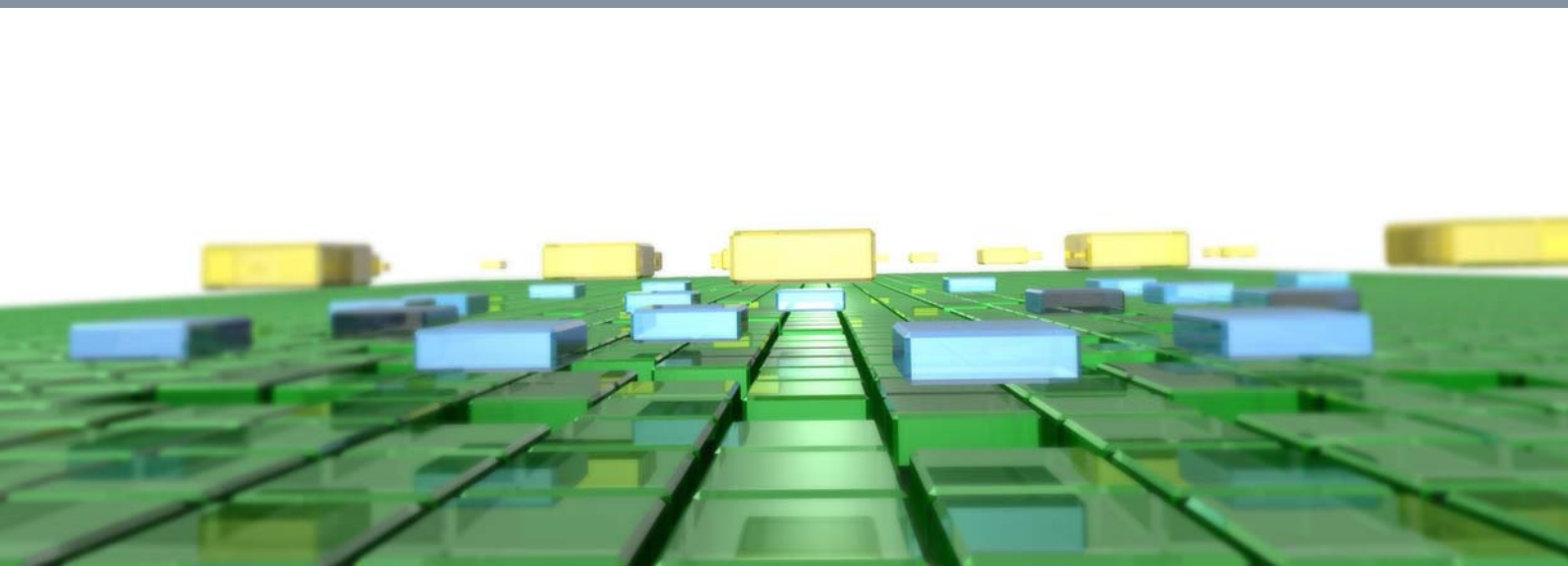


Bestemmingsplan 'Discotheek Dammenweg (N57)'
Gemeente Hellevoetsluis
Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Discotheek Dammenweg (N57)'

Gemeente Hellevoetsluis

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X04041.057945_1
Datum:	December 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Hellevoetsluis
Projectteam BRO:	Martijn Gerards, Grietje Pepping, Bianca Laheij
Concept:	maart 2011
Voorontwerp:	april 2011, mei 2011
Ontwerp:	18 november 2011, 29 november 2011
Vaststelling:	20 december 2012
Trefwoorden:	Discotheek N57
Bron foto kافت:	BRO Abstract 4
Beknopte inhoud:	Dit bestemmingsplan betreft de planologisch-juridische verankering van de discotheek Dammenweg (N57) te Hellevoetsluis

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV BBoxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doelstelling	7
1.3 Aanpassing ontwerp bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
2. BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	9
2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied	9
2.3 Vigerende regeling	11
3. PLANBESCHRIJVING	13
3.1 Planopzet	13
3.2 Beeldkwaliteit	16
4. RUIMTELIJK BELEIDSKADER	23
4.1 Rijksbeleid	23
4.2 Provinciaal- en regionaal beleid	25
4.3 Gemeentelijk beleid	30
5. OMGEVINGSASPECTEN	39
5.1 M.e.r.-beoordeling	39
5.2 Verkeer	39
5.2.1 ontwerp bestemmingsplan	40
5.2.2 definitief bestemmingsplan	43
5.3 Geluid	47
5.4 Luchtkwaliteit	48
5.5 Bedrijven en milieuzonering	49
5.6 Geurhinder	50
5.7 Bodem en grondwater	51
5.8 Externe veiligheid	51
5.9 Kabels en leidingen	54

5.10	Waterparagraaf	55
5.11	Flora en Fauna	62
5.12	Archeologische en cultuurhistorische waarden	73
5.13	Landschap	75
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	77
7.	HANDHAVING (WABO)	79
8.	JURIDISCHE PLANOPZET	81
8.1	Inleiding	81
8.2	Toelichting op de verbeelding	81
8.3	Toelichting op de regels	82
9.	OVERLEG	87
9.1	Inspraak	87
9.2	Overleg	87
9.3	Ambtshalve wijzigingen	88
9.4	Vaststellingsprocedure	89

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Stedenbouwkundigplan en landschappelijke inpassing (BRO, november 2010)
- Bijlage 2: Modellen Landschappelijke inpassing Discotheek N57 (BRO, 2009)
- Bijlage 3: Landschappelijke inpassing disco (Croonen, augustus 2008)
- Bijlage 4: Principebesluit Provincie Zuid-Holland (februari, 2007)
- Bijlage 5: Aanmeldingsnotitie en m.e.r.-beoordeling (BRO, april 2011)
- Bijlage 6: Verkeer en Parkeren (BRO, oktober 2012)
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (K-plus, september 2010)
- Bijlage 8: Luchtkwaliteit (TAUW, maart 2010)
- Bijlage 9: Verkennend bodemonderzoek (TAUW, juli 2009)
- Bijlage 10: Notitie externe veiligheid (DCMR, april 2010)
- Bijlage 11: Veiligheidsadvies (VRR, juni 2007)
- Bijlage 12: Flora en fauna (BRO, oktober 2008)
- Bijlage 13: Aanvraag ontheffing Flora- en Faunawet (BRO, 2008)
- Bijlage 14: Brief ontheffing Flora- en Faunawet overbodig (Ministerie LNV, juli 2009)
- Bijlage 15: Ecologische Quicksan (Regelink Ecologie & Landschap, 2011)
- Bijlage 16: Archeologisch onderzoek (Synthegra, juli 2009 en november 2009)
- Bijlage 17: Beoordeling archeologisch onderzoek (Gemeente Hellevoetsluis, februari 2010)
- Bijlage 18: Marktscan horecavoorzieningen (BRO, augustus 2008)
- Bijlage 19: Planexploitatie (BRO, september 2012)
- Bijlage 20: Nota van beantwoording inspraak en overleg onderdeel inspraak (Gemeente Hellevoetsluis, november 2011)
- Bijlage 21: Notitie Visonderzoek (Bureau Viridis, juni 2012)
- Bijlage 22: Toelichting nieuwe variant

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Gemeente Hellevoetsluis hecht belang aan de aanwezigheid van goede uitgaansvoorzieningen voor jongeren in haar gemeente. In verband hiermee heeft de gemeente diverse onderzoeken uitgevoerd naar mogelijke vestigingsplaatsen voor een commerciële discotheek binnen het stedelijk gebied en daarbuiten. Naar aanleiding van de onderzoeken heeft de gemeente een zoekgebied voor de vestiging van een discotheek aangewezen, te weten een gebied aan weerszijden van de rotonde ter hoogte van de Zwartedijk (N496), Dammenweg (N57) en Noorddijk / Provincialeweg. Na aanwijzing van dit zoekgebied is de gemeente gestart met het zoeken van een initiatiefnemer voor de ontwikkeling van een discotheek binnen het zoekgebied. Daartoe zijn ondernemers uitgenodigd een bedrijfsplan in te dienen en de gewenste vestigingsplaats binnen het zoekgebied aan te geven.



Fig.1. Ligging plangebied ten opzichte van Hellevoetsluis

Het plan van de Kramer Group BV voor een discotheek op gronden aan de Zwartedijk-oost en de Dammenweg werd als beste beoordeeld. De locatie aan de Zwartedijk-oost en de Dammenweg is dan ook de definitieve vestigingsplaats voor een discotheek geworden.

In december 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in te stemmen met het stedenbouwkundig plan¹, dat voorziet in een discotheek en een wegrestaurant op genoemde locatie.

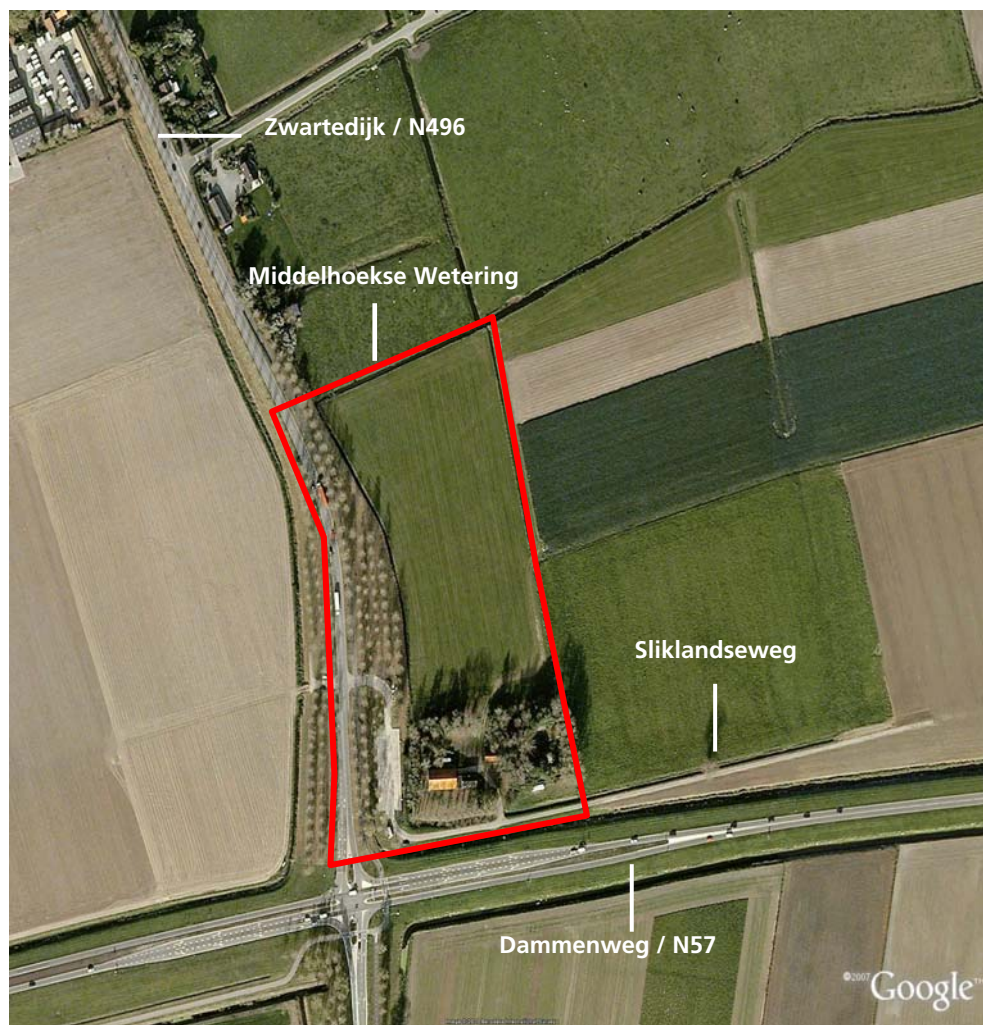


Fig. 2. Globale begrenzing plangebied

¹ Het ontwerp stedenbouwkundig plan Discotheek N57 Hellevoetsluis, BRO, november 2010, vastgesteld december 2010 (zie separate bijlagen)

1.2 Doelstelling

De beoogde ontwikkeling voor het plangebied is niet direct uitvoerbaar op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'. Onderliggend bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening om de ontwikkeling planologisch - juridisch mogelijk te maken. Het vastgestelde stedenbouwkundig plan (december, 2010) heeft hierbij als leidraad gediend.

1.3 Aanpassing ontwerp bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op drie aspecten aangepast. Het gaat dan om de aspecten:

1. Bouwvolume
2. Bouwhoogte
3. Multifunctionaliteit

In totaliteit is er een ruimtelijke aanpassing van 18% en een programmatische aanpassing van het wegrestaurant van 33% gedaan. Tevens wordt een partycentrum uitgesloten. In bijlage 22 zijn de consequenties van de aanpassing op deze drie aspecten verwoord.

Deze aanpassing is verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan discotheek Dammenweg (N57). Door de afname van de bouwhoogte en het bouwvolume, en hieraan gerelateerd de afname van het aantal vierkante meters wegrestaurant, is ten behoeve van de zorgvuldigheid een herijking van twee onderzoeken relevant. Enerzijds gaat het om Verkeer (parkeerbehoefte, de verkeersgeneratie en toekomstige intensiteiten) en anderzijds over de Exploitatie. De aanpassingen ten aanzien van Verkeer zijn te lezen in paragraaf 5.2 en bijlage 6, de aanpassingen ten aanzien van de exploitatie zijn te lezen in hoofdstuk 6 en bijlage 19.

1.4 Leeswijzer

Allereerst wordt de huidige functionele en ruimtelijke structuur en juridische status van het plangebied en directe omgeving beschreven (hoofdstuk 2). Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de ontwikkeling. Het hierop volgende hoofdstuk bevat de beleidsmatige verantwoording van het project. Hoofdstuk 5 geeft de milieuhygiënische verantwoording van het project. Daaropvolgend wordt de financiële en economische haalbaarheid van het plan aangeduid.

In hoofdstuk 7 wordt het handhavingsbeleid van de gemeente Hellevoetsluis beschreven. Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de regels en de verbeelding. Afgesloten wordt met het hoofdstuk voor de te volgen procedure.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Hellevoetsluis aan de Sliklandseweg 4.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hellevoetsluis (provincie Zuid-Holland) en maakt onderdeel uit van de polder Nieuwe Goote. Het plangebied wordt begrensd aan de noordkant door de Middelhoekse Wetering, aan de oostkant door agrarische gronden, de zuidkant door de rijksweg weg N57 / Dammenweg en aan de westkant door de provinciale weg N496 / Zwartedijk.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Hellevoetsluis, sectie K, nummers 84, 96, 97, 262 en 263 (alle gedeeltelijk).

2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied

Omgeving plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van Hellevoetsluis nabij de kruising van twee wegen, te weten de rijksweg N57 / Dammenweg en de provincialeweg N496 / Zwartedijk. De rijksweg N57 / Dammenweg is een belangrijke ontsluitingsroute door Voorne en vormt de noord-zuid verbinding tussen de rijksweg A15 en de rijksweg A58 via Middelburg. De provinciale weg N496 / Zwartedijk is de verbinding tussen Hellevoetsluis en Rockanje. Karakteriserend voor de omgeving van het plangebied is het open agrarische landschap.



Plangebied

Het plangebied bestaat uit een voormalige boerderij (de schuur is reeds deels verwijderd) met twee losstaande schuren en een tuin. Het overige deel van het plangebied bestaat uit intensief grasland en maïsakker met slootjes. Tussen de Zwartedijk en het plangebied ligt een carpoolplaats. In het noorden grenst het plangebied aan de Middelhoekse Wetering.

De voormalige boerderij ligt in het zuiden van het plangebied en grenst aan de Dammenweg (N57) en de Zwartedijk. De toegang tot het erf is via de Zwartedijk, over de carpoolplek via de Sliklandseweg. De bebouwing bestaat uit een woonhuis uit 1796, een schuur opgebouwd uit baksteen, een houten schuur, twee grote overkappingen van golfplaten en een aantal kippenverblijven. Rondom het erf staan een groot aantal populieren. De tuin bestaat uit een boomgaard in slechte staat, een Ligusterhaag, een Meidoornhaag en solitaire bomen, zoals Paardenkastanje en Els. Verder bestaat het erf uit gras, een verhard zandpad en de verharding waar de schuur van de boerderij heeft gestaan.

Het overige deel van het plangebied bestaat uit grasland en akkerland. De percelen langs de Middelhoekse Wetering liggen ongeveer een halve meter lager dan de percelen in het zuiden van het plangebied en zijn beduidend natter. De percelen worden begrensd door slootjes. De sloten hebben steile taluds. De Middelhoekse Wetering grenst aan de noordzijde van het plangebied en is een watergang van ongeveer 3 tot 4 meter breed. Omdat het land gelegen aan de wetering een stuk lager ligt, is het talud van de sloten minder steil. Ten westen grenst het plangebied aan de Zwartedijk. De dijk is beplant met populieren.



2.3 Vigerende regeling

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld door de gemeenteraad op 17 oktober 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 mei 1997.

Voor het plangebied is een drietal bestemmingen van toepassing. Voor het noordelijk deel van het plangebied is de bestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden en natuurlijke waarden' (Aln) van toepassing. Voor het zuidelijke deel van het plangebied (voormalige boerderij en directe omgeving) is de bestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden' van toepassing. Voor de Zwartedijk (N496) is de bestemming 'Verkeer' opgenomen.

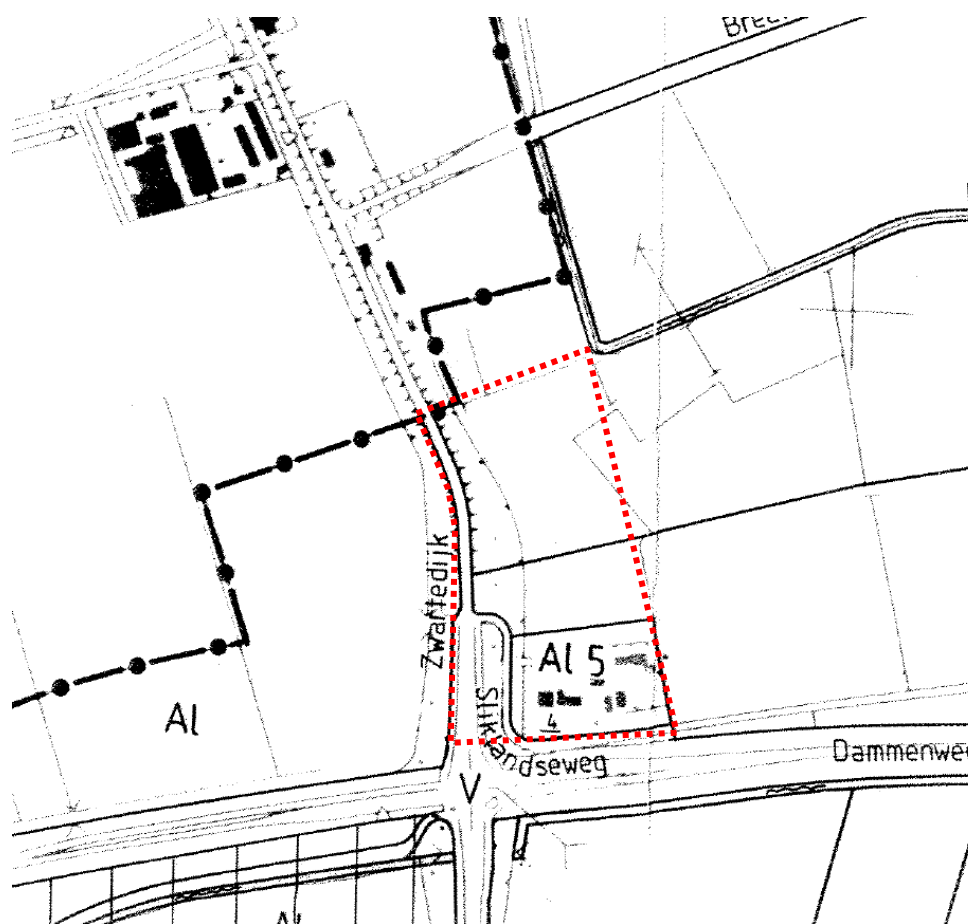


Fig. 3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'



Fig.4: Impressie Stedenbouwkundig plan toekomstige situatie

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Planopzet

Er zijn voornemens om in het plangebied een discotheek als hoofdfunctie te ontwikkelen met aanverwante en ruimtelijk ondergeschikte functies². Zo worden delen van de discotheek op werkdagen ingezet als zaalaccommodatie (maximaal 500 m²). Daarnaast wordt - ondergeschikt aan de discotheek - een wegrestaurant ontwikkeld. Het wegrestaurant is in hoofdzaak bedoeld voor de weggebruiker.

De ontwikkeling bedraagt ongeveer 3.650 m² (verdeeld over meerdere verdiepingen) voor de discotheek, en 800 m² voor het wegrestaurant.

Bebouwing en situering

De toekomstige situatie is een totaalconcept waarin de plaatsing en invulling van de functies zijn geoptimaliseerd en waarvoor de landschappelijke ecologische randvoorwaarden leidend zijn. Alle functies zijn lineair geschakeld en gesitueerd aan de oostelijke zijde van het plangebied, tegen het buitengebied aan. Aan de westelijke zijde is het parkeren voor alle functies gesitueerd. De bebouwing is gelegen onder een groen dak dat oploopt vanaf het maaiveld in het buitengebied naar het parkeerterrein (voorzijde bebouwing). Door het groene dak gaat het gebouw op in zijn landschappelijke context.

