van bijgebouwen.

### *Laan en hofzone*

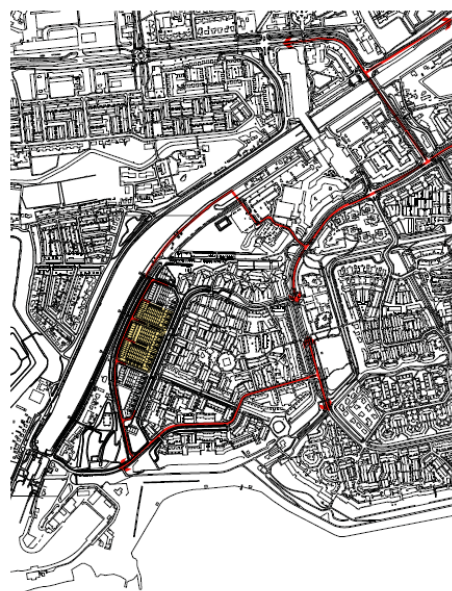
In de Laan en Hof zone staan grondgebonden rijwoningen met voor en achtertuinen, gelegen aan een laan of aan een hof. Ook de rijwoningen hebben een horizontale geleding. De woningen bestaan uit maximaal twee lagen met daar bovenop bijvoorbeeld een langs kap (zadeldakvorm). De hoofdmassa onderscheidt zich duidelijk van bijgebouwen.

## 3.6 Verkeersontsluiting

De ontsluitingsstructuur zoals geschetst in het stedenbouwkundig plan komt voort uit een aantal aspecten en belangenafwegingen. In de eerste plaats is het van belang voor hulpdiensten dat een gebied van deze omvang toegankelijk is via twee routes, omwille van de veiligheid. Dit betekent dat tenminste twee aansluitingen op de bestaande wegen noodzakelijk zijn. Bovendien is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst dat dit gebied goed toegankelijk is en goed aansluit bij de bestaande bebouwing en wegenstructuur. Daarnaast is gezocht naar een ontsluitingsstructuur die een goede bereikbaarheid van het plangebied oplevert, met minimale nadelige effecten

voor de woningen/buurtten rondom het plangebied van Molshoek. Om die reden wordt slechts met langzaamverkeer verbindingen aangesloten op de bestaande wegen Dreef en Kanaalweg-Oostzijde. Aan de zuidkant van het plan wordt aangesloten op de Vlasakkerlaan, aan de noordzijde op de beoogde centrumring. Het woongebied van plan Molshoek zal worden ingericht als 30 km/u gebied.

Door ontwikkeling van het plan Molshoek zal de verkeersintensiteit op o.a. de Vlasakkerlaan toenemen. Als Molshoek volledig is gerealiseerd, maar de aansluiting op de beoogde Centrumring nog niet, dan zal al het verkeer van Molshoek gebruik moeten maken van de Vlasakkerlaan. Het gaat naar schatting om 1.000 extra autoritten per etmaal, tot ca. 5.000. Deze hogere verkeersintensiteit is weliswaar niet ideaal, maar vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling alleszins acceptabel voor een gebiedsontsluitingsweg. Ter verlichting van de situatie zal een tijdelijk verkeersverbinding worden gerealiseerd richting het parkeerterrein van winkelcentrum Struytse Hoeck en de Plataanlaan (bijlage 19 + 20).



afbeelding 16, ontsluiting gemotoriseerd verkeer 1e fase

Na realisatie van de Centrumring zal het verkeersbeeld sterk veranderen en zal de intensiteit op de Vlasakkerlaan sterk afnemen. Volgens modelprognoses (dS+V, 2008) komt de intensiteit dan op ca. 2.000 mvt/etm. te liggen.

Geconcludeerd kan worden dat de verkeersontsluiting prima voldoet. De opzet zorgt voor een goede bereikbaarheid, zonder aantasting van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van de bestaande omgeving.

De ontsluitingsstructuur van het plangebied bestaat uit een lus, die het gehele nieuwe woongebied ontsluit. Aan de kanaalzijde volgt deze de richting van het Kanaal en het park. Het resterende deel volgt nagenoeg deze structuur. Bij de twee langzaam verkeersrelaties zijn ook twee verbindingen voor het gemotoriseerde verkeer gelegd. De zuidelijke van deze twee pakt tevens de waterverbinding op. De twee bruggen over de singel langs de Dreef, die hierop aansluiten, zijn alleen geschikt voor het langzame verkeer. Door deze structuur ontstaan er drie woongebieden. In twee van deze woongebieden is een woonhof opgenomen, die voor auto's bereikbaar vanaf de kanaalzijde.

#### Trambaanpad

Het Trambaanpad, de voormalige trambaan, is van historische waarde voor Hellevoetsluis. Een klein deel van de trambaan is momenteel nog te ervaren ter plaatse van het bedrijventerrein. In het stedenbouwkundig plan wordt de continuïteit en eigenheid van het tracé weer in ere hersteld.

Het trambaanpad is geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan en wordt verbijzonderd door het materiaalgebruik en de historische verwijzing naar het oude tracé. Ter plaatse van het park behoud het trambaanpad haar oorspronkelijke hoogteligging waardoor het tracé een bijzonder element is in het plangebied.

## 4 Milieu- en hinderaspecten

De laatste jaren is in toenemende mate het besef gegroeid dat ruimtelijke ordening en milieu twee beleidsvelden zijn die met elkaar te maken hebben, rekening met elkaar moeten houden en elkaar kunnen versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor het bestemmingsplan dat toetsing plaats dient te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem en luchtkwaliteit.

### 4.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is alleen van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van de weg. De breedte van de geluidzone langs wegen is geregeld in artikel 74 Wgh en is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (stedelijk of buitenstedelijk). De ruimte boven en onder de weg behoort eveneens tot de zone van de weg. De betreffende zonebreedtes zijn in tabel 2 weergegeven.

Aantal rijstroken	Zonebreedte [m]	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	-	600
3 of meer	350	-
3 of 4	-	400
2	200	250

Tabel 2 Zonebreedte wegverkeer

Het stedelijk gebied wordt in de Wgh gedefinieerd als 'het gebied binnen de bebouwde kom doch voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone van een autoweg of autosnelweg'. Dit laatste gebied valt onder het buitenstedelijk gebied.

Binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone gelegen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt de  $L_{den}$ -waarde in dB bepaald.

De  $L_{den}$ -waarde is het energetisch en naar de tijdsduur van de beoordelingsperiode gemiddelde van de volgende drie waarden:

1. het geluidniveau in de dagperiode (tussen 7.00 en 19.00 uur);
2. het geluidniveau in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur) + 5 dB;
3. het geluidniveau in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur) + 10 dB.

Voor de gemeente Hellevoetsluis is een geluidbelastingskaart vervaardigd waarin alle relevante geluidsbronnen zijn opgenomen (bijlage 2). Het gaat daarbij om de belangrijkste bronnen voor verkeerslawaai en industriellawaai. Oranjewoud heeft het wegverkeerslawaai berekend op basis van de verkeersintensiteiten in 2021. Voor de situatie in 2021 is met alle relevante ontwikkelingen en de effecten daarvan op de verkeersintensiteiten rekening gehouden (inclusief de ontwikkeling Molshoek).

De verkeersintensiteiten zijn ontleend aan de RVMK-Hsluis-v2.4 Hellevoetsluis. De DCMR heeft het industrielawaai van bedrijven en horeca berekend. In het Milieustructuurplan 2008 – 2012 zijn streefwaarden voor verkeerslawaai en industrielawaai voor de verschillende gebiedstypen opgenomen. Voor woongebieden zijn deze als volgt:

Gebiedstypering	Streefwaarde wegverkeer (dB)	Streefwaarde industrielawaai (dB(A))
Woongebied	48 dB (max. 53dB)	50 dB(A)

Om te bekijken of onderhavige ontwikkeling voldoet aan de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 8). Doel van dit onderzoek is het berekenen van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuw te realiseren woningen en appartementen.

In de onderhavige situatie is er sprake van een bestemming welke is gelegen binnen de invloedssfeer van de Vlasakkerlaan (met in het verlengde daarvan de Stationsweg en de Brug) en de Kanaalweg Westzijde (vanaf de Brug in de richting van de Amnesty Internationallaan).

Het betreft hier stedelijke wegen met 2 rijstroken. De zonebreedte bedraagt 200 meter. Voor de wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/uur, de aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt derhalve 5 dB.

Voor de overige wegen gelegen in de nabije omgeving van of in de plangebieden geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. In de zin van de Wet geluidhinder zijn dergelijke wegen niet-zoneplichtig en zouden derhalve buiten beschouwing kunnen blijven. Gelet op jurisprudentie blijken 30 km/uur wegen vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' toch akoestisch te moeten worden onderzocht. Derhalve zijn zowel de Dreef als de Kanaalweg Westzijde (vanaf de Brug in de richting van het Zuidfront) wel bij de berekeningen betrokken..

