

Gemeente Hellevoetsluis

bestemmingsplan Bedrijven

Toelichting

projectnr. 162715.05

revisie 07

juni 2010

	datum	nummer besluit	resultaat
• voorontwerp	11 december 2007	20070859	inspraak en vooroverleg
• ontwerp 2008	13 mei 2008	20080347	ter inzage legging
• ontwerp 2009	1 september 2009	20090514	ter inzage legging
• besluit gemeenteraad	3 juni 2010	03-06-10/12	vastgesteld
o besluit afdeling bestuursrechtspraak			besluit raad (niet/volledig) in stand gelaten
o in werking			de regel ...geldt niet; de verbeelding geldt niet voor

Opdrachtgever

Gemeente Hellevoetsluis

Postbus 13

3220 AA HELLEVOETSLUIS

datum vrijgave

30 juni 2010

beschrijving revisie 06

bestemmingsplan

goedkeuring

ing. R.A.E. Martens Msc.

vrijgave

ing. M. Winkel-Bootsma

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	1
1.1	Planmotivering	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Planopzet	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Europees en rijksniveau	5
2.1.1	<i>Nota Ruimte</i>	5
2.1.2	<i>Nationaal Milieubeleidsplan 4</i>	6
2.1.3	<i>Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota belvédère)</i>	7
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	7
2.2.1	<i>Ruimtelijk plan regio Rotterdam 2020</i>	7
2.2.2	<i>Nota Regels voor Ruimte</i>	8
2.2.3	<i>Interimbeleid Wro</i>	8
2.2.4	<i>Beleidsplan Groen, Water en Milieu</i>	9
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.3.1	<i>Structuurplan Hellevoetsluis 2010+</i>	9
2.3.2	<i>Groenstructuurplan Hellevoetsluis</i>	10
2.3.3	<i>Ecologische invulling en beheer Grasweggebied</i>	10
2.3.4	<i>Milieustructuurplan 2008-2015</i>	11
2.3.5	<i>Waterplan Hellevoetsluis</i>	12
2.3.6	<i>Archeologisch Erfgoed Hellevoetsluis</i>	13
2.3.7	<i>Beleidsvisie Externe Veiligheid (2008-2017)</i>	14
2.3.8	<i>Welstandsnota</i>	14
2.3.9	<i>Economische beleidsnota 2008-2020</i>	15
2.3.10	<i>Visie op detailhandel</i>	15
2.3.11	<i>Nota prostitutiebeleid 2007</i>	16
2.3.12	<i>Samen plannen - samen werken; Revitaliseringsvoorstellen voor bedrijventerrein Kickersbloem 1</i>	18
3	Analyse plangebied	19
3.1	Gebiedsbeschrijving	19
3.1.1	<i>Functionele en ruimtelijke analyse</i>	19
3.1.2	<i>Stedenbouwkundige en architectonische kenmerken</i>	19
3.2	Milieu en hinderaspecten	20
3.2.1	<i>Geluid</i>	20
3.2.2	<i>Bodem</i>	21
3.2.3	<i>Externe Veiligheid</i>	21
3.2.4	<i>Luchtkwaliteit</i>	23
3.3	Inrichting bedrijventerrein	24
3.4	Water	24
3.5	Ecologie	25
3.6	Archeologie en cultuurhistorie	25
3.7	Kabels en leidingen	28
3.8	Verkeer en parkeren	28
4	Planbeschrijving	29
4.1	Ruimtelijk plan	29
4.2	Juridische regeling	29

4.2.1	<i>Verbeelding</i>	29
4.2.2	<i>Regels</i>	29
4.2.3	<i>Bedrijvenlijst</i>	31
5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
5.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	33
5.2.1	<i>Inspraak ingevolge de inspraakverordening</i>	33
5.2.2	<i>Overleg ingevolge ex artikel 10 Bro</i>	34
5.2.3	<i>Ontwerp bestemmingsplan</i>	34
	Bijlage	
1.	Geluidbelastingkaart	
2.	Luchtkwaliteitskaarten	
3.	Inspraaknotitie	
4.	Brieven overleginstanties	
5.	Zienswijzennotitie 2008	
6.	Zienswijzennotitie 2009	

1 Inleiding

1.1 Planmotivering

De gemeente Hellevoetsluis wil haar grondgebied voorzien van een moderne, planologisch - juridische regeling. Alle bestemmingsplannen zullen in dit kader worden geactualiseerd. De huidige bestemmingsplannen vigeren vaak al geruime tijd en zijn daardoor niet altijd even actueel meer. Soms kunnen deze plannen ongewenste ontwikkelingen niet tegenhouden en vaak zijn ze voor gewenste ontwikkelingen niet voldoende voorwaardenscheppend. Dit kan leiden tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid. Meer dan voorheen dwingt de Wro/Bro gemeenten tot het actueel houden van de bestemmingsplannen en daarbij toepassing te geven aan de nieuwe standaarden (SVBP/IMRO), in paragraaf 1.3 wordt verder ingegaan op deze verplichtingen. Maar ook de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vereist dat bestemmingsplannen actueel zijn.

Voor het plangebied Bedrijven wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, omdat een eenduidig planologisch - juridisch kader thans ontbreekt.

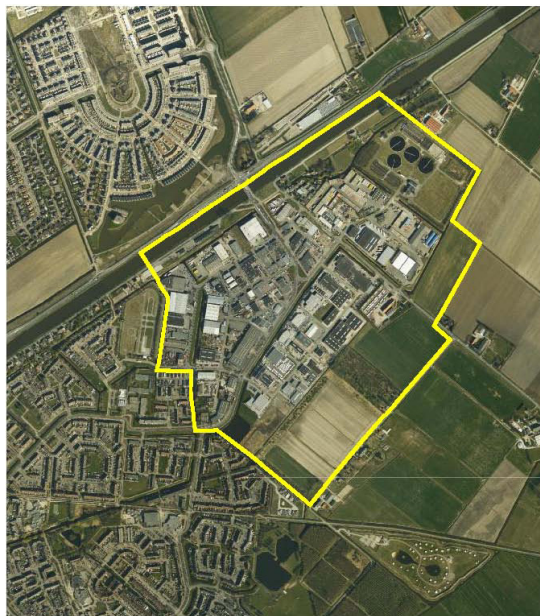
In onderstaande tabel zijn de bestemmingsplannen opgesomd, die (gedeeltelijk) worden herzien met onderhavig bestemmingsplan Bedrijven.

Vigerende bestemmingsplannen	Vaststelling	Goedkeuring
Kickersbloem	13 dec. 1979	23 sept. 1980
Kickersbloem 1 ^{ste} herziening	16 dec. 1982	27 sept. 1983
Kickersbloem 2	23 febr. 1995	3 okt. 1995
Buitengebied	17 okt. 1996	6 mei 1997

De modernisering en actualisering van de vigerende bestemmingsplannen vindt plaats volgens de door de gemeente ontwikkelde systematiek. Een eenduidige methodiek bewerkstelligt uniformering van juridische regelingen, zodat de rechtsgelijkheid en de rechtszekerheid van de burgers gewaarborgd worden. De nadruk ligt op het beheer van de bestaande situatie. De juridische regeling is in belangrijke mate hierop toegesneden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Bedrijven ligt in het oosten van de gemeente Hellevoetsluis. Het wordt globaal begrensd door het Kanaal door Voorne, Ravenseweg, Grasweg en het woongebied Kooistee.



Afbeelding 1: ligging en begrenzing plangebied

1.3 Planopzet

Voor het bestemmingsplan Bedrijven is gekozen voor betrekkelijk gedetailleerde bestemmingen die in het gebruik van het plan door bedrijven en gemeente, waar nodig, een zekere mate van flexibiliteit bieden. Dit alles wel binnen duidelijke kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het gedrang komt. Deze kaders worden bepaald door de onderdelen waaruit een bestemmingsplan tenminste dient te bestaan:

Verbeelding:

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

Regels:

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

Toelichting:

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

IMRO 2008 en SVBP 2008

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

1.4 Leeswijzer

Onderstaan wordt kort aangegeven welke onderwerpen per hoofdstuk worden beschreven. Hoofdstuk 2 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied zijn gepubliceerd. Dit geeft een impressie van het beleidskader van onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens wordt het plangebied geanalyseerd. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies en de onderlinge samenhang daartussen (hoofdstuk 3). Tevens komen milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden in het plangebied aan de orde. Deze toelichting vormt samen met de juridische regeling uiteindelijk de basis voor de planvorming. Dit wordt uiteengezet in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven of het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht (inspraak). Daarbij worden ook de opmerkingen uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro / oude artikel 10 Bro, ten aanzien van het plan weergegeven en de wijze waarop de gemeente deze opmerkingen binnen het plan heeft verwerkt.

2 Beleidskader

2.1 Europees en rijksniveau

2.1.1 *Nota Ruimte*

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

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

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer ‘basiskwaliteit’: dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de NRHS. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Ook voor water is in de nota beleid opgenomen dat is gebaseerd op het principe ‘meebewegen met en anticiperen op water’. Om de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen, wordt langs de grote rivieren en de kust ruimte die al beschikbaar is voor water behouden. Waar nodig wordt extra ruimte gemaakt.

Waar mogelijk wordt ruimte voor water gevonden door waterbeheer te combineren met andere functies. Zo biedt water goede mogelijkheden om de historische identiteit van steden en landschappen te versterken. Functiecombinatie is ook mogelijk met verbreding in de agrarische sector, delfstofwinning, natuurontwikkeling, zoetwaterbuffering, recreatie en wonen.

Deze uitgangspunten betekenen dat in ruimtelijke visies en plannen locatiekeuzen, inrichtings- en beheersmaatregelen nadrukkelijk op grond van waterhuishoudkundige argumenten worden afgewogen. Het belangrijkste instrument daarvoor is de 'watertoets'.

In de nota is een aantal regels opgenomen, gericht op borging van deze basiskwaliteit voor steden, dorpen en bereikbaarheid. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Uitzondering hierop vormen vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur.

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

2.1.2 *Nationaal Milieubeleidsplan 4*

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

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

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

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

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

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

2.1.3 *Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota belvédère)*

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verder ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. De gemeente grenst aan de noordzijde aan het Belvédèregebied 'Voorne-Bernisse', het plangebied maakt geen deel uit van dit gebied.

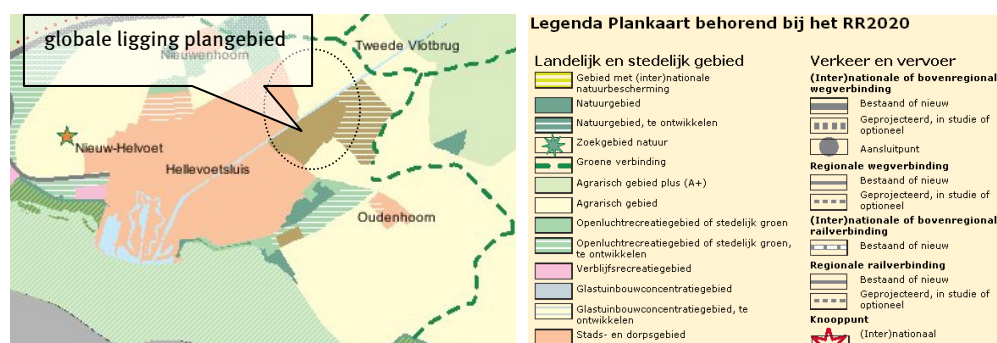
2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 *Ruimtelijk plan regio Rotterdam 2020*

Het ruimtelijke plan regio Rotterdam 2020, kortweg RR2020, is op 12 oktober 2005 door Provinciale Staten van Zuid-Holland als streekplan en op 9 november 2005 door de Regioraad van de stadsregio Rotterdam als regionaal structuurplan vastgesteld.