De centrale entree van de functies ligt aan een plein aan de westzijde van het gebouw. De pleinruimte vormt de schakel tussen het parkeerterrein en de bouwmassa. Op het plein liggen op de zon georiënteerde terrassen. Het overgrote deel van de discotheek heeft een maximale bouwhoogte van 9 meter. Nabij de entree komt een accentpunt. De maximale bouwhoogte bedraagt hier 12 meter. Het accentpunt biedt ruimte aan een liftschacht en technische ruimte. Daarnaast wordt een open en transparante verdieping, een soort catwalk met bovenliggende technische ruimte gerealiseerd. De maximale bouwhoogte voor dit gedeelte bedraagt 11 meter.

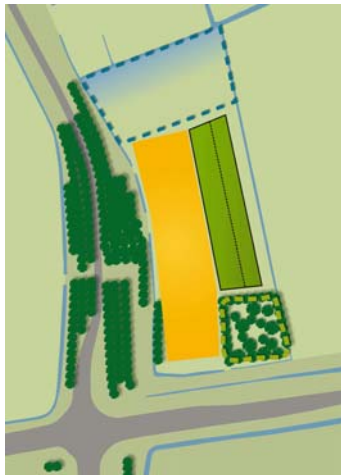
² Marktsan horecavoorzieningen N57, Hellevoetsluis, BRO rapportnummer 211x02001.042557_1, d.d. 29 augustus 2008



Fig. 5. Impressie inrichtingsschets voorgenomen ontwikkeling

Verkeer

Voor de ontwikkeling van de voorgenomen activiteit zijn minimaal 271 parkeerplaatsen benodigd. In het ontwerp (figuur 5) is nu ruimte voor 335 parkeerplaatsen. Deze liggen aan de voorzijde van het gebouw en worden ontsloten via de Zwartedijk (N496). Het parkeerterrein ligt voor de strip en vormt een overzichtelijk, sociaal veilig terrein.



Alle functies zijn geclusterd in één strip gelegen aan één parkeerterrein.



Het landschap golft over de strip heen. Aan de voorzijde vindt de ontsluiting plaats.



Alle functies komen samen op een centraal plein. De drive-through ligt aan de noordzijde

De parkeerplaatsen worden centraal ontsloten via een diagonale as die van de Zwartedijk (N496) op de hoek van de discotheek is gericht. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande entree van de carpoolplaats. De bevoorrading vindt plaats aan de zijkanten van de massa en is deels geïntegreerd in het gebouw. De bevoorradingshoven en parkeerplaatsen worden afgeschermd door een keerwand (aarden wal) van 3,5 meter hoogte. Het landschap blijft daarmee gevrijwaard van verstoringen door verkeersbewegingen.

Het wegrestaurant beschikt over een drive-through, met een eigen rijstrook voor bestellingen. Deze rijstrook ligt aan de noordzijde van het gebouw (zie inrichtingschets) en is ook door middel van een talud / aarden wal afgeschermd van de omgeving.

De huidige carpoolplaats, in het oostelijk deel van het plangebied, blijft gehandhaafd.

Groen en water

De bestaande bomen in het plangebied worden zoveel mogelijk behouden. De boomgroep aan de zuidoostzijde blijft behouden en zal, vanwege de huisvesting van een boomvalk, verder met struiken worden aangeplant. Met deze maatregelen wordt de boomvalk in zijn habitat beschermd.

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een ecologische zone met waterbergingsfunctie ontwikkeld. Hiervoor zal langs de bestaande watergang een natuurvriendelijke oever met schouwpad worden aangelegd, primair ten behoeve van de waterberging. De waterbergende voorziening zal in de vorm van een geul en een verlaagd gebied gerealiseerd worden. De geul wordt aan twee zijden aangesloten op het bestaande watersysteem. Tussen deze natte strook en de bebouwing is ruimte voor een droger natuurtype van 20 meter breed, dit ter versterking van de ecologische kwaliteit van het plangebied.

De afwatering geschiedt bovengronds in de noordelijke richting. De waterberging (10%) voor het plan vindt ook plaats in deze natuurzone die ruimschoots groter is dan de minimale 10% eis. De belangrijkste doelen van deze ecologische zone zijn:

- 1) bijdragen aan de waterberging, en
- 2) ter compensatie voor weidevogels.

Het verbreden van een hoofdwatergang en de aanleg van een natuurvriendelijke oever zal in overleg met het waterschap gebeuren.

3.2 Beeldkwaliteit

De provinciale verordening, artikel 2, lid 7 verplicht initiatiefnemer tot het opstellen van een beeldkwaliteitsparagraaf. Deze beeldkwaliteitsparagraaf is vormvrij. Deze paragraaf geeft invulling aan deze verplichting.

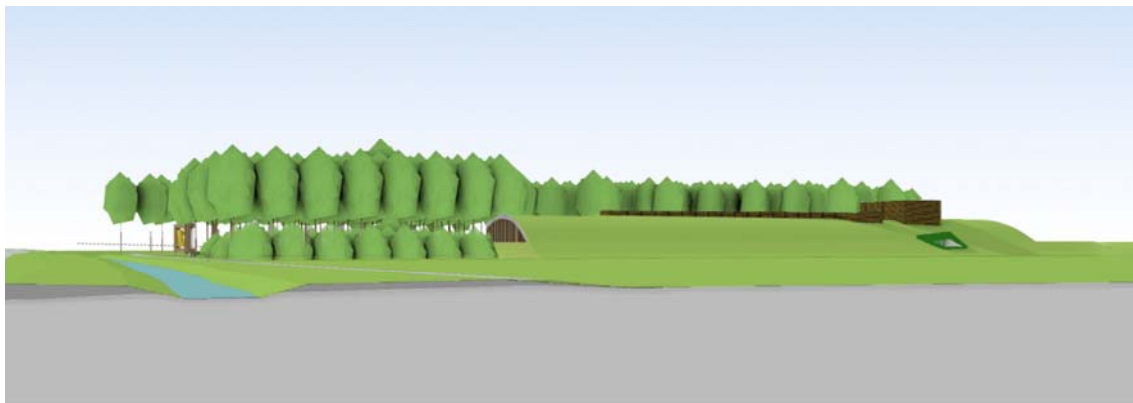
Het gebouw van de discotheek is op een dusdanige manier ontworpen dat het gebouw aan de oostzijde vrijwel volledig opgaat in het landschap. Het landschap gaat hier over in een groen glooiend, hellend dak. De noord- en zuidzijde van het gebouw gaan eveneens op in het landschap. De westzijde daarentegen is de zijde waar de dynamiek plaatsvindt. Het gehele gebouw is georiënteerd op deze zijde. Het langgerekte platte volume wordt onderbroken door een accent op de plek waar de hoofdas en de entree samenkomen.

Sfeer

Het gebouw wordt in het buitengebied geplaatst. Het is daarom van belang dat het gebouw en zijn omgeving met elkaar verbonden worden. Dit wordt gerealiseerd door enerzijds een vanuit het landschap glooiende dakvorm en anderzijds door de krachtige, robuuste en natuurlijke uitstraling van het gebouw aan de voorzijde. De termen natuur, ecologie en landschap zijn te herkennen in het gebouw zelf.

Bouwmassa

Gekozen is om de verschillende functies in één bouwmassa te clusteren. Hiermee wordt het bebouwde cluster in het landschap sterk neergezet. De bouwmassa bestaat uit één langgerekt laag bouwvolume dat aan de achterzijde vloeiend overloopt in het landschap. Het langgerekte bouwvolume wordt onderbroken door een accent in de vorm van een verticaal georiënteerd bouwblok dat de entree van het gebouw benadrukt. In de oksel van het accent en het langgerekte bouwvolume ontstaat een plein. Het gebouw is volledig georiënteerd op dit plein. De achterzijde van het gebouw is een glooiend groen dak dat overloopt in het landschap.



Zicht vanuit het landschap, een glooiend grasdak loopt over in het omliggend landschap

De samengestelde bouwmassa bestaat uit een langgerekt volume en een accent. Dit komt ook tot uitdrukking in de uitstraling en materialisering van de bouwmassa. Het gebouw krijgt een verticale geleiding om het langgerekte volume te onderbreken en het accent te versterken.



Langgerekte horizontale massa wordt geaccentueerd door een verticale massa



Verticale geleding in het bouwvolume

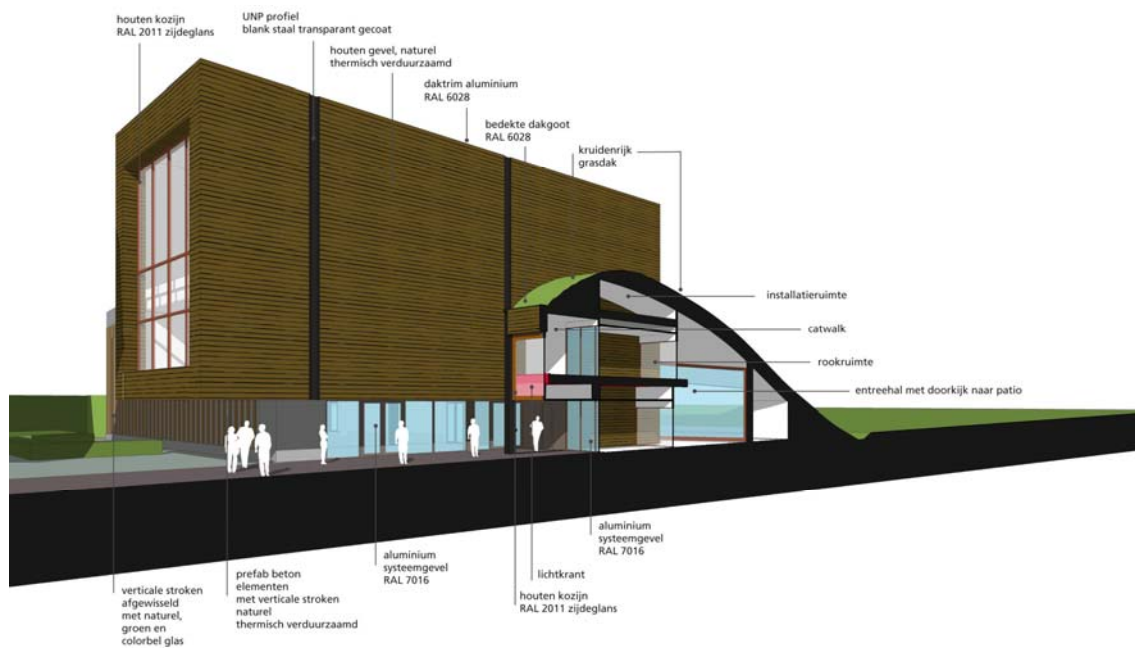


Accent op de as van de weg

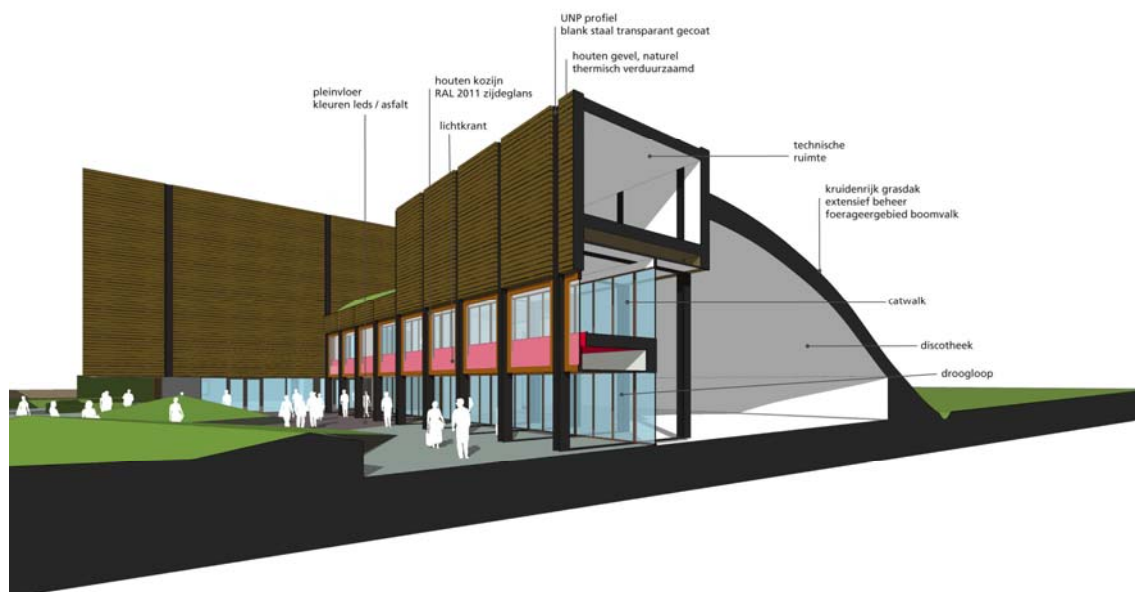
Materialen

Om aan te sluiten bij de gewenste natuurlijke sfeer wordt gedacht aan het gebruik van duurzame materialen. Hieronder worden materialen verstaan zoals hout, staal en glas. Deze materialen passen bij de gewenste landschappelijke karakteristiek. Andere materialen mogen worden toegepast indien ze ondergeschikt zijn aan de hoofdmaterialen.

Het dak wordt uitgevoerd in een groen grasdak dat glooiend wegebt in het landschap. De voorzijde van het gebouw zal worden afgewerkt met een plat dak.



Doorsnede met materialisering



Doorsnede met materialisering

Uitwerking

De plint van het gebouw wordt transparant uitgevoerd zodat het plein overloopt in het gebouw. Raamopeningen in het gevelvlak zullen staand worden uitgevoerd. De gevels van de verdiepingen worden uitgevoerd in houten rabatdelen die verticaal geplaatst worden. Verdere detaillering van het gebouw dient in overeenstemming te zijn met het beschreven sfeerbeeld. (zie ook de afbeeldingen hiernaast)

Inrichting terrein

Grotendeels zal het perceel groen worden ingericht. Op het parkeerterrein worden slechts enkele parkeerplaatsen voorzien van verharding. Voor de andere parkeerplaatsen wordt grasbetonsteen gebruikt. Tussen de parkeerplaatsen komen hagen te staan en enkele parkeerplaatsen zullen worden ingevuld als boomvak. De zichtlijn van de hoofdas richting de entree van het gebouw blijft vrij van bomen.

Op het plein zijn enkele groene heuvels geplaatst. De groene heuvels begeleiden de looproutes richting de entrees van het gebouw. Daarnaast bieden enkele inhammen in de heuvels een prettige verblijfsplek. Het plein zelf zal worden voorzien van een hoogwaardige verharding. Op het plein is de hoofdas zichtbaar. Deze wordt begeleid met enkele lichtbalken die opgenomen zijn in de verharding.



Groene inrichting van het terrein

4. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte³

De Nota Ruimte geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken, wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Randstad Holland

Doelstelling van het rijk is om de internationale concurrentiepositie van de Randstad Holland als geheel te versterken. Versterking van de economie, vergroting van de kracht en dynamiek van de steden en ontwikkeling van de bijzondere kwaliteiten en de vitaliteit van het Groene Hart dragen daaraan bij. De economische, culturele en ruimtelijke diversiteit van de Randstad is van grote betekenis voor de ontwikkelingskansen en -mogelijkheden van het gebied. De ruimtedruk is hoog.

³ Nota Ruimte, aangenomen door de Tweede Kamer op 17 mei 2005 en door de Eerste Kamer op 17 januari 2006.

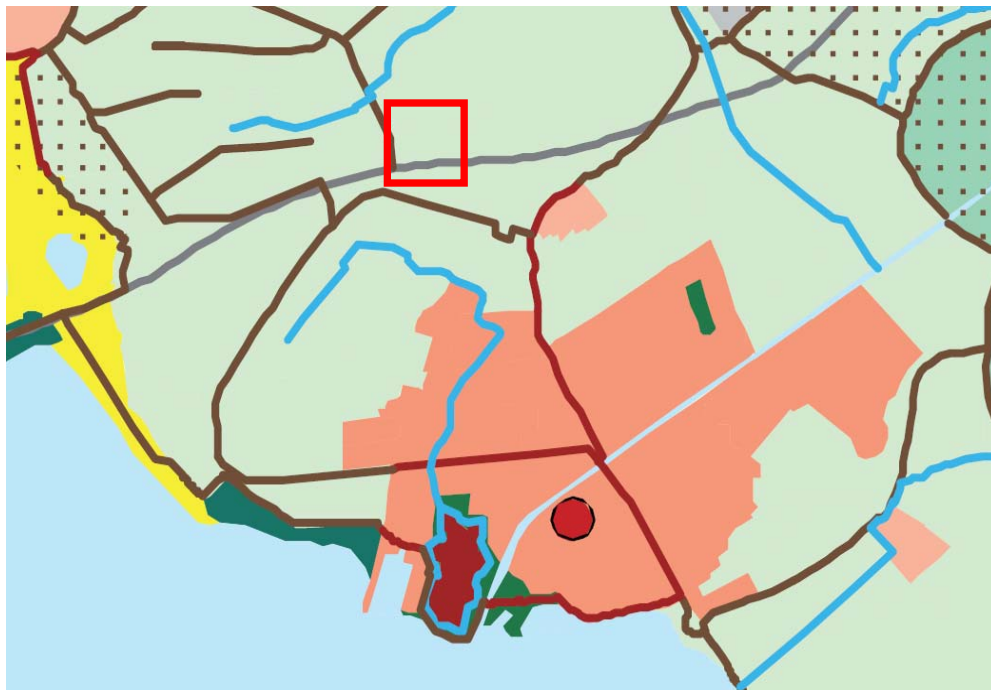
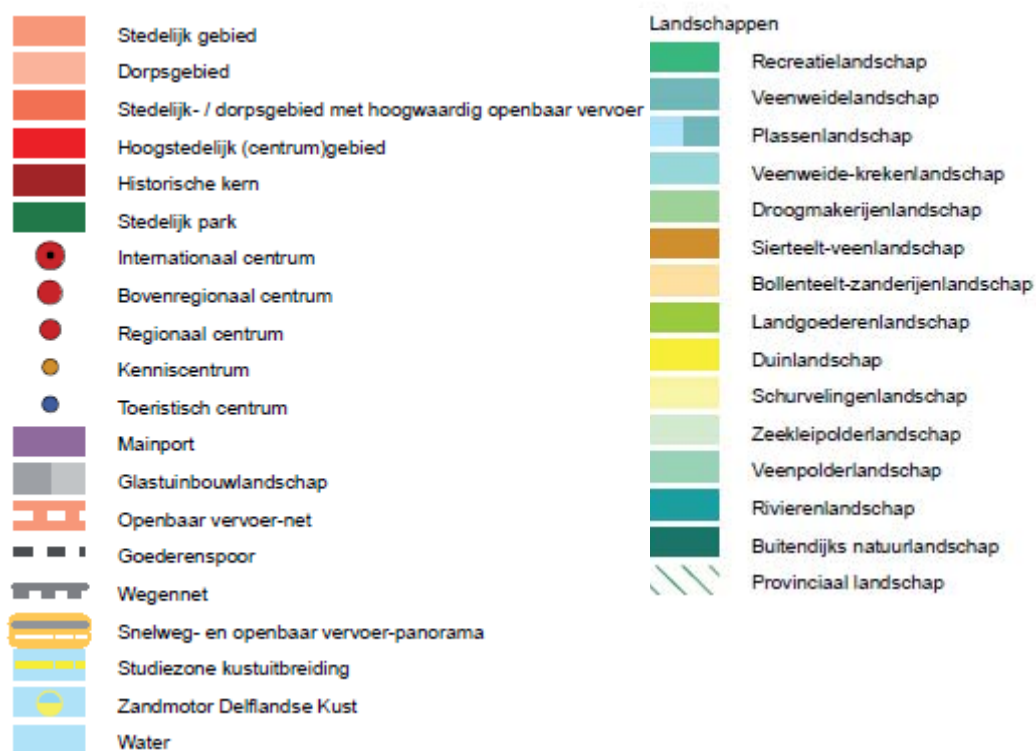


Fig. 6. Uitsnede kwaliteitkaart, provincie Zuid-Holland (2011)



Er moet rekening worden gehouden met een vraag naar circa 8100 hectare bedrijventerrein en 440.000 woningen. Met name de vraag naar groene woonmilieus is hoog. Gebiedsgericht beleid en investeringen die door het Rijk, de provincies en de samenwerkende gemeenten worden opgebracht moeten de ruimtevraag kunnen verwezenlijken. Het beleid is gericht op:

1. het behouden en versterken van de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit;
2. het accommoderen van de eigen ruimtevraag binnen de grenzen van de Randstad;
3. het scheppen van voorwaarden waardoor de Randstad zich wat betreft dynamiek en ontwikkelingsmogelijkheden kan meten met andere grootstedelijke en metropolitane gebieden.

Conclusie ontwerp bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid.

Conclusie definitief bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aanpassing plaatsgevonden in bouwvolume, bouwhoogte en de multifunctionaliteit (bijlage 22). Door de aanpassing blijft bovengenoemde conclusie ten aanzien van het nationale beleid in tact.

4.2 Provinciaal- en regionaal beleid

Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'⁴

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). Visie op Zuid-Holland is in de plaats gekomen van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Het is één integrale, ruimtelijke visie voor heel Zuid-Holland, waarin de provincie haar visie geeft voor 2020 met een doorkijk naar 2040. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke eco-

⁴ Provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' en Verordening Ruimte, vastgesteld d.d. 2 juli 2010, Eerste herziening structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' en Verordening Ruimte, vastgesteld d.d. 23 februari 2011.

nomische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk.