#### Zoneplichtige wegen

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Vlasakkerlaan (met in het verlengde daarvan de Stationsweg en de Brug) ten hoogste 45 dB bedraagt, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De berekeningsresultaten per ontvangerpunt zijn weergegeven in bijlage 8.

Ten gevolge van het wegverkeer op de Kanaalweg Westzijde (vanaf de Brug in de richting van de Amnesty Internationallaan) bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 42 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Aangezien de geluidbelasting van de zoneplichtige wegen beneden de voorkeursgrenswaarde blijft, hoeven er geen hogere waarden worden aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders.

#### Niet-zoneplichtige wegen

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Kanaalweg Westzijde (vanaf de Brug in de richting van het Zuidfront) exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh ten hoogste 21 dB bedraagt. Ten gevolge van het wegverkeer op de Dreef bedraagt de geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh ten hoogste 49 dB. Opgemerkt dient te worden dat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied in onderhavig onderzoek in beschouwing is genomen. De verkeersintensiteiten vermeerderd met de verkeersaantrekkende werking van het plangebied levert op de beschouwde zoneplichtige en niet-zoneplichtige wegen geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op.

#### Binnenniveau

Conform het Bouwbesluit dient een binnenniveau van 33 dB in woningen gewaarborgd te zijn. De minimale geluidwering in de uitwendige scheidingsconstructies dient conform het Bouwbesluit 20 dB te bedragen. Om het binnenniveau van 33 dB te waarborgen, mag de gecumuleerde geluidbelasting waarop aftrek ex artikel 110g Wgh niet is toegepast, niet meer bedragen dan 53 dB. Uit bijlage 8 waarin de gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek ex artikel 110g Wgh, blijkt dat deze 53 dB niet wordt overschreden, maar dat de maatgevende geluidbelasting gecumuleerd 51 dB bedraagt. Dit houdt in dat er met betrekking tot de geluidwering geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Aangezien de geluidbelasting van de zoneplichtige wegen beneden de voorkeursgrenswaarde blijft, hoeven er geen hogere waarden worden aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders en kan nadere toetsing achterwege blijven.

De autonome verkeersintensiteiten (peiljaar 2021) voor de Vlasakkerlaan variëren van 1605 tot 2747 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). De gehanteerde verkeersgegevens zijn afkomstig uit het verkeersmodel RVMK, zoals opgesteld door de Stadsregio Rotterdam.

Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een toename van het aantal verkeersbewegingen met 5 extra bewegingen per nieuw te realiseren woning over het gehele etmaal. Dit komt overeen met een toename van de etmaalintensiteit van  $5 * (228 \text{ woningen}) = 1.140 \text{ mvt}$ .

De geluidbelasting in de autonome situatie bedraagt maximaal 52 dB ten gevolge van de Vlasakkerlaan op de bestaande woningen. Door de toekomstige ontwikkeling "Molshoek" ontstaat er een toename van de geluidbelasting van 1,5 tot 2,3 dB. De totale geluidbelasting bedraagt maximaal 54 dB.

Om de geluidbelasting vanwege het wegverkeer te beperken, kan de gemeente overwegen maatregelen aan de bron te treffen in de vorm van een geluidarm wegdektype.

## 4.2 Bodem

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is het van belang of op een locatie in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden en zo ja, welke invloed deze activiteiten hebben gehad op de bodemkwaliteit. Voor het plangebied is deze vraag beantwoord middels het uitvoeren van een verkennend en aanvullend bodemonderzoek terrein Molshoek te Hellevoetsluis (uitgevoerd door Royal Haskoning, 14 april 2008, projectcode 9T0619) (zie bijlage 11). Het onderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NVN 5740.

De totale onderzoekslocatie is verdeeld in een bedrijventerrein (terrein Noord 1 en 2 en terrein Zuid 1 en 2), een volkstuinencomplex een wegtracé tussen beide bedrijventerreinen en een stuk openbaar groen. Voorafgaand aan het verkennend en aanvullend onderzoek is door Royal Haskoning in 2005 een indicatief onderzoek uitgevoerd (bijlage 12). Hieruit blijkt dat ter plaatse van het perceel Molshoek 4 in een funderingslaag (slakkendepot) verontreiniging zijn aangetroffen in een dusdanige omvang dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Tijdens een aanvullend onderzoek uitgevoerd door Royal Haskoning in juni 2010 (projectcode 9V9935/L00002/902044/Rott) is de slakkenlaag echter niet aangetroffen (bijlage 13).

Tijdens het verkennend en aanvullend onderzoek zijn in totaal 90 boringen verricht in diepte variërend tussen 0,5 en 3,0 m-mv. In totaal zijn er tien boringen afgewerkt tot peilbuis ter bemonstering van het freatische grondwater.

Ter plaatse van het perceel Molshoek 8 zijn lichte tot sterke olie-water reacties waargenomen. De bovengrond bestaat uit zand met plaatselijk kleilagen.

Uit bovengenoemde boringen zijn in totaal 16 grondmengmonsters van de bovengrond en 8 grondmengmonsters van de ondergrond samengesteld en geanalyseerd op de parameters van het grondpakket uit het Besluit bodemkwaliteit (conform de eisen uit AS3000). Er zijn tevens vijf individuele grondmonsters geanalyseerd op het gehalte aan minerale olie. Het grondwater afkomstig uit de tien peilbuizen is geanalyseerd op de parameters uit het NEN 5740 grondwaterpakket aangevuld met de parameters uit het Besluit bodemkwaliteit. Tevens is een bestaande peilbuis welke op het perceel Molshoek 8 is gesitueerd bemonsterd voor de parameters minerale olie en BTEXN.

Uit de analyseresultaten van de grond(meng)monsters blijkt dat ter plaatse van Molshoek 8 de interventiewaarde voor minerale olie, barium, chroom en nikkel wordt overschreden. De verontreiniging met zware metalen hangt samen met sterke puinbijmenging. De sterke verontreiniging met minerale olie in de grond is van beperkte omvang aangezien de omliggende boringen niet verontreinigd zijn. Het grondwater ter plaatse is tijdens het verkennend onderzoek niet onderzocht. Tijdens een oriënterend onderzoek in december 2009 (Arnicon, projectcode c09-215-0) is alsnog het grondwater onderzocht en niet in verhoogde concentratie aangetoond (bijlage 14). In het grondwater van peilbuis 44 en 72 wordt de interventiewaarde voor arseen overschreden. Deze overschrijding is van natuurlijke oorsprong.

Uit het nader onderzoek (zie paragraaf 4.3) blijkt dat de deklaag op een bepaalde locatie niet geheel voldoet. In het kader van de uitvoering van de plannen zal deze deklaag aangevuld worden.

Samenvattend kan gesteld worden dat met uitzondering van perceel Molshoek 8, Molshoek 4 en de trambaan er geen noemenswaardige verontreinigen aanwezig zijn. Nader onderzoek naar de omvang van de verontreinigen wordt vanwege de beperkte omvang niet noodzakelijk geacht. Voor het overige geldt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de geplande functieveranderingen vormt.

### **4.3 Grondwater onderzoek volkstuinten**

In 2008 is het volkstuintencomplex onderzocht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Daarbij is in het grondwater een verhoogde waarde gemeten voor gechloreerde koolwaterstoffen. In 2011 is bekeken wat de actuele stand van zaken is van het grondwater ter plaatse van de volkstuinten (bijlage 15). Uit resultaten van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat de aanwezigheid van de stortplaats de grondwaterkwaliteit ter plaatse van de volkstuinten niet heeft beïnvloed.

### **4.4 Stortplaats onderzoek**

Enkele jaren geleden is besloten om de verontreinigingsproblematiek omtrent de voormalige stortplaatsen in beeld te brengen. Hiertoe is, in de periode 1999-2004 het project NAVOS (NAZorg Voormalige Stortplaatsen) uitgevoerd. Op circa 250 voormalige stortplaatsen in Zuid Holland (excl. Rotterdam) is een deklaag- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Een van deze locaties betreft de locatie Trambaan (Vlasakker), dat onderdeel uitmaakt van het ontwikkelingsgebied Molshoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek uit 1999-2004 is besloten de monitoring voort te zetten middels NAVoS II-project (bijlage 16). Tussentijds is in februari 2006 nog een nader onderzoek park Trambaan (Vlasakker) te Hellevoetsluis uitgevoerd (bijlage 17).

De NAVOS locatie Trambaan (Vlasakker) te Hellevoetsluis betreft een terrein wat gebruikt wordt voor recreatie (extensief). De locatie heeft een oppervlakte van ongeveer 4.400 m<sup>2</sup>. Het stortmateriaal bestaat uit bouw- en sloopafval. De periode van storten is 1950-1975.

Doel van de onderzoeken is het vaststellen van de omvang van de verontreiniging en de risico's (humaan, ecologisch en verspreiding) die door de stortplaats veroorzaakt worden. Hierbij wordt gekeken naar zowel de stortplaats (kwaliteit en dikte deklaag, stortmateriaal aan oppervlak) als het grondwater.