De regio heeft volgens het RR2020 meer variatie nodig. Er is een bredere economische basis nodig en een veelzijdiger aanbod van woningen. De regio heeft ook meer kwaliteit nodig. De noodzakelijke groei stelt hogere eisen aan de infrastructuur, het landschap en het milieu. En de regio heeft meer tempo nodig. Er wordt nu al met veel inzet gebouwd, maar de vernieuwing blijkt de hoge maatschappelijke dynamiek in deze regio nog niet bij te houden. De kern van het RR2020 zit in de balans tussen verstedelijking en de kwaliteit van de leefomgeving. De ontwikkelingsstrategie van RR2020 omvat tien punten voor de regio Rotterdam. Eén daarvan heeft betrekking op Hellevoetsluis en omgeving; Zuidflank: Deltalandschap. Dit is het deltalandschap tussen de Maasvlakte en de Hoeksche Waard, waar landschapsontwikkeling voor recreatie, water en natuur samengaat met groeimogelijkheden voor het haven- en industriecomplex.

Kickersbloem 1 en 2 zijn opgenomen als bedrijventerrein. Ten oosten hiervan is de aanduiding 'te ontwikkelen bedrijventerrein' opgenomen. Dit betreft de uitbreidingsmogelijkheid Kickersbloem 3.



Afbeelding 2: uitsnede streekplankaart

2.2.2 Nota Regels voor Ruimte

De nota Regels voor Ruimte is op 8 maart 2005 door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld. Deze nota is bijgewerkt tot 1 januari 2007 en vormt naast de streekplannen het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. Ruimte geven aan elkaar is richtinggevend geweest bij het opstellen van de nota. Dit geldt ook voor de Nota Ruimte en anticipatie op nieuw wettelijk kader zoals de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 inwerking is getreden en de Wijzigingswet Gemeenschappelijke Regelingen (WGR+). Daarmee zal binnen de provinciale ruimtelijke ordening het accent verschuiven van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Daarbij komt de nadruk te liggen op het ontwikkelen van een duurzame omgevingskwaliteit en geeft de provincie op actieve wijze invulling aan economische, ecologische en sociaal-culturele duurzaamheid. De nota is met name gericht op het beschermen van de wezenlijke ruimtelijke belangen in de provincie, waarbij ruimte wordt gegeven aan lokale overheden om de belangen van lokaal niveau op eigen wijze te beschermen en te ontwikkelen.

Ten aanzien van verstedelijking is het beleid erop gericht om verstedelijking in de niet stedelijke gebieden te voorkomen. Voor het versterken van de economie wordt ingezet op het bieden van geschikte vestigingslocaties voor alle bedrijfstypen, het voorkomen van ontvruchting van het bestaande voorzieningenniveau en ook op het optimaal benutten van bestaande infrastructuur (knopen- en locatiebeleid).

2.2.3 Interimbeleid Wro

In het kader van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is de rol en positie van de provincie in de ruimtelijke ordening wezenlijk veranderen. De focus ligt voornamelijk op het provinciaal belang. Om hier op een goede wijze invulling aan te geven zullen Provinciale Staten eind 2009 een Provinciale Structuurvisie vaststellen. Voor de periode tussen 1 juli 2008 en de vaststelling van de structuurvisie is daarom interimbeleid geformuleerd. Het interimbeleid geldt uiteraard enkel voor ruimtelijke plannen die onder de werking van de nieuwe wet (Wro) vallen en niet voor plannen die conform het overgangsrecht nog onder de wet (WRO) vallen. Het vaststellen van interimbeleid heeft tot doel aan te geven welke onderdelen van het bestaande ruimtelijk beleid tot de vaststelling van de structuurvisie worden gezien als zijnde provinciaal belang. Het interimbeleid heeft nadrukkelijk niet tot doel nieuwe beleidsuitspraken te doen over kwesties die de provincie wil regelen in de Provinciale Structuurvisie.

De streekplannen evenals de nota Regels voor Ruimte worden binnen het interimbeleid gezien als de bestaande beleidskaders. De hoofdlijnen van huidige beleid zijn neergelegd in de vigerende streekplannen. Deze hoofdlijnen geven aan wat nu als "provinciaal belang" aangemerkt kan worden. Gelet op het feit dat de streekplannen vrij recent zijn vastgesteld worden de streekplannen beleidsmatig in algemene zin niet gewijzigd en wordt het provinciale ruimtelijke beleid volgens deze lijn gecontinueerd. Naast de streekplannen vormt de nota Regels voor Ruimte het kader waaraan gemeentelijke plannen dienen te voldoen. De nota is een uitwerking van algemeen in de streekplannen geformuleerd beleid en kan daarom niet los worden gezien van de streekplannen. Daarom is de inhoud van de nota Regels voor Ruimte opgenomen in het interimbeleid. Ook voor de inhoud van de nota Regels voor Ruimte geldt dat deze gedurende de interimperiode blijft gehandhaafd.

2.2.4 *Beleidsplan Groen, Water en Milieu*

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 *Structuurplan Hellevoetsluis 2010+*

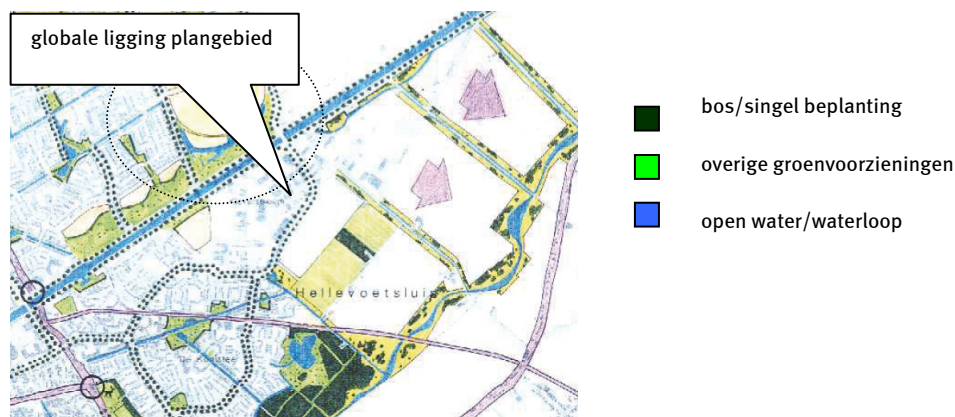
Het structuurplan Hellevoetsluis 2010+ is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 september 2004. In dit structuurplan zijn de gemeentelijke doelen aangegeven. Hellevoetsluis wil een prettige gemeente zijn om in te wonen, met aangename en complete woonbuurten in een aantrekkelijk landschap.

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

Het grootste bedrijventerrein van Hellevoetsluis, Kickersbloem (1 en 2), is ongeveer 56 hectare (BVO) groot en vormt een belangrijke locatie voor (groot)handels- en industriebedrijven. Wat betreft bedrijfsruimte op bedrijventerreinen is een vrij grote uitbreiding van het areaal nodig om de ruimtebehoefte van startende uitbreidende en verplaatsende bedrijven op te vangen. Aangezien Kickersbloem 1 & 2 geheel is uitgegeven, is het zaak dat een nieuw bedrijventerrein wordt ontwikkeld ten behoeve van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid. Het streekplan voorziet in de aanleg van een bedrijventerrein met een grootte van circa 40 hectare tot 2010. Waar het duurzaam ruimtelijke structuurbeeld dit toelaat dient aangesloten te worden op de bestaande bedrijvigheid. Vanuit deze optiek wordt, voor de opvang van de behoefte tot tenminste 2015, dan ook de koers van de vorige structuurschets aangehouden waarin aangrenzend aan Kickersbloem 2 uitbreiding van het bedrijvenareaal plaatsvindt (Kickersbloem 3, hier wordt te zijner tijd een afzonderlijke bestemmingsplan procedure voor doorlopen).

2.3.2 Groenstructuurplan Hellevoetsluis

Het Groenstructuurplan Hellevoetsluis (uitgave november 1999 en eindrapport d.d. 22 september 2000) dient als kader om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Hellevoetsluis te versterken. Het plan dient tevens als beleidskader voor het ruimtelijke ordeningsbeleid en als uitvoeringskader.



Afbeelding 3: uitsnede kaart groenstructuurplan

Daarnaast zijn de volgende specifieke doelstellingen aangegeven:

- versterken van de kwaliteiten als woongemeente;
- versterken van de kwaliteiten als toeristisch-recreatieve gemeente;
- versterken van de ecologische kwaliteit.

Zoals te zien op afbeelding 3 komen in het plangebied meerdere groenvoorzieningen voor. Een deel van de wegen is omzoomd met laanbeplanting, de gestippeld gearceerde wegen op de afbeelding. In 2008 is gestart met het opstellen van een nieuw Groenstructuurplan.

2.3.3 Ecologische invulling en beheer Grasweggebied

In opdracht van de gemeente Hellevoetsluis (27 maart 2007) heeft de Stichting Natuurlijk Grasweggebied een inrichtingsschets gemaakt om het akkerbouwperceel ecologisch in te vullen. Met het realiseren van het Grasweggebied tot een ecologisch waardevol waterbergingsgebied, wordt het Graswegbos en Kooisteebos ecologisch gezien een eenheid. De barrière die de huidige akker op dit moment voor diverse planten en dieren is, wordt daarmee opgeheven.

Landschappelijk zal het inrichten van het Grasweggebied een aanzienlijke verbetering zijn. De landschappelijke versnippering van het Graswegbos ten aanzien van het Kooisteebos wordt hiermee opgeheven. Tevens zal door het inrichten van het Grasweggebied een bredere buffer rond het industrieterrein worden gerealiseerd, waardoor deze meer aan het oog wordt onttrokken dan de situatie van 2007 en daarvoor.

Ecologisch wordt het Graswegbos en het Kooisteebos versterkt. Het minimaal areaal leefgebied voor sommige dieren, wordt aanzienlijk verhoogd waardoor een sterkere populatie kan ontstaan. Voor sommige kritische soorten ontstaat er zelfs een nieuw leefgebied. Een deel van de versnippering wordt opgeheven. Ook met het aanleggen van een wandelpad en voorlichtingsborden wordt de belevingswaarde van het gebied aanzienlijk versterkt.

Conclusie en aanbevelingen

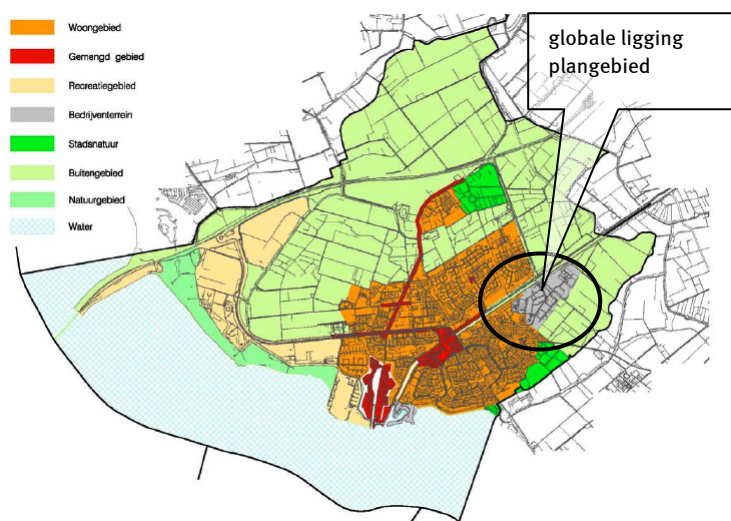
De gemeente Hellevoetsluis heeft in het verleden de toezegging gedaan het natuurgebied Graswegbos te versterken door middel van een verbinding met de Ecologische Provinciale verbindingzone. In diverse rapportages wordt aanbevolen om natuurgebiedjes binnen de gemeente Hellevoetsluis te versterken door ze te vergroten of onderling te verbinden. Het akkerbouwperceel tussen het huidige Graswegbos en het Kooisteebos leent zich uitstekend voor een maximaliseren van een ecologische invulling.