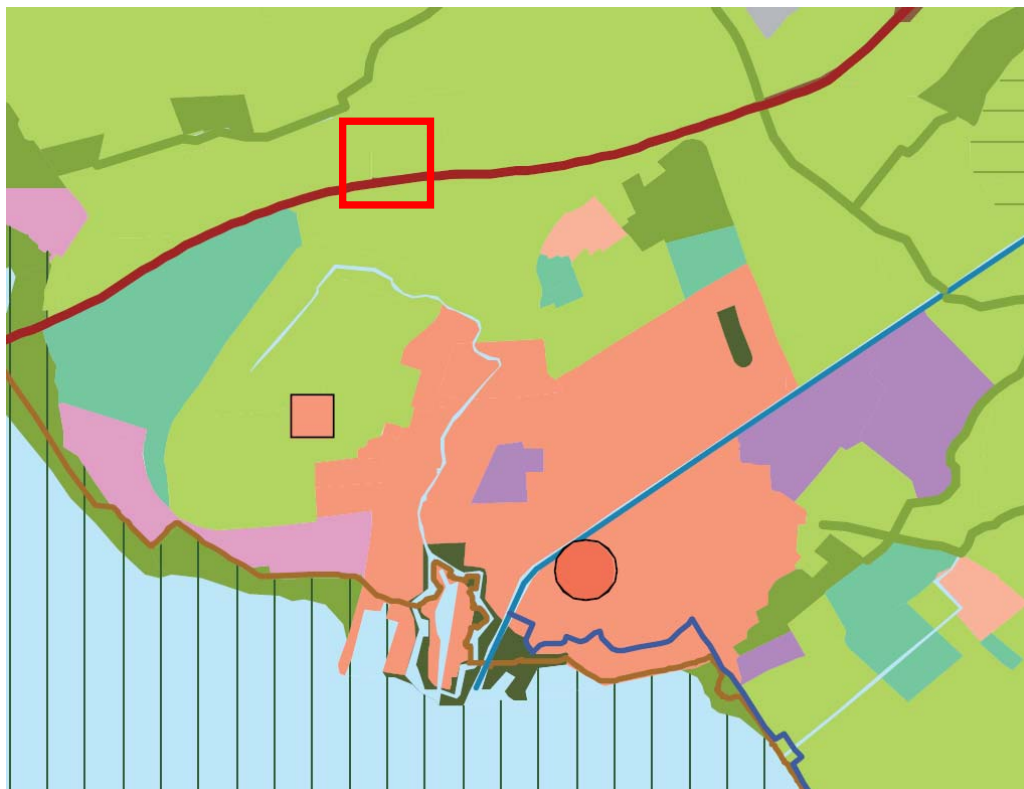
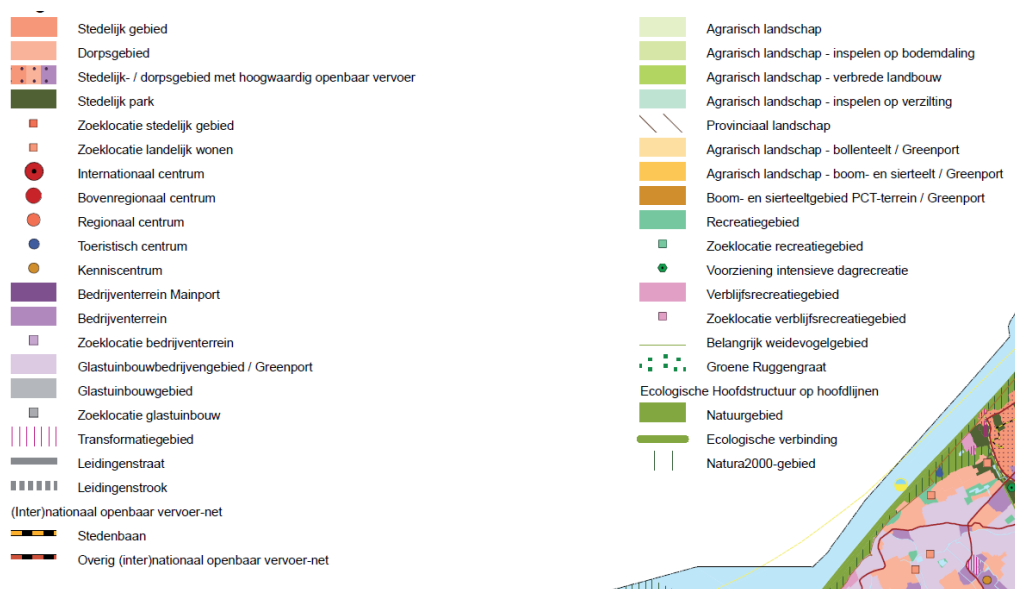


Fig. 7. Uitsnede functiekaart, provincie Zuid-Holland (2011)



Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. De visie op Zuid-Holland is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogingen, namelijk:

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van het eiland Voorne-Putten. Het eiland heeft zowel een stedelijk als een landelijk karakter. Voorne-Putten maakt deel uit van de Zuidvleugel en daarmee van het stedelijk netwerk. Het eiland vormt een combinatie van het zeekleipolderlandschap, veenpolderlandschap, duinlandschap en buitendijks natuurlandschap. Hoewel het gebied een eenheid vormt, is de diversiteit van het eiland kenmerkender dan de samenhang. De grote variatie in landschap en mate van verstedelijking maken de samenhang minder herkenbaar.

Verrommeling van het eiland en nivellering van de landschappen liggen op de loer. Een grote opgave is dan ook een helder perspectief te scheppen, met een eigen identiteit voor Voorne-Putten. Dit perspectief ligt in een samenhangend, divers, kwalitatief hoogwaardig recreatieaanbod in combinatie met de toeristische kwaliteiten van de historische kernen en de badplaatsen in het natuurgebied van Voornes Duin. Opruimen van verrommeling zoals oude glasopstanden en mogelijkheden zoeken voor landelijk wonen zijn ontwikkelingen die hierbij passen. Uitgangspunten voor planvorming zijn:

- bescherming van Voornes Duin en het landelijk karakter van Voorne-Putten;
- door verdere uitbouw van een fijnmazig groenblauw netwerk de bereikbaarheid vanuit de omgeving verbeteren;
- aanpak verrommeling en verspreid gelegen kassen uit de binnenduinrand tussen Oostvoorne en Rockanje.

Volgens de 'Kwaliteitskaart' is het plangebied gelegen binnen zeekleipolderlandschap. Dit landschap wordt gekenmerkt door een opeenvolgend patroon van (ronde) opwaspolders en (langgerekte) aanwaspolders, met een kleinschalig dijkenspatroon. Kreeken en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders met overwegend akkerbouw. Dorpen liggen als compacte kernen in het open landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek. Havenkanalen vormen plaatselijk bijzondere elementen. Een bijzondere vorm binnen het zeekleigebied zijn de veenpolders. Deze hebben een veenkern en zijn de eerste bedijkte polders (opwas). Kenmerkende elementen zijn de havenkanalen.

Op de 'Functiekaart' maakt het plangebied onderdeel uit van 'agrarisches landschap – inspielen op verbinding stad-land'. Kenmerkend voor deze zone is de stedelijke invloedssfeer met landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve waarden met een overwegend agrarische functie. Daarnaast komen (verspreid gelegen) natuurwaarden en bebouwingslinten voor. Agrarische bedrijven hebben niet altijd de mogelijkheid het agrarische bedrijf uit te breiden. Deze agrariërs krijgen de mogelijkheid verbrede landbouw toe te passen.

Verordening Ruimte

Om haar provinciale belangen op een goede wijze te kunnen beschermen, heeft de provincie een verordening (Verordening Ruimte) opgesteld. Deze verordening bevat regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwingscontouren van Hellevoetsluis. Verstedelijking buiten de bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. In artikel 17 lid 3 van de verordening is een overgangsregeling voor principebesluiten opgenomen. In de regeling is opgenomen dat een ontheffing van de verordening verleend wordt indien Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met een principeverzoek in de periode tussen 1 januari 2005 en het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening. Op 27 februari 2007 heeft Gedeputeerde Staten ingestemd met de ontwikkeling van de discotheek en aanverwante functies. Het bestemmingsplan voldoet aan het principebesluit van Gedeputeerde Staten. In verband hiermee wordt dan ook voldaan aan het bepaalde in de verordening ten aanzien van de ontheffing.

Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010

In het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 van de provincie Zuid-Holland worden met betrekking tot stedelijk waterbeheer de volgende doelen voor de korte en lange termijn gesteld:

- in 2015 is het watersysteem in de stad op orde;
- gemeente en waterschappen hebben in 2006 afspraken gemaakt over de aanpak van de stedelijke wateropgave;
- in 2010 is ten minste 25 procent van de stedelijke wateropgave opgelost en zit de aanpak van 80 procent van de resterende wateropgave in de voorbereidingsfase.

Waterbeheerplan 2009-2015

Het Waterbeheerplan 2009-2015 van waterschap Hollandse Delta vormt het beleidskader voor de regionale waterbeheertaak. De ruggengraat van het plan wordt gevormd door de doelstellingen voor waterkwantiteit en waterkwaliteit. De maatregelen en acties van het waterschap zelf en van derden om deze doelstellingen te bereiken zijn beschreven. Hollandse Delta zet in op de opbouw van een robuust watersysteem: voldoende watervolume, minder versnippering, een surplus aan bergingscapaciteit, ecologisch waardevolle oevers en centrale aansturing van stuwen en ge-

malen met voldoende capaciteit. Om watersystemen ecologisch op orde te krijgen is ook een natuurvriendelijker onderhoud van de watergangen noodzakelijk. De mogelijkheden hiervoor worden verkend. Het terugdringen van diffuse verontreiniging is ook heel belangrijk om de doelen te halen. Dit moet echter vooral via landelijk en Europees beleid worden gerealiseerd. De Kaderrichtlijn Water gaat uit van resultaatsverplichting om te voldoen aan doelstellingen. Het verantwoorden van activiteiten en evalueren van de resultaten krijgt daardoor nog meer prioriteit. Hiervoor is een intensivering van meten en monitoren noodzakelijk. Eventuele klimaatwijzigingen vragen om een extra inspanning om de behaalde resultaten ook op langere termijn veilig te stellen. De samenwerking met gemeenten en andere organisaties wordt verder versterkt in o.a. trajecten om tot afvalwaterakkoorden te komen en kwaliteitsdoelen voor natuurgebieden te bepalen.

De beleidsvisie van het waterschap is op hoofdlijnen gericht op:

- het anticiperen op klimaatsveranderingen en daarmee onder andere wateroverlast, verzilting, watertekorten en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen;
- het realiseren van een watersysteem met voldoende ruimtelijke kwaliteit;
- het inspelen op kennis en innovatie;
- hoge inzet op duurzaamheid;
- een balans tussen maatschappelijke kosten en baten.

Het waterschap Hollandse Delta is functioneel beheerder van het watersysteem in haar beheersgebied. Het watersysteem bestaat uit een omvangrijk stelsel van oppervlaktewateren, watergangen en bijbehorende waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen. Op wateren in beheer bij het waterschap is de Keur van het waterschap van toepassing. Indien werken worden uitgevoerd binnen beschermingszones van watergangen is een watervergunning noodzakelijk. Bij het verlenen van een dergelijke vergunning kan het waterschap aanvullende eisen stellen.

Conclusie ontwerp bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een discotheek en wegrestaurant. In de provinciale stukken is geen specifiek beleid opgenomen ten aanzien van de ontwikkeling van dergelijke functies in het buitengebied. Het plan, inclusief zoeklocatie is voorgelegd aan de provincie. De provincie Zuid-Holland⁵ heeft op 27 februari 2007 in principe ingestemd met de ontwikkeling van de discotheek op de betreffende locatie en voldoet daarmee aan de Verordening Ruimte. Randvoorwaarden zijn dat aanverwante functies, zoals een wegrestaurant en zalenverhuur ondergeschikt moeten zijn aan de discotheek. Daarnaast dient het plan ingepast te worden in de omgeving (aandacht voor groen, blauw, verkeer en veiligheid). De locatie mag zich niet ontwikkelen tot een economische knoop. Op 1 maart 2011 heeft er een ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de provincie, stadsregio

⁵ Provincie Zuid-Holland, Gedeputeerde Staten, brief d.d. 27-02-2007

en gemeente. De stadsregio heeft in het overleg een akkoord gegeven aan de voorgenomen ontwikkeling.

Bij de totstandkoming van het ontwerp hebben bovenstaande provinciale randvoorwaarden als leidraad gediend, zie hiervoor hoofdstuk 3 'Planbeschrijving'. De ontwikkeling is landschappelijk ingepast in de omgeving, zodanig dat het landschap en flora- en fauna niet significant worden aangetast. Naast het toevoegen van commerciële functies, zal een groot gedeelte van de ontwikkeling bestaan uit het aanleggen van een natuurzone (zie eveneens planbeschrijving). De aanverwante functies, zoals opgenomen in de randvoorwaarden, zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie discotheek (zie eveneens planbeschrijving). Aan elke functie is een maximum aantal vierkante meters gekoppeld (zie regels behorende bij dit bestemmingsplan) om een duidelijk onderscheid te maken tussen de hoofdfunctie discotheek en de ondergeschikte functies (zaalaccommodatie en wegrestaurant).

Door het maximaliseren van de oppervlaktes van de functies, en het feit dat er geen andere functies zijn toegestaan, zoals omschreven in hoofdstuk 3 Planbeschrijving en de regels behorende bij dit bestemmingsplan, wordt een economische knoop voorkomen. Daarnaast is gekozen voor één hoofdgebouw, ingepast in het landschap.

Conclusie definitief bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aanpassing plaatsgevonden in bouwvolume, bouwhoogte en de multifunctionaliteit (bijlage 22). Door de aanpassing blijft bovengenoemde conclusie in tact. Sterker nog, de provincie is van mening dat het aangepaste bestemmingsplan beter aansluit bij haar principebesluit uit 2007.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+

De Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+, vastgesteld op 13 oktober 2011, geeft de visie en ambities met betrekking tot het gemeentelijk beleid weer. De visie is een kader voor toekomstige bestemmingsplannen. Onderdelen uit het voormalige Structuurplan 2010+ zijn hierin geactualiseerd. In de structuurvisie is de ontwikkeling van een discotheek met ondergeschikte functies, zoals in voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, opgenomen.

Nota Duurzaam bouwen

Op 27 maart 2001 is de Nota Duurzaam Bouwen 'Hellevoetsluis in de 21^{ste} 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. Ten behoeve van de ontwikkeling van de disco en ondergeschikte functies zal rekening worden gehouden met duurzaam bouwen.

Kadernota Economie Ambitie en Realiteit⁶

In 2001 heeft de gemeenteraad van Hellevoetsluis de voorgaande gemeentelijke economische beleidsnota vastgesteld. Sindsdien heeft de economie in Hellevoetsluis zich in veel opzichten voorspoediger ontwikkeld dan verwacht. De geregistreerde werkloosheid is gedaald en er zijn tal van nieuwe bedrijven in de gemeente gestart. Dat wil echter niet zeggen dat er geen behoefte meer zou zijn aan economisch beleid. De ambities van de gemeente Hellevoetsluis voor de komende jaren zijn:

- Verbeteren werking van de arbeidsmarkt. Het aantal uitkeringsgerechtigden moet verder worden teruggebracht. Daarnaast moet het bedrijfsleven nauwer gaan samenwerken met het onderwijs en CWI/UWV;
- Uitbreiding vakgericht onderwijs (horeca, techniek);
- Benutten van de potenties in toerisme en recreatie. Hierin liggen ook kansen voor het combineren van zorg en recreatie;
- Opstellen detailhandelsvisie en horecanota;
- Uitbreiding winkelcentrum De Struytse Hoeck;
- Economische dynamiek en behoud van de ruimtelijke kwaliteit moeten op elkaar afgestemd worden. Hierbij wordt gestreefd naar het realiseren van sectorale groei met het zoveel als mogelijk behoud van het landbouwareaal voor de agrarische sector/ontplooien gewenste nevenactiviteiten;
- Een snelle ontwikkeling van Kickersbloem 3 en waarborgen van kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen, onder andere in de vorm van herstructurering;
- Verbeteren van de gemeentelijke dienstverlening.

De ambities van de gemeente zijn vertaald in 27 maatregelen. De maatregelen met de hoogste prioriteit zijn de ontwikkeling, uitgifte en beheer van Kickersbloem 3, uitbreiding van De Struytse Hoeck en het actief doorontwikkelen van toerisme en recreatie.

Nota Horecavestigingsbeleid⁷

De gemeente Hellevoetsluis telt in totaal circa 54 horecabedrijven verdeeld over vier sectoren: ± 15 bedrijven in de drankensector, ± 23 restaurants, ± 14 bedrijven in de fastservice-sector en 2 hotels. Het horeca-aanbod in Hellevoetsluis is in vergelijking met de omliggende kernen relatief beperkt. Ook in vergelijking met kernen van gelijke omvang is het horeca-aanbod beperkt. Dit is enerzijds te verklaren door de

⁶ Vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 2008

⁷ Nota horecavestigingsbeleid, 20 januari 2010

planmatige opzet en groei van Hellevoetsluis. Ook in andere groeikernen is het horeca-aanbod kleiner dan gemiddeld.

Daarnaast is het voorzieningenaanbod in Hellevoetsluis, in tegenstelling tot de meeste andere plaatsen van deze omvang, verspreid over meerdere clusters. In aanvulling op het historische centrum (de Vesting) is De Struytse Hoeck ontwikkeld als hoofdwinkelgebied. Ook het horeca-aanbod is daarmee verspreid over deze twee clusters. In vergelijking met andere plaatsen beperkt dit de mogelijkheden voor functiesynergie (winkeltoerisme, uitgaan en horeca). Voor de toekomstige horeca-structuur wordt uitgegaan van drie te versterken pijlers:

1. Versterking uitgaansfunctie;
2. Toeristisch-recreatieve product;
3. Versterking winkelondersteunende horeca.

Hellevoetsluis heeft een verzorgingsfunctie voor de eigen inwoners en voor overig Voorne. Bij deze functie hoort een aantrekkelijk uitgaansaanbod voor jong en oud. Op dit moment is er geen aantrekkelijk uitgaansgebied aanwezig. Uitgaansvoorzieningen (theater, bioscoop, restaurants, cafés) liggen verspreid over heel Hellevoetsluis. Om te komen tot een gevarieerd en levendig uitgaansaanbod is clustering van uitgaansvoorzieningen noodzakelijk. In de visie is De Vesting de meest kansrijke locatie voor de ontwikkeling van de pijlers I en II. In de Struytse Hoeck kan de winkelondersteunende horeca (pijler III) worden versterkt. Als algemeen uitgangspunt kan buiten de clusters gelden dat de horeca daar ondersteunend en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van het gebied.

Landschappelijke inpassing disco

Medio 2008 zijn uitgangspunten en randvoorwaarden⁸ opgesteld ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling. Onderstaand een overzicht van de te hanteren randvoorwaarden en uitgangspunten.

Uitgangspunten inpassing voorgenomen ontwikkeling:

- Opschuiven plangrens;
- Groene kamer in het landschap;
- Watercompensatie;
- 500 parkeerplaatsen⁹;
- Overloopgebied parkeren;
- Open polderlandschap behouden;
- Entree aan de Zwartedijk.

⁸ Croonen, Landschappelijke inpassing disco projectnummer ind01-HLV00016-06c, d.d. 6 augustus 2008

⁹ Latere berekening Croonen, aantal parkeerplaatsen gewijzigd in 188

Deze uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in randvoorwaarden per thema.

Plangebied:

- Ontsluiting Zwartedijk;
- Waterlopen handhaven;
- Extra in- en uitrit in verband met calamiteit;
- Carpoolplaats nader beschouwen.

Programma:

- 2.320 m² BVO (footprint) is leidend;
- Meer metrage via haalbaarheid en DPO te onderbouwen.

Ruimtelijke inpassing:

- Struweelstroken voorzien van gaashekwerken van 1,50 m hoogte;
- Boombeplanting bij voorkeur niet hooggaand;
- Terreinverlichting noodzakelijk maar niet hoger dan 2,50 m (met uitzondering van verlichting binnen de bestemming Verkeer, daar mag de hoogte van lichtmasten maximaal 6 meter bedragen);
- Geen reclamemasten;
- Geen extra verlichting cq geen naar boven uitstralende verlichting;
- Inrichtingsplan ter goedkeuring van de gemeente.

Parkeren / laden en lossen:

- Parkeernorm: 8 pp per 100 m² BVO;
- 25 m² per parkeerplaats;
- Streven naar optimalisatie OV en inzet discobussen;
- Fietscapaciteit: 20 fietsparkeerplaatsen per 100 bezoekers;
- Laden en lossen op kwalitatief verantwoorde wijze;
- Inrichtingsplan parkeerplaats vereist.

Beeldkwaliteit:

- Architectuur: het boeren erf als inspiratiebron;
- Reclame-uitingen uitsluitend op gevel;
- Beeldkwaliteit dient getoetst te worden aan welstandsnota.

Natuurontwikkeling:

- Compensatie: brede zone 30 m ten zuiden Middelhoekse Wetering;
- Natuurvriendelijke strook 15 m waterloop oostzijde t.b.v. overgang.

Weidevogelgebied (mantelvegetatie Meidoorn en Hondсроos):

- Weidevogelvriendelijk beheer van graslandpercelen;
- 30% plangebied groen, water en spelen.

Vogelbestand:

- Handhaven en in stand houden van verblijfplaats Boomvalk.

Wateropgave:

- Middelhoekse Wetering als basis;
- Extra waterberging 10% van inrichtingsgebied;
- Bij voorkeur geen verharde oppervlakten bij parkeren;
- Afvoer van vuil- en regenwater via gescheiden stelsel;
- Regenwater blijft in gebied.

Bodem:

- Bodemonderzoek noodzakelijk.

Geluid buitengebied:

- Wegverkeerslawaaï 48 dB (max. 53 dB);
- Industrielawaai 40 dB(A).

Lucht buitengebied:

- 40 mg/m³ (max. 35 overschrijdingen van 5)

Externe veiligheid:

- Onderzoek en verantwoording groepsrisico.

Duurzaamheid en energie:

- Inzet duurzaam materiaalgebruik;
- Vormen innovatief energiegebruik benutten;
- Utiliteitsgebouwen: EPC 20% lager dan Bouwbesluit¹⁰.