### **Conclusies**

Op basis van de monitoring kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

#### *Stortmateriaal*

Het stortmateriaal is zeer divers, in het stortpakket worden bijmengingen met puin, metaal, kolengruis, sintels en plastic aangetroffen. De dikte van de stortlaag wordt geschat op gemiddeld 2,0 a 2,5 meter. Zintuiglijk is in het stortmateriaal geen asbest waargenomen. De oppervlakte van de stort bedraagt circa 6.000 m<sup>2</sup>.

#### *Deklaag*

Door middel van een visuele inspectie is de staat van de deklaag op de onderzoekslocatie onderzocht. Tijdens de visuele inspectie is geen stortmateriaal aan het grondoppervlak waargenomen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er geen stortmateriaal zich heeft verspreid.

De huidige deklaag is minimaal 0,3 m dik en op het grootste deel van de stortplaats dikker dan 0,5 m. In het kader van de ontwikkelingsplannen zal deze ter plaatse van de te dunne deklaag aangevuld moeten worden.

#### *Grondwater*

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat over het algemeen een gelijkblijvende of dalende trend voor chroom is waargenomen. Voor nikkel is ten opzichte van eerdere resultaten (van 2003) een toename gemeten. Of deze trend zich doorzet zal een volgende monitoringsronde moeten uitwijzen.

Verspreiding van de verontreinigingen vanuit de NAVOS locatie vindt mogelijk plaats. Dit geldt in het bijzonder voor de parameters chroom en minerale olie. Beide parameters worden in de referentiepeilbuis niet boven de tussenwaarde aangetroffen. Echter in de peilbuizen die nabij/stroomafwaarts van de voormalige stort gelegen zijn, worden deze parameters wel boven de tussenwaarde aangetoond. Ook worden in de peilbuizen die nabij/stroomafwaarts liggen van de stort veelal verhoogde EC-waarden gemeten, die kunnen duiden op verspreiding van zouten (met name chloride) uit het stortmateriaal.

#### *Risico-beoordeling*

Op basis van de vergelijking van de aangetroffen gehalten in het grondwater met de aangetoonde verontreinigingen in de voorgaande monitoringsronde is er mogelijk een aanleiding om aan te nemen dat het risico op verspreiding van verontreinigd grondwater is afgenomen gezien de gelijkblijvende danwel dalende trends.

Op basis van de constatering, tijdens de terreininspectie, dat de deklaag visueel in tact is, is er geen aanleiding om aan te nemen dat de ecologische en/of humane risico's ten opzichte van de voorgaande monitoringsronden veranderd zijn.

### Aanbevelingen

Met betrekking tot de kwaliteit van het grondwater (aangetoonde Tussenwaarde- en Interventiewaarde overschrijdingen) wordt geadviseerd de monitoring voort te zetten. Er wordt aanbevolen om voor peilbuis A7 opnieuw de fenol-index te bepalen, aangezien in deze peilbuis in 2001 een verhoogde waarde is aangetoond en in 2009 de detectielimiet op 50 µg/l (vanwege storende matrix) is gesteld. Tevens is het aan te bevelen om een diepe peilbuis onder het stort te plaatsten om zodoende de in het verleden aangetoonde sterk verhoogde fenol gehalten te bevestigen.

Een volgende monitoringsronde zal moeten uitwijzen de trends doorzetten. Op basis daarvan kan gekozen worden voor een minder uitgebreide monitoring (bij dalende trends) of juist een uitgebreidere monitoring (bij stijgende trends). Ter plaatse van de te dunne deklaag dienen voor de geplande ontwikkeling aanvullende maatregelen genomen te worden.

## 4.5 Bedrijven- en milieuzonering

Op basis van de thans beschikbare gegevens uit het bedrijfsregistratiesysteem MIRR van de DCMR Milieudienst Rijnmond en een beoordeling ter plaatsen is in onderstaande tabel een overzicht gegeven van de relevante inrichtingen gelegen in het plangebied en omgeving.

Adres	Bedrijf	Activiteit
Molshoek 2	Dinges en Dingen	Groothandel
Molshoek 3	Stam glas- en schilderwerken	Schildersbedrijf
Molshoek 6	Iipse de Bruggen	Sociale werkvoorziening
Molshoek 7	Voormalige locatie van v.d. Ban Autobanden	Handelsonderneming
Molshoek 8	Fa. 't Haringvliet	Constructiebedrijf
Molshoek 9	Picobello Entertainment en catering	Entertainmentbedrijf

Ten aanzien van de inrichtingen genoemd in bovenstaande tabel kan het volgende worden opgemerkt.

#### *Dinges en dingen*

Aan de Molshoek 2 is het bedrijf Dinges en Dingen gevestigd. Het bedrijf betreft een groothandel tuinbouwproducten. Naast een verkoopruimte beschikt het bedrijf over een magazijn, werkruimte en een kleine kantine. In de winkel staan hoofdzakelijk plantenvoeding en groeibevorderingsproducten.

Op basis van de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 van het VNG moet een dergelijke inrichting worden aangemerkt als een categorie 2 inrichting (Groothandel in bloem en planten e.d.), met een richtafstand van 30 m voor geluid.

#### *Stam glas- en schilderwerken*

Volgens het bedrijfsregistratiesysteem van de DCMR is aan de Molshoek 3 het schildersbedrijf Stam gevestigd. Ter plaatsen is gebleken dat het bedrijf haar activiteiten op deze locatie heeft gestaakt. Voor de volledigheid van het advies is uitgegaan van de vergunde situatie.



Op basis van de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 van het VNG moet een dergelijke inrichting worden aangemerkt als een categorie 2 inrichting (aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. <math>1000 \text{ m}^2</math>), met een richtafstand van 30 m voor geluid.

#### *Ipse de Bruggen*

Ipse de Bruggen betreft een sociale werkvoorziening met werkplaats. In de werkplaats is een aantal houtbewerkingmachines en een afzuiginstallatie aanwezig.

Op basis van de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 van het VNG moet een dergelijke inrichting worden aangemerkt als een categorie 2 inrichting (Sociale werkvoorziening), met een richtafstand van 30 m voor geluid en stof.

#### *v.d. Ban Autobanden*

De activiteiten van het bedrijf bestaan uit het opslaan en verhandelen van autobanden. De banden worden zowel aan bedrijven als particulieren verkocht. Ten tijde van het uitvoeren van onderhavig onderzoek vindt aan de Molshoek geen opslag meer plaats van autobanden. Alleen het bedrijfskantoor wordt op dit moment nog gebruikt.

Op basis van de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 van het VNG moet een dergelijke inrichting (alleen kantoor) worden aangemerkt als een categorie 1 inrichting (Handels-bemiddeling, kantoren), met een richtafstand van 10 m voor geluid.

#### *Fa. 't Haringvliet*

Aan de Molshoek 8 waren twee bedrijven gevestigd: VOF metaalbewerking 't Haringvliet en Technische handelonderneming 't Haringvliet. In de huidige situatie vinden op deze locatie geen werkzaamheden plaats. De eigenaar werkt veelal op locatie. Is echter voornemens de werkzaamheden aan de Molshoek 8 weer op te starten. Voor de beoordeling is dan ook uitgegaan van de vergunde situatie.

Op basis van de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 van het VNG moet een dergelijke inrichting worden aangemerkt als een categorie 3.1 inrichting (constructiewerkplaats, gesloten gebouw, <math>< 200 \text{ m}^2</math>), met een richtafstand van 50 m voor geluid.

#### *Picobello Entertainment en catering*

Picobello entertainment en catering is een bedrijf wat themafeesten verzorgt. Hiervoor worden houten attributen (poppenkasten, goktafels) gemaakt en opgeslagen. Het bedrijf verzorgt ook catering. In de inrichting wordt niet gekookt. De werkplaats met opslagruimte is ongeveer  $100 \text{ m}^2$ .

Op basis van de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 van het VNG moet een dergelijke inrichting worden aangemerkt als een categorie 2 inrichting (Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.), met een richtafstand van 30 m voor geluid en stof.

### **Beoordeling**

Voor de beoordeling van de verschillende bedrijfsactiviteiten in relatie tot de omgeving is het ontwikkelingsgebied opgedeeld in deelgebieden overeenkomstig de door de gemeente overgelegde tekening (W10-09-0.59).

### Fase 1

Fase 1 betreft het volkstuintencomplex aan de zuidzijde van het plangebied. Op basis van de hier bovengenoemde richtafstanden vormt de bedrijvigheid binnen het plangebied geen belemmering voor de ontwikkeling van dit deelgebied.

### Fase 2

Fase 2 is verdeeld in twee gebieden. Fase 2A betreft het zuidelijk deel van het Van der Ban terrein<sup>2</sup>. Fase 2B betreft het noordelijk deel van het Van der Ban terrein en het constructiebedrijf 't Haringvliet. Bij de ontwikkeling van fase 2A moet, gezien de richtafstand van 50 m, rekening worden gehouden met het constructiebedrijf 't Haringvliet. Voor fase 2B is het constructiebedrijf 't Haringvliet bepalend.