De stichting biedt de gemeente Hellevoetsluis aan om het gebied in te richten en in beheer te nemen. Bij de inrichtingschets van de stichting wordt uitgegaan van een maximale ecologische invulling, maximale waterberging en recreatief medegebruik van het Grasweggebied.

2.3.4 Milieustructuurplan 2008-2015

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

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



Afbeelding 4: uitsnede milieustructuurplan kaart

Zoals te zien in afbeelding 4 valt het plangebied binnen het gebiedstype Bedrijventerrein. Bij bedrijventerreinen ligt het accent op duurzaamheid. De belangrijkste aspecten zijn hier zuinig omgaan met energie, water en materiaalstromen. Verrommeling is eveneens een belangrijk aandachtsgebied.

2.3.5 Waterplan Hellevoetsluis

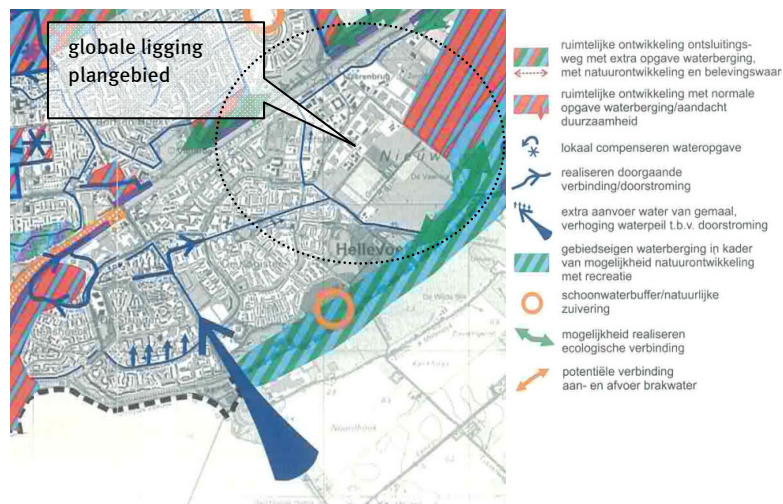
Het waterplan Hellevoetsluis “Watervisie” (vastgesteld d.d. 25 mei 2004) bevat de gezamenlijke visie van de gemeente Hellevoetsluis en het waterschap Hollandse Delta op gewenste veranderingen in het watersysteem in relatie tot verwachte ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente voor de komende 25 jaar. Hellevoetsluis heeft door haar vesting aan het Haringvliet, de haven en de ligging aan het Kanaal door Voorne, van oudsher een sterke relatie met water. Water binnen het stedelijke gebied heeft echter in het verleden niet altijd evenveel aandacht gehad. In Hellevoetsluis zijn diverse knelpunten in het watersysteem aan te wijzen en wordt de (ruimtelijke) kwaliteit van het aanwezige water als deel van de leefomgeving deels onvoldoende benut.

Doel van het waterplan Hellevoetsluis is te komen tot een duurzaam watersysteem. Het waterplan richt zich op vier centrale doelstellingen, die in onderlinge samenhang moeten worden benaderd:

1. realiseren van een veilig watersysteem en voorkomen van wateroverlast;
2. bereiken van een goede waterkwaliteit;
3. vergroten van de gebruiksmogelijkheden en de belevingswaarde;
4. vergroten van de aquatisch-ecologische kwaliteiten van het water.

Bovenstaande doelstellingen en de nader uitgewerkte onderdelen van het waterplan Hellevoetsluis vormen de basis voor de watertoets van ruimtelijke plannen. Het Maatregelenplan is opgesteld door de Gemeente Hellevoetsluis in samenwerking met Waterschap Hollandse Delta en vastgesteld op 16 oktober 2008.

In dit Maatregelenplan Water worden de knelpunten die naar voren kwamen uit de Watervisie verder uitgewerkt en concreet gemaakt. In afbeelding 5 zijn de maatregelen voor het plangebied te zien. In paragraaf 3.4 is het deelaspect water verder uitgewerkt en worden de geconstateerde knelpunten beschreven.



Afbeelding 5: uitsnede kaart voorlopige maatregelenplan

2.3.6 Archeologisch Erfgoed Hellevoetsluis

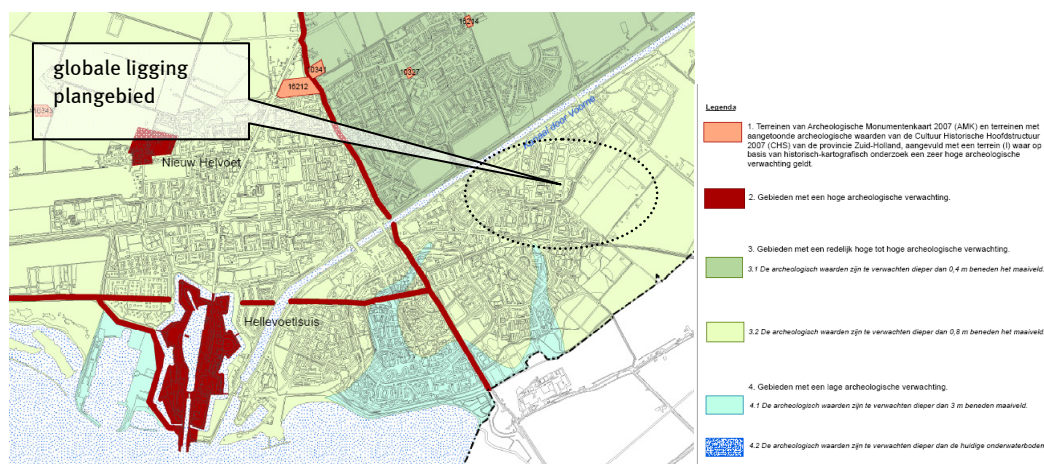
De gemeente Hellevoetsluis wil op een verantwoorde wijze met het gemeentelijk archeologisch erfgoed omgaan. De archeologische inspanning van de gemeente Hellevoetsluis vond steeds plaats in nauwe samenwerking met het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (BOOR).

In het kader van nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van de archeologische monumentenzorg is de Beleidsnota Archeologisch Erfgoed Hellevoetsluis opgesteld, met als doel de gemeentelijke verplichtingen die voortvloeien uit de nieuwe wet- en regelgeving zo sober en doelmatig mogelijk te implementeren in het gemeentelijk beleid. De gemeentelijke regelgeving en werkwijze op het gebied van de archeologie zijn vastgelegd in de Archeologieverordening Hellevoetsluis 2007.

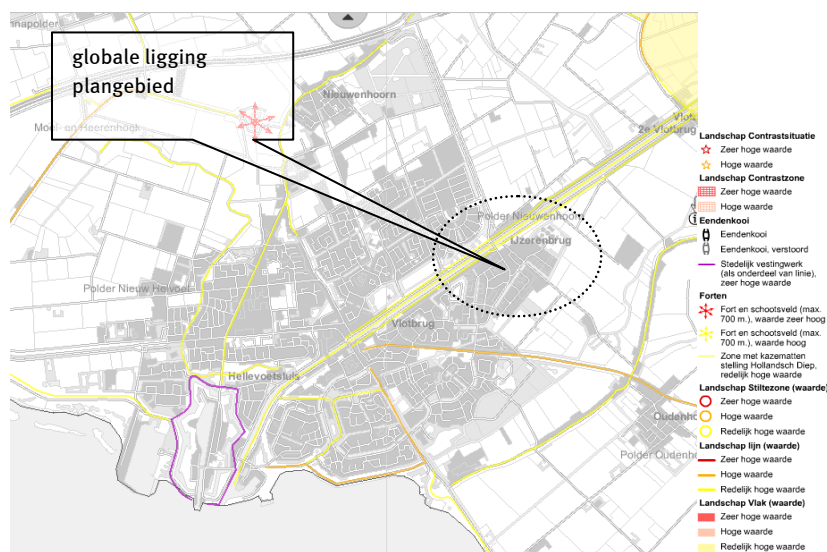
Deze nota behandelt het wettelijk en beleidsmatig kader en gaat in het bijzonder in op de verplichtingen voor de gemeente Hellevoetsluis, die voortkomen uit de implementatie van het 'Verdrag van Malta' in de Nederlandse wetgeving. In de notitie wordt voorgesteld hoe de gemeente Hellevoetsluis op een efficiënte en verantwoorde wijze in de toekomst om kan gaan met het archeologisch erfgoed, om in elk geval te voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving. Ook de organisatorische en financiële aspecten worden daarbij belicht. Leidraad bij de vermoedelijke bodemverstoring van archeologische gevoelige locaties is de Archeologische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland. De kaart maakt deel uit van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland.

De gemeente Hellevoetsluis kent één terrein 'van zeer hoge archeologische waarde' en slechts enkele, geografisch beperkte vlekken 'van hoge archeologische waarde' (die voor een deel reeds bemonsterd en onderzocht zijn).

Beide gebieden vallen buiten het plangebied. Daarnaast toont de kaart gebieden met 'een zeer grote kans op archeologische sporen' en een groot gebied waar de kans op archeologische sporen redelijk groot kan worden genoemd. Het plangebied ligt in een gebied met redelijk hoge tot hoge kans op archeologische sporen.



Afbeelding 6: Uitsnede archeologische waardenkaart



Afbeelding 7: Uitsnede cultuurhistorisch waardenkaart

Dat betekent dat archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd wanneer een ontwikkeling is voorzien in het plangebied. In § 3.6 wordt het aspect archeologie voor het plangebied verder uitgewerkt. Voor het aspect cultuurhistorie komt in het plangebied volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland geen waardevolle objecten voor, wel is er in het plangebied een landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde te vinden. Dit is te zien op afbeelding 7.

2.3.7 **Beleidsvisie Externe Veiligheid (2008-2017)**

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

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

De Beleidsvisie Externe Veiligheid (2008 – 2017), deel A is op 20 maart 2008 vastgesteld. Een overzicht van de externe veiligheids situatie is vastgelegd in een signaleringskaart. Hierop zijn voor alle risicovolle activiteiten plaatsgebonden risicocontouren en invloedsgebieden (1% letaliteitsgrens) aangegeven. Deel B en C zullen in het eerste kwartaal van 2009 worden afgerond. In § 3.2.3 wordt het aspect externe veiligheid voor het plangebied verder uitgewerkt.

2.3.8 **Welstandsnota**

In de gemeentelijke welstandsnota zijn beleidsregels opgenomen betreffende de welstandscriteria. Daarbij gaat het om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte ontwikkelingskaders en specifieke objectgerichte welstandscriteria. De welstandscriteria hebben betrekking op de plaatsing van woningen/aanbouwen/bijgebouwen, de vorm en maatvoering en ten slotte op de architectuurtypering, kleurstelling en het materiaalgebruik. Voor de welstandscriteria wordt verwezen naar pagina 61 van de welstandsnota.

2.3.9 Economische beleidsnota 2008-2020

De economische beleidsnota 2008-2020 is vastgesteld door de gemeenteraad van Hellevoetsluis op 3 juli 2008. De economische beleidsnota is een paraplunota waarin het economische beleid in samenhang met andere beleidsvelden en ambities van de gemeente voor de komende jaren wordt weergegeven. De nota bouwt voort op het gevoerde gemeentelijk beleid en de bereikte resultaten.