¹⁰ Klimaatbeleidsplan 2008 –2012, EPC norm met 10 % verscherpt



- Natuurontwikkeling (nat, moerasachtig gebied)
- Een brede zone van minimaal 30 meter
- Waterberging (10 % van nieuw verhard oppervlak)
- Natuurgebied als groene buffer
- Maximaal bebouwingspercentage: 60% van bouwvlak
- Hoofdgebouw: nokhoogte maximaal 12 m
 gothoogte maximaal 3 m
- Natuurvriendelijke strook van minimaal 15 meter
- Begrenzen met mantelvegetatie
- Behoud beplanting t.b.v. verblijfplaats Boomvalk
- Maximaal bebouwingspercentage: 40% van bouwvlak
- Bijgebouw: nokhoogte maximaal 10 m
 gothoogte maximaal 3 m

Fig. 8. Randvoorwaardenkaart landschappelijke inpassing (Croonen, 2008)

Groenstructuurplan Hellevoetsluis 2010-2020¹¹

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. In het Groenstructuurplan zijn in totaal elf groenstructuren uitgewerkt die kenmerkend zijn voor Voorne-Putten en Hellevoetsluis. Per groenstructuur wordt ingegaan op de kernkwaliteiten van de huidige situatie, het streefbeeld voor 2020, de relevante ruimtelijke ontwikkelingen en toekomstige beheer en inrichting.

Het plangebied is gelegen binnen de polder De Goote. Voor de gehele polder geldt dat het agrarisch gebruik op één staat. De openheid van polder De Goote dient behouden te blijven en er dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met de weide- en akkervogels. Ruimtelijke ontwikkelingen die deze openheid aantasten, zijn niet gewenst.

Waterplan gemeente Hellevoetsluis

Het Waterplan gemeente Hellevoetsluis bevat een visie voor de komende 25 jaar. Het doel van het Waterplan Hellevoetsluis is te komen tot een duurzaam watersysteem. Het Waterplan richt zich op de volgende vier centrale doelstellingen, die in onderlinge samenhang moeten worden benaderd:

1. Realiseren van een veilig watersysteem/ het voorkomen van wateroverlast;
2. Bereiken van een goede waterkwaliteit;
3. Vergroten van de gebruiksmogelijkheden en de belevingswaarde van het stedelijk en landelijk water als onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Vergroten van de aquatisch-ecologische kwaliteiten van het water.

Het waterplan is nog in ontwikkeling en wordt in een tweetal fasen opgesteld de "Watervisie" en het "Maatregelenplan water".

De watervisie omvat een analyse van knelpunten en kansen die zich nu en in de toekomst voordoen of worden verwacht, gevolgd door oplossingsrichtingen met een globaal programma voor de komende 25 jaar (tot 2030). De Watervisie 2030 is in 2005 vastgesteld door de gemeente en zal elke 5 jaar worden geëvalueerd. Zo kan ingespeeld worden op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De Watervisie 2030 laat het integrale wensbeeld zien hoe het watersysteem van Hellevoetsluis én de ruimtelijke inrichting van water zich de komende 25 jaar bij voorkeur ontwikkelen. Doel hiervan is zoveel mogelijk de knelpunten op te lossen en kansen optimaal te benutten. De belangrijkste visie-elementen uit de Watervisie luiden als volgt:

- Benutting ruimtelijke ontwikkelingen voor berging en zuivering;
- Waterberging: potenties voor recreatie en beleving;
- Brakwatergebied in westelijke uitbreiding.

¹¹ Groenstructuurplan Hellevoetsluis 2010-2020, d.d. 21 oktober 2009.

Het maatregelenplan water is een uitwerking van de Watervisie. In de watervisie is op hoofdlijnen beschreven welke maatregelen nodig zijn voor een duurzaam watersysteem in Hellevoetsluis. In het maatregelenplan zijn deze hoofdlijnen nader uitgewerkt in concrete maatregelen.

De maatregelen zijn geclusterd tot een zevental gebiedsgerichte plannen. Het gaat om de volgende plannen:

- Nieuwenhoorn;
- De Struyten / Kooistee;
- Kop Oostdijk;
- Kreekweg;
- Parkzone;
- Brakwaterzone;
- Ravense Hout.

Conclusie ontwerp bestemmingsplan

De ontwikkeling van de discotheek en aanverwante functies in het plangebied sluiten aan op het gemeentelijk beleid. De randvoorwaarden voor de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling hebben als leidraad gediend bij de totstandkoming van het ontwerp. Zie hiervoor het hoofdstuk 3 Planbeschrijving.

Conclusie definitief bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aanpassing plaatsgevonden in bouwvolume, bouwhoogte en de multifunctionaliteit (bijlage 22). Door de aanpassing sluit de ontwikkeling nog steeds aan bij het gemeentelijke beleid.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 M.e.r.-beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling was m.e.r.-beoordelingsplichtig op basis van categorie 10.1 bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage. In het kader hiervan is door de initiatiefnemer, Kramer Group BV, een aanmeldingsnotitie¹² opgesteld. Het Besluit milieueffectrapportage is per 1 april 2011 gewijzigd. De categorie 10.1 bijlage D is in het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage komen te vervallen. De voorgenomen ontwikkeling valt onder geen enkele categorie uit het geldende Besluit milieueffectrapportage, zodat noch een m.e.r.-plicht noch een m.e.r.-beoordelingsplicht aan de orde is.¹³ Er had dus geen m.e.r.-beoordeling hoeven te worden uitgevoerd, zodat de notitie niet had hoeven te worden opgesteld. Als extra zorgvuldigheid blijft de opgestelde m.e.r.-beoordeling wel als bijlage bij het bestemmingsplan.

Uit de m.e.r.-beoordeling¹⁴ blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu (artikel 7.17-lid 1 Wm).

5.2 Verkeer

In deze paragraaf zijn de verkeersaspecten verantwoord. Paragraaf 5.2.1 geeft de verkeersverantwoording van het basisontwerp dat was verwoord in het ontwerp bestemmingsplan discotheek Dammenweg (N57). Paragraaf 5.2.2 geeft de verkeersverantwoording van het definitieve ontwerp (bijlage 22) dat tot stand is gekomen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en die is vertaald in dit vast te stellen bestemmingsplan Discotheek Dammenweg (N57). De verkeersparagraaf is aangepast omdat de verkleining van het gebouw en hieraan gerelateerd de verkleining van het horecagedeelte wel degelijk invloed heeft op de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de toekomstige intensiteiten.

12 Aanmeldingsnotitie en m.e.r.-beoordeling 'Discotheek en wegrestaurant met familie- en fastfood-geelte te Hellevoetsluis', BRO, projectnummer 211X04041.059724_1, d.d. januari 2011.

13 Door de wijziging van het Besluit mer dient ook bij 'kleine' plannen een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden om te bepalen of het plan significant negatieve effecten heeft voor het milieu. Aangezien voor dit plan reeds een m.e.r.-beoordeling heeft plaatsgevonden, waaruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu, is het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling overbodig.

14 In de aanmeldingsnotitie wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10 en 13 meter. In onderhavig bestemmingsplan is dit gewijzigd in 11 en 13 meter i.v.m. de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Dit heeft geen gevolgen voor de conclusie van de notitie.

5.2.1 ontwerp bestemmingsplan

Voor het functioneren van een discotheek en een wegrestaurant bestaande uit een familie- en fastfoodgedeelte zijn een goede bereikbaarheid en verkeersafwikkeling belangrijk. Onderstaand wordt ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling in de omgeving en met betrekking tot parkeren.

Voor een inschatting van de benodigde ruimte van de discotheek en een wegrestaurant bestaande uit een familie- en fastfoodgedeelte is de parkeerbehoefte van de diverse functies berekend. Daarnaast is een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie, om de effecten voor het verkeer op de omliggende wegen inzichtelijk te maken. De berekeningen van verkeersgeneratie en parkeerbehoeftes zijn gebaseerd op de omvang van de verschillende onderdelen van de genoemde functies en kengetallen van CROW, ervaringsgegevens en inschattingen van BRO.

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van parkeerkengetallen van CROW¹⁵. Deze kengetallen zijn opgezet voor ontwikkelingen binnen de bebouwde kom. Wegens het ontbreken van specifieke kengetallen voor ontwikkelingen in het buitengebied zijn de genoemde kengetallen als leidraad genomen bij het berekenen van de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling. Het plangebied ligt in het buitengebied en verwacht wordt dat deze een grote mate van autogebruik aantrekt. Daarom is van de genoemde kengetallen het maximum in de bandbreedte gehanteerd.

Van elk van de geplande functies is de parkeerbehoefte berekend. De behoefte aan parkeerplaatsen van de verschillende functies ontstaat niet allemaal tegelijk. De vraag naar parkeerplaatsen bij een wegrestaurant, en dan het fastfoodgedeelte, bestaat op werkdagen overdag en in het weekend in de vroege avond, terwijl voor een bezoek aan de discotheek met name op een late zaterdag- of zondagavond geparkeerd wordt. Dat betekent dat in de parkeerbehoefte een zekere mate van dubbelgebruik kan worden verrekend. Om dit voor de gehele ontwikkeling inzichtelijk te maken zijn op de berekende parkeerbehoefte van elke functie de aanwezigheidspercentages van CROW toegepast. De verdeling van de parkeerbehoefte van de geplande functies over de dag en de week is weergegeven in de volgende tabel 1. Uitgebreide berekeningen zijn opgenomen in de bijlage 6A.

¹⁵ CROW publicatie 182, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, 3^e druk september 2008

	bruto	werkdag			Zaterdag			Zondag
		overdag	middag	avond	middag	avond (voor 21u)	Avond (na 21u)	
Discotheek	207	0	0	0	0	52	207	0
Wegrestaurant								
• Fastfoodgedeelte	60	24	24	30	51	60	15	60
• familiegedeelte	112	34	45	78	78	112	56	78
Vergaderfaciliteit	117	117	117	23	6	0	0	0
Totaal		175	186	132	135	224	278	138

Tabel 1. Parkeerbehoefte voorgenomen activiteit

Op de late zaterdagavond is de grootste vraag naar parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte is dan ongeveer 280 plaatsen in totaal. In het ontwerp van de discotheek en het wegrestaurant (familie- en fastfoodgedeelte) zijn in totaal 350 parkeerplaatsen gepland, waarbij onderscheid is gemaakt tussen regulier parkeren en parkeren voor taxi's. Dit aantal is voldoende om de parkeerbehoefte op te vangen op eigen terrein.

Naast parkeren voor personenauto's bestaat ook behoefte aan fietsparkeerplaatsen. Om het aantal fietsparkeerplaatsen bij een functie te bepalen is door Fietsberaad de Fietsparkeertool¹⁶ opgezet. Echter, voor de functie discotheek zijn geen fietsparkeerkencijfers opgenomen. Derhalve is het fietsparkeerkencijfer voor discotheek gehanteerd, zoals dat is opgenomen in het ASVV 2004¹⁷: 20 fietsparkeerplaatsen per 100 bezoekers. Dit kencijfer is gehanteerd als randvoorwaarde voor het ontwerp van de landschappelijke inpassing (zie paragraaf 4.3).

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van de discotheek en het wegrestaurant (familie- en fastfoodgedeelte) is, waar mogelijk, gebaseerd op de omvang van de verschillende onderdelen van de genoemde functies en kencijfers over verkeersgeneratie. In het plangebied worden gevestigd, een discotheek en een wegrestaurant (familiegedeelte en een fastfoodgedeelte met drive-through). Delen van de discotheek worden op werkdagen ingezet als zaalaccommodatie.

Functie	Werkdagetaal	Weekenddagetaal
Discotheek	0	1773 (max. 2482)
Wegrestaurant		
• fastfoodgedeelte	640	1600
• familiegedeelte	471	672
Zaalaccommodatie	577	0
totaal	1688	4045

Tabel 2. Verkeersgeneratie voorgenomen activiteit

¹⁶ Fietsberaad, Fietsparkeertool (www.fietsberaad.nl/fietsparkeertool)

¹⁷ CROW, ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, april 2004

Na realisatie worden door de discotheek en het wegrestaurant ongeveer 4.045 motorvoertuigbewegingen op een weekenddag gegenereerd (tabel 2). Een weekenddag zal voor de ontwikkeling de drukste dag zijn. De functies zullen dan de meeste bezoekers trekken. Op een werkdag genereert de ontwikkeling minder verkeer, ongeveer 1.688 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Uitgebreide berekeningen zijn opgenomen in de bijlage 6a.

Toekomstige intensiteiten

Om de verkeersafwikkeling op de aansluiting van de voorgenomen activiteit op de Zwartedijk (N496) en de Dammenweg (N57) te beoordelen, zijn verkeersberekeningen gemaakt. De berekeningen hebben betrekking op twee momenten in het jaar 2020. Allereerst de avondspits op een werkdag (18.00 uur), omdat dit het piekmoment is waarop zowel een hoge intensiteit op de openbare weg aanwezig is als waarop de geplande ontwikkeling functioneert. Ten tweede is het piekmoment in het functioneren berekend, zaterdagavond om 22.00 uur. Als basis voor de berekening van de verkeersafwikkeling zijn verkeersmodelgegevens van de Provincie Zuid-Holland en RWS, de eerder genoemde berekening van de verkeersgeneratie en nadere uitgangspunten toegepast. Er is uitgegaan van de gebruikelijke voorrangssituatie bij erfaansluitingen.

Verder is bij de berekeningen als uitgangspunt genomen dat het aandeel verkeer van en naar de richting Dammenweg (N57) groter is dan het aandeel van en naar de richting Nieuwe Achterweg (Rockanje), namelijk 70% - 30%. De berekening is gemaakt voor de toekomstige situatie waarbij de autonome groei is meegenomen op basis van verkeersmodelgegevens (2020).

De verwachte intensiteiten op de aansluiting op de Zwartedijk (N496) zijn doorgerekend met behulp van de software Capacito¹⁸. Uit de berekeningen blijkt, dat het verkeer van en naar de discotheek en het wegrestaurant op beide onderzochte momenten niet tot overmatige wachttijden leidt op de drie richtingen van deze kruising. De wachttijden voor het verkeer zijn korter dan 15 seconden. Ze worden daarmee beoordeeld als acceptabel en "bijna geen wachttijd". In de bijlage 6A zijn de resultaten van de berekeningen opgenomen.

De verwachte intensiteiten op de kruising (rotonde) Zwartedijk (N496) – Dammenweg (N57) – Noorddijk zijn in beeld gebracht in figuur 9a. De figuren zijn een eenvoudige weergave van de rotonde, met daarin vermeld de te verwachten intensiteiten op basis van het reeds aanwezige verkeer op de kruising en het extra verkeer als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De figuren maken duidelijk dat op het drukste moment (werkdag 18.00 uur) de toename van het verkeer als gevolg van de realisatie van de discotheek en het wegrestaurant marginaal is ten opzichte van de

¹⁸ Trenso, Capacito 1.8, www.trenso.nl

al aanwezige verkeersstromen. Belemmering van de verkeersafwikkeling als gevolg van de realisatie van de voorgenomen activiteit is dan ook niet te verwachten.

Conclusie ontwerp bestemmingsplan

Uit het bovenstaande blijkt dat er geen negatief effect te verwachten is ten aanzien van de verkeersafwikkeling op de bestaande wegen in en nabij het plangebied. De berekeningen maken duidelijk dat op het drukste moment de toename van het verkeer als gevolg van de realisatie van de discotheek en het wegrestaurant (met fast-food- en familiegedeelte) marginaal is ten opzichte van de al aanwezige verkeersstromen. Daarnaast is voldoende ruimte gereserveerd in het plan voor het parkeren.

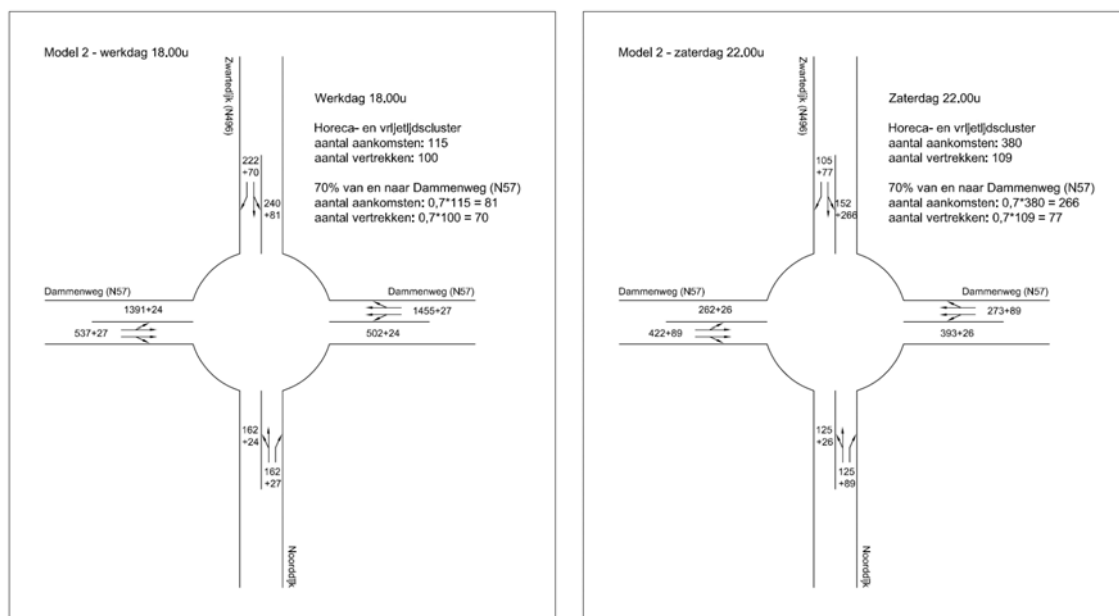


Fig. 9a. Verkeersintensiteiten (gedurende één uur) 2020 na realisatie voorgenomen activiteit

5.2.2 definitief bestemmingsplan

Voor het functioneren van een discotheek en een wegrestaurant is een goede bereikbaarheid en verkeersafwikkeling belangrijk. Onderstaand wordt ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling in de omgeving en met betrekking tot parkeren.

Voor een inschatting van de benodigde ruimte van de discotheek en een wegrestaurant is de parkeerbehoefte van de diverse functies berekend. Daarnaast is een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie, om de effecten voor het verkeer op de omliggende wegen inzichtelijk te maken. De berekeningen van verkeersgeneratie en parkeerbehoeftes zijn gebaseerd op de omvang van de verschillende onderdelen

van de genoemde functies en kengetallen van CROW, ervaringsgegevens en inschattingen van BRO.

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van parkeerkengetallen van het CROW¹⁹. Deze kengetallen zijn opgezet voor ontwikkelingen binnen de bebouwde kom. Wegens het ontbreken van specifieke kengetallen voor ontwikkelingen in het buitengebied zijn de genoemde kengetallen als leidraad genomen bij het berekenen van de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling. Het plangebied ligt in het buitengebied en verwacht wordt dat deze een grote mate van autogebruik aantrekt. Daarom is van de genoemde kengetallen het maximum in de bandbreedte gehanteerd.

Van elk van de geplande functies is de parkeerbehoefte berekend. De behoefte aan parkeerplaatsen van de verschillende functies ontstaat niet allemaal tegelijk. De vraag naar parkeerplaatsen bij een wegrestaurant bestaat op werkdagen overdag en in het weekend in de vroege avond, terwijl voor een bezoek aan de discotheek met name op een late zaterdag- of zondagavond geparkeerd wordt. Dat betekent dat in de parkeerbehoefte een zekere mate van dubbelgebruik kan worden verrekend. Om dit voor de gehele ontwikkeling inzichtelijk te maken zijn op de berekende parkeerbehoefte van elke functie de aanwezigheidspercentages van het CROW toegepast. De verdeling van de parkeerbehoefte van de geplande functies over de dag en de week is weergegeven in de tabel 3. Uitgebreide berekeningen zijn opgenomen in de bijlage 6B.

	bruto	werkdag			Zaterdag			Zondag
		overdag	middag	avond	middag	avond	Avond	
					(voor 21u)		(na 21u)	
Discotheek	207	0	0	0	0	52	207	0
Wegrestaurant	128	38	51	90	90	128	64	90
Vergaderfaciliteit	117	117	117	23	6	0	0	0
Totaal		155	168	113	96	180	271	90

Tabel 3. Parkeerbehoefte voorgenomen activiteit

Op de late zaterdagavond is de grootste vraag naar parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte is dan ongeveer 271 plaatsen in totaal. In het ontwerp van de discotheek en het wegrestaurant zijn in totaal 335 parkeerplaatsen gepland, waarbij onderscheid is gemaakt tussen regulier parkeren en parkeren voor taxi's. Dit aantal is ruim voldoende om de parkeerbehoefte op te vangen op eigen terrein.

¹⁹ CROW publicatie 182, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, 3^e druk september 2008

Naast parkeren voor personenauto's bestaat ook behoefte aan fietsparkeerplaatsen. Om het aantal fietsparkeerplaatsen bij een functie te bepalen is door Fietsberaad de Fietsparkeertool²⁰ opgezet. Echter, voor de functie discotheek zijn geen fietsparkeerkencijfers opgenomen. Derhalve is het fietsparkeerkencijfer voor discotheek gehanteerd, zoals dat is opgenomen in het ASVV 2004²¹: 20 fietsparkeerplaatsen per 100 bezoekers. Dit kencijfer is gehanteerd als randvoorwaarde voor het ontwerp van de landschappelijke inpassing (zie paragraaf 4.3). Voor een (eenvoudig) restaurant buiten de bebouwde kom met 800 m² bvo geeft de fietsparkeertool een gewenst aantal fietsparkeerplaatsen van 108 aan.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van de discotheek en het wegrestaurant is, waar mogelijk, gebaseerd op de omvang van de verschillende onderdelen van de genoemde functies en kencijfers over verkeersgeneratie. In het plangebied worden gevestigd, een discotheek en een wegrestaurant. Delen van de discotheek worden op werkdagen ingezet als zaalaccommodatie.