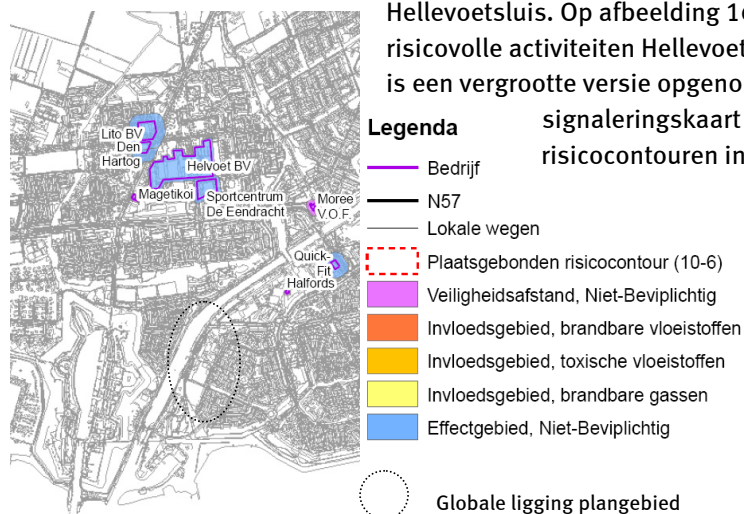
### Conclusie

Op basis van deze richtafstanden, zoals die voor de bedrijvigheid binnen het plangebied gelden, is woningbouw in fase 1 mogelijk. Voor woningbouw in fase 2A en fase 2B moet rekening worden gehouden met het constructiebedrijf 't Haringvliet.

## 4.6 Externe Veiligheid

Zoals vermeld in § 2.3.8 is het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Hellevoetsluis vastgelegd in de beleidsvisie Externe Veiligheid. De beleidsvisie externe veiligheid geeft handvatten voor het structureel omgaan met externe veiligheid binnen de gemeente

Hellevoetsluis. Op afbeelding 16 is de signaleringskaart risicovolle activiteiten Hellevoetsluis te zien. In bijlage 4 is een vergrootte versie opgenomen. Op de signaleringskaart is te zien dat er geen risicocontouren in het plangebied vallen.



Derhalve is voor het plangebied vastgesteld dat er in het kader van externe veiligheid geen relevante bedrijven of transportroutes in het geding zijn.

Afbeelding 17: signaleringskaart risicovolle activiteiten Hellevoetsluis

## 4.7 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). In dit hoofdstuk heeft Nederland de Europese kaderrichtlijn (1996/62/EG), de eerste dochterrichtlijn (1999/30/EG) en de tweede dochterrichtlijn (2000/69/EG) geïmplementeerd in nationale wetgeving. Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen.

<sup>2</sup> het terrein van Van den Ban inmiddels in eigendom is van de gemeente en de bedrijfsactiviteiten aldaar zijn gestaakt

De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het inwerkingtreden van het besluit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De luchtkwaliteit van de gemeente Hellevoetsluis is weergegeven in de luchtkwaliteitskaarten (bijlage 3). Deze kaarten zijn berekend op basis van de RVMK Hsluis-V2.4 Hellevoetsluis. Voor 2011 en 2021 is de luchtkwaliteit berekend inclusief toekomstige ontwikkelingen (ook Molshoek). Op alle beschouwde wegen zijn voor de jaartallen 2011 en 2021 geen overschrijdingen van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

Op basis van de luchtkwaliteitskaarten zijn in het Milieustructuurplan 2008 – 2012 streefwaarden opgenomen voor de luchtkwaliteit. Voor woongebieden zijn deze als volgt.

Gebiedstypering	NO <sub>2</sub> jaargemiddelde	PM 10 jaargemiddelde	Aantal overschrijdingen PM10 per jaar
Woongebied	40 µg / m <sup>3</sup>	20 µg / m <sup>3</sup> (WHO norm <sup>1</sup> )	3 overschrijdingen van 50 µg / m <sup>3</sup> (WHO norm)

tabel 1. WHO: World Health Organization

Binnen het plan is sprake van een toename van de verkeersproductie. Deze toename is binnen het beleidskader luchtkwaliteit Hellevoetsluis meegenomen en derhalve kan verwezen worden naar het beleidskader luchtkwaliteit Hellevoetsluis. Uit de 'stoplichtkaarten' behorende bij het beleidskader volgt dat de gestelde normen uit de Wet milieubeheer niet overschreden zullen worden als gevolg van de verkeersproductie. Uit de luchtkwaliteitskaarten blijkt dat de grenswaarden niet overschreden worden.

## 4.8 Water

### 4.8.1 *Het huidige watersysteem*

#### **Beheer en onderhoud**

Het waterschap Hollandse Delta is verantwoordelijk voor het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het systeem van afvalwaterzuivering. De gemeente voert het reguliere beheer en onderhoud uit van de watergangen in de bebouwde kom (zoals baggeren, maaien, onderhoud beschoeiing) en is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de riolering.

### **Oppervlaktewater**

Het plangebied ligt in het bemalingsgebied van gemaal Noordermeer, het streefpeil van het oppervlaktewater ligt jaarrond op  $-1,05$  m NAP. Er is een aantal watergangen aanwezig. Aan weerszijde van de oude trambaan loopt een sloot en in het park ligt een aantal kleine sloten. De sloot aan de oostkant van de trambaan loopt vanaf de Koedijk tot aan de Dreef waar de sloot uitmondt in een drassig rietland en aansluit op de hoofdwatgang van de wijk De Struyten, de sloot aan de westkant van de trambaan betreft een smalle wegsloot van de Kanaalweg Oostzijde. Af- en aanvoer van water in het plangebied vindt plaats via de hoofdwatgang langs de Dreef, aan de oostkant van het plangebied. De hoofdwatgang ligt gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk direct buiten de plangrens. Ten westen van het plangebied bevindt zich het Kanaal door Voorne. Het kanaal heeft het hele jaar een streefpeil van  $-0,40$  m NAP en fungeert als afwateringsboezem van Voorne.

### **Waterkering**

De dijken langs het Kanaal door Voorne hebben de status van secundaire waterkering c.q. boezemkade. De oostelijke dijk ligt net buiten het plangebied. De beschermingszone van deze waterkering ligt gedeeltelijk binnen het plangebied. In de beschermingszone geldt een beperking voor het gebruik en de toekomstige ontwikkelingen.

### **Regenwater en huishoudelijk afvalwater**

Binnen het plangebied worden zowel het regenwater dat valt op verhard oppervlak (daken en wegen) als het huishoudelijk afvalwater afgevoerd via het gemengde rioolstelsel. Onder normale omstandigheden worden de waterstromen afgevoerd naar de RWZI Hellevoetsluis. Bij extreme neerslag kan er overstort van rioolwater op het oppervlaktewater plaatsvinden. In de huidige situatie zijn er binnen het plangebied geen overstorten aanwezig.

## **4.8.2 Knelpunten in het watersysteem**

In het plangebied zijn de volgende knelpunten aanwezig:

- het watersysteem kampt met een gebrek aan doorspoeling waardoor de biologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater niet optimaal zijn. Dit probleem speelt in de gehele wijk De Struyten;
- de belevings- en gebruikswaarde van het stedelijke oppervlaktewater en het kanaal zijn onvoldoende.

## **4.8.3 Invloed van het plan op het watersysteem**

Het bestemmingsplan heeft naar verwachting een gunstige invloed op het watersysteem. De voorgenomen ontwikkeling van het gebied biedt de kans om bestaande knelpunten op te lossen:

- Het plan voorziet in de realisatie van een watersysteem dat doorspoelbaar is en aansluit op het bestaande watersysteem in de omgeving. Er wordt nieuw oppervlaktewater aangelegd: een watergang ('gracht') die het plangebied van oost naar west doorsnijdt en een vijver in het zuiden van het plangebied. De nieuwe watergang staat in het westen in verbinding met de bestaande sloot aan de buitenkant van de trambaan en in het oosten met de hoofdwatgang langs de Dreef. De vijver is feitelijk een plaatselijke verbreding van de bestaande hoofdwatgang. Het watersysteem watert af via de hoofdwatgang langs de Dreef en/of in noordelijke richting onderdoor de Koedijk.

- Het ontwerp van de nieuwe wijk voorziet in een verbetering van de leefbaarheid van het Kanaal door Voorne en de singel. De woningen zijn georiënteerd op het water en er is aandacht voor een goede uitstraling richting het water.

#### **4.8.4 Wateropgaven**

Algemene wateropgaven voor het plangebied zijn:

- Ter compensatie van de toename van verhard oppervlak dient ten minste 10% open water te worden aangelegd, gerekend naar het oppervlak van de extra verharding. Het plan voldoet aan deze opgave.
- Het oppervlaktewatersysteem zodanig ontwerpen dat er geen doodlopende slootuiteinden ontstaan. Doodlopende uiteinden veroorzaken stagnering van de doorstroming in het systeem.
- Hemelwater vanaf daken rechtstreeks lozen op het oppervlaktewater en hemelwater van de wegen bij voorkeur via een verbeterd gescheiden rioolstelsel afvoeren. Dit is een opgave voor de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- Bomen langs watergangen zo ver mogelijk van de waterlijn aanplanten, om schaduwwerking en bladval in het water te beperken. Beide aspecten kunnen een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit. Dit is een opgave voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- Het rioleringsplan van het gebied moet worden getoetst door de afdeling Planvorming van het waterschap.