De ambities van Hellevoetsluis dienen zoveel mogelijk te worden opgepakt op het schaalniveau voor Voorne-Putten. Daarnaast biedt de ligging in de nabijheid van het Havenindustriële complex en de toekomstige aanleg van de 2^e Maasvlakte kansen.

De ambities voor de komende jaren zijn:

- verbeteren werking van de arbeidsmarkt;
- uitbreiding vakgericht onderwijs;
- benutten van de potenties in toerisme en recreatie;
- opstellen detailhandelsvisie en horecanota;
- uitbreiding winkelcentrum De Struytse Hoeck;
- economische dynamiek en behoud van de ruimtelijke kwaliteit moeten op elkaar worden afgestemd;
- 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 een 27 tal 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.

2.3.10 Visie op detailhandel

De rapportage “Visie op detailhandel” is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 2001. Na een grondige analyse van de aanbodstructuur en van diverse ontwikkelingen op het gebied van detailhandel is een ontwikkelingsvisie geschetst, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de gewenste winkelstructuur, het hoofdwinkelcentrum, buurt- en wijkcentra en tenslotte perifere detailhandel. De visie voor de toekomstige winkelstructuur van de gemeente Hellevoetsluis dient in ieder geval aan vier algemene randvoorwaarden te voldoen, zowel richting consument/inwoner, als wat betreft het ondernemersklimaat:

1. goede structuur;
2. sterk hoofdwinkelcentrum;
3. nabijheid en leefbaarheid;
4. inspelen op trends en ontwikkelingen.

Een van de ambities uit de Economische beleidsnota 2008-2020 is het actualiseren van de visie op detailhandel. Naar verwachting wordt deze in 2009 vastgesteld.

2.3.11 Nota prostitutiebeleid 2007

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

De opheffing van het algemeen bordeelverbod betekent dat vanaf die tijd de exploitatie van prostitutie niet meer strafbaar is, mits het gaat om prostitutie door meerderjarigen, die vrijwillig dit werk doen en die over een voor het verrichten van arbeid geldige verblijfstitel beschikken. Met de opheffing van het bordeelverbod krijgen gemeenten ruimere mogelijkheden om de legale exploitatie van prostitutie naar eigen inzicht te beheersen en te reguleren. Dit moet op termijn leiden tot normalisering en sanering van deze branche. Aan de gemeentewet is een nieuw artikel toegevoegd, artikel 151a, dat de bevoegdheid geeft aan de gemeenteraad om voorschriften te stellen met betrekking tot "het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot het verrichten van seksuele handelingen". Parallel daaraan moeten extra inspanningen worden gepleegd om strafrechtelijk ongewenste, illegale vormen van exploitatie actief te bestrijden. Het betreft prostitutie waarbij sprake is van onvrijwilligheid en/of waarbij sprake is van seksueel misbruik van minderjarigen.

Aan de nieuwe wet tot opheffing van het algemeen bordeelverbod heeft de wetgever een zestal doelstellingen verbonden:

- beheersing en regulering van de exploitatie van prostitutie;
- verbetering van de bestrijding van exploitatie van onvrijwillige prostitutie;
- bescherming van minderjarigen tegen seksueel misbruik;
- bescherming van de positie van de prostituees;
- ontvlechten van prostitutie en criminele randverschijnselen;
- het terugdringen van de omvang van illegale prostitutie.

Door de gemeente Hellevoetsluis worden de doelstellingen overgenomen. Deze doelstellingen omvatten de gewenste resultaten van het lokale prostitutiebeleid en zijn in drie categorieën in te delen:

1. de bescherming van het woon- en leefklimaat;
2. het beschermen van de positie van prostituees;
3. het voorkomen van strafbare feiten.

De gemeente Hellevoetsluis beschrijft vier verschillende vormen van prostitutie: seksinrichting, escortbedrijf, raam- en straatprostitutie, thuiswerk.

Maximumbeleid

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

De volgende overwegingen spelen een rol bij het bepalen van een maximum aantal:

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

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

Vestigingsbeleid

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

1. seksinrichtingen worden niet toegestaan in woon- en recreatiegebieden. Vestiging wordt slechts toegestaan binnen de plangebieden van het bestemmingsplan centrum, het bestemmingsplan buitengebied en het bestemmingsplan bedrijventerreinen;
2. de gebieden waar geen seksinrichtingen worden toegestaan omvatten hoofdzakelijk woonbebouwing waarbinnen vestiging van een seksinrichting niet gewenst is uit het oogpunt van aantasting van de openbare orde en/of het woon- en leefklimaat. In het geval van recreatiegebieden draait het niet toestaan vooral om de functie van het gebied (in- en extensieve recreatie) waarbinnen de functie seksinrichting niet past en gewenst is;
3. de perceelsgrens van het betreffende perceel waar een seksinrichting gevestigd wordt, dient zich hemelsbreed minimaal op 50 meter afstand van het dichtstbijzijnde perceel van een gevoelige functie te bevinden. Wanneer in de toegestane gebieden van de gemeente Hellevoetsluis een geschikt perceel is gevonden, dan dient deze op minimaal 50 meter te liggen van het perceel van de gevoelige functie of woning. Dit geldt ook voor dienstwoningen bij (agrarische) bedrijven;
4. de aanvraag mag niet conflicteren met (ander) sectoraal of generiek beleid van de gemeente, c.q. moet verenigbaar zijn met in voorbereiding of in uitvoering zijnde gemeentelijke projecten. Mogelijk zijn in de bestemmingsplannen toekomstige ontwikkelingen niet opgenomen, welke wel in bijvoorbeeld een structuurvisie zijn opgenomen;
5. in geval van een projectbesluit procedure of een partiële herziening van het bestemmingsplan zal met de ondernemer een overeenkomst worden gesloten over eventuele planschade ex artikel 6.4a Wro die uit deze procedure voortkomt. Een planschaderisico inventarisatie maakt derhalve ook deel uit van de benodigde onderbouwing van het besluit.

2.3.12 *Samen plannen - samen werken; Revitaliseringsvoorstellen voor bedrijventerrein Kickersbloem 1*

Revitalisering van bedrijventerrein Kickersbloem 1 is één van de speerpunten in het economische beleid van de gemeente Hellevoetsluis. Behoud van werkgelegenheid en het zorgvuldig omspringen met ruimteclaims zijn hiervoor belangrijke argumenten. Bij de uitgifte van het terrein in de jaren '80 was nauwelijks sprake van segmentering naar bijvoorbeeld aard, omvang of verschijningsvorm van bedrijven. Kickersbloem heeft daardoor een gemêleerde samenstelling van bedrijven er is nauwelijks sprake van functionele deelgebieden. Binnen het beleid wordt gesteld dat segmentering en representativiteit, inrichtingsaspecten, parkeren en ontsluiting belangrijke knelpunten vormen. Na aanleiding van het rapport, is door de Stichting bedrijventerrein Kickersbloem een plan van aanpak opgesteld met daarin concrete voorstellen tot revitalisering. Voorgesteld wordt om met name de bereikbaarheid en parkeerproblematiek aan te pakken, met name om de revitalisering zichtbaar te maken.

3 Analyse plangebied

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het grootste bedrijventerrein van Hellevoetsluis is Kickersbloem. Op dit bedrijventerrein bevinden zich kleine en middelgrote industrie, handels- en transportondernemingen. Na Kickersbloem 1 en 2 zijn er plannen in voorbereiding voor de ontwikkeling van Kickersbloem 3.

Kickersbloem 1 omvat circa 42 ha. bruto terrein en is volledig uitgegeven. Merendeel van de bedrijven binnen Hellevoetsluis is op het bedrijventerrein gevestigd. Met name de handel, industrie en logistiek zijn sterk vertegenwoordigd op het bedrijventerrein. Kickersbloem 1 heeft een gemêleerde samenstelling van bedrijven die uiteenlopende eisen stellen aan de vestigingslocatie en bedrijfsomgeving. De bruto oppervlakte van Kickersbloem 2 bedraagt bruto circa 14 ha.



Afbeelding 8: entree Kickersbloem

3.1.1 Functionele en ruimtelijke analyse

Rijdend of lopend door de gemeente zijn er bepaalde routes en oriëntatie- en herkenningspunten die mede beeldbepalend zijn voor Hellevoetsluis. De belangrijkste routes zijn gekoppeld aan de verkeersontsluiting. Het bedrijventerrein kent een hiërarchisch opgebouwd wegenstelsel. De belangrijkste herkenningspunten zijn de hogere en/of in het oog springende bebouwing, kunstwerken en openbare ruimten.



Afbeelding 9: openbare ruimte Marconieweg

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de meest actuele parkeernormen te worden gehanteerd.

3.1.2 Stedenbouwkundige en architectonische kenmerken

De stedenbouwkundige opzet van de bedrijventerreinen in Hellevoetsluis is eenvoudig en doelmatig. Een deel van de ontsluitingsstructuur van Kickersbloem vervult tevens een functie als doorgaande route richting Oudendoorn. Ook is er een verbinding met een wijkontsluitingsweg van de Kooistee.



Afbeelding 10: Architectuur op Kickersbloem

De bebouwing op de bedrijventerreinen is zeer divers van grootte, vorm, architectuur, kleurstelling en maatvoering. De hoogte van de meeste bebouwing is één (hoge) tot twee bouwlagen. De meeste bebouwing is plat afgedekt. De architectuur is eveneens zeer divers waarbij in sommige gevallen de reclame en de bedrijfsgebonden kleuren overheersen.

3.2 Milieu en hinderaspecten

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

3.2.1 Geluid

In veel verschillende wetten, besluiten en richtlijnen is er aandacht voor geluid. Voor het voorkomen van geluidhinder door bedrijven is er de Wet milieubeheer. Op basis hiervan zijn in het Activiteitenbesluit voor een groot aantal bedrijven algemene regels opgenomen. Voor een aantal bedrijven geldt een vergunningsplicht; het bevoegd gezag neemt dan voorschriften op in de vergunning. Hierbij kan het bevoegd gezag gebruik maken van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. Ook in de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) van gemeenten zijn voorschriften tegen geluidhinder te vinden. De Wet geluidhinder richt op de ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen (o.a. woningen) in relatie met belangrijke geluidsbronnen zoals (rail)verkeer en gezonde industrieterreinen.

Onderhavig plan heeft geen wezenlijke bijdrage op de geluidbelastingssituatie 2020 zoals die is vastgesteld in het geluidbeleid Hellevoetsluis. In dit beleidskader is voor de ten tijde van de vaststelling bekende plannen de bijdrage aan de lokale geluidbelasting bepaald. Door middel van een verkeersmodel is de toename van de verkeersproductie door alle geplande ontwikkelingen aan de wegen in Hellevoetsluis bepaald. In de figuren 3 en 4 van het geluidbeleid Hellevoetsluis zijn de geluidbelastingkaarten van wegverkeerslawaai en industrielawaai weergegeven. Deze kaarten geven de verwachte geluidbelasting in het jaar 2020 weer, inclusief de bijdrage vanwege de verkeersaantrekkende werking van de ten tijde van het opgestelde geluidbeleid bekende ontwikkelingen. Uit de geluidbelastingkaarten blijkt dat onderhavig plan gesitueerd is in een gebied waar de geluidbelasting hoger is dan 48 dB voor wegverkeerslawaai (voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder) maar niet hoger als de maximale waarde voor wegverkeerslawaai. De geluidsbelasting voor industrielawaai is echter hoger dan de voor dit gebied geldende streefwaarden.