Functie	Werkdagemaal	Weekenddagemaal
Discotheek	0	1773 (max. 2482)
Wegrestaurant	538	768
Zaalaccommodatie	577	0
Totaal	1115	2541

Tabel 4. Verkeersgeneratie voorgenomen activiteit

Na realisatie worden door de discotheek en het wegrestaurant ongeveer 2.541 motorvoertuigbewegingen op een weekenddag gegenereerd (tabel 4). Een weekenddag zal voor de ontwikkeling de drukste dag zijn. De functies zullen dan de meeste bezoekers trekken. Op een werkdag genereert de ontwikkeling minder verkeer, ongeveer 1.115 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Uitgebreide berekeningen zijn opgenomen in de bijlage 6B.

Toekomstige intensiteiten

Om de verkeersafwikkeling op de aansluiting van de voorgenomen activiteit op de Zwartedijk (N496) en de Dammenweg (N57) te beoordelen zijn verkeersberekeningen gemaakt. De berekeningen hebben betrekking op twee momenten in het jaar 2020. Allereerst de avondspits op een werkdag (18.00 uur), omdat dit het piekmoment is waarop zowel een hoge intensiteit op de openbare weg aanwezig is als waarop de geplande ontwikkeling functioneert. Ten tweede is het piekmoment in het functioneren berekend, zaterdagavond om 22.00 uur. Als basis voor de berekening van de verkeersafwikkeling zijn verkeersmodelgegevens van de Provincie Zuid-Holland en RWS, de eerder genoemde berekening van de verkeersgeneratie en na-

²⁰ Fietsberaad, Fietsparkeertool (www.fietsberaad.nl/fietsparkeertool)

²¹ CROW, ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, april 2004

dere uitgangspunten toegepast. Er is uitgegaan van de gebruikelijke voorrangssituatie bij erfaansluitingen.

Verder is bij de berekeningen als uitgangspunt genomen dat het aandeel verkeer van en naar de richting Dammenweg (N57) groter is dan het aandeel van en naar de richting Nieuwe Achterweg (Rockanje), namelijk 70% - 30%. De berekening is gemaakt voor de toekomstige situatie waarbij de autonome groei is meegenomen op basis van verkeersmodelgegevens (2020).

De verwachte intensiteiten op de aansluiting op de Zwartedijk (N496) zijn doorgeerekend met behulp van de software Capacito²². Uit de berekeningen blijkt, dat het verkeer van en naar de discotheek en het wegrestaurant op beide onderzochte momenten niet tot overmatige wachttijden leidt op de drie richtingen van deze kruising. De wachttijden voor het verkeer zijn korter dan 15 seconden. Ze worden daarmee beoordeeld als acceptabel en "bijna geen wachttijd". In de bijlage 6B zijn de resultaten van de berekeningen opgenomen.

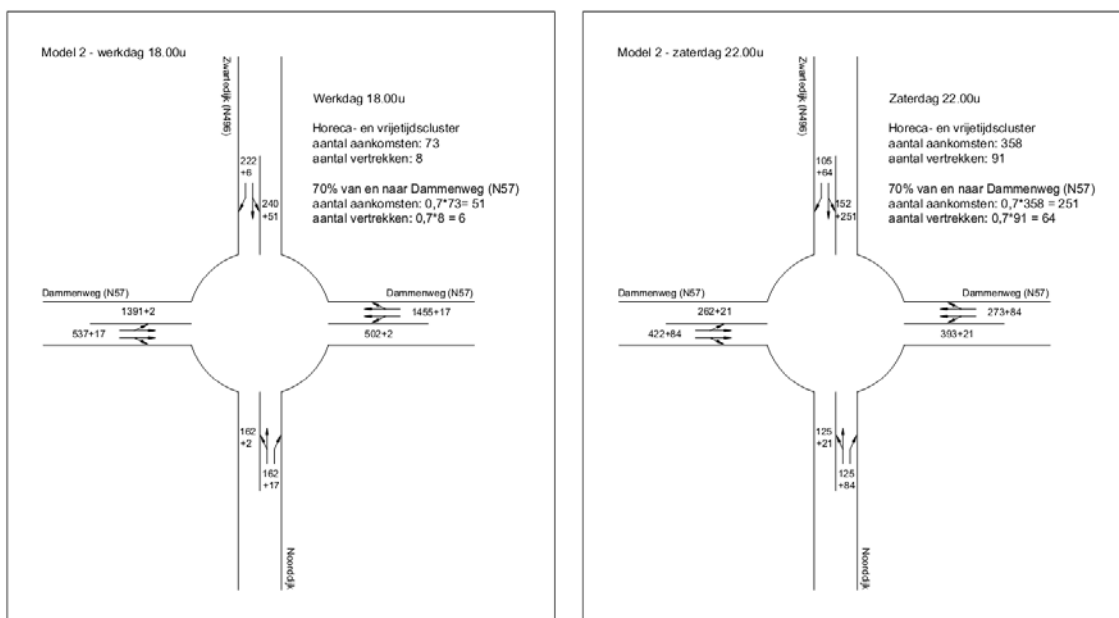


Fig. 9. Verkeersintensiteiten (gedurende één uur) 2020 na realisatie voorgenoemen activiteit

De verwachte intensiteiten op de kruising (rotonde) Zwartedijk (N496) – Dammenweg (N57) – Noorddijk zijn in beeld gebracht in figuur 9. De figuren zijn een eenvoudige weergave van de rotonde, met daarin vermeld de te verwachten intensiteiten op basis van het reeds aanwezige verkeer op de kruising en het extra verkeer als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De figuren maken duidelijk dat op het drukste moment (werkdag 18.00 uur) de toename van het verkeer als gevolg van de realisatie van de discotheek en het wegrestaurant marginaal is ten opzichte van de

²² Trenso, Capacito 1.8, www.trenso.nl

al aanwezige verkeersstromen. Belemmering van de verkeersafwikkeling als gevolg van de realisatie van de voorgenomen activiteit is dan ook niet te verwachten.

Conclusie definitief bestemmingsplan

Uit het bovenstaande blijkt dat er geen negatief effect te verwachten is ten aanzien van de verkeersafwikkeling op de bestaande wegen in en nabij het plangebied. De berekeningen maken duidelijk dat op het drukste moment de toename van het verkeer als gevolg van de realisatie van de discotheek en het wegrestaurant marginaal is ten opzichte van de al aanwezige verkeersstromen. Daarnaast is voldoende ruimte gereserveerd in het plan voor het parkeren.

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Een discotheek en wegrestaurant met bijbehorende voorzieningen zijn geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk en in onderhavig geval niet uitgevoerd.

Omdat de ontwikkeling een verkeersgeneratie tot gevolg heeft op de Zwartedijk (N496) en de Dammenweg (N57) is een onderzoek uitgevoerd naar de indirecte hinder (wegverkeerslawaaï) op de omgeving. Middels een onderzoek²³ is inzicht verschaft of er door de extra verkeersbewegingen een toename is van de geluidsbelasting op de gevels van de nabij gelegen woningen. Als representatieve woning is de woning, gelegen aan de Zwartedijk 10 aangehouden. Hieronder worden enkel de conclusies van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie ontwerpbestemmingsplan

Uit het onderzoek blijkt dat er door extra verkeersbewegingen (970 mvt), ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling, een toename is van maximaal 0,5 dB. De geluidsbelasting bedraagt dan tussen 60,8 dB en 67,6 dB. Deze toename zal niet waarneembaar zijn door bewoners. Uit het oogpunt van wegverkeerslawaaï vormt de ontwikkeling geen belemmering.

23 Akoestisch onderzoek, Verkeersaantrekkende werking, bouwplan discotheek met twee eetgelegenheden buitengebied Hellevoetsluis, K+ Adviesgroep, referentie NM/SL/M10 178.801.1, d.d. 16 september 2010.

Conclusie definitief bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aanpassing plaatsgevonden in bouwvolume, bouwhoogte en de multifunctionaliteit (bijlage 22). Dit heeft tot gevolg dat de toename van het aantal verkeersbewegingen minder groot is dan de 970 mvt zoals hierboven beschreven (zie paragraaf 5.2 en bijlage 6). Dit betekent ook dat de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan 67,6 dB. De conclusie, dat wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de ontwikkeling, blijft in tact.

5.4 Luchtkwaliteit

Relevant bij de beoordeling van de effecten van de ontwikkeling van de voorgenomen activiteit is de vraag of de toename van het aantal verkeersbewegingen leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van de voorgenomen activiteit zal een toename van de verkeersbewegingen met zich mee brengen. Het verkeer kan het plangebied via drie wegen bereiken, te weten de Zwartedijk (N496), de Noorddijk en de Dammenweg (N57).

De ontwikkeling van de voorgenomen activiteit (discotheek, wegrestaurant) is niet opgenomen in de Regeling Niet in Betekende Mate (NIBM). In het kader van de ontwikkeling zijn daarom berekeningen²⁴ uitgevoerd om het effect van de verkeersaantrekkende werking van het plan op de luchtkwaliteit te bepalen. Als randvoorwaarden voor de landschappelijke inpassing²⁵ van de voorgenomen activiteit geldt dat voor NO₂ een grenswaarde voor het jaargemiddelde geldt van 40 µg/m³. Voor PM₁₀ geldt eveneens een jaargemiddelde van 40 µg/m³ inclusief op jaarbasis maximaal 35 keer een overschrijding van 50 µg/m³. Hieronder wordt enkel de conclusie van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie ontwerp bestemmingsplan

De verkeersaantrekkende werking van het plan is berekend met behulp van de CROW publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden van 2007' en op basis van ervaring. Uit de berekening blijkt dat het plan met 0,3 µg/m³ voor NO₂ en 0,4 µg/m³ voor PM₁₀ bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit van het plangebied en omgeving en daarmee niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden, zoals opgenomen in de Wet milieubeheer (gebruiksfasen).

²⁴ Luchtkwaliteit Sliklandseweg Hellevoetsluis, TAUW, d.d. 25 maart 2010, kenmerk N001-4714112SPU-nja-V01-NL.

²⁵ Croonen, Landschappelijke inpassing disco projectnummer ind01-HLV00016-06c, d.d. 6 augustus 2008.

Daarnaast blijven de waarden ruimschoots onder de gestelde randvoorwaarden behorende bij de landschappelijke inpassing (zie onderstaande tabel 5).

Emissie	Jaargemiddelde concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Jaargemiddelde achtergrond concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Totale bijdrage ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Overschrijdingen uur/ dag gemiddelde concentratie
NO ₂	20,3	20,0	0,3	0
PM ₁₀	17,2*	16,8*	0,4	6

Tabel 5. Jaargemiddelde NO₂ en PM₁₀

* Zeezoutcorrectie van $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ toegepast

Conclusie definitief bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aanpassing plaatsgevonden in bouwvolume, bouwhoogte en de multifunctionaliteit (bijlage 22). Dit heeft tot gevolg dat de verkeersaantrekkende werking minder groot is dan hierboven beschreven (zie paragraaf 5.2 en bijlage 6). Dit betekent een minder grote bijdrage aan de luchtkwaliteit dan met $0,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO₂ en $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM₁₀. De conclusie, dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit van het plangebied en omgeving en daarmee niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden, zoals opgenomen in de Wet milieubeheer (gebruiksfasen), blijft in tact.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten²⁶. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven van welke milieuvloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Omdat er met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van diverse functies kan dit effect hebben op omliggende woningen.

²⁶ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in het buitengebied van Hellevoetsluis, maar kan eveneens gezien worden als een gemengd gebied²⁷ (nabij hoofdinfrastructuur). Voor een discotheek geldt een minimale risicoafstand van 30 meter op basis van het omgevingstype buitengebied ten aanzien van het aspect geluid. Voor een wegrestaurant kan een minimale risicoafstand van 10 meter (omgevingstype buitengebied) aangehouden worden. Binnen een gemengd gebied worden kleinere richtafstanden afstanden gehanteerd. Voor de discotheek is dan een minimale risicoafstand van toepassing van 10 meter en voor het wegrestaurant 0 meter.

De dichtstbijzijnde woning is gelegen op ongeveer 195 meter vanaf de inrichting. Naar verwachting zal de voorgenomen activiteit geen effect hebben op de omliggende woningen ten aanzien van geluidsuitstoot, geur en gevaar. In de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat de maximale geluidsbelasting van 40 dB(A) op de inrichtingsgrens moet zijn (zie randvoorwaarden landschappelijk inpassing²⁸).

Conclusie ontwerp bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling vormt geen belemmering voor de omliggende woningen in de omgeving en andersom.

Conclusie definitief bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aanpassing plaatsgevonden in bouwvolume, bouwhoogte en de multifunctionaliteit (bijlage 22). Deze wijziging heeft tot gevolg dat de afstanden tot omliggende woningen gelijk dan wel groter worden. De conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor de omliggende woningen in de omgeving en andersom, blijft in tact.

5.6 Geurhinder

Conclusie ontwerp bestemmingsplan

In en nabij het plangebied zijn geen agrarische bedrijven en/of veehouderijen gevestigd die van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling en andersom. Een goed (woon- en) leefklimaat wordt hiermee gegarandeerd.

²⁷ Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

²⁸ Croonen, Landschappelijke inpassing disco projectnummer ind01-HLV00016-06c, d.d. 6 augustus 2008

Conclusie definitief bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aanpassing plaatsgevonden in bouwvolume, bouwhoogte en de multifunctionaliteit (bijlage 22). Deze wijziging heeft tot gevolg dat de afstanden tot omliggende woningen gelijk dan wel groter worden. De conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor de omliggende woningen in de omgeving en andersom, blijft in tact.

5.7 Bodem en grondwater

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 is dan noodzakelijk.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek²⁹ uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie ontwerp bestemmingsplan

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de grond lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Het grondwater is eveneens licht verontreinigd. De ontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de kwaliteit van de bodem in het plangebied en omgeving, onder andere omdat er zoveel mogelijk gewerkt wordt met een gesloten grondbalans. Hierdoor worden de licht verontreinigde delen binnen het werk hergebruikt en behoeft de grond niet afgevoerd te worden. Daarnaast vinden er in de toekomst geen bodemverontreinigende activiteiten plaats.

Conclusie definitief bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aanpassing plaatsgevonden in bouwvolume, bouwhoogte en de multifunctionaliteit (bijlage 22). Omdat het plangebied en de situering van het gebouw niet verandert, is het uitgevoerde bodemonderzoek nog steeds van toepassing. Bovenstaande conclusie blijft in tact.

5.8 Externe veiligheid

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn verbonden aan een bepaalde plaats.

²⁹ Verkennend bodemonderzoek Sliklandseweg te Hellevoetsluis, TAUW, d.d. 23 februari 2010, kenmerk R001-4624361CYH-nnc-V01-NL

Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Bij ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.

Aangezien de voorgenomen activiteit is gelegen binnen het invloedsgebied van een tweetal routes gevaarlijke stoffen is door de DCMR onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid³⁰. Op basis hiervan is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond³¹.

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn. De voorgenomen activiteit betreft eveneens geen risicovolle inrichting.

Transport

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een voor externe veiligheid relevante transportroute. Over de Dammenweg (N57) en de Zwartedijk (N496) worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Dammenweg (N57)

Plaatsgebondenrisico

De Dammenweg (N57) is opgenomen in de Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen. Volgens deze circulaire geldt een veiligheidszone van 10 meter gemeten vanaf het midden van de weg. Het bebouwde deel van het plangebied bevindt zich op circa 100 meter van de Dammenweg (N57). Dit is ruimschoots buiten de veiligheidszone.

Groepsrisico

Het invloedsgebied van de Dammenweg (N57) bedraagt 950 meter (op basis van een ongeval van toxische vloeistoffen). Beperkingen aan het ruimtegebruik kunnen worden gesteld binnen een afstand van 200 meter van een transportroute gevaarlijke stoffen. De realisatie van de plannen zal een significante toename van de populatie ter plaatse te weeg brengen. Daarom is een berekening van het groepsrisico gemaakt. Ten behoeve van de berekening zijn de volgende gegevens gebruikt.

Transportaantallen per jaar				
LF1	LF2	LT2	GF2	GF3
3.360	4.715	33	50	663

³⁰ Notitie Externe veiligheid discotheek N57, DCMR Milieudienst Rijnmond, d.d. 19 april 2010, documentnummer 21045839.

³¹ Veiligheidsadvies: vooroverleg bestemmingsplan Discotheek N57, Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond, 14 april 2011

Aanwezig			
Dag week	Nacht week	Dag week	Nacht week
240	500	450	1.000

Uit de berekening van het groepsrisico blijkt dat dit lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, zodat een verantwoording van het groepsrisico volgens het (concept) Besluit externe veiligheid transport niet noodzakelijk is. Wel moet in de toelichting van het besluit worden aangegeven waarom een groepsrisico verantwoording niet noodzakelijk is.

Plaatsgebondenrisico

Over de Zwartedijk (N496) vindt eveneens transport plaats van gevaarlijke stoffen. De PR 10^{-6} contour van de Zwartedijk (N496) bedraagt 0 meter.

Groepsrisico

De waarde van het groepsrisico is niet berekend, omdat het aantal verkeersbewegingen gevaarlijke stoffen significant kleiner is dan van de Dammenweg (N57). Hierdoor zal naar verwachting het groepsrisico niet worden overschreden.

Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

De VRR heeft van de beide wegen het worstcase scenario beschouwd:

- BLEVE³² met een LPG-tankwagen op de Dammenweg (N57) of N496;
- Vrijkomen toxische wolk ammoniak op de Dammenweg (N57), catastrofaal falen tankwagen ammoniak.

Daarnaast is gekeken naar het meest geloofwaardige scenario:

- Vrijkomen toxische wolk ammoniak op de Dammenweg (N57), lekkage tankwagen ammoniak.

De VRR heeft de scenario's beoordeeld op zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

Bij de inrichting van het perceel is rekening gehouden met het verminderen van risico's. Er heeft een integrale afweging plaatsgevonden voor een zo optimaal mogelijke locatie waarbij de discotheek zo ver mogelijk van de weg is gesitueerd als mogelijk. Daarnaast is een tweede ontsluiting van het plangebied gerealiseerd die beschikbaar is voor de hulpverleningsdiensten.

De kans op een incident is overigens klein, omdat de discotheek met name in het weekend en in de nacht open is. Het transport van gevaarlijke stoffen vindt over het algemeen niet in de nacht en het weekend plaats.

³² Een explosiescenario doordat de druk in een opslagtank (propaan- of LPG-tankwagen) zo toeneemt dat de tank openbarst en de vloeistof er als een brandende wolk uitkomt. BLEVE: boiling liquid expanding vapour explosion.

De VRR geeft aan dat niet aan de zorgnorm (aanrijdtijd, inclusief opkomsttijd) van de brandweer kan worden voldaan. Hiertoe dienen aanvullende bouwkundige en/of organisatorische maatregelen genomen worden, zodat de kwaliteit van de basisbrandweezorg voldoende gewaarborgd blijft.

De VRR adviseert om de volgende voorzieningen te realiseren:

- De gebouwen dienen geschikt te zijn om er enkele uren in te schuilen. Hiervoor dienen deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar te zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld te kunnen worden;
- De bouwwerken dienen tot 40 meter benaderbaar te zijn door middel van tweezijdige bereikbaarheid en opstelplaatsen voor hulpverleningsvoertuigen
- Er dienen voldoende bluswatervoorzieningen te zijn;
- Er moet voldaan worden aan de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR);
- Er dient een goede voorlichting en instructie gegeven te worden aan de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

In de uitvoeringsfase worden bovenstaande adviezen opgevolgd.

Conclusie ontwerp bestemmingsplan

Externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

In de uitvoeringsfase zullen aanvullende bouwkundige en/of organisatorische maatregelen genomen worden, zodat de kwaliteit van de basisbrandweezorg voldoende gewaarborgd blijft.

Conclusie definitief bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aanpassing plaatsgevonden in bouwvolume, bouwhoogte en de multifunctionaliteit (bijlage 22). Bij ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. De aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden, veranderen ten aanzien van de aanpassing niet. De conclusie dat externe veiligheid geen belemmering is voor de ontwikkeling van het plangebied, blijft in tact. Nog steeds zal in de uitvoeringsfase aanvullende bouwkundige en/of organisatorische maatregelen genomen worden, zodat de kwaliteit van de basisbrandweezorg voldoende gewaarborgd blijft.

5.9 Kabels en leidingen

Conclusie ontwerp bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied en directe omgeving zijn voor zover bekend geen kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling.

Conclusie definitief bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aanpassing plaatsgevonden in bouwvolume, bouwhoogte en de multifunctionaliteit (bijlage 22). Het plangebied van de aanpassing is identiek. De conclusie dat ter plaatse van het plangebied en directe omgeving geen kabels en/of leidingen aanwezig zijn die belemmeringen opleveren voor de toekomstige aangepaste ontwikkeling, blijft in tact.

5.10 Waterparagraaf

Onderdeel van het rijksbeleid is de invoering van de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

Beleid op hoofdlijnen

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterplan van de gemeente Hellevoetsluis, Beleidsplan Groen, Water en Milieu van de provincie Zuid-Holland, het Waterbeheerplan van waterschap Hollandse Delta, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Huidige situatie

Bodemopbouw

De diepere ondergrond op de planlocatie bestaat uit kleilagen/ veenlagen op fijn zand (soms lemig). De dikte van de deklaag is circa 15 tot 20 meter. De stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerende pakket is oost tot noord-oost gericht³³.