Specifieke opgaven voor het plangebied zijn:

- Aan te tonen dat de stabiliteit van het dijk langs het Kanaal door Voorne (Kanaaldijk Oostzijde) niet in gevaar komt bij het aanpassen (verruimen of verdiepen) van de sloot tussen het kanaal en de voormalige Trambaan. De kanaaldijk is een regionale waterkering en heeft de functie van zowel compartimenteringswaterkering als boezemkade. Dit is een opgave voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- Zorg dragen voor een goede beheerbaarheid van de nieuwe, centrale watergang ('gracht'). De geplande bruggen maken de watergang minder toegankelijk voor onderhoud. Dit is een aandachtspunt voor het beheerplan.
- De hoofdwatergang langs de Dreef wordt onderhouden door het waterschap. Over de beheer- en onderhoudssituatie op de plaats waar de hoofdwatergang wordt verbreed (de vijver in het zuiden van het plangebied) moeten nadere afspraken worden gemaakt tussen het waterschap en de gemeente.

*Nota bene: in het Voorontwerp is nog een specifieke wateropgave genoemd: 'rekening houden met de ontwikkelingen in het kader van het Kierbesluit'. Deze opgave is komen te vervallen omdat het tracé voor de zoetwatervoorziening is gewijzigd.*

#### **4.8.5 Watertoetsproces**

In het kader van het watertoetsproces is diverse malen overleg geweest met het Waterschap Hollandse Delta over het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Het waterschap heeft tweemaal schriftelijk gereageerd op het stedenbouwkundig plan; het eerste advies (d.d. 5 januari 2009) betrof het concept-stedenbouwkundigplan van 30 oktober 2008, het tweede advies (d.d. 4 maart 2010) betrof enkele wijzigingen in het stedenbouwkundig plan die consequenties hebben voor het watersysteem. Daarnaast heeft het waterschap in het kader van het wettelijk vooroverleg gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. De reacties zijn opgenomen in bijlage 1.

De reacties van het waterschap zijn meegenomen in het stedenbouwkundig plan en verwerkt in de waterparagraaf en de regels van het bestemmingsplan.

## 4.9 Ecologie

Voor het plangebied is een natuurtoets<sup>3</sup> uitgevoerd om eventuele strijdigheden van de voorgenomen ingreep met de huidige Flora- en faunawet op te sporen en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is. Voorafgaand aan de natuurtoets is een quick scan<sup>4</sup> uitgevoerd, hier wordt eerst kort op ingegaan. De rapportages van de inventarisaties voor Molshoek zijn in bijlage 10 opgenomen.

### *Quick scan*

De quick scan beschrijft de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het plangebied in potentie geschikt is voor een aantal soortgroepen, zoals planten, vissen, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren. Naar aanleiding van deze quick scan is aanvullend onderzoek uitgevoerd middels een natuurtoets. De belangrijkste conclusies van deze toets zijn in onderstaande paragraaf opgenomen.

### *Conclusie*

De natuurtoets betreft een inventariserend onderzoek naar waardevolle flora en fauna, waarbij de nadruk ligt op krachtens de Flora- en faunawet beschermde soorten. Het resultaat van de inspectie is dat zich in het plangebied geen beschermde diersoorten bevinden die de voorgenomen werkzaamheden kunnen beïnvloeden. Naast deze natuurtoets is ook aanvullend onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen.

Sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit geldt voor de groep van algemene soorten een vrijstelling van de ontheffingsplicht. De in het plangebied voorkomende algemeen beschermde soorten die effecten ondervinden van de voorgenomen ingreep vallen onder deze groep. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht. Effecten op beschermde gebieden worden gezien de ligging, aard en omvang van de ontwikkelingen niet verwacht.

### *Zorgplicht*

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

### *Werken buiten kwetsbare periode*

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn.

Indien voorbereidende werkzaamheden, als bouwrijp maken, in die periode worden uitgevoerd, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

---

2. Inventarisatie beschermde flora en fauna in 2008 Molshoek, van der Goes en Groot 2008  
3. Toetsing in het kader van de Flora en faunawet, van der Goes en Groot 2007

#### *Werken in kwetsbare periode*

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

#### *Vleermuizen*

Naar aanleiding van de quick scan is aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd (bijlage 9). Het onderzoek heeft aangetoond dat het plangebied gebruikt wordt door één vleermuissoort, namelijk de Gewone dwergvleermuis. De meeste dieren werden tijdens het onderzoek foeragerend aangetroffen in de omgeving van de populieren. De meeste dieren waren tevens tamelijk kortstondig aanwezig. Hieruit kan worden afgeleid dat de populieren hier geen specifieke betekenis hebben als jachtgebied voor de vleermuizen. Gesteld kan worden dat Molshoek slechts van geringe betekenis is voor vleermuizen als jachtgebied voor gewone dwergvleermuizen. De dichtheid is zodanig laag dat deze vergelijkbaar is met andere delen van Hellevoetsluis.

Gezien de resultaten uit het bovenstaande onderzoek is het niet noodzakelijk een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aan te vragen voor effecten op het leefgebied van vleermuizen.

#### *Habitattoets Natuurbeschermingswet 1998*

Gezien de ligging van het plangebied op enkele tientallen meters van Natura 2000 gebied 109-Haringvliet is een toetsing van het effect van het plan op de gevolgen voor dit Natura 2000 gebied noodzakelijk. Het bevoegd gezag in deze is de Provincie Zuid-Holland. In een overleg op basis van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro heeft het bevoegd gezag geen opmerkingen gemaakt inzake de natuurbeschermingswet en heeft daarmee ingestemd met het plan.

In november 2011 is gemeend toch een onderzoek, genaamd Voortoets Molshoek Hellevoetsluis; toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998, uit te laten voeren (bijlage 23). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- er sprake zal zijn van tijdelijke verstoring door geluid tijdens de uitvoering van de werkzaamheden; deze verstoring is zeer beperkt en daarom aanvaardbaar.
- er sprake is van bestaand gebruik van het Natura 2000 gebied, zijnde oevergebied Struytse Zeedijk-Haringvliet. Dit gebied wordt namelijk door onder meer omwonenden gebruikt als recreatiegebied én is -inspelend op die maatschappelijke behoefte- door de gemeenteraad aangewezen als honden losloopegebied.
- het bestaande gebruik van het Natura 2000 gebied (oevergebied) zal door de woningbouwontwikkeling Molshoek niet significant toenemen, waardoor nader onderzoek niet nodig wordt geacht.

Verder zijn in de onderzoeksrapportage aanbevelingen opgenomen, welke door de gemeente als onderzoeksopgave worden aangemerkt en als zodanig betrokken zullen worden bij de ontwikkeling van het Veerhavengebied.

Kortom, op basis van dit onderzoek kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de Natuurbeschermingswet 1998.

## 4.10 Archeologie en cultuurhistorie

De oudste sporen van menselijke aanwezigheid in de wijdere omgeving van het plangebied worden gevormd door enkele honderden benen spitsen met weerhaken en enkele benen harpoenpunten; het waren onderdelen van jacht- en visgerei. Ze dateren uit het Vroeg-Mesolithicum (9000-7000 voor Christus), en zijn gevonden in het opgespoten zand van de Maasvlakte. De werktuigen moeten afkomstig zijn uit de oudste Holocene rivierafzettingen en het zogenaamde basisveen, op een diepte van circa 20-22 m beneden NAP. De vondsten dateren uit een tijd dat de zeespiegel nog veel lager stond dan nu het geval is. Ook in het plangebied zouden, in theorie, dergelijke vindplaatsen op grote diepte (circa 20 m), aanwezig kunnen zijn.

Vanaf ruwweg 7000 voor Christus kreeg de zee ten gevolge van de stijging van de zeespiegel greep op het gebied, en veranderde de riviervlakte in een waddengebied met mariene sedimentatie.

Uit die periode stamt onder meer de Afzettingen van het Hellevoeterzand, dat in de ondergrond van het gebied aanwezig is. Op deze afzettingen zouden zich bewoningssporen uit het Neolithicum kunnen bevinden. Vanaf circa 3100 voor Christus ontstond een meer gesloten kust met strandwallen, waarachter zich veen ging vormen. Dit geldt ook voor het plangebied.