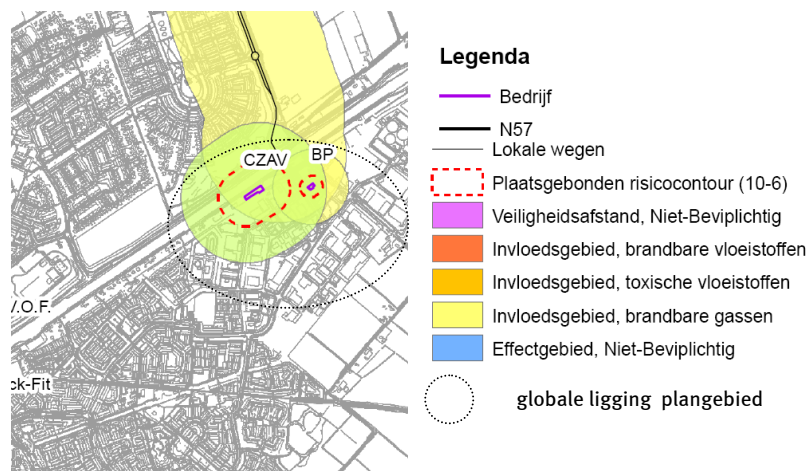
Het bestemmingsplan betreft een beheerplan, de bestaande bestemmingen, bebouwing en functies in het gebied worden gehandhaafd en overeenkomstig de huidige situatie geregeld in het bestemmingsplan. Er is geen sprake van nieuwbouw en geluidgevoelige of geluidproducerende ontwikkelingen in het gebied derhalve bestaat er vooralsnog geen noodzaak om nader akoestisch onderzoek uit te voeren.

3.2.2 Bodem

Het bestemmingsplan betreft een beheerplan, de bestaande bestemmingen, bebouwing en functies in het gebied worden gehandhaafd en overeenkomstig de huidige situatie geregeld in het bestemmingsplan. Er is geen sprake van nieuwbouw in het gebied en dus bestaat er geen noodzaak om bodemonderzoek uit te voeren.

3.2.3 Externe Veiligheid

Zoals vermeld in § 2.3.8 is het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Hellevoetsluis vastgelegd in de beleidsvisie Externe Veiligheid. De beleidsvisie externe veiligheid geeft handvatten voor het structureel omgaan met externe veiligheid binnen de gemeente Hellevoetsluis. Op afbeelding 11 is de signaleringskaart risicovolle activiteiten Hellevoetsluis te zien. Op deze afbeelding is te zien dat er binnen het plangebied risicovolle activiteiten aanwezig waarvoor bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied een verantwoording van een groepsrisico plaats dient te vinden.



Afbeelding 11: Uitsnede signaleringskaart risicovolle activiteiten

Binnen de gemeente Hellevoetsluis is een aantal risicovolle activiteiten aanwezig waarvoor bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied een verantwoording van een groepsrisico plaats dient te vinden. Voor het plangebied van het bedrijventerrein betreft het de volgende activiteiten met bijbehorende invloedszone:

LPG-tankstation BP : 150 meter
Nieuweweg/Ravensweg : 300 meter

Per risicovolle activiteit is beschreven welke mogelijkheden aanwezig zijn om het groepsrisico zoveel mogelijk te beperken.

LPG-tankstation BP

Het LPG-tankstation aan de Nijverheidsweg 10 heeft een plaatsgebonden risicocontour ($PR 10^{-5}$) van 35 meter. De doorzet van het tankstation bedraagt minder dan 1.000 m^3 per jaar. Het LPG station is met een doorzet minder dan 1.000 m^3 per jaar beperkt in zijn vergunning. Uit de Wijziging Revi blijkt dat bij een doorzet tussen de 500 m^3 en 1.000 m^3 per jaar de risicoafstand vanaf het vulpunt 35 m bedraagt, mits geen ruimtelijke procedures zijn gepland en worden gerealiseerd waar het LPG-tankstation deel van uit maakt.

Binnen 25 m vanaf het vulpunt (de PR 10^{-5} afstand) is het bedrijfskantoor van de Kickers-Bloem 12 aanwezig. Deze bestaande situatie (beperkt kwetsbaar object binnen de PR 10^{-5} contour) wordt in een bestaande situatie als toelaatbaar aangemerkt. In de regels wordt daarom een beperking gesteld aan de omvang van het betreffende kantoor.

De bestaande situatie wordt in de bestaande RO-situatie als toelaatbaar opgenomen. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan wordt als een nieuwe RO-situatie beschouwd, derhalve mag binnen de 10^{-6} geen beperkt kwetsbaar object aanwezig zijn. Het Bevi kent bovendien geen saneringsplicht uit hoofde van het plaatsgebonden risico voor beperkt kwetsbare objecten. Deze specifieke situatie is historische gegroeid. Het verplaatsen van het vulpunt, dan wel het kantoor zou een onevenredig financieel gevolg hebben. Het is van belang dat de omvang van het kantoor niet groter wordt dan 1.500 m². Wanneer het oppervlakte groter wordt dan 1.500 m² ontstaat immers een kwetsbaar object. Voor kwetsbare objecten in de PR 10^{-5} contour is wel sanering vereist.

De grens van het invloedsgebied ligt op 150 meter. Het maatgevende scenario bij een calamiteit bij een LPG-tankstation is een BLEVE (vuurbal) van de tankwagen. Tegen de optredende warmtestraling en overdrukeffecten van een BLEVE zijn moeilijk maatregelen te nemen. Stevige muren en blast-resistent beglazing helpen wel enigszins tegen de overdrukeffecten maar bieden weinig of geen soelaas tegen de warmtestraling die over een hoge en grote afstand effecten kan sorteren. Echter binnen 150 meter van een BLEVE is de kans op overleven zeer gering, dit in ogenschouw nemend zijn effectievere maatregelen bij een BLEVE:

- het zorgen voor een tijdige ontvluchting van het gebied;
- lage personendichtheden;
- de afwezigheid van minder zelfredzame personen.

Het groepsrisico voor het LPG-tankstation is berekend en ligt onder de oriëntatiewaarde.

Nieuweweg/Ravensweg

Ten aanzien van het transport is alleen het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg aan te merken. Daar het bestemmingsplangebied deels binnen het invloedsgebied van enkele transportassen ligt moet aandacht besteed worden aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. In de Beleidsvisie Externe Veiligheid is hieraan reeds invulling gegeven, zie onderstaande tekst.

Indien een ruimtelijk plan binnen een afstand groter als 250 m tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident. In dit geval is geen sprake van toename van personendichtheden.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in de Beleidsvisie externe veiligheid. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen een afstand groter als 250 m geen item, vanwege het gegeven dat:

- toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen is in deze gebieden bijzonder klein.

Binnen een afstand groter als 250 m speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron.

Hulpverlening

De gemeente Hellevoetsluis staat niet alleen in de hulpverleningsketen. De gemeente maakt deel uit van de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Bij een incident dat de capaciteit van de regio overstijgt, kan vervolgens weer een beroep worden gedaan op capaciteit in de rest van Nederland of het buitenland.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het groepsrisico van beide bronnen onder de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt en dat het groepsrisico door het plan niet toeneemt.

3.2.4 *Luchtkwaliteit*

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). In dit hoofdstuk heeft Nederland de Europese kaderrichtlijn (1996/62/EG), de eerste dochterrichtlijn (1999/30/EG) en de tweede dochterrichtlijn (2000/69/EG) geïmplementeerd in nationale wetgeving. Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het inwerkingtreden van het besluit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Bij het plan is geen sprake van een toename van de verkeersproductie als gevolg van ontwikkelingen. Doordat er geen toename van de verkeersproductie is kan verwezen worden naar het beleidskader luchtkwaliteit Hellevoetsluis. Uit de 'stoplichtkaarten' behorende bij het beleidskader volgt dat de gestelde normen uit de Wet milieubeheer niet overschreden zullen worden als gevolg van de verkeersproductie.

In het beleidskader luchtkwaliteit Hellevoetsluis wordt beschreven bij hoeveel verkeersbewegingen per etmaal de gestelde normen uit het Besluit luchtkwaliteit overschreden kunnen worden. Daar de verkeersafwikkeling van de geplande ontwikkeling plaatsvindt over 'groene wegen' (zie tabel 4.1 voor toelichting) kan gesteld worden dat voldaan wordt aan hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer.

Tabel 4.1: Maximale berekende jaargemiddelde NO₂, PM₁₀ en jaarlijkse overschrijdingen PM₁₀.

Scenario	Concentratie NO ₂	Concentratie PM ₁₀	Aantal overschrijdingen PM ₁₀
2007	Max 32	Max 28	Max 26
2010	Max 32	Max 24	Max 20
2020	Max 24	Max 20	Max 20

NB: de weergegeven waarden voor PM₁₀ zijn op de aanwezigheid van zeezoutaerosolen gecorrigeerd. De zeezoutcorrectie voor de gemeente Hellevoetsluis bedraagt volgens de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 van het Ministerie van VROM 6 µg/m³.

3.3 Inrichting bedrijventerrein

Op Kickersbloem is bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan. Bij de planopzet is uitgegaan van de bestaande bedrijvigheid. Er is een inwaartse milieuzonering toegepast, wat inhoudt dat aan de randen van het bedrijventerrein bedrijven in een lagere categorie zijn toegestaan (zie voor verdere uitleg Hoofdstuk 4).

Indien bedrijven gevestigd zijn in afwijking van de hierboven beschreven categorieën zijn deze bedrijven op de verbeelding met een functieaanduiding aangeduid. Deze bedrijven mogen worden gehandhaafd. Bij eventuele beëindiging van de betreffende bedrijfsactiviteit zijn bedrijfsactiviteiten uit de te plaatse toelaatbare categorie toegestaan.

Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Vestiging van perifere detailhandel is toegestaan op het op de verbeelding aangegeven deel van het bedrijventerrein middels een procedure/vrijstelling.

3.4 Water

In het binnendijkse gedeelte van het plangebied is Waterschap Hollandse Delta verantwoordelijk voor beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het afvalwaterzuiveringssysteem.

In samenwerking met het waterschap Hollandse Delta heeft de gemeente een waterplan¹ opgesteld waarin gezamenlijke een visie is opgesteld met gewenste veranderingen in het watersysteem tot de verwachte ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente.

Door middel van de watertoets worden de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen zichtbaar gemaakt. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem.

Huidige situatie

Het watersysteem in het plangebied wordt door middel van stuwen in een aantal peilgebieden gehandhaafd. Het polderpeil in het gebied bedraagt ca. 2,2 m-NAP. Op het bedrijventerrein bestaat de riolering uit een verbeterd gescheiden stelsel. Water in het gebied wordt afgevoerd naar het kanaal door Voorne via het gemaal Noordermeer aan de noordzijde van het plangebied.

1. Waterplan Hellevoetsluis, Watervisie; Witteveen+Bos en RBOI; rapportnummer 142.11555.00, d.d. 17 mei 2005.

De biologische kwaliteit van het oppervlaktewater is matig dat met name wordt veroorzaakt door een hoog fosfaatgehalte. Het chloridengehalte in het oppervlaktewater schommelt tussen de 300 en 1.000 mg/l wat relatief hoog is binnen het beheersgebied van de Gemeente Hellevoetsluis. Het chloridengehalte in het grondwater schommelt tussen de 1.000-2.000 mg/l.

Knelpunten

Voor het plangebied gelden twee knelpunten:

- door de aanwezigheid van een noodoverlaat van de RWZI kan verslechtering optreden van de kwaliteit van het oppervlaktewater.
- ten zuiden van het plangebied ligt een risicogebied voor wateroverlast op het maaiveld door het ontbreken van voldoende bergingscapaciteit. Door de verbreding van bestaande watergangen zal het risico op wateroverlast verminderen alsmede door natuurontwikkeling aan de Grasweg. Tevens wordt extra waterberging gecreëerd bij de Golfbaan North Lake.