³³ Bron: Verkennend bodemonderzoek Sliklandseweg te Hellevoetsluis, TAUW, 23 februari 2010, kenmerk R001-4624361CYH-nnc-V01-NL

Ter plaatse van de Middelhoekse Wetering is een kreekbedding in de ondergrond aanwezig. De Middelhoekse Wetering is een voormalige kreek. Ter plaatse van de kreekbedding is de maaiveldhoogte (en drooglegging) kleiner dan in de rest van het plangebied.

Bodem en grondwater

Het plangebied is circa 3,3 ha groot en ligt in een poldergebied. Het maaiveld in het plangebied varieert van circa 0,4 m +NAP in het zuidelijke deel tot circa 1,0 m –NAP in het noordelijk deel nabij de Middelhoekse Wetering. De bodem in het plangebied bestaat uit zeekeigronden, type poldervaaggronden.

De ontwatering (afstand tussen maaiveld en grondwaterstand) is in dit gebied vrij groot. Ter plaatse van het plangebied en directe omgeving geldt een grondwatertrap VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen op circa 0,4 tot 0,8 m-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is gelegen op meer dan 1,2 m-mv³⁴.

Op Voorne-Putten kan op regionale schaal, afhankelijk van de waterstanden op buitenwater (zoals het Haringvliet) grondwaterstroming plaatsvinden. Deze planontwikkeling heeft echter geen invloed op de (regionale) grondwaterstromingen, aangezien er geen sprake is van enige onttrekking of noemenswaardige toevoeging van water in het (diepere) grondwater. Het plan heeft geen effecten op kwel of inzijging in het plangebied of in de omgeving van het plangebied. Bovendien gelden op de planlocatie geen kwelsituaties die mogelijk problemen opleveren voor de ontwikkeling.

Oppervlaktewater

Het plangebied is aan alle zijden omgeven door oppervlaktewater. De oppervlaktewateren hebben een belangrijke rol bij het ontwateren en afwateren van het omliggende poldergebied. Het waterschap Hollandse Delta voert het peilbeheer in dit poldergebied. Het plangebied is in zijn geheel gelegen in peilgebied 122. Voor dit peilgebied geldt een polderpeil (streefpeil) van 1,75 m –NAP. In het zuidelijk deel van het plangebied geldt een drooglegging (afstand polderpeil tot maaiveld) van meer dan 2 meter. In het uiterste noorden van het plangebied is dit slechts 0,75 meter.

De oppervlaktewateren rondom het plangebied zijn weergegeven in figuur 10. Het waterschap is beheerder van alle oppervlaktewateren in haar beheersgebied. Voor enkele niet-hoofdwatgangen heeft het waterschap de onderhoudsplicht bij derden gelegd. In dit geval gaat het om de wegsloten die in onderhoud zijn bij de wegbeheerder. Voor de sloot langs de Dammenweg (N57) is Rijkswaterstaat de on-

³⁴ Bron: www.bodemdata.nl

derhoudsplichtige, voor de sloot langs de Zwartedijk is dat de provincie. Voor de Middelhoekse Wetering is het waterschap onderhoudsplichtige.



Fig. 10. Uitsnede leggerkaart waterschap Hollandse Delta¹

- De watergang aan de noordzijde van het plangebied is de Middelhoekse Wetering. Deze heeft als status hoofdwatergang (primair water). Deze watergang heeft een belangrijke afvoerende functie voor de polder. De afvoerrichting is oostelijk³⁵;

³⁵ Bron: Waterstaatkundige kaart behorende bij het peilbesluit Groot Voorne-West (1999), waterschap Hollandse Delta

- Aan de west- en zuidzijde van het plangebied liggen wegsloten (secundair water). Deze watergang is in beheer bij de wegbeheerder (provincie Zuid-Holland);
- Aan de oostzijde is een overige watergang gelegen (secundair water).

Voor de genoemde watergangen gelden verschillende beschermingszones:

- Middelhoekse Wetering (hoofdwaterring): 5,0 meter aan weerszijden;
- Wegsloten: 5,0 meter aan weerszijden;
- Overige watergangen: 2,0 meter aan weerszijden.

Binnen de genoemde beschermingszones van de watergangen kunnen handelingen van invloed zijn op het functioneren en/of onderhoud van de watergangen. Binnen deze beschermingszones is de Keur van het waterschap Hollandse Delta³⁶ van toepassing.

Hemelwaterafvoer en riolering

In de nabijheid van de planlocatie is een drukriolering aanwezig. Via een dergelijke drukriolering is geen afvoer van hemelwater mogelijk of toegestaan. Slechts het huishoudelijk afvalwater wordt via deze drukriolering afgevoerd.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

Uitgangspunt is dat in de nieuwe situatie geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied en de omgeving mag optreden. De huidige situatie in het plangebied en de directe omgeving geeft in elk geval geen aanleiding tot belemmeringen. De grondwaterstanden zijn voldoende diep gelegen. De bestaande watergangen rondom het plangebied zijn wel relevant. Er vinden geen grote ingrepen in de beschermingszones van de aanwezige oppervlaktewateren plaats, die een belemmering vormen voor het functioneren of onderhouden van deze oppervlaktewateren.

Voor zover er werken in deze zones worden uitgevoerd zal in overleg met het waterschap mitigerende maatregelen worden genomen (uitwerkingsaspect). Op alle werkzaamheden en/of handelingen in, op of aan watergangen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap. Dit geldt tevens voor de lozing van hemelwater van verharde oppervlakken. In de huidige situatie is geen riolering aanwezig voor de vuilwaterafvoer.

Grondwater

Ten behoeve van het plan zal geen grondwater worden onttrokken. Evenmin is sprake van ondergrondse voorzieningen, zoals parkeerkelders. Om die reden zullen er geen veranderingen optreden in de plaatselijke of regionale grondwaterhuishouding en of grondwaterstroming.

³⁶ Ter waarborging van het functioneren van het watersysteem is de Keur van toepassing. De Keur voor het waterschap Hollandse Delta is vigerend vanaf 26 november 2009

Wateropgaven

De voorgenomen activiteit zorgt voor een forse toename van verharde oppervlakken in een thans overwegend onbebouwd gebied. Voor dit gebied is ervoor gekozen 10% extra watercompensatie te realiseren ten opzichte van het bruto oppervlak (circa 32.144 m²) van het plangebied. Dit komt neer op minimaal circa 3.200 m². In dit geval wordt de compensatie gezocht in de verbreding van de Middelhoekse Wetering. Er is voldoende ruimte in het plangebied om te kunnen voldoen aan deze compensatie-eis.

Daarbij blijft de doorstroming in de Middelhoekse Wetering behouden. In de plasdraszone wordt extra bergingsruimte geboden (vergroting watersysteem). De aanleg en inrichting van extra water wordt in overleg met het waterschap verder uitgewerkt. Door te voldoen aan de compensatie-eis heeft het plan geen effecten op het watersysteem (waterkwantiteit).

Vuilwaterafvoer

De voorgenomen functies dienen ten behoeve van de vuilwaterafvoer te worden aangesloten op de riolering van de gemeente Hellevoetsluis. Ten behoeve van de ontwikkeling dient in een latere planfase een rioleringsplan worden opgesteld. De voorgenomen functies kunnen door middel van een persleiding worden aangesloten op het drukriool ten oosten van het plangebied. Bij de dimensionering van de aldaar aanwezige infrastructuur is reeds rekening gehouden met het afvoeren van afvalwater van nieuwe voorzieningen. Ten aanzien van de vuilwaterafvoer zijn in kwalitatieve en kwantitatieve zin geen belemmeringen. De vuilwaterafvoer neemt wel toe, maar het systeem is hierop berekend.

Hemelwaterafvoer

Het hemelwater zal niet via de riolering worden afgevoerd. Conform de uitgangspunten van het waterschap mag hemelwater (mits schoon) wel worden afgevoerd naar het omliggende watersysteem. De randvoorwaarde hierbij is dat het hemelwater terechtkomt in watergangen die behoren tot hetzelfde peilgebied als het plangebied. Hierbij geldt dat het watersysteem vergroot dient te worden (de 10% regel), bij voorkeur in de vorm van nieuw oppervlaktewater. Bij deze ontwikkeling wordt gekozen voor een plasdraszone langs de Middelhoekse Wetering. Deze zone voorziet in een vergroting van het watersysteem door waterbergingsruimte te bieden. Het permanent watervoerende deel van de Middelhoekse Wetering blijft in tact, waardoor er geen veranderingen plaatsvinden in de doorstroming in de Middelhoekse Wetering. De zuidoever van de waterloop wordt enigszins verlegd in zuidelijke richting, om zo te kunnen voldoen aan de 10% eis van het waterschap. De aanleg en inrichting van het water zal in overleg met het waterschap nader worden uitgewerkt.

Het hemelwater dat valt op het dakoppervlak wordt opgevangen op een groen vegetatiedak. Dit groen dak voorziet in een vertraging in de afvoer van hemelwater naar de aangrenzende watergangen. Dit groene dak draagt niet alleen bij aan het tijdelijk vasthouden van hemelwater, maar is eveneens een belangrijk onderdeel van de landschappelijke inpassing.

Hemelwater van de dakoppervlakken, terreinverhardingen, parkeervoorzieningen en rijwegen zal actief worden afgevoerd naar de natuurzone aan de noordzijde. Uitgangspunt hierbij is dat het hemelwater niet via de riolering wordt afgevoerd, maar vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem. Gezien deze vertraagde afvoer, in combinatie met een verbreding van de Middelhoekse Wetering, is geen negatief effect ten aanzien van de waterkwantiteit te verwachten.

Waterkwaliteit

Als gevolg van de ontwikkelingen mag de waterkwaliteit niet negatief worden beïnvloed. Het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen is hierbij een randvoorwaarde. In deze fase van de planvorming is de uiteindelijke materiaalkeuze nog niet duidelijk. Een uitgangspunt van de ontwikkeling is echter wel dat louter gebruik wordt gemaakt van duurzame bouwmaterialen.

In de beoogde situatie maken de parkeervoorzieningen een groot onderdeel uit van het gebied. Van parkeervoorzieningen en wegen in het algemeen is bekend dat deze (licht) vervuild kunnen raken met oliën en dergelijke. Voor een behoud van de waterkwaliteit is het daarom van belang dat afvloeiend hemelwater van de parkeervoorzieningen wordt gezuiverd alvorens dit in de natuurlijke zone terechtkomt.

Bij oppervlakkige afvoer dient daarom rekening te worden gehouden met een voldoende brede berm passage tussen parkeervoorzieningen en natuurzone. Aangezien tussen de natuurzone en de parkeervoorzieningen een zone van 15 meter is gereserveerd voor natuurlijke begroeiing kan aan deze voorwaarde worden voldaan. Indien de inrichting van de parkeervoorzieningen aanleiding geeft tot het gebruik van ondergrondse afvoer naar de natuurzone zal gebruik worden gemaakt van kolken met een olie-/ slibafscheidende functie/ werking. Effecten ten aanzien van de waterkwaliteit zijn derhalve neutraal in te schatten.

Ontwatering / Drooglegging

Belangrijke aspecten bij grote ruimtelijke ontwikkelingen zijn de drooglegging en ontwatering. Met name de ontwateringsdiepte (afstand tussen de grondwaterspiegel en het bouw-/straatpeil) is relevant om voldoende droge en wateroverlastvrije bebouwing te kunnen garanderen. Op de planlocatie is sprake van een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand van 0,4 tot 0,8 m-mv. Bij kruipruimteloos bouwen wordt door de gemeente een ontwateringsdiepte van 0,5 meter als richtlijn aangehou-

den³⁷. Dit is met een beperkte ophoging haalbaar. Er hoeven geen maatregelen te worden genomen om de grondwaterspiegel ter plaatse te verlagen. Derhalve heeft dit geen effect op de grondwatersysteem.

Inrichting watersysteem

In de nieuwe situatie zal de bestaande Middelhoekse Wetering over de volle breedte van het plangebied worden voorzien van een natuurvriendelijke oever. Ten zuiden daarvan wordt een schouwpad (onderhoudspad) gerealiseerd met een breedte van 5 meter. Dit is noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van de watergang. Ten zuiden van deze natuurvriendelijke oever vindt maaiveldverlaging plaats alwaar waterberging plaatsvindt. Deze zone vormt met de verbreding van het wateroppervlak van de Middelhoekse Wetering voor een toename van het wateroppervlak van 10% van het plangebied.

Water in relatie tot de verbeelding

De bestaande Middelhoekse Wetering wordt als 'Water' bestemd op de verbeelding. De bestemming 'Water' is weergegeven van huidige 'insteek tot insteek' van de watergang. Het verlaagde maaiveld dat zorgt voor voldoende waterberging is integraal mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Natuur'. Dit geldt tevens voor de natuurvriendelijke oever die wordt aangelegd langs de Middelhoekse Wetering.

Conclusie ontwerp bestemmingsplan

De effecten op de lokale en regionale waterhuishoudkundige situatie zullen door de aanleg van de natuurzone en het toepassen van een groen vegetatiedak beperkt zijn (gebruiksfase). In het plangebied wordt voldaan aan de eis om 10% extra waterberging aan te leggen. De bestaande waterlopen rondom het plangebied blijven behouden en de functionaliteit hiervan blijft bestaan. Het watersysteem (waterkwantiteit) verslechtert hierdoor niet. Het plan heeft geen effecten op het grondwater. Door toepassing van niet-uitlogende bouwmaterialen en het afvoeren van hemelwater via een zand/ slibvang of bermassage, zullen er geen effecten zijn op de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit. In de aanlegfase zal er een tijdelijke verstoring van de waterhuishouding plaatsvinden. Dit effect is beperkt en plaatselijk.

Conclusie definitief bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aanpassing plaatsgevonden in bouwvolume, bouwhoogte en de multifunctionaliteit (bijlage 22). Door de aanpassing blijft het plangebied in tact en blijft bovenstaande waterparagraaf gelden en de conclusie in tact.

³⁷ in geval er met een kruipruimte wordt gebouwd geldt een ontwateringsdiepte van 1,0 meter als richtlijn.

5.11 Flora en Fauna³⁸

I. Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op drie kilometer van het Natura 2000-gebied Voornes Duin en het Haringvliet. Het plangebied ligt niet in de EHS, het gebied rond de Middelhoekse Wetering is wel aangewezen als zone voor waterberging en natuurontwikkeling, met als streefbeeld een brede natuurzone (Provincie Zuid-Holland en ruimtelijk model structuurplan 2005; Gemeentelijk beleid Hellevoetsluis zoals beschreven in de Watervisie en Groenstructuurplan). In het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hellevoetsluis (1996) en ook in de Nota van uitgangspunten (2007) voor het nieuwe bestemmingsplan is een deel van het plangebied en het aanliggende gebied aangewezen als weidevogelgebied en waardevolle vegetaties.

De Natura 2000-gebieden liggen beide op een afstand van 3 kilometer of meer van het plangebied. Deze afstand is dermate groot, dat effecten van de ontwikkeling op de habitattypen en plantensoorten zijn uit te sluiten. Mogelijke effecten op de overige diersoorten, waarvoor de Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, zijn licht en geluid en de afname van foerageergebied voor broedvogels van het Natura 2000-gebied. Dit 'oppervlakteverlies' en de effecten van licht en geluid worden in onderstaande tekst beschreven.

Oppervlakteverlies

Omdat het plangebied geheel buiten het Natura 2000-gebied valt, is van oppervlakteverlies in strikte zin geen sprake. Het Natura 2000-gebied Voornes Duin (Quackjeswater) is aangewezen als leefgebied voor lepelaar. Het verdwijnen van waardevolle foerageergebieden in de omgeving kan daardoor van invloed zijn op de instandhouding van de lepelaar. De doelstellingen van het Natura 2000-gebied vereisen het behoud van de omvang van een populatie van ten minste 100 paren. Deze zullen deels binnen en deels buiten het natuurgebied foerageren. Er zijn waarnemingen bekend van lepelaars langs de Middelhoekse Wetering in en nabij het plangebied (mondelinge mededeling Weidevogelwerkgroep). Verwacht wordt dat dit lepaars zijn die afkomstig zijn van het Quackjeswater. Het plangebied is in de huidige situatie nauwelijks geschikt als foerageergebied voor lepelaars. Lepelaars foerageren in voedselrijk, ondiep water zoals polderslootjes, kreken, meeroevers en ondergelopen graslanden. Deze zijn niet in het plangebied aanwezig.

Door de ontwikkeling van de plas-draszona wordt een deel van het plangebied geschikt als foerageergebied. Anderzijds zal de voorgenomen activiteit leiden tot verstoring door verkeer en menselijke activiteiten, verlichting en geluid. Aangezien het gebied in de huidige situatie geen foerageergebied is, kan er netto slechts een ver-

³⁸ In het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan buitengebied Hellevoetsluis, vastgesteld op 1 november 2012, is de aanduiding 'weidevogelgebied' op de planlocatie en direct ten oosten verdwenen.

betering van de foerageergelegenheid voor lepelaars plaatsvinden. Derhalve zijn negatieve effecten op lepelaar redelijkerwijs uit te sluiten.

Voor het gebied Haringvliet zijn geen aangewezen soorten waarvoor het plangebied belangrijk foerageergebied is.

Licht, geluid en trillingen

Sommige planten- en diersoorten blijken gevoelig voor verstoring door licht, geluid en/of trillingen. Over effecten van licht en trillingen is in de literatuur nog vrij weinig bekend. Van de aangewezen soorten zijn volgens de effectenindicator voor Voornes Duin, de lepelaar gevoelig voor licht, geluid en trillingen en voor het Haringvliet ook een aantal andere vogelsoorten. Gezien de afstand tussen de ontwikkelingen en de Natura 2000-gebieden zijn effecten door licht of trillingen in deze gebieden geheel uit te sluiten.

Het is onduidelijk hoeveel dB(A) aan geluid de voorgenomen activiteit zal produceren, hierbij valt vooral te denken aan de toename van verkeersactiviteit van het parkeren, laden en lossen en pratende mensen (zie paragraaf Bedrijven en milieuzonering en Geluid). Het geluid van de voorgenomen activiteit (o.a. discotheek) zal buiten niet hoorbaar zijn. Uit de literatuur is bekend dat vanaf een geluidsbelasting van 45 dB(A) de grutto verstoord wordt. Grutto wordt gebruikt als een maatgevende soort voor andere vogelsoorten, gezien zijn verstoring gevoeligheid. Voornes Duin ligt op 3 kilometer afstand van het plangebied, bij een puntbron betekent de verdubbeling van de afstand van de bron naar de ontvanger een afname van 6 decibel. Als er uitgegaan wordt van een brongeluid van de voorgenomen activiteit / discotheek van 90 dB (A) (zwaar vrachtverkeer) is de inschatting dat na een afstand van 200 tot 300 meter het geluidsniveau gedaald is tot 45 dB (A) en er dus geen verstoring optreedt van broedvogels in de Natura 2000-gebieden.

In het plangebied en de directe omgeving worden lepelaars waargenomen, een aangewezen soort voor Voornes Duin. Het plangebied ligt tegen de Dammenweg (N57) en het kruispunt met de Zwartedijk (N496). Licht en geluid is in de huidige situatie al continu aanwezig door het verkeer. Door de bouwactiviteiten en de activiteiten van de voorgenomen ontwikkelingen, zoals verkeersbewegingen en menselijke activiteit, is een zekere toename van licht, trillingen en geluid te verwachten. Uitgangspunt is dat muziek van de discotheek niet buiten te horen is. Aan verlichting worden eisen gesteld die uitstraling omhoog voorkomt. Negatieve effecten op lepelaars zijn redelijkerwijs uit te sluiten.

Conclusie ontwerp bestemmingsplan

Als gevolg van de ontwikkeling van de voorgenomen activiteit zullen op basis van de beschikbare kennis geen negatieve effecten optreden op de natuurwaarden van de Natura 2000-gebieden Voornes Duin en Haringvliet zoals geformuleerd in de

instandhoudingsdoelstellingen van de aangewezen soorten en habitattypen van beide Natura 2000-gebieden.

In het ontwerp van de voorgenomen activiteit is het verbeteren van foerageergebied voor de aangewezen vogelsoort lepelaar meegenomen; het inrichten van de Middelhoekse Wetering in het plangebied als natuurzone van 30 meter breed vergroot de aantrekkelijkheid van het plangebied als foerageergebied voor de lepelaar (en weidevogels). De landschappelijke inpassing van de bebouwing, bestrating en verlichting zorgen voor een verzachtende overgang van de voorgenomen activiteit naar het foerageergebied van de lepelaar. Een zone van minimaal 50 meter langs de Middelhoekse Wetering wordt vrijgehouden van activiteiten om rust in de natuurzone te waarborgen.

Conclusie definitief bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aanpassing plaatsgevonden in bouwvolume, bouwhoogte en de multifunctionaliteit (bijlage 22). Door de aanpassing de bovengenoemde conclusie van de wettelijke gebiedsbescherming niet.

II. Planologische gebiedsbescherming

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hellevoetsluis uit 1996 en in de Nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2007 staat een deel van het plangebied en het aangrenzende gebied aangewezen als weidevogelgebied. De volgende vragen worden gesteld:

- Dit weidevogelgebied is aangewezen in 1996 of daarvoor, wat is de huidige situatie van het gebied voor weidevogels?
- Heeft de voorgenomen activiteit negatieve effecten op de weidevogels en zo ja hoe groot zijn deze effecten?
- Wat kan er gedaan worden om deze eventuele negatieve effecten te verminderen of te compenseren?

Voor het beantwoorden van deze vragen zijn de volgende bronnen gebruikt:

- Broedvogelinventarisatie van de gemeente Hellevoetsluis uitgevoerd door SOVON in 2003 en 2008.
- Inventarisatiegegevens van de weidevogelwerkgroep, mondelinge mededeling mevrouw Zaman.
- Mondelinge mededeling van Marcel Schildwacht, van Landschapsbeheer Zuid-Holland.