Er wordt vanuit gegaan dat pas vanaf circa 400 jaar voor Christus, in de Midden-IJzertijd bewoning van het veen in de omgeving van het plangebied mogelijk werd. Ten westen en ten noorden van het gebied drongen namelijk krekten het veengebied in, waardoor het ontwaterd werd, en ontstonden er mogelijkheden voor bewoning. Voor het plangebied zelf geldt dat gedurende de Midden-IJzertijd, de Late IJzertijd en de Romeinse tijd (circa 400 voor Christus tot 300 na Christus) de mogelijkheden voor bewoning van het ontwaterde veengebied bleven bestaan. Noordelijker op Voorne werd er kort voor de Romeinse tijd een kleidek op het veen afgezet waarop in de Romeinse tijd werd gewoond. Binnen het plangebied zelf zijn (nog) geen vindplaatsen uit de IJzertijd en de Romeinse tijd bekend.

Na de Romeinse tijd treedt er (plaatselijk) weer veengroei op. De veengebieden van Voorne werden ruwweg vanaf circa 1000 ontgonnen. Over de precieze aard en omvang van de vroege ontginningen is weinig bekend. Het plangebied maakte toen vermoedelijk deel uit van het gebied "Oosthoek", waar circa 1200 de Cisterciënser abdij Ter Doest een uithof en later ook andere bezittingen en rechten had. De abdij was vermoedelijk actief betrokken bij bedijkingen en moertering in de omgeving, tussen circa 1200 en 1300. In de wijk Ravense Hoek zijn uit die periode een begraafplaats en een bakstenen woontoren onderzocht.

In het begin van de 14<sup>e</sup> eeuw breekt de bewoning af ten gevolge van overstromingen. Er vond sterke erosie plaats en er werd een in dikte wisselend pakket zandige klei afgezet. Pas aan het einde van de 14<sup>e</sup> eeuw, na de bedijking van de Polder van Nieuwenhoorn en de Nieuwe Hellevoetse Polder vindt er opnieuw bewoning plaats, in het bijzonder langs de dijken en de polderwegen.

### Archeologische waarden in het plangebied

Op grote diepte (circa 20 m - NAP) kunnen vondsten en bewoningssporen uit het vroeg-Mesolithicum aanwezig zijn. Op het Hellevoeterzand kunnen bewoningssporen uit het Neolithicum aanwezig zijn. In delen van het plangebied moet rekening gehouden worden met bewoningssporen uit de periode van de Midden-IJzertijd tot en met de Romeinse tijd, die zich kunnen bevinden op of in de (soms kleiige) bovenkant van het veen.



In het plangebied kunnen ook bewoningssporen uit de periode circa 1000-1300 worden aangetroffen, op de bovenkant van het veen. Bewoningssporen uit de periode na het einde van de 14<sup>de</sup> eeuw worden vooral verwacht langs de dijken, wegen en waterlopen in het gebied.

#### Resultaten uitgevoerd archeologisch veldonderzoek

Gelet op bovenstaande archeologische verwachting van het plangebied is in opdracht van de gemeente Hellevoetsluis in 2008 een verkennend inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (bijlage 18). De resultaten zijn gepubliceerd in: *Hellevoetsluis Molshoek. Een bureauonderzoek en verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen* (BOORrapporten 428). Bij dit onderzoek, dat zich beperkte tot enkele meters onder maaiveld, zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Derhalve hoeft binnen het plangebied geen verder archeologisch onderzoek plaats te vinden.

De VROM-Inspectie heeft namens de rijksdienst voor het cultureel erfgoed aangegeven dat geen nationale belangen in het geding zijn. Dit betekent dat de nationale cultuurhistorische en archeologische belangen niet worden aangetast.

De provincie Zuid-Holland heeft ook aangegeven dat de provinciale belangen op het gebied van cultuurhistorie en archeologie niet worden aangetast. Zowel het rijk als de provincie onderschrijven daarmee de resultaten van het onderzoek.

#### Aanbevelingen

Bij diepe ontgravingswerkzaamheden (dieper dan 3,5 meter beneden maaiveld) kunnen nog wel archeologische waarden in het geding zijn. Derhalve geldt voor het gehele plangebied een bouwregeling en aanlegvergunning bij graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 3,5 meter beneden maaiveld en tevens een omvang hebben van meer dan 200 vierkante meter.

#### Cultuurhistorische waarden in het plangebied<sup>5</sup>

##### **Bedijking**

De Molshoek maakt deel uit van de polder Oude en Nieuwe Struijten. Op 16 juni 1475 gaf Karel de Stoute het gorzengebied de Struit, de Kaproen, de Quack, Jan de Clercs Huurweer, 't Weergors en de Layen Al ter bedijking uit. Dit werd daarop als de Sint Cornelispolder bedijkt. Van die oorspronkelijke polder bestaan alleen nog de Quack en de Oude Struijten, de andere delen zijn later weer verloren gegaan en opnieuw bedijkt. De middeleeuwse dijkstructuur is ondanks de vele veranderingen in later eeuwen nog duidelijk in het landschap te herkennen. De lijn die de dijk volgt begint in het noorden met de Koedijk, die na de kruising van de Plataanlaan doorloopt via de Binnendijk en de Struytse Zeedijk. Binnen dit gebied, tegen het Kanaal door Voorne, ligt de Molshoek.

##### **Naamsoorsprong**

'Den Mols Hoek' en 'Den Wittens Hoek' vormden de twee tiendhoeken binnen de Oude Struijten. De eigenaren van de landerijen waren tiendplichtig: van alle oogsten en het jonge vee moest tien procent aan de landsheer worden afgedragen. Dit kon in natura, maar mocht ook in klinkende munt.

Mol heeft diverse betekenissen; het kan verwijzen naar het zoogdiertje, maar de middeleeuwse betekenis van mol is ook 'zacht' of 'week'. Bovendien was het de naam van een scheepstype: een platbodem met een punt waarmee grond kon worden losgewroet. Maar de term kan ook een verbastering van de naam van een vroegere eigenaar zijn.

---

4. tekst en bureauonderzoek aangeleverd door: de heer B. Benschop, archivist van het Streekarchief Voorne - Putten en Rozenburg.

Het is onmogelijk om te achterhalen wat de herkomst en de ware betekenis van de naam Molshoek is.

### **Militaire werken**

De westzijde van de Molshoek is sinds het einde van de zeventiende eeuw herhaaldelijk aangetast door de aanleg en uitbreiding van de vestingwerken van de marinehaven Hellevoetsluis. Tussen 1827 en 1829 werd door de polder Oude Struijten het Kanaal door Voorne uitgegraven, zodat er opnieuw een deel van de akkers en weilanden in De Molshoek werden opgeofferd.

Ter verdediging van dit Kanaal, de schutsluis en het Haringvliet, verrees in 1870 ten zuiden van de Struytse Zeedijk een buitendijkse Lunet. Dit verdedigingswerk bestond voornamelijk uit aarden wallen en een gracht en werd omstreeks 1904 alweer vergraven vanwege de aanleg van de Veerhaven ten behoeve van de RTM-tram.

Ten noorden van de Struytse Zeedijk, binnen polder Oude Struijten, bevond zich een eenvoudiger lunet. Ook dit bestond nog uit aarden wallen en een smalle gracht. Deze watering is nog altijd aanwezig en te vinden tussen de bebouwing langs de Kanaalweg Oost Zijde, het zogenoemde Vredespaleis, en het park.

### **Tramlijn**

De tramlijn doorkruiste de Molshoek evenwijdig aan de Kanaalweg en eindigde bij het tramstation naast de Veerhaven. Langs het tracé, en dan met name nabij het tramstation en de remise, stonden diverse magazijntjes en loodsens. Het is onduidelijk of tussen de schuurtjes en opslagplaatsen langs de Kanaalweg oorspronkelijk materiaal staat. Ook van het stuk tramrails, dat nog ter hoogte van de Molshoek ligt, is het onzeker of dit oorspronkelijk is. Na opheffing van de tramlijn in 1966 is veel rails verwijderd, maar omdat een groep liefhebbers in de jaren '70 de remise en het omliggende terrein inrichtten als trammuseum, is een deel van het oude traject langs het Kanaal in ere hersteld. Naar alle waarschijnlijkheid is het stuk rails dus origineel materiaal, maar is het in de loop van de jaren '70 en '80 hergebruikt.

### **Tweede Wereldoorlog**

Gedurende de Tweede Wereldoorlog zijn er in de vesting van Hellevoetsluis en langs het Kanaal door Voorne door de Duitse bezetter diverse verdedigingswerken gebouwd. Deze dienden als extra bescherming van het Kanaal en Hellevoetsluis. Na de oorlog zijn de meeste werken weer verwijderd, omdat ze een verzwakking van de waterkering vormden. Diverse kleinere werken zijn evenwel bewaard gebleven. Nabij de Molshoek betreft het een tweetal Tobruks. Dit zijn kleine geschutopstellingen die het Italiaanse leger voor het eerst bouwde in 1941 nabij de Libische plaats Tobroek. Een jaar later introduceerden de Duitsers de gewapende, betonnen gevechtruimte in Europa. Het bood plaats aan één persoon, die via het ronde of achthoekige gat aan de bovenzijde de omgeving kon observeren of met een mitrailleur kon beschieten. De twee Tobruks bij de Molshoek maakten deel uit van de bunkerzone die de vesting en de monding van het Kanaal door Voorne omvatte. Door de jarenlange verwaarlozing zijn de beide objecten geheel of grotendeels overwoekerd geraakt.