Kansen en ontwikkelingen

Samen met het waterschap zijn de volgende mogelijkheden opgemerkt:

- bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de waterbergingseisen zoals vermeld in de Watervisie.
- de zone grenzend aan het kanaal door Voorne betreft een ecologische ontwikkelingszone met de functie 'natuur, zoet'. Voor deze functie is in de Watervisie een aantal concrete criteria opgesteld.

Bovengenoemde aspecten beïnvloeden het bestemmingsplan deels. Met name de ontwikkelingen en kansen moeten in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Verder is met het waterschap tevens overeenstemming bereikt om de beheerzones langs watergangen bebouwingsvrij te houden. Hiervoor is een bepaling in de regels opgenomen.

3.5 Ecologie

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridische kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten. Indien in een gebied een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient van tevoren een inventarisatie plaats te vinden van de eventueel aanwezige beschermde soorten. Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. Indien beschermde soorten op de projectlocatie aanwezig zijn, dient schade zoveel mogelijk voorkomen en beperkt te worden.

Aangezien er met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen gecreëerd worden, is nader onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Hellevoetsluis wil op verantwoorde wijze met het archeologische erfgoed in de bodem om te gaan. Binnen het grondgebied van de gemeente zijn enkele tientallen vindplaatsen uit het Neolithicum, de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen vanaf circa 1000 bekend. Vermoedelijk gaat het in werkelijkheid om een veelvoud van dergelijke vindplaatsen. Daarnaast is er het in de Late Middeleeuwen (na circa 1300) ontgonnen landschap met bijbehorende vaarten, sloten, wegen en dijken en de woonkernen Hellevoetsluis, Nieuwenhoorn en Nieuw-Helvoet.

Binnen het grondgebied van de gemeente zijn op de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland (2007) een twintigtal terreinen van hoge archeologische waarden aangegeven.

De gemeente ontwikkelt momenteel archeologisch beleid en beleidsinstrumenten, waarmee een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen is gewaarborgd. Meer specifiek is het doel van het voorgenomen archeologisch beleid:

1. te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
2. te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is;
3. te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

In 2007 is een Archeologische Waardenkaart vervaardigd, mede gebaseerd op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS), die als uitgangspunt zal dienen voor de op te stellen "archeologie-paragrafen" in de bestemmingsplannen. Op grond van het bepaalde in het bestemmingsplan wordt vastgesteld of te ontwikkelen arealen (woningbouw, bedrijventerreinen, infrastructuur etc.) vooraf geïnventariseerd dienen te worden op de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Het bovenstaande komt mede voort uit de in 2007 van kracht geworden Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

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

Bewoningsgeschiedenis

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

Vanaf ruwweg 7000 voor Christus kreeg de zee ten gevolge van de stijging van de zeespiegel greep op het gebied, en veranderde de riviervlakte in een waddengebied met mariene sedimentatie. Uit de periode van het verschuiven van het mondingsgebied van Rijn- en Maas naar het noorden, waardoor de oude monding verzandde, stammen de Afzettingen van het Hellevoeterzand (kwelderafzettingen), waarvan de randzone in het gebied aanwezig kan zijn. Het landschap van het Hellevoeterzand is door de mens geëxploiteerd in het Laat-Neolithicum door mensen van de Vlaardingencultuur.

Vanaf circa 3100 voor Christus ontstond een meer gesloten kust met strandwallen, waarachter zich veen ging vormen. Dit geldt ook voor het plangebied, waar het Hellevoeterzand uiteindelijk volledig onder het veen verdween. Er wordt vanuit gegaan dat pas vanaf circa 400 jaar voor Christus, in de Midden-IJzertijd bewoning van het veen in de omgeving van het plangebied mogelijk werd. Ten westen en ten noorden van het gebied drongen namelijk kreken het veengebied in, waardoor het ontwaterd werd, en ontstonden er mogelijkheden voor bewoning. Voor het plangebied zelf geldt dat gedurende de Midden-IJzertijd, de Late IJzertijd en de Romeinse tijd (circa 400 voor Christus tot 300 na Christus) de mogelijkheden voor bewoning van het ontwaterde veengebied bleven bestaan. Vindplaatsen zijn tot nu toe uit het plangebied niet bekend. Noordelijker op Voorne werd er kort voor de Romeinse tijd een kleidek op het veen afgezet waarop in de Romeinse tijd werd gewoond. Uitlopers van de kleiafzettingen reikten mogelijk wel tot in het plangebied.

Na de Romeinse tijd wordt het gebied verlaten en treedt er (plaatselijk) weer veengroei op. De veengebieden van Voorne werden ruwweg vanaf circa 1000 ontgonnen. Over de precieze aard en omvang van de vroege ontginningen is weinig bekend. Er zijn diverse vindplaatsen uit de tijd van circa 1000 tot 1500 uit de directe omgeving bekend. In het begin van de 14^e eeuw breekt de bewoning af ten gevolge van overstromingen. Er werd een in dikte wisselend pakket zandige klei afgezet, dat steeds ten minste 80 cm dik is, zo blijkt uit een bureauanalyse in 2006 van beschikbare geologische boringen. In 1368 werd de polder Nieuwenhoorn bedijkt, waarbinnen het plangebied ligt.

Archeologische waarden en verwachtingen in het plangebied

Uit het plangebied zijn tot nu toe geen archeologische vindplaatsen bekend. Wel geldt voor het hele plangebied een redelijk hoge tot hoge archeologische verwachting. Op grote diepte (circa 20 m - NAP) kunnen vondsten en bewoningssporen uit het Vroeg-Mesolithicum aanwezig zijn. Op het in de ondergrond, onder het veen, aanwezige Hellevoeterzand kunnen bewoningssporen uit het Laat-Neolithicum aanwezig zijn. In het gehele plangebied moet, gezien de dichtheid van vindplaatsen in de omgeving, rekening gehouden worden met bewoningssporen uit de periode van de Midden-IJzertijd tot en met de Romeinse tijd, die zich bevinden op of in de (soms kleiïge) bovenkant van het veen. Door het gehele plangebied heen kunnen tevens bewoningssporen uit de periode circa 1000-1300 worden aangetroffen, op de bovenkant van het (kleiïge) veen. Bewoningssporen uit de periode na 1368, het jaar van de bedijking, kunnen in het gehele gebied voorkomen.

Invulling van het archeologisch beleid

De gemeente vult het beleid ten aanzien van het omgaan met de bekende archeologische waarden en verwachtingen in het voorliggende bestemmingsplan als volgt in. Voor het hele plangebied is uitsluitend een vrijstelling en een aanlegvergunning noodzakelijk voor bouw- respectievelijk graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 80 cm beneden maaiveld en tevens een terreinoppervlak beslaan van meer dan 200 vierkante meter².

2. De oppervlaktemaat van 200 vierkante meter is onder voorbehoud en afhankelijk van de uitkomst van een overleg tussen provincie en het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) als belangenvertegenwoordiger van de gemeente Hellevoetsluis.

3.7 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich twee leidingen van het waterschap, namelijk de rioolwaterpersleiding vanaf rioolgemaal Oudenhoorn naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi) Hellevoetsluis en de effluentleiding vanaf rwzi Hellevoetsluis naar het Kanaal door Voorne. Beide leidingen zijn weergegeven op de verbeelding met een leidingstrook van 5 meter.

3.8 Verkeer en parkeren

De Kanaalweg Westzijde is een van de hoofdtoegangswegen van de gemeente Hellevoetsluis. Deze weg is net buiten het plangebied gelegen aan de overzijde van het kanaal. De wegenstructuur in het plangebied is duidelijk hiërarchisch opgebouwd. De Kanaalweg westzijde en de Nijverheidsweg hebben in het plangebied een functie als verzamel en -onsluitingsweg. De Nijverheidsweg ontsluit het plangebied naar De Kooistee. Verder is het plangebied vanuit Oudenhoorn bereikbaar via de Ravenseweg.

Parkeren

Parkeervoorzieningen zijn voldoende aanwezig in het plangebied.

Openbaar Vervoer

Op afbeelding 12 is te zien dat er een drietal buslijnen door het plangebied lopen de 101, 122 en de 210.



Afbeelding 12: overzicht openbaar vervoer

4 Planbeschrijving

4.1 Ruimtelijk plan

De uit de beleidsbeschrijving (hoofdstuk 2) en gebiedsanalyse (hoofdstuk 3) voortvloeiende gegevens vormen belangrijke randvoorwaarden van het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid met betrekking tot het bedrijventerrein. Daarbij staat handhaving en versterking van de bestaande situatie centraal. Bestemmingsplan Bedrijven heeft dan ook overwegend het karakter van een beheerplan, zoals ook uit de juridische regeling van het bestemmingsplan blijkt. Op de juridische regeling wordt in het vervolg van dit hoofdstuk dieper ingegaan.

4.2 Juridische regeling

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

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding van bestemmingsplan Bedrijven zijn de verschillende percelen binnen het plangebied "ingekleurd" met een bepaalde bestemming, waarvoor in de regels allerlei regels zijn vastgelegd. Er zijn zeven afzonderlijke bestemmingen en er zijn vier dubbele bestemmingen. Dit zijn:

- Agrarisch
- Bedrijventerrein
- Groen
- Natuur
- Verkeer
- Water
- Wonen-2
- Leiding- Riool
- Leiding- Water
- Waarde-archeologie 1
- Waterstaat-Waterkering

Op de verbeelding staan verder diverse aanduidingen, die dienen voor de leesbaarheid van de kaart (kadastrale indeling of bestaande bebouwing) of betrekking hebben op wat er wel of niet is toegestaan.

4.2.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen zijnde de begripsbepaling en de wijze van meten (artikel 1 en 2), hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsregels (artikel 3 t/m 13). Verder is er een hoofdstuk opgenomen met algemene regels (artikel 14 t/m 20) en tot slot staan in hoofdstuk 4 de slot- en overgangsregels (artikel 21 t/m 22).

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1

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

Artikel 2

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 t/m 11

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

- een bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen, waarbij B&W nadere eisen kunnen stellen t.a.v. situering en afmetingen van gebouwen, bouwwerken en/of bouwpercelen;
- ontheffingsmogelijkheden voor B&W.

Bij een aantal bestemmingen zijn tevens de volgende onderdelen opgenomen:

- specifieke gebruiksregels;
- aanlegvergunning;

De in dit plan opgenomen bestemmingen zijn:

- Agrarisch (artikel 3)
- Bedrijventerrein (artikel 4)
- Groen (artikel 5)
- Natuur (artikel 6)
- Verkeer (artikel 7)
- Water (artikel 8)
- Wonen (artikel 9)

In het plan komt de volgende dubbele bestemming voor:

- Leiding- Riool (artikel 10)
- Leiding- Water (artikel 11)
- Waarde-archeologie 1 (artikel 12)
- Waterstaat-waterkering (artikel 13)

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 14

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

Artikel 15

Algemene bouwregel; in dit artikel is een algemene regel opgenomen voor het bouwen binnen de beschermingszone van een watergang en een waterkering.

Artikel 16

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

Artikel 17

Algemene aanduidingsregels; voorzover gronden vallen binnen veiligheidszone van de Lpg-installatie zijn in dit artikel aanvullende regels gesteld.

Artikel 18

Algemene ontheffingsregels; hierin zijn alle ontheffingen opgenomen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn.

Artikel 19

Algemene wijzigingsregel; hierin zijn de wijzigingsbevoegdheden opgenomen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn.

Artikel 20

Overige regels; indien verwezen wordt naar andere (wettelijke) regelingen dan is in dit artikel bepaald dat deze dienen te worden gelezen als op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 21

Overgangsregel m.b.t. gebouwen m.b.t. gronden en bouwwerken; in dit artikel is een regeling opgenomen om vergunde rechten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan, te respecteren.