Huidige situatie weidevogels

De weidevogels broeden vooral op de percelen langs de Middelhoekse Wetering. De laatste jaren verschuiven de broedvogels van het grasland naar de maïsakker. In het plangebied, of op het perceel langs de Zwartedijk zijn de broedaantallen veel lager

dan op de aangrenzende percelen. De weidevogelwerkgroep telt per jaar zo'n 13 (in 2006 en 2007) tot 16 (2004) nesten met veelal vier eieren van kievit en scholekster. Ook tureluur (RL), grutto (RL) en de gele kwikstaart (RL), veldleeuwerik (RL) en patrijs (RL) broeden op deze percelen. Volgens de weidevogelgroep³⁹ neemt de kwaliteit van het weidevogelgebied niet toe, omdat er sterke bemesting plaatsvindt en de markering van de nesten wel eens wordt genegeerd en legsels kapot gemaaid worden.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied zelf niet heel belangrijk is voor weidevogels, mede ook door de huidige invloed van het verkeer op de Zwartedijk (N496) en de Dammenweg (N57) en de hoogopgaande populieren. De aangrenzende percelen zijn nog steeds belangrijke weidevogelgebieden gezien de aantallen nesten en het aantal Rode Lijst soorten.

Effecten op weidevogels

De fysieke aanwezigheid van de discotheek en het wegrestaurant zal resulteren in het verderop gaan broeden. In de huidige situatie is dit effect er ook al door de aanwezigheid van de bebouwing en vooral door de hoge populieren langs de boerderij en de Zwartedijk (N496). Het gevolg is dat in het plangebied de broedaantallen niet hoog zijn, dit geldt ook voor foeragerende ganzen en lepelaars.

Licht

Verstoring van weidevogels door verlichting is met name onderzocht vanwege de effecten van wegverlichting op aangrenzende akkers en weilanden. Uit het onderzoek van Alterra⁴⁰ blijkt dat nestlocatie van grutto's ca. 200 tot 250 meter verder van een weg mét verlichting ligt, dan een weg zónder verlichting. Er is sprake van een *verplaatsing*, en niet zozeer van een *afname* van het aantal nesten. De dichtheid van de nesten is geconcentreerder door de invloed van wegverlichting. Dit betekent dat door de ontwikkeling van de discotheek en het wegrestaurant, de broedvogels verder verschuiven naar het oosten.

Geluid

Voor de effecten van geluid op broedvogels is slechts een inschatting mogelijk, omdat er met een simpele rekensom is gewerkt (er is géén akoestisch onderzoek verricht⁴¹). De effecten van geluid op gruttopopulaties is onderzocht in een publicatie over het "effect van treinverkeer op weidevogels (2002)". Ook hier is de nestplaats van de grutto als indicatie gebruikt. Uit dit onderzoek bleek dat de dichtheid van de

³⁹ Mondelinge mededeling mevrouw Zaman van de weidevogelwerkgroep

⁴⁰ Onderzoek naar de lokale invloed van wegverlichting op een gruttopopulatie, Molenaar, DE, 2000 te Wageningen

⁴¹ Verschil in luchtvochtigheidsgraad, temperatuur en obstakels zijn niet meegenomen in de berekening. Ook de factor 'tijd' is niet meegenomen omdat deze onbekend is. Er is met een 24 uren (dus permanente) tijdsequivalent gerekend, omdat de referentieberekening uit het onderzoek voor Grutto's hier op gebaseerd is.

gruttobroedplaatsen daalt bij een geluidsproductie van 45 dB (A) of hoger. Voor de geluidsbelasting van de voorgenomen activiteit wordt uitgegaan van 90 dB (A). Dit is de geluidsbelasting van zwaar verkeer. Over een afstand van 200 tot 300 meter is het geluidsniveau van 90 dB (A) naar 45 dB (A) gedaald. Kantekening bij deze waarden is dat er geen rekening is gehouden met het feit dat er nu al enig verkeersgeluid aanwezig is en dat het geluid in werkelijkheid niet door een puntbron geproduceerd wordt maar door een diffuse bron.

Landschappelijke inpassing en compensatie

- Door de invloed van de bomen langs de Zwartedijk (N496) en van de tuin broeden er nu al minder vogels in het plangebied dan op de aangrenzende percelen. Het advies is om de bebouwing en inrichting zo dicht mogelijk langs de Zwartedijk (N496) te houden, zodat de invloed naar de ten oosten gelegen percelen (weidevogelgebied) het kleinst is. Ook verkeersactiviteiten en menselijke activiteiten dienen zoveel mogelijk plaats te vinden nabij de kruising van de Dammenweg (N57) met de Zwartedijk (N496).
- Geadviseerd wordt om verlichting vooral aan de randen van het plangebied zoveel mogelijk te beperken of laag te houden (tot 2,5 meter) en uitstraling naar boven te voorkomen. Lichtmasten in de bestemming Verkeer vormen hier een uitzondering; die mogen maximaal 6 meter bedragen.
- Om de overgang tussen de voorgenomen activiteit en het weidevogelgebied te verzachten wordt geadviseerd een bufferzone aan te leggen. Ook vormt deze bufferzone een landschappelijke inpassing van het terrein. De mantelvegetatie bestaat uit meidoorn, sleedoorn en hondsroos. De zoomvegetatie is kruidenrijk grasland. Dit vormt ook het leefgebied voor de patrijs die nabij het plangebied broedt.
- Het effect van de voorgenomen activiteit is dat weidevogels (en lepelaar) verschuiven naar de ten oosten gelegen percelen. Het aantal weidevogels verdicht. Deze verdichting kan alleen plaatsvinden als het gebied ook geschikt is voor grotere aantallen broedvogels en dus aantrekkelijk. Door de provincie is de Middelhoekse Wetering aangewezen als mogelijke locatie voor een verbindingszone. Door het inrichten van de Middelhoekse Wetering met een brede natuurzone van 30 meter breed en een weidevogelvriendelijk beheer van de graslandpercelen wordt het gebied aantrekkelijker voor weidevogels en kunnen de huidige aantallen in stand blijven en zelfs groeien. De inrichting van deze zone kan goed gecombineerd worden met het aantrekkelijker maken van het gebied voor weidevogels.

Conclusie ontwerp bestemmingsplan

Mits de hiervoor genoemde maatregelen in acht worden genomen, zijn effecten op de planologisch beschermde natuurwaarden voldoende uit te sluiten (gebruiksfase). De bouw van de voorgenomen activiteit en de aanleg van de natuurzone zal een

tijdelijk verstorend effect hebben op de flora en fauna (aanlegfase). Aanbevolen wordt om zorgvuldig met bouwverlichting om te gaan.

Conclusie definitief bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aanpassing plaatsgevonden in bouwvolume, bouwhoogte en de multifunctionaliteit (bijlage 22). Door de aanpassing verandert de bovengenoemde conclusie over de planologische gebiedsbescherming niet.

III. Soortenbescherming

Voor het plangebied is door BRO in 2008 een quickscan flora en fauna uitgevoerd die als bijlage is opgenomen. Naast de scan heeft er een vleermuisonderzoek plaatsgevonden evenals een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet⁴². Bij wijze van actualisatie is in 2011 een nieuwe ecologische quick-scan uitgevoerd en in 2012 een specifiek visonderzoek uitgevoerd. Op grond van de genoemde onderzoeken wordt het onderstaande geadviseerd.

Zorgplicht

Voor alle soorten planten en dieren dient de zorgplicht artikel 2 Flora- en faunawet in acht te worden genomen, of ze beschermd zijn of niet. Dit houdt in dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Handelingen die niet direct verband houden met het oorspronkelijke ruimtelijke plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven.

Uit de resultaten blijkt dat het voorkomen van beschermde soorten uit de soortgroepen vaatplanten, reptielen, libellen, dagvlinders en overige ongewervelden redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten redelijkerwijs uit te sluiten. De ingreep leidt niet tot een overtreding van de Flora- en faunawet voor deze soorten.

Boomvalk

Op basis van het veldbezoek en de inventarisatiegegevens wordt geconcludeerd dat de akker- en graslandpercelen van het plangebied en de omgeving, een belangrijk broedgebied is voor weidevogels en als foerageergebied voor vogels. Het erf en de tuin zijn geschikt voor broedvogels. Voor weidevogels en andere algemeen voorkomende vogels geldt dat de verblijfplaatsen en nesten alleen gedurende het broedseizoen aangemerkt zijn als vaste rust- en verblijfplaats en beschermd zijn. Voor schadelijke werkzaamheden in het broedseizoen wordt geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt.

⁴² Hellevoetsluis, Quickscan Flora en Fauna, vleermuisonderzoek en voortoets Natuurbeschermingswet, BRO, d.d. 29 oktober 2008, rapportnummer 211x02001.042257_2

Vijf van de broedende weidevogels en boomvalk en grauwe vliegenvanger staan op de Rode Lijst. De aangrenzende percelen van het plangebied en een deel van het plangebied is opgenomen als weidevogelgebied in het bestemmingsplan van de gemeente Hellevoetsluis (1996). Het advies is om bij de ontwikkeling van de voorgenomen activiteit rekening te houden met deze soorten en mitigerende- en compenserende maatregelen te treffen om te voorkomen dat geschikt broedgebied en foerageergebied verdwijnt.

De boomvalk broedt al enkele jaren in de populieren van de (voormalige) boerderij. De vaste rust- en verblijfplaats van de boomvalk is jaarrond beschermd, omdat deze vogel zijn nesten niet zelf kan maken, maar oude nesten van bijvoorbeeld kraaien gebruikt. Voor de boomvalk is aanvullend onderzoek uitgevoerd en een ontheffing⁴³ aangevraagd. Het verzoek om een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet te krijgen is bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit ingediend. Omdat er geen sprake is van overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet kan het ministerie de ontheffing echter niet verlenen⁴⁴. Dit houdt in dat de werkzaamheden zonder ontheffing uitgevoerd kunnen worden. Voorwaarde hierbij is wel dat de beschreven maatregelen uit de ontheffingsaanvraag worden overgenomen.

Eén van de voorwaarden uit de ontheffingsaanvraag kan niet geheel worden overgenomen in het plan. De oorspronkelijke landschappelijke inpassing uit 2008 is bijgesteld voor wat betreft de bufferzone van halfhoge bomen, struiken en ruigtekruiden. De bufferzone zou oorspronkelijk bestaan uit een mantel- en zoomvegetatie van ten minste 15 meter breed en met een maximumhoogte van de struiken van 2,5 meter. Deze bufferzone zou evenals de moeraszone moeten leiden tot een toename van voedsel voor de boomvalk.

In het huidige ontwerp vindt de landschappelijke inpassing van het plangebied niet meer plaats door struikbeplanting maar door een groen talud. Dit talud wordt voorzien van een extensief beheerde grasvegetatie door het in te zaaien met een nader te bepalen gras-kruidenmengsel. Deze zone, die direct grenst aan het 'nestbosje' van de boomvalk, heeft een breedte van 20 tot 40 meter. Deze zone vormt als foerageergebied voor de boomvalk als een volwaardige vervanging van de oorspronkelijke struweelzone. De boomvalk is namelijk niet afhankelijk van prooidieren die zich in struwelen ophouden. Als prooidieren worden libellen en kleine vogels zoals zwaluwen, leeuweriken, graspiepers en spreeuwen gevangen. Voor dergelijke vogelsoorten is extensief grasland een geschikte broed- of foerageerbiotoop.

⁴³ Aanvraag ontheffing, uitgaanscentrum Zwartedijk Hellevoetsluis, Flora- en faunawet, BRO d.d. 18 november 2008, rapportnummer 211x02001.042257_3

⁴⁴ Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Dienst Regelingen, brief d.d. 8 juli 2009, onderwerp: Flora- en Faunawet art. 75, lid 5 en lid 6, onderdeel c, kenmerk: FF/75C/2008/0602

De moeraszone die langs de Middelhoekse Wetering wordt aangelegd, wordt overigens een stuk breder dan zoals vereist volgens de ontheffingsaanvraag. In plaats van 30 meter is deze zone ruim 50 meter breed. Ook om deze reden kan redelijkerwijs verondersteld worden dat het aangepaste inrichtingsplan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de ontheffingsaanvraag⁴⁵.

Broedvogels

In het plangebied kunnen algemeen voorkomende vogels tot broeden komen in de bomen en struiken rondom het erf en weidevogels in het plangebied en in direct grenzend aan het plangebied. Verblijfplaatsen van vogels in de vorm van nesten in bomen en struiken en grondnesten zijn gedurende het broedseizoen aangemerkt als vaste rust- en verblijfplaats en beschermd. Voor schadelijke werkzaamheden in het broedseizoen wordt geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt van half maart tot en met half juli.

Vleermuizen

Op basis van de inventarisatiegegevens van 2008 is beoordeeld dat het plangebied in gebruik is als zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Deze verblijfplaatsen worden gezien als tijdelijke verblijfplaatsen. Door het nemen van maatregelen is overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek in 2008 waren enkele maatregelen voorgesteld, echter de bebouwing in het plangebied is gedeeltelijk afgebrand en in verval geraakt.

Om na te gaan wat de betekenis en functie van het plangebied in de huidige situatie is betreffende vleermuizen is daarom een nieuwe ecologische quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek is gedaan door bureau Regelink Ecologie & Landschap op 14 oktober 2011⁴⁶. Daarbij zijn de in het plangebied aanwezige ruimtelijke structuren en ecotopen geïnventariseerd. Door middel van literatuuronderzoek is gekeken welke beschermde flora en fauna in de ruime omgeving van het plangebied recentelijk zijn waargenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de meest recente verspreidingsatlassen van flora- en faunagroepen. Aan de hand van het veldbezoek en de geraadpleegde literatuur is op basis van *expert judgement* een inschatting gemaakt van de beschermde flora en fauna met bijbehorende functies die in het plangebied zouden kunnen voorkomen. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.

⁴⁵ Het plan is ter beoordeling voorgelegd bij Dienst Regelingen.

⁴⁶ Hout, M. van der, 2011. Ecologische quickscan Zwartedijk, Dammenweg. In het kader van de Flora- en faunawet. Rapport: RA11278-01, Regelink Ecologie & Landschap, Mheer, d.d. 23 november 2011

Betreffende vleermuizen is in het onderzoek van Regelink Ecologie & Landschap het volgende opgemerkt:

- De aanwezige gebouwen zijn te tochtig en te open om verblijfplaatsen van vleermuizen te herbergen. Er zijn holtes aanwezig in de bomen. Deze zijn echter te klein, te laag geplaatst of zo geplaatst dat het naar binnen regent. Derhalve zijn deze holtes ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen.
- Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor verschillende soorten vleermuizen. Gezien het geringe oppervlak van het gebied en het gebrek aan geschikte bebouwing in de omgeving is de kans klein dat het een essentieel foerageergebied betreft. In de omgeving van het plangebied zijn zowel in het noordwesten als in het zuidoosten geschiktere foerageergebieden te vinden die wel essentieel zouden kunnen zijn.
- Lijnvormige elementen zijn aanwezig in het westelijke deel van het plangebied, zodat vliegroutes van vleermuizen aanwezig kunnen zijn.

Uit de resultaten blijkt dat enkele soorten vleermuizen binnen het plangebied kunnen voorkomen. De toetsing laat zien dat het plangebied uitsluitend in gebruik kan zijn als beperkt geschikt foerageergebied voor deze vleermuissoorten. Op grond van het geringe oppervlak van het plangebied, de afwezigheid van geschikte bebouwing in de omgeving en het inrichtingsplan met moeraszone en kruidenrijk grasland en bomen, is het niet te verwachten dat de ingreep een negatief effect heeft op dit foerageergebied.

In het voorgenomen plan blijven de gebouwen vooralsnog behouden en worden deze bebouwingen in het bosje voor de boomvalk ingepast. In het westen van het plangebied is een bomenlaan die twee potentiële foerageergebieden met elkaar verbindt. Het is dan ook te verwachten dat er een vliegroute door deze bomenlaan loopt. Wanneer de bomenlaan intact blijft en er niet met licht gewerkt wordt tijdens schemering, zal de ingreep niet leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet⁴⁷. Ook de aanwezige lijnvormige elementen die aanwezig zijn en mogelijk in gebruik zijn als vaste vliegroute voor vleermuizen in het westelijke deel van het plangebied blijven door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling onaangetast en zijn ingepast in het ontwerp.

Amfibieën, vissen en platte schijfhoren

Uit een in 2004 uitgevoerde inventarisatie van de Middelhoekse Wetering zijn geen beschermde vissoorten aangetroffen (Van der Goes en Groot). Wel wijzen de aangetroffen soorten riviergrondel, tiendoornige stekelbaars en blankvoorn op een goede waterkwaliteit en mogelijk komen ook de beschermde soorten kleine en grote modderkruiper, bittervoorn en platte schijfhoren voor.

⁴⁷ Effectbeoordeling Regelink Ecologie & Landschap, rapportage RA11278-01, d.d. 23 november 2011

Inventarisatie van platte schijfhoren en van de vissoorten kleine modderkruiper, grote modderkruiper en bittervoorn kan volgens de protocollen van respectievelijk Stichting Anemoon en RAVON van juni tot en met oktober worden uitgevoerd. Hierbij wordt de watergang ten minste tweemaal onderzocht, waarbij van belang is dat deze niet recentelijk geschoond is. Om na te gaan in hoeverre een dergelijk specialistisch onderzoek noodzakelijk is, is door bureau Regelink Ecologie & Landschap op 14 oktober 2011 een inschatting gemaakt van de geschiktheid van de aanwezige wateren voor (streng) beschermde soorten.

Betreffende amfibieën en is in het onderzoek van Regelink Ecologie & Landschap het volgende opgemerkt:

- De wateren die het plangebied omringen zijn potentieel geschikt als voortplantingswater voor bittervoorn, paling, kleine modderkruiper en mogelijk ook grote modderkruiper.
- Werkzaamheden die in deze wateren plaatsvinden of die het milieu van de wateren beïnvloeden kunnen leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet.
- Daarnaast is het plangebied geschikt als overwinteringsgebied voor bruine kikker, meerkikker en bastaardkikker. Hiervoor geldt de zorgplicht. Wanneer er niet aan de zorgplicht wordt voldaan, kunnen de werkzaamheden leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet.
- In de directe omgeving van het plangebied is in het verleden de platte schijfhoren aangetroffen. De wateren in het plangebied zijn momenteel echter ongeschikt voor deze soort. De ingreep leidt dan ook niet tot een overtreding van de Flora- en faunawet voor deze soort.

Vanwege de geschiktheid voor beschermde vissoorten is in 2012 een visonderzoek uitgevoerd in de Middelhoekse Wetering⁴⁸. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen. Hieruit is gebleken dat tiendoornige stekelbaars in grote dichtheden voorkomt. De soorten snoek, baars, rietvoorn, zeelt en riviergrondel komen in lage dichtheden voor. Beschermde soorten zoals kleine modderkruiper en bittervoorn zijn ondanks intensief onderzoek niet aangetroffen.

Conclusies ontwerp bestemmingsplan

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Flora- en faunawet⁴⁹ blijkt dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op:

Vleermuizen

Het plangebied is geschikt als foerageergebied. Op grond van de geringe omvang van het plangebied en het ontbreken van geschikte bebouwing in de omgeving is het redelijkerwijs te verwachten dat het plangebied geen essentieel foerageerge-

⁴⁸ Notitie visonderzoek Middelhoekse Wetering Hellevoetsluis. Bureau Viridis, d.d. 22 juni 2012.

⁴⁹ Effectbeoordeling, Regelink Ecologie & Landschap, rapportage RA11278-01, d.d. 23 november 2011.

bied is. In het westen van het plangebied is te verwachten dat er een vliegroute loopt door de bomenlaan. Wanneer de bomenlaan intact blijft en er niet met licht gewerkt wordt tijdens schemering, zal de ingreep niet leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet. Door bovengenoemde maatregelen zijn negatieve effecten op de huidige staat van instandhouding van eventueel aanwezige vleermuissoorten uit te sluiten.

Amfibieën

Het plangebied is geschikt als overwinteringsgebied voor Bruine kikker, Meerkikker en Bastaardkikker. Hiervoor geldt de zorgplicht. Het is aan te raden om het plangebied voor de winter ongeschikt te maken als overwinteringsgebied door de bladeren en rommel weg te halen of om in de winterperiode (oktober-maart) niet te werken.

Vissen

In het plangebied komen geen beschermde vissoorten voor. Op grond van de Flora- en faunawet zijn geen specifieke maatregelen nodig voor vissen. Wel geldt de Zorgplicht, die verplicht om bij de graafwerkzaamheden onnodige schade aan dieren te voorkomen.

Vogels

In het plangebied zijn broedvogels aanwezig. Hiervoor geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli. Wanneer het niet mogelijk is buiten het broedseizoen te werken moet voorafgaand aan de werkzaamheden het plangebied door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels. Bij geplande uitvoering van werkzaamheden tijdens het broedseizoen is het aan te raden het aanwezige snoei-afval en de vegetatie binnen het werkteiland (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen. Daarmee wordt de kans op broedgevallen binnen het plangebied beperkt.

Conclusies definitief bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aanpassing plaatsgevonden in bouwvolume, bouwhoogte en de multifunctionaliteit (bijlage 22). Door de aanpassing verandert de bovengenoemde conclusie ten aanzien soortenbescherming niet.

Toelichting op voorwaardelijke verplichting

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting voor het gebruik opgenomen. Daarmee wordt de landschappelijke inpassing op grond van het bestemmingsplan publiekrechtelijk afdwingbaar gemaakt en wordt gewaarborgd dat voor ingebruikname van het bouwwerk, de landschappelijke inpassing en

de voorwaarden met betrekking tot flora en fauna zijn uitgevoerd conform de in de regels vastgelegde specificaties, en dat deze landschappelijke inpassing verder in stand blijft en in stand wordt gehouden.