### **Ontwikkeling**

De Molshoek was in feite eeuwenlang landbouwgebied. Vanwege de ontwikkeling van de wijken De Struyten, werd in 1976 de eerste paal geslagen in de Wittenshoek. De Molshoek kreeg enkele jaren eerder al de bestemming van industriegebied. Vanaf ca. 1973 verzezen er diverse bedrijfspanden.

In 1985 is in de Molshoek een park ontwikkeld. Deze is gelegen bovenop een voormalige vuilstortplaats, die in 1951 in gebruik was genomen voor het storten huis- en straatvuil

uit de gemeente Hellevoetsluis. Deze is officieel tot omstreeks 1964 in gebruik geweest, maar er vonden nadien nog diverse ongecontroleerde stortingen en lozingen plaats. Onder meer van een lading giftig Fenol, dat na de ontdekking in 1980 voor vele ongerustheid zorgde. Op dat moment was de vuilstort al bedekt met een laag aarde van vijf meter dikte. Na diverse boringen en controles, bleek er geen gevaar voor het milieu en de volksgezondheid, waarna het terrein alsnog werd ingericht voor dagrecreatie. Er kwamen speelweiden en wandelpaden.

Aan de oostelijke rand van dit park bevindt zich nog een zogenaamde Bosmanmolen. Dit is een karakteristiek molentje waarvan er na 1929 vele duizenden in Zuid-Holland zijn geplaatst. Door middel van een vlottersysteem maakten deze molens een volautomatische peilbeheersing mogelijk. Er zijn nog ongeveer 25 exemplaren op Voorne-Putten bekend, van verschillende types. Volgens de laatste inventarisatie zijn de molens cultuurhistorisch waardevol, maar zijn ze ook zeer onderhoudsgevoelig.

### **Culturele waarden**

De belangrijkste onderdelen met culturele waarden zijn 1) de oorspronkelijke middeleeuwse dijkstructuur, 2) het waterwerk van de voormalige lunet, 3) de restanten van de RTM-tramlijn, 4) de Bosmanmolen die aan de rand van het park staat, 5) de twee tobruks, 6) eventuele hectometerpalen langs het kanaal door Voorne.

Voor het plangebied is van belang specifiek in te zoomen op onderdeel 3 van de genoemde culturele waarden. Het gaat hierbij om de voormalige trambaan.

Het Trambaanpad, de voormalige trambaan, is van historische waarde voor Hellevoetsluis. Het is van belang voor de toekomst dat deze voormalige trambaan aanwezig blijft in het plan. Het trambaanpad is geïntegreerd in het plan en wordt verbijzonderd door het materiaalgebruik en de historische verwijzing naar het oude tracé. Ter plaatse van het park behoudt het trambaanpad haar oorspronkelijke hoogteligging waardoor het tracé een bijzonder element is in het plangebied.

Het oude tracé wordt uitgevoerd als een bijzonder wandelpad in het groen. Dit wandelpad is bedoeld als een verwijzing naar de vroegere trambaan en zorgt voor een route in een lange lijn tussen de Veerhaven en het winkelcentrum. Een klein deel van de trambaan is momenteel nog te ervaren ter plaatse van het bedrijventerrein. In het stedenbouwkundig plan wordt de continuïteit en eigenheid van het tracé weer in ere hersteld. De toekomstige bewoners zullen voor het dagelijkse ommetje gebruik kunnen maken van dit pad naar het park, ten zuiden van het plangebied, naar het Veerhavengebied of in de toekomst naar het centrum. Samen met de groene ruimte rondom het Veerhavengebied wordt daarmee het uitloop gebied voor de bewoners aantrekkelijk.

Het voormalige tramtracé zal op een bijzondere wijze worden verhard en worden gecontinueerd in het plangebied van Molshoek en in het plan Veerhaven en het gebied ertussen. Wellicht is het haalbaar het oude stukje tracé in het pad op te nemen. Het wandelpad ligt nagenoeg op het voormalige tracé. Dit wandelpad zal geheel in het teken staan van de voormalige trambaan, om dit beeld te versterken kan gedacht worden om langs dit wandelpad toegepaste en/of geïntegreerde kunst aan te brengen die verwijst naar de oude trambaan.

Wanneer in het kader van de uitvoering van graafwerkzaamheden onder andere cultuurhistorische vondsten worden gedaan, dan zal overleg gevoerd worden met onder meer het Bureau oudheidkundig onderzoek gemeentewerken Rotterdam en de Stichting Menno van Couhoorn.

#### **4.11 Energie en duurzaam bouwen**

Het gemeentebestuur heeft aangegeven Molshoek te willen ontwikkelen als een duurzame en energiezuinige locatie. Voor de wijk Molshoek in de gemeente Hellevoetsluis is onderzoek gedaan naar de effecten en kosten van verschillende energieconcepten. Om deze ambitie te bereiken heeft zij een EPL (Energieprestatie op locatie) van minimaal 7 tot 8 vastgesteld. Naast de ambitie wat EPL betreft streeft de gemeente Hellevoetsluis naar 70% zongerichte verkaveling.

In het onderzoek zijn vijf scenario's onderzocht:

1. Open bronsysteem met collectieve warmtepomp voor de rijwoningen en appartementen. Gesloten bron met verticale bodemwarmtewisselaar (VBWW) voor de 2-onder-1 kap woningen.
2. Open bronsysteem, met collectieve warmtepomp voor de appartementen en individuele warmtepompen voor de rijwoningen; gesloten bron met VBWW voor de 2-onder-1 kap woningen.
3. Extra isolatie en zonneboiler, HR-ketel voor alle woningen, komend tot een EPC van 0,6.
4. Open bronsysteem, met collectieve warmtepomp voor de appartementen; HR-ketel met zonneboiler en extra isolatie voor de rijwoningen; gesloten bron met VBWW voor de 2-onder-1 kap woningen.
5. Open bronsysteem, met collectieve warmtepomp en PV-cellen voor de appartementen; HRketel met zonneboiler en extra isolatie voor de rijwoningen en 2-onder-1 kapwoningen.

Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd voor scenario 3 of 5 te kiezen.

Op 7 april heeft het college van Burgemeester en wethouders ingestemd met de uitvoering van deze energievisie. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal duidelijk worden welke maatregelen zullen worden getroffen.

#### **4.12 Kabels en leidingen**

Er zijn voor zover bekend geen ruimtelijk relevante kabels- en leidingen gelegen in het plangebied.

## 5 Projectmotivering

### 5.1 Motivering stedenbouwkundig plan

De woningbouwontwikkeling betekent een kwalitatieve verbetering van het woningaanbod en de omgeving. Door de transformatie van het bedrijventerrein en het volkstuintencomplex naar woongebied krijgt de wijk Wittens Hoeck een logische afronding. De zone langs het kanaal krijgt nadrukkelijker een openbaar karakter in plaats van de anonimiteit die het nu heeft. De combinatie van wonen, recreatie, groen en water is een duurzame verandering die het recreatieve profiel van Hellevoetsluis versterkt. Met de ontwikkeling van Molshoek wordt een bijdrage geleverd aan het verbijzonderen van de kanaalzone en het versterken van de verblijfskwaliteit. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling binnen het vigerende ruimtelijk- en woonbeleid van de verschillende overheidsniveaus.

*De uitgevoerde gebiedsonderzoeken, welke zijn beschreven in hoofdstuk 4, hebben uitgewezen dat de herontwikkeling van de projectlocatie mogelijk is. Aandachtspunten, die voortvloeien uit de verschillende onderzochte aspecten zijn:*

- vanuit het aspect water zijn meerdere specifieke opgaven, zoals opgenomen in de waterparagraaf, voor het plangebied relevant;
- vanuit het aspect ecologie wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen de aanwezige vegetatie of bodemmateriaal te verwijderen;
- vanuit het aspect archeologie is een aandachtspunt dat bij diepe ontgravingswerkzaamheden mogelijk archeologische waarden in het geding zijn;
- aspect cultuurhistorie-trambaanpad. bij eventuele cultuurhistorische vondsten wordt contact opgenomen met Bureau oudheidkundig onderzoek gemeentewerken Rotterdam en de Stichting Menno van Couhoorn

De woningbouwontwikkeling, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase,, wordt planologisch aanvaardbaar geacht.

### 5.2 Handhaving

De gemeente heeft als taak erop toe te zien dat de regels van een bestemmingsplan worden nageleefd. In verband hiermee is één van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar moeten zijn. Dit geldt dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Molshoek. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht, omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Belangrijk voor de handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is dat de juridische regeling inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Daarbij moet wel voorkomen worden dat de regels zo vaag worden dat ze niet meer te controleren zijn. De regels moeten dan ook niet meer beogen te regelen dan strikt noodzakelijk is.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Molshoek is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels; de regels zijn helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel.