Artikel 22

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

4.2.3 Bedrijvenlijst

De als bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de categorale bedrijfsindeling uit de herziene uitgave van de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (Vereniging van Nederlandse gemeenten; januari 2008). Naast de omschrijving van de bedrijfstypen is in deze Bedrijvenlijst (in de kolom “CATEGORIE”) aangegeven tot welke milieucategorie een bepaald bedrijfsactiviteit wordt gerekend, alsmede (in de kolom “GROOTSTE AFSTAND”) welke zogenaamde grootste afstand in meters daarvoor geldt. Dit is de indicatie van de minimale afstand die in beginsel van een dergelijk bedrijf tot een rustige woonwijk aangehouden dient te worden. Al naar gelang de aard van de bedrijvigheid, varieert de aan te houden grootste afstand, bijvoorbeeld van 30 meter bij milieucategorie 2, tot 50 meter en 100 meter bij milieucategorie 3.1 en 3.2. en 200 meter en 300 meter categorie 4.1 en 4.2.

Doordat bij de milieucategorisering uitgegaan moet worden van gemiddelden, dienen de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde afstanden niet als vaststaande normen, maar als indicaties te worden gehanteerd.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en voorziet niet in uit te voeren werken of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt getoetst met het opsturen van het plan naar de verschillende overlegpartners. Naast de overlegpartners zijn ook alle mogelijke betrokkenen in de gelegenheid gesteld het plan te beoordelen.

Naar aanleiding van deze maatschappelijke inbreng is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

Zo is in het bestemmingsplan meer flexibiliteit ingebracht door het toevoegen van wijzigingsbevoegdheden ten aanzien van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, is er meer aandacht gekomen voor de mogelijk aanwezige archeologische waarden en zijn de beschermingszones van de watergangen nadrukkelijker ingebracht. Verder heeft de inspraak nieuwe informatie gebracht ten aanzien van de aanwezige bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein. Het bestemmingsplan is daar ook op aangepast.

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

5.2.1 *Inspraak ingevolge de inspraakverordening*

Ingevolge de inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijven voor de inwoners van de gemeente Hellevoetsluis en voor de in de gemeente een belang hebbende natuurlijke- en rechtspersonen ter inzage gelegd van 20 december 2007 tot en met 30 januari 2008. Gedurende deze periode konden zowel mondeling als schriftelijk inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijven op 15 januari 2008 tijdens een inspraakavond toegelicht.

In bijlage 3 is een samenvattend overzicht van de reacties/vragen opgenomen, die tijdens de inspraakavond mondeling en gedurende de periode van terinzagelegging schriftelijk zijn ingebracht, alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van Hellevoetsluis.

5.2.2 Overleg ingevolge ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijven voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Stadsregio;
2. Provincie, directie ruimte en mobiliteit;
3. VROM-inspectie, Regio Zuid-west;
4. Ministerie van Landbouw, Natuur en voedselkwaliteit, directie regionale zaken;
5. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
6. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
7. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie;
8. Waterschap Hollandse Delta;
9. Connexxion;
10. Kamer van Koophandel Rotterdam;
11. Woningbouwvereniging Maasdelta;
12. Eneco;
13. UPC Kabel TV & Telecom;
14. Evides waterbedrijf;
15. KPN Telecom B.V.;
16. Stichting VVV Hellevoetsluis;
17. Platform Bedrijfsleven Hellevoetsluis;
18. Bureau Oudheidkundig Onderzoek van gemeentewerken Rotterdam.

In bijlage 3 is een samenvattend overzicht van de reacties/vragen die in het kader van het artikel 10 Bro-overleg zijn ingebracht opgenomen, alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van Hellevoetsluis. In bijlage 4 zijn de brieven van de instanties opgenomen.

5.2.3 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijven heeft met ingang van 19 juni 2008 tot en met 30 juli 2008 ter visie gelegen. Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan in te brengen. Hiervan is door 4 reclamanten gebruik gemaakt, in bijlage 5 is de zienswijzennotitie opgenomen.

Dit heeft er toe geleid dat de systematiek ingrijpend is veranderd.

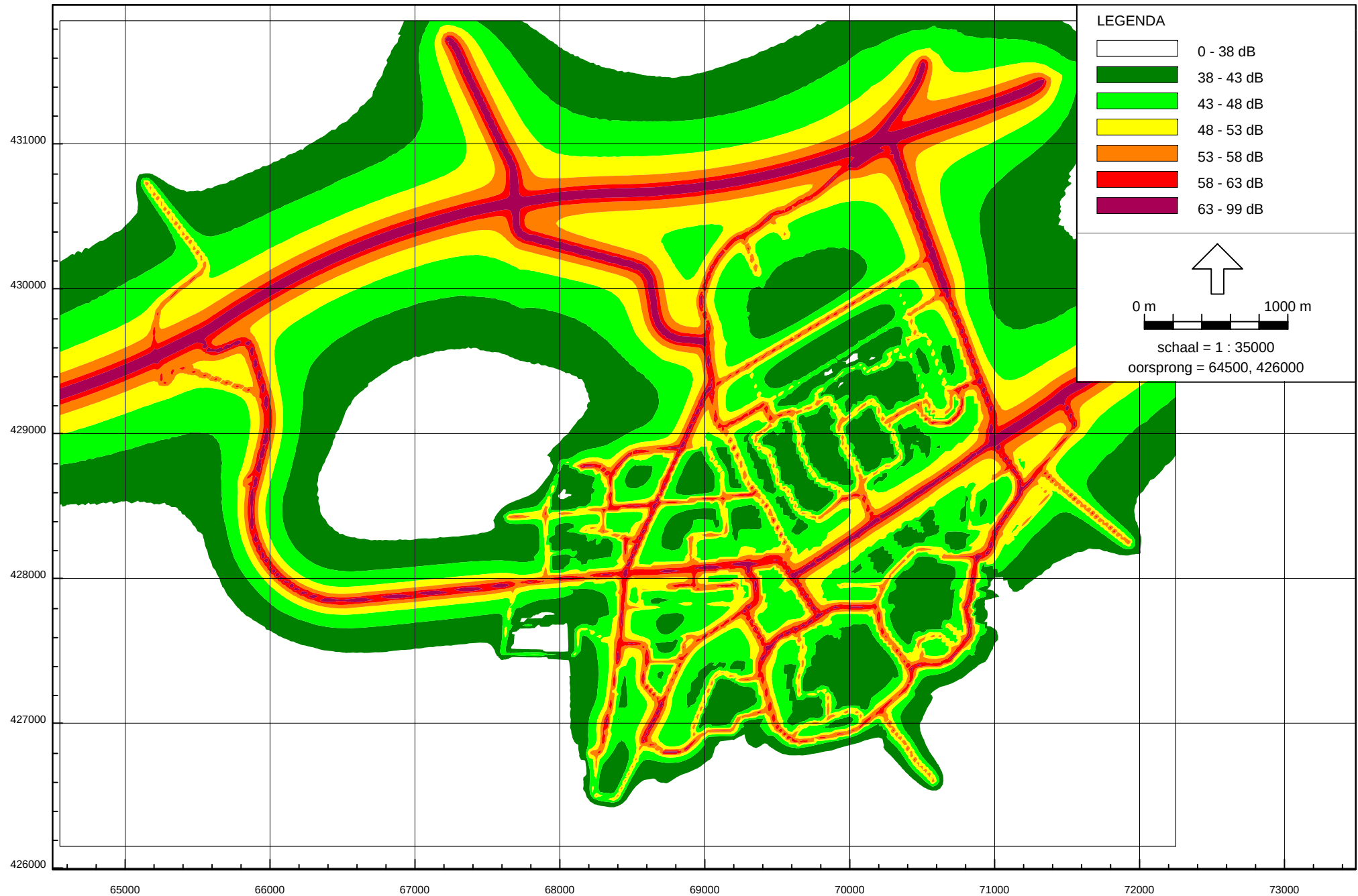
Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijven met de nieuwe systematiek heeft conform afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 10 september 2009 tot en met 21 oktober 2009 opnieuw ter visie gelegen.

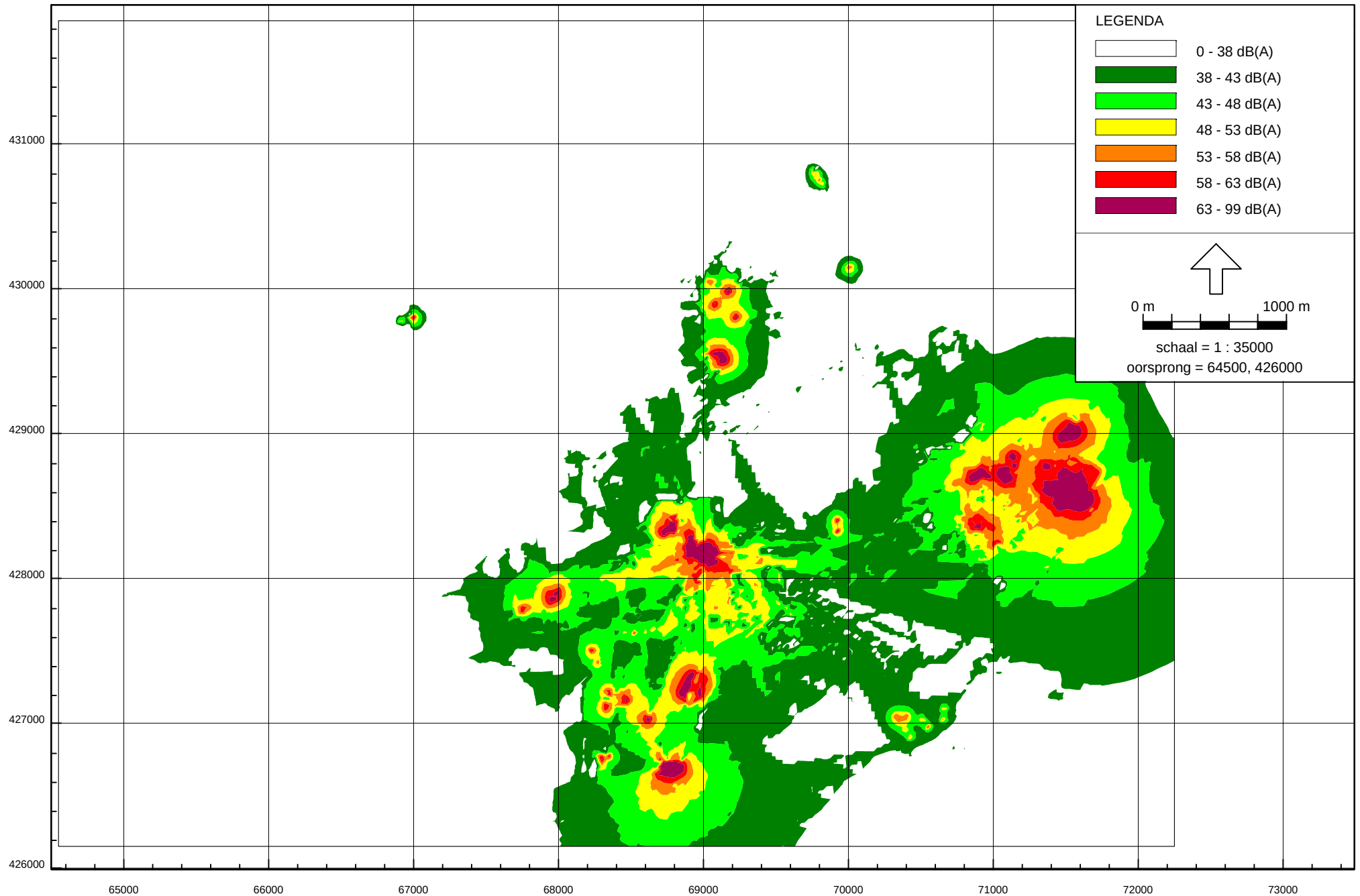
Gedurende deze periode is een vijftal zienswijzen ontvangen.

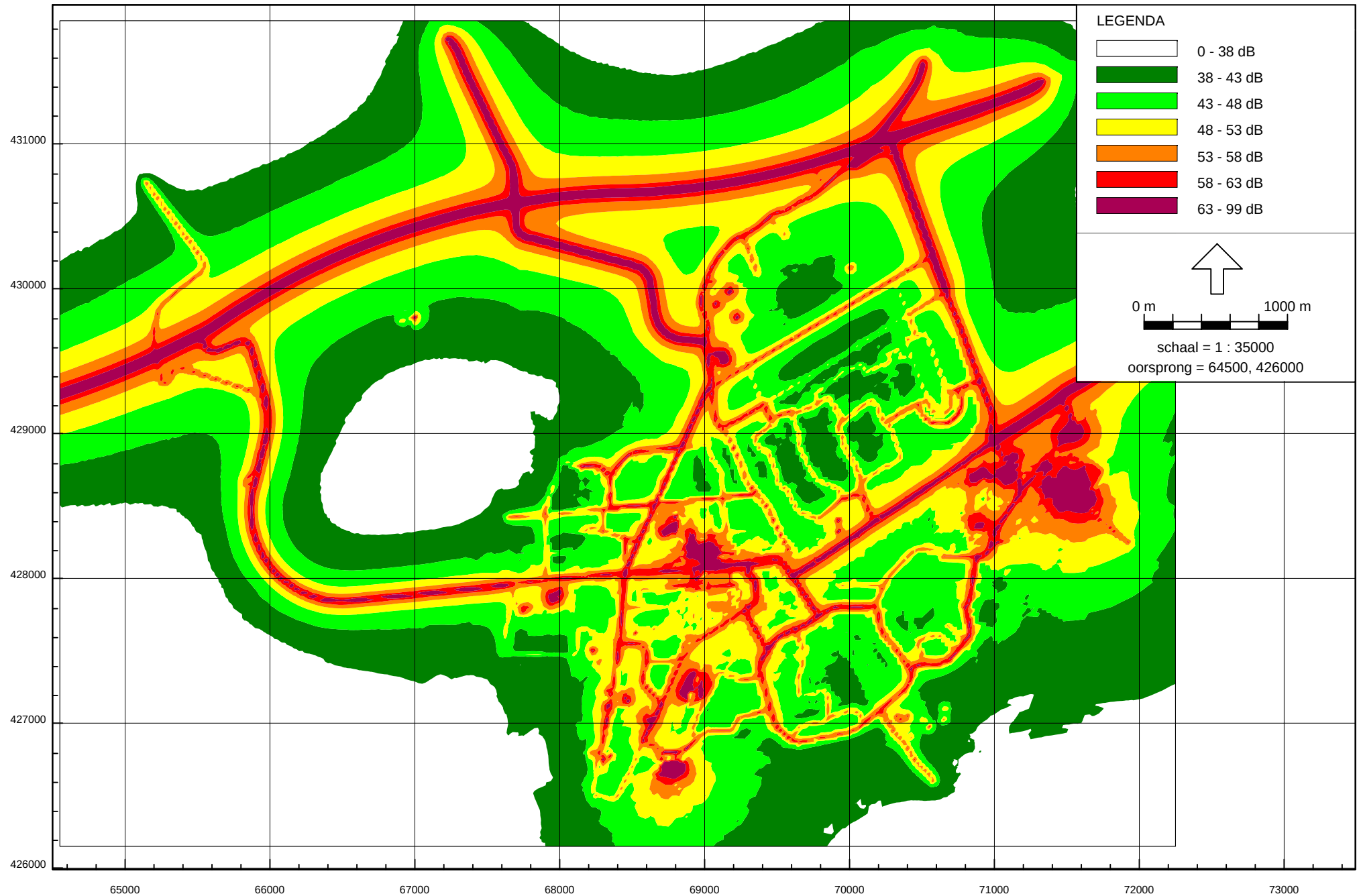
Gelet op de Wet bescherming persoonsgegevens dienen de zienswijzen anoniem geformuleerd te worden. Derhalve is geen lijst opgenomen van de personen/instanties die een zienswijzen hebben ingediend.

In bijlage 6 is de zienswijzennotitie opgenomen.

Bijlagen







Legenda

-  Van 0.0 tot 36 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
-  Van 36 tot 40 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
-  Van 40 tot 100 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]



hellevoet200210 PSv3 dd 2007-06-08\2007 versie 3 Promil

[2007 versie 3 Promil] Jaargemiddelde No2

Description 2006 5.1d
File hellevoet200210 PSv3 dd 2007-06-08\2007 versie 3 Promil
Ingenieursbureau Oranjewoud

Legenda

-  Van 0.0 tot 36 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
-  Van 36 tot 40 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
-  Van 40 tot 200 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]



hellevoet200210 PSv3 dd 2007-06-08\2007 versie 3 Promil

[2007 versie 3 Promil] Jaargemiddelde PM10

Description 2006 5.1d
File hellevoet200210 PSv3 dd 2007-06-08\2007 versie 3 Promil
Ingenieursbureau Oranjewoud

Legenda

-  Van 0 tot 31
-  Van 31 tot 35
-  Van 35 tot 200



hellevoet200210 PSv3 dd 2007-06-08\2007 versie 3 Promil

[2007 versie 3 Promil] Aantal grenswaarde overschrijdingen PM10

Description 2006 5.1d
File hellevoet200210 PSv3 dd 2007-06-08\2007 versie 3 Promil
Ingenieursbureau Oranjewoud

Legenda

-  Van 0.0 tot 36 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
-  Van 36 tot 40 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
-  Van 40 tot 100 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]



hellevoet200210 PSv3 dd 2007-06-08\2010 versie 3 Promil

[2010 versie 3 Promil] Jaargemiddelde No2

Description 2006 5.1d
File hellevoet200210 PSv3 dd 2007-06-08\2010 versie 3 Promil
Ingenieursbureau Oranjewoud

Legenda

-  Van 0.0 tot 36 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
-  Van 36 tot 40 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
-  Van 40 tot 200 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]



hellevoet200210 PSv3 dd 2007-06-08\2010 versie 3 Promil

[2010 versie 3 Promil] Jaargemiddelde PM10

Description 2006 5.1d
File hellevoet200210 PSv3 dd 2007-06-08\2010 versie 3 Promil
Ingenieursbureau Oranjewoud

Legenda

-  Van 0 tot 31
-  Van 31 tot 35
-  Van 35 tot 200



hellevoet200210 PSv3 dd 2007-06-08\2010 versie 3 Promil

[2010 versie 3 Promil] Aantal grenswaarde overschrijdingen PM10

Description 2006 5.1d
File hellevoet200210 PSv3 dd 2007-06-08\2010 versie 3 Promil
Ingenieursbureau Oranjewoud

Legenda

-  Van 0.0 tot 36 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
-  Van 36 tot 40 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
-  Van 40 tot 100 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]



hellevoet200210 PSv3 dd 2007-06-08\2020 versie 3 Promil

[2020 versie 3 Promil] Jaargemiddelde No2

Description 2006 5.1d
File hellevoet200210 PSv3 dd 2007-06-08\2020 versie 3 Promil
Ingenieursbureau Oranjewoud

1

Legenda

-  Van 0.0 tot 36 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
-  Van 36 tot 40 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
-  Van 40 tot 200 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]



hellevoet200210 PSv3 dd 2007-06-08\2020 versie 3 Promil

[2020 versie 3 Promil] Jaargemiddelde PM10

Description 2006 5.1d
File hellevoet200210 PSv3 dd 2007-06-08\2020 versie 3 Promil
Ingenieursbureau Oranjewoud

Legenda

-  Van 0 tot 31
-  Van 31 tot 35
-  Van 35 tot 200



hellevoet200210 PSv3 dd 2007-06-08\2020 versie 3 Promil

[2020 versie 3 Promil] Aantal grenswaarde overschrijdingen PM10

Description 2006 5.1d
File hellevoet200210 PSv3 dd 2007-06-08\2020 versie 3 Promil
Ingenieursbureau Oranjewoud

Notitie inspraak en overleg

Bestemmingsplan Bedrijven

projectnr. 1907-162715

revisie 02

03 april 2008

Opdrachtgever

Gemeente Hellevoetsluis

Afdeling Bouwen en Ruimte en Milieu

Postbus 13

3220 AA Hellevoetsluis

datum vrijgave

03 april 2008

beschrijving revisie 02

DEFINITIEF

goedkeuring

S.W. de Smit

vrijgave

M. Winkel-Bootsma

Inhoud

Blz.

1	Overleg artikel 10 Bro	3
2	Inspraak volgens inspraakverordening	11
2.1	Schriftelijke reacties	11
2.2	Mondelinge reacties	15

Bijlagen:

1. Brieven overleginstanties
2. Inspraakreacties
3. Verslag inspraakavond

projectnr. 1907-162715
03 april 2008, revisie 02

Notitie inspraak en overleg
Bestemmingsplan Bedrijven
Gemeente Hellevoetsluis



1 Overleg artikel 10 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijven voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Stadsregio, Postbus 21051, 3001 AB Rotterdam;
2. Provincie, directie ruimte en mobiliteit, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag;
3. VROM-inspectie, Regio Zuid-west; Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam;
4. Ministerie van Landbouw, Natuur en voedselkwaliteit, directie regionale zaken, vestiging West; Postbus 19143, 3501 DC Utrecht;
5. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland; Postbus 556, 3000 GA Rotterdam;
6. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort;
7. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, directie West; Postbus 8002, 3503 RA Utrecht;
8. Waterschap Hollandse Delta, Postbus 469, 3300 AL Dordrecht;
9. Connexxion, Postbus 3048, 2001 DA, Haarlem;
10. Kamer van Koophandel Rotterdam, Postbus 450, 3000 AL Rotterdam;
11. Woningbouwvereniging Maasdelta, Postbus 281, 3220 AG, Hellevoetsluis;
12. Eneco, H. Verheijen, Postbus 1697, 3000 BR Rotterdam;
13. UPC Kabel TV & Telecom, J.E. Vogelesang, Postbus 806, 2900 AV Capelle a/d IJssel;
14. Evides waterbedrijf, H. Bezemer, Postbus 4472, 3006 AL Rotterdam;
15. KPN Telecom B.V., A. Jonkheid, Postbus 9095, 3007 AB Rotterdam;
16. Stichting VVV Hellevoetsluis, Oostzanddijk 3, 3221 AL Hellevoetsluis;
17. Platform Bedrijfsleven Hellevoetsluis, Postbus 175, 3220 AD Hellevoetsluis;
18. Bureau Oudheidkundig Onderzoek van gemeentewerken Rotterdam; Ceintuurbaan 213b, 3051 KC Rotterdam.

Van de instanties onder nr. 2, 8, 10, 17 en 18 is een inhoudelijke reactie ontvangen. De instantie onder nr 7 heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan en van de overige instanties is geen reactie ontvangen. Onderstaand is een samenvattend overzicht opgenomen van de inhoudelijke reacties, alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van Hellevoetsluis.

De ontvangen brieven zijn opgenomen in bijlage 1.

2. Provincie, directie ruimte en mobiliteit, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag

Reactie

- a. Ook in de bestaande situatie moet de hoogte van het groepsrisico van de CZAV en het LPG station worden gemotiveerd