Om een meer harmonische inpassing van de bebouwing mogelijk te maken, is bij de verdere uitwerking van de landschappelijke inpassing in het bijzonder aandacht besteed aan de afstemming van de verschillende landschapscomponenten. Dat houdt in dat er een bepaalde onderlinge verhouding van de landschapscomponenten is vastgesteld rekening houdende met de verschillende conclusies genoemd in dit hoofdstuk en die bij de aanleg ervan in acht dienen te worden genomen.

Het is echter logisch en vanzelfsprekend dat de qua omvang onderling op elkaar afgestemde componenten, in de loop van de jaren qua verhouding mogelijk een andere onderlinge verdeling kunnen krijgen. De verschillende landschapscomponenten vormen zich immers op een harmonische wijze tot een natuurlijk landschapsweefsel en tot een echte natuurzone. In dat geval is er sprake van dat voldaan is en blijvend is voldaan aan de voorwaarden van de voorwaardelijke verplichting.

5.12 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Zuid-Holland betreft de Zwartedijk (N496) een lijnelement (poldergrens) met een redelijk hoge waarde. Poldergrenzen vormen de hoofdlijnen van de ruimtelijke inrichting, met name binnen de volgende landschappelijke eenheden:

- Het jonge zeeklei landschap;
- De droogmakerijen;
- De veenontginningen.

Binnen de laatste twee landschapstypen bestaan de poldergrenzen uit kades, dijken en weteringen die, over het algemeen, een rechte lijnig raster vormen. Dit in tegenstelling tot het jonge zeeklei-landschap (waar onderhavig plangebied onderdeel van uit maakt), waar de polderdijken een meer kronkelig verloop hebben en vroeger vaak buitenwaterkerend zijn geweest. De poldergrens is verstoord en kent daarom een redelijk hoge waarde.

Conclusie ontwerp bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling heeft niet direct betrekking op een aanpassing en/of aantasting van de reeds verstoorde cultuurhistorische lijnen. De ontwikkeling zal geen aantoonbaar effect hebben. Bij graafwerkzaamheden nabij de wegen dient wel rekening gehouden te worden met de bestaande lijnelementen.

Conclusie definitief bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aanpassing plaatsgevonden in bouwvolume, bouwhoogte en de multifunctionaliteit (bijlage 22). Door de aanpassing verandert het plangebied niet waardoor de bovengenoemde conclusie in tact blijft.

Archeologie

De gemeente Hellevoetsluis heeft voor haar gemeentelijk grondgebied archeologisch beleid en beleidsinstrumenten ontwikkeld. Hierin is opgenomen dat het plangebied is gelegen binnen een gebied waar archeologische waarden zijn te verwachten dieper dan 0,8 m beneden het maaiveld. Voor deze gebieden geldt dat grondwerkzaamheden (inclusief heien) die een oppervlak beslaan van meer dan 200 m² en tevens dieper reiken dan 80 cm beneden het maaiveld dienen te worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek. Dit geldt niet voor werkzaamheden die worden uitgevoerd in bestaande weg- en leidingcunetten en werkzaamheden die zijn gericht op het normale onderhoud en beheer van betreffende gebieden.

Voor onderhavige ontwikkeling is daarom een archeologisch bureauonderzoek⁵⁰ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat in het zuidelijk deel van het plangebied een hoge kans aanwezig is op het aantreffen van archeologische resten. Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek is een inventariserend veldonderzoek, een verkennend booronderzoek⁵¹ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek blijft bestaan. Op grond van dit resultaat is aanbevolen om een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuven.

Het inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek is door het BOOR, archeologisch adviseur van de gemeente Hellevoetsluis, beoordeeld⁵². In afwijking van wat door de uitvoerder van het inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek is geadviseerd, acht het BOOR een vervolgonderzoek op de locatie niet nodig. Hoewel de verwachting in het rapport correct is opgesteld, kan een nader archeologisch onderzoek naar dergelijke resten alleen waardevolle informatie opleveren indien dit wordt gecombineerd met historisch en bouwhistorisch onderzoek. Dit laatste is echter niet meer mogelijk, aangezien de historische boerderij op het perceel is afgebrand. Om die reden is er volgens het BOOR geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek of tot het aanpassen van het voorgenomen bouwplan op de betreffende locatie. Het bevoegd gezag, de gemeente Hellevoetsluis, heeft het advies van BOOR overgenomen. Het selectiebesluit van de gemeente

⁵⁰ Bureauonderzoek, Sliklandseweg 4 te Hellevoetsluis, Synthegra, projectnummer S090038, d.d. 16-07-2009

⁵¹ Inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Sliklandseweg 4 te Hellevoetsluis, Synthegra, projectnummer S090321, d.d. 13-11-2009

⁵² Beoordeling archeologisch onderzoek Sliklandseweg 4 te Hellevoetsluis, gemeente Hellevoetsluis, d.d. 25 februari 2010, kenmerk 201002069

betekent dat het terrein voor de voorgenomen ontwikkeling kan worden vrijgegeven zonder verdere archeologische bemoeienis. Het besluit geldt expliciet alleen voor de specifieke werkzaamheden ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling. Voor andere (toekomstige) bodemverstoringen binnen dit bestemmingsplangebied dient een nieuw advies te worden aangevraagd. Verder dient bij de werkzaamheden altijd rekening te worden gehouden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Monumentenwet 1988 het bevoegd gezag (de gemeente Hellevoetsluis) te informeren.'

Conclusie ontwerp bestemmingsplan

Uit de onderzoeken blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van het aspect archeologie geen belemmering betreft.

Conclusie definitief bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aanpassing plaatsgevonden in bouwvolume, bouwhoogte en de multifunctionaliteit (bijlage 22). Door de aanpassing verandert het plangebied niet waardoor de archeologische onderzoeken van toepassing blijven en de bovengenoemde conclusie in tact blijft.

5.13 Landschap

Het plangebied is gelegen in het kleipolderlandschap op het eiland Voorne. De hoofdstructuur van dit landschapstype bestaat uit het netwerk van dijken. Deze dijken hadden in het verleden een waterkerende functie. De dijkelling aan de zeezijde van de dijk is flauw en langgerekt. Op het moment dat de dijk zijn waterkerende functie verloor werd deze flauwe (niet-steile) helling vaak bebouwd en beplant. Aan de polderzijde van deze dijken staat de bebouwing onder aan de dijk. Het kleipolderlandschap is een relatief open en grootschalig landschap. De gronden kennen een gevarieerd grondgebruik. In dit open landschap is de hoofdstructuur van de al dan niet beplante en bebouwde dijken goed herkenbaar. Binnen de polders vormen de verspreide boerderijen en erfbeplantingen opvallende massa-elementen in de open ruimtes. De ontwatering van het poldergebied gebeurt door weteringen en sloten.

Het plangebied ligt in de oksel van de Zwartedijk (N496) en de Dammenweg (N57). De Zwartedijk is een oude dijk, beplant met populieren en vormt een markante lijn in het landschap. Het plangebied bestaat uit een erf met daarop een (voormalige) boerderij met losstaande schuren en een tuin. Op het erf staan een groot aantal populieren, een boomgaard in slechte staat en solitaire bomen. Het overige deel van het plangebied bestaat uit intensief grasland en maïsakker met slootjes. Tussen de Zwartedijk en het plangebied ligt een carpoolplaats.

Conclusie ontwerp bestemmingsplan

Bij de totstandkoming van het ontwerp voor de voorgenomen ontwikkeling heeft de omgeving als leidraad gediend. De ontwikkeling is geheel landschappelijk ingepast in de omgeving, waardoor er geen negatieve effecten te verwachten zijn op het landschap. Naast het toevoegen van commerciële functies, zal een groot gedeelte van de ontwikkeling bestaan uit het aanleggen van een natuurzone.

Conclusie definitief bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aanpassing plaatsgevonden in bouwvolume, bouwhoogte en de multifunctionaliteit (bijlage 22). Ondanks de aanpassing blijft de bovenstaande conclusie in tact.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij, te weten Kramer Group BV. De Kramer Group BV heeft op 18 juni 2007 een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente Hellevoetsluis. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Planexploitatie

Ontwerp bestemmingsplan

De financiële haalbaarheid van de exploitatie is aangetoond door de Kramer Group BV en getoetst door het IMK (Instituut Midden Kleinbedrijf). Van Spronsen & Partners Horeca-advies heeft een raming gemaakt voor het gebruik van de discotheek in de eerste 5 jaar. De conclusie was dat er sprake is van een rendabele exploitatie, ook op langere termijn (zie bijlage 19A).

Definitief bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aanpassing plaatsgevonden in bouwvolume, bouwhoogte en de multifunctionaliteit (bijlage 22). Gezien de aanpassing, en hieraan gerelateerde afname van de vierkante meters wegrestaurant, is een nieuwe doorrekening van de exploitatie gemaakt. Ook maakt het Definitieve Bestemmingsplan, met een wat beperkter oppervlak voor een wegrestaurant, planeconomisch een haalbare exploitatie van de discotheek mogelijk. Deze raming is gebaseerd op realistische, actuele normen voor o.a. bouwkosten, rentelasten, afschrijving gebouw en inventaris en het aandeel van de huisvestingslasten binnen de haalbare omzet (zie bijlage 19B).

7. HANDHAVING (WABO)

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 Discotheek Dammenweg (N57). 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 Discotheek Dammenweg (N57) 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 Discotheek Dammenweg (N57) en bij onduidelijkheden over de regels zich nader laten informeren.

8. JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van de voorgenomen ontwikkeling en het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels). Het bestemmingsplan 'Discotheek Dammenweg (N57)' van de gemeente Hellevoetsluis bestaat uit de volgende onderdelen:

- de **toelichting**: een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten;
- de **bestemmingsregels**: de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven;
- de **verbeelding**: de verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Horeca', 'Natuur', 'Verkeer' en 'Water' opgenomen.

Opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/ of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn diverse bestemmingen te onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het toekomstige gebruik, zoals aangeduid in het ruimtelijk plan. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Horeca

Binnen deze bestemming is een discotheek toegestaan met daaraan ruimtelijk on-dergeschikt zaalaccommodatie en wegrestaurant. Voor deze verschillende functies geldt dat maximaal 4.050 m² mag worden gebruikt voor de discotheek, waarvan maximaal 500 m² mag worden gebruikt voor de zaalaccommodatie. Daarnaast mag, maximaal 800 m² worden gebruikt voor het wegrestaurant. Tevens zijn bijbehoren-de voorzieningen toegestaan.

Natuur

Deze bestemming zorgt onder andere voor het behoud, het herstel en/of de ont-wikkeling van de ecologische-, natuur en landschappelijke waarden. Het gaat om de ontwikkeling van de natuurzone aan de noordzijde en het behouden van de be-staande bomengroep aan de zuidzijde van het plangebied.

Verkeer

Onder andere wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen in het plangebied zijn bestemd tot de bestemming 'Verkeer'. De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de Zwartedijk (N496).

Water

De bestemming Water is toegekend aan de 'Middelhoekse Wetering'. Binnen deze bestemming zijn onder andere water, infiltratievoorzieningen, waterhuishoudkun-dige- en bijbehorende voorzieningen toegestaan.

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofd-stukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van ge-bruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwij-king) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hier-voor in de regel een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.
- In hoofdstuk 3 'Algemene regels' zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 – Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGEN

Artikel 3 – Horeca

Gebruik

De op de verbeelding voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor een discotheek met daaraan ruimtelijk ondergeschikt zaalaccommodatie en wegrestaurant. Voor deze verschillende functies geldt dat maximaal 4.050 m² mag worden gebruikt voor de discotheek, waarvan maximaal 500 m² mag worden gebruikt voor de zaalaccommodatie. Daarnaast mag, maximaal 800 m² worden gebruikt voor het wegrestaurant. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen, zoals technische ruimten, groen, water, kantoor, magazijn, speelvoorzieningen, verharding (waaronder wegen en paden) en parkeervoorzieningen. Voorafgaande aan de ingebruikname van het hoofdgebouw moet voldaan worden en blijvend voldaan zijn aan de voorwaardelijke verplichtingen die in de regels zijn genoemd. Dit zijn verplichtingen ten opzichte van de landschappelijke inpassing en waarborging van bepaalde flora- en fauna aspecten. Een nadere toelichting op de voorwaardelijke verplichtingen is opgenomen in paragraaf 5.11 van deze toelichting (flora en fauna).

Bouwen

Voor het bouwen van het gebouw geldt dat deze uitsluitend gebouwd mogen worden binnen een bouwvlak (met uitzondering van bouwwerken voor doeleinden van openbaar nut). Binnen het bouwvlak is maximaal 1 hoofdgebouw toegestaan. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die maximaal 2 meter mogen bedragen. Daarnaast mag de hoogte van lichtmasten maximaal 2,5 meter bedragen en antennes en antennemasten maximaal 10 meter. De bouwhoogte van keerwanden mag maximaal 3,5 meter bedragen. Reclamezuilen zijn niet toegestaan. Daarnaast kunnen nadere eisen gesteld worden aan bouwwerken, geen

gebouwen zijnde, met betrekking tot de plaats en afmeting ten aanzien van de verkeersveiligheid. Hieromtrent zijn burgemeester en wethouders bevoegd advies te vragen aan Rijkswaterstaat.

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut geldt dat de inhoud van bouwwerken maximaal 50 m³ per op te richten bouwwerk mag bedragen. De bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

Artikel 4 – Natuur

Gebruik

De op de verbeelding voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische-, natuur en landschappelijke waarden. Tevens zijn bossen en bijbehorende voorzieningen, zoals groen, water, duikers, bruggen en verharding toegestaan. Hieraan ondergeschikt zijn waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan. Indien de bestaande watergang de 'Middelhoekse Wetering' binnen deze bestemming ligt is dat geen probleem. Dit om te voldoen aan de compensatie-eis van de waterbeheerder.

Bouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van maximaal 1 gebouw ten behoeve van doeleinden van openbaar nut. Hiervoor geldt dat de inhoud van bouwwerken mag maximaal 50 m³ per op te richten bouwwerk mag bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen. Dit met uitzondering van keerwanden, die mogen maximaal 3,5 meter bedragen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

De activiteiten die een aantasting betekenen van de gronden met de bestemming 'Natuur' worden vergunningsplichtig gesteld.

Artikel 5 – Verkeer

Gebruik

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, paden, langzaamverkeersroute(s), verblijfsgebied, groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen, zoals groen, water en parkeervoorzieningen toegestaan.

Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen. Reclamezuilen zijn niet toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut geldt dat de inhoud van bouwwerken maximaal 50 m³ per op te richten bouwwerk mag bedragen. De bouwhoogte hiervan mag maximaal 3 meter bedragen.

Artikel 6 – Water

Gebruik

De bestaande watergang, de Middelhoekse Wetering, is als 'Water' bestemd. Deze gronden zijn bestemd voor water, waterberging, infiltratievoorzieningen, waterhuishouding en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen en verharding.

Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut geldt dat de inhoud van bouwwerken maximaal 50 m³ per op te richten bouwwerk mag bedragen. De bouwhoogte hiervan mag maximaal 3 meter bedragen.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 7 – Anti-dubbelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 – Algemene bouwregels

De Keur van het Waterschap Hollandse Delta dient in acht te worden genomen bij initiatieven op gronden binnen een afstand van 5 meter uit de bestemmingsgrens van de bestemming Water.

Artikel 9 – Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat regels die het verboden gebruik bepalen op de gronden binnen het plangebied.

Artikel 10 – Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van het bestemmingsplan. Hierbij gaat het om bepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de bevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Artikel 11 – Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemming te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

Artikel 12 – Overige regels

In deze bepaling wordt verwezen naar de regelgeving zoals het luidt op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan. Daarnaast is de strafbepaling opgenomen.

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- SLOTBEPALINGEN**Artikel 13 – Overgangsbepalingen**

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Artikel 14 – Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

9. OVERLEG

De procedures om te komen tot vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Voorafgaand aan het in procedure brengen van een ontwerp bestemmingsplan moet de gemeente waar nodig overleg voeren met diverse instanties. Vervolgens start de wettelijke bestemmingsplanprocedure (artikel 3.8 Wro) en kan een ieder naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze kenbaar maken aan de gemeenteraad. De ontvangen zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming over het vaststellen van het (eventueel aangepaste) bestemmingsplan.

9.1 Inspraak

Hoewel niet wettelijk verplicht bestaat op grond van de gemeentelijke inspraakverordening de mogelijkheid inspraak te verlenen op een zogenoemd voorontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft gedurende een periode van 8 weken van 9 juni 2011 tot en met 4 augustus 2011 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Hellevoetsluis. Daarnaast was het plan te raadplegen via de website van de gemeente en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Inspraak heeft eveneens plaatsgevonden middels een inspraakavond op 27 juni 2011 in het gemeentehuis van Hellevoetsluis. Een samenvattend overzicht van de inspraakreacties⁵³, die schriftelijk en/of mondeling gedurende de inspraaktermijn zijn ingebracht, is opgesteld en als separate bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan. De inspraakreacties zijn daarin door de gemeente Hellevoetsluis van een antwoord voorzien.

9.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis zijn gesteld van dit bestemmingsplan betreffen:

- Provincie Zuid-Holland;
- VROM-inspectie;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;

⁵³ Nota van Beantwoording Inspraak en Overleg, gemeente Hellevoetsluis, d.d. 25 november 2011

- Ministerie van Defensie;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Rijkswaterstaat;
- Waterschap Hollandse Delta;
- Gemeente Westvoorne;
- Gemeente Brielle;
- Gemeente Bernisse;
- Gemeente Spijkenisse;
- Gemeente Goedereede;
- Bureau Oudheidkundig Onderzoek Gemeentewerken Rotterdam.

In totaal zijn zeven reacties ingediend. De reacties⁵⁴ van deze instanties zijn, indien van toepassing, in het plan verwerkt.

9.3 Ambtshalve wijzigingen

Naast de inspraakreacties en het overleg op basis van artikel 3.1.1 Bro, welke in de bijlage zijn opgenomen, hebben er ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Deze wijzigingen hebben tot doel om geconstateerde onvolkomenheden in het plan te herstellen maar het kan ook gaan om toevoegingen waardoor het plan wordt verduidelijkt. Onderstaand een overzicht van de ambtshalve wijzigingen die zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan:

- In de regels is bij de bestemming 'Horeca' een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het verhogen van de bouwhoogte met 20%. Dit geldt uitsluitend voor het gedeelte van het gebouw waar een bouwhoogte van 13 meter geldt. Deze afwijkingsmogelijkheid is opgenomen ten behoeve van de verfijning van het ontwerp en de realisatie ervan.
- Op de verbeelding is het bouwvlak aangepast en naar westelijke richting verplaatst, aangezien het daadwerkelijke gebouw niet direct aan de rand ten oosten van het plangebied grenst. De oppervlakte van het bouwvlak is verkleind ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.
- De ligging van de bestemming 'Water' is aangepast. De Middelhoekse Wetering is in het voorontwerp bestemmingsplan ingetekend op basis van de kadastrale gegevens. In het ontwerp bestemmingsplan is de Middelhoekse Wetering ingetekend op basis van de bestaande situatie.
- De resultaten van het onderzoek 'Ecologische quickscan Zwartedijk, Dammenweg'⁵⁵ zijn verwerkt in het bestemmingsplan.
- Tekstuele ondergeschikte wijzigingen zijn doorgevoerd ten behoeve van het verfijnen van het bestemmingsplan.

⁵⁴ Nota van Beantwoording Inspraak en Overleg, gemeente Hellevoetsluis, d.d. 25 november 2011

⁵⁵ Hout, M. van der, 2011. Ecologische quickscan Zwartedijk, Dammenweg. In het kader van de Flora- en faunawet. Rapport: RA11278-01, Regelink Ecologie & Landschap, Mheer, d.d. 23 november 2011

9.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in dit kader met ingang van 15 december 2011 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en ter gewijzigde vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Stedenbouwkundigplan en landschappelijke inpassing (BRO, november 2010)
- Bijlage 2: Modellen Landschappelijke inpassing Discotheek N57 (BRO, 2009)
- Bijlage 3: Landschappelijke inpassing disco (Croonen, augustus 2008)
- Bijlage 4: Principebesluit Provincie Zuid-Holland (februari, 2007)
- Bijlage 5: Aanmeldingsnotitie en m.e.r.-beoordeling (BRO, april 2011)
- Bijlage 6: Verkeer en Parkeren (BRO, oktober 2012)
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (K-plus, september 2010)
- Bijlage 8: Luchtkwaliteit (TAUW, maart 2010)
- Bijlage 9: Verkennend bodemonderzoek (TAUW, juli 2009)
- Bijlage 10: Notitie externe veiligheid (DCMR, april 2010)
- Bijlage 11: Veiligheidsadvies (VRR, juni 2007)
- Bijlage 12: Flora en fauna (BRO, oktober 2008)
- Bijlage 13: Aanvraag ontheffing Flora- en Faunawet (BRO, 2008)
- Bijlage 14: Brief ontheffing Flora- en Faunawet overbodig (Ministerie LNV, juli 2009)
- Bijlage 15: Ecologische Quickscan (Regelink Ecologie & Landschap, 2011)
- Bijlage 16: Archeologisch onderzoek (Synthegra, juli 2009 en november 2009)
- Bijlage 17: Beoordeling archeologisch onderzoek (Gemeente Hellevoetsluis, februari 2010)
- Bijlage 18: Marktscan horecavoorzieningen (BRO, augustus 2008)
- Bijlage 19: Planexploitatie (BRO, september 2012)
- Bijlage 20: Nota van beantwoording inspraak en overleg onderdeel inspraak (Gemeente Hellevoetsluis, november 2011)
- Bijlage 21: Notitie Visonderzoek (Bureau Viridis, juni 2012)
- Bijlage 22: Toelichting nieuwe variant