Zoals bekend zijn bestemmingsplannen openbaar en kan een ieder kennisnemen van de in de bestemmingsplannen opgenomen regels. In het kader van de bestemmingsplanprocedure kan een ieder alvast kennisnemen van de beoogde regels en doelstelling(en) van het bestemmingsplan Molshoek en bij onduidelijkheden over de regels zich nader laten informeren.

## 6 Planbeschrijving

Als vervanging van gedeelten van de vigerende bestemmingsplannen 'De Struyten' en Buitengebied (zie § 1.3) wordt door middel van onderhavig plan in het plangebied het bouwen van verschillende woningen toegestaan. Een en ander dient te geschieden conform het stedenbouwkundig plan, zoals in § 4.2 opgenomen.

### 6.1 Ruimtelijk plan

De uit de beleidsbeschrijving (hoofdstuk 2) en gebiedsanalyse (hoofdstuk 3) voortvloeiende gegevens vormen belangrijke randvoorwaarden van het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid met betrekking tot het plangebied. Daarbij staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling centraal. Bestemmingsplan 'Molshoek' heeft dan ook overwegend het karakter van een ontwikkelingsplan, zoals ook uit de juridische regeling van het bestemmingsplan blijkt. Op de juridische regeling wordt in het vervolg van dit hoofdstuk dieper ingegaan.

### 6.2 Juridische regeling

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de juridische regeling van het bestemmingsplan 'Molshoek'. De juridische regeling bestaat uit een verbeelding en de set regels. Deze onderdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dan ook altijd gezamenlijk geraadpleegd en gelezen te worden.

#### 6.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding van bestemmingsplan 'Molshoek' zijn de verschillende percelen binnen het plangebied "ingekleurd" met een bepaalde bestemming, waarvoor in de regels allerlei bepalingen zijn vastgelegd. Er zijn zes afzonderlijke en twee dubbelbestemmingen. Dit zijn de volgende bestemmingen:

- Groen;
- Tuin;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen 1;
- Wonen 3;
- Waarde archeologie;
- Waterstaat - Waterkering.

Op de verbeelding staan verder diverse aanduidingen, die dienen voor de leesbaarheid van de kaart (kadastrale indeling of bestaande bebouwing) of betrekking hebben op wat er wel of niet is toegestaan. Zo is bijvoorbeeld de toegestane maximale goothoogte en bouwhoogte aangegeven in aansluiting op het stedenbouwkundig plan.

## 6.2.2 **Regels**

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de inleidende bepalingen opgenomen (artikel 1 en 2), hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsregelingen (artikel 3 t/m 10), hoofdstuk 3 de algemene regels (artikel 11 t/m 16). Verder is in hoofdstuk 4 de slotregel (artikel 17) opgenomen. Door de inwerkingtreding van de Wabo zijn de regels aangepast ten opzichte van het voorontwerp.

### **HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN**

#### Artikel 1

Begrippen; de in de regels gebezigde begrippen worden hierin omschreven ter voorkoming van misverstanden of verschil in interpretatie.

#### Artikel 2

Wijze van meten; een omschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden.

### **HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSGEELS**

#### Artikel 3 t/m 10

De bestemmingen. De meeste bestemmingen zijn opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels.

De in dit plan opgenomen bestemmingen zijn:

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| • groen                  | artikel 3;  |
| • tuin                   | artikel 4;  |
| • verkeer                | artikel 5;  |
| • water                  | artikel 6;  |
| • wonen -1               | artikel 7;  |
| • Wonen 3                | artikel 8   |
| • waarde archeologie     | artikel 9;  |
| • waterstaat waterkering | artikel 10. |

### **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**

#### Artikel 11

Anti-Dubbeltelbepaling; in deze bepaling is geregeld dat gronden die reeds bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen zijn meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen of het doen van een mededeling in aanmerking mag worden genomen.

#### Artikel 12

Algemene bouwregels; waarin is aangegeven welk bestaande afwijkende maatvoering en overschrijding van bouwgrenzen toegestaan is met het bedoelde gebruik in het bestemmingsplan.

#### Artikel 13

Algemene Gebruiksregels; waarin is aangegeven welk gebruik strijdig is met het bedoelde gebruik in het bestemmingsplan.



**Artikel 14**

Algemene afwijkingsregels; hierin zijn alle afwijkingsbevoegdheden opgenomen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn.

**Artikel 15**

Algemene wijzigingsregels; hierin zijn alle wijzigingsbevoegdheden opgenomen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn.

**Artikel 16**

Indien verwezen wordt naar andere (wettelijke) regelingen dan is in dit artikel bepaald dat deze dienen te worden gelezen als op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp plan.

**HOOFDSTUK 4 SLOTREGELS**

**Artikel 17**

Slotregel; dit artikel geeft de titel van de regels van het bestemmingsplan aan.



## **7 Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Voor de ontwikkeling van de Molshoek is een exploitatiebegroting vastgesteld door de gemeenteraad van Hellevoetsluis. De exploitatiebegroting regelt de benodigde budgetten voor de nadere planuitwerking van het gebied. Het plangebied betreft een complexe locatie en kent een negatief plansaldo. Het negatief plansaldo is afgedekt middels een hiervoor getroffen voorziening. Deze voorziening is tot stand gekomen en zal functioneren conform de voorschriften uit het Besluit Begroting en Verantwoording. B.B.V. voorschriften. Een voorziening wordt gevormd wegens verplichtingen en verliezen waarvan de omvang op de balansdatum onzeker is, doch redelijkerwijs te schatten (art.44 besluit begroting en verantwoording).

De gemeente en ontwikkelaar hebben daarnaast een realisatieovereenkomst ondertekend, waarin afspraken zijn vastgelegd over de realisatie van de woningbouwplannen en de aanleg van het openbaar gebied. Middels bovenstaande is de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan verzekerd.

### **7.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid**

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt getoetst met het opsturen van het plan naar de verschillende overlegpartners. Naast de overlegpartners is een ieder in de gelegenheid gesteld het plan te beoordelen.

Onderstaand is aangegeven op welke manier de maatschappelijke uitvoerbaarheid precies getoetst is en op welke wijze dit heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **7.2.1 *Inspraak ingevolge de inspraakverordening***

Ingevolge de Algemene inspraakverordening gemeente Hellevoetsluis is het voorontwerpbestemmingsplan Molshoek voor de ingezetenen van de gemeente Hellevoetsluis ter inzage gelegd van 21 september 2009 tot en met 19 oktober 2009. Gedurende deze periode konden zienswijzen (beter bekend als inspraakreacties) ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. De gemeente heeft 86 brieven in dit verband ontvangen.

Verder heeft de gemeente op 22 september 2009 in plaats van een formele inspraakavond een inloopavond georganiseerd, waar inwoners informatie over het voorontwerpbestemmingsplan hebben kunnen ontvangen.

In bijlage 7 is een samenvattend overzicht van de reacties/vragen opgenomen, die schriftelijk en/of mondeling en gedurende de periode van terinzagelegging zijn ingebracht, alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van Hellevoetsluis.

### **7.2.2 Overleg ingevolge ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Molshoek voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Stadsregio Rotterdam;
2. Provincie, directie ruimte en mobiliteit;
3. VROM-inspectie, Regio Zuid-west;
4. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
5. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten/Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
6. Waterschap Hollandse Delta;
7. Connexxion;
8. Woningbouwvereniging Maasdelta;
9. Eneco, H. Verheijen;
10. UPC Kabel TV & Telecom;
11. Evides waterbedrijf;
12. KPN Telecom B.V.;
13. Platform Bedrijfsleven Hellevoetsluis;
14. Monet;
15. Bureau Oudheidkundig Onderzoek van gemeentewerken Rotterdam.

In bijlage 7 is een samenvattend overzicht van de reacties/vragen die in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg zijn ingebracht opgenomen, alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van Hellevoetsluis. In bijlage 6 zijn de brieven van de instanties opgenomen.

## **Bijlage 1 : Advies waterbeheerder**

Projectnr. 1907-187410  
december 2011

Bestemmingsplan Molshoek  
Hellevoetsluis



## **Bijlage 2 : Geluidkaart 2011**

Projectnr. 1907-187410  
december 2011

Bestemmingsplan Molshoek  
Hellevoetsluis





## **Bijlage 3 : Luchtkwaliteitskaart 2011**

Projectnr. 1907-187410  
december 2011

Bestemmingsplan Molshoek  
Hellevoetsluis



## **Bijlage 4 :   Signaleringskaart Externe veiligheid**

Projectnr. 1907-187410  
december 2011

Bestemmingsplan Molshoek  
Hellevoetsluis



## **Bijlage 5 : Parkeernormen Hellevoetsluis 2011**

Projectnr. 1907-187410  
december 2011

Bestemmingsplan Molshoek  
Hellevoetsluis



## **Bijlage 6 : Brieven overlegpartners**

Projectnr. 1907-187410  
december 2011

Bestemmingsplan Molshoek  
Hellevoetsluis





## **Bijlage 7 : Nota van beantwoording inspraak en overleg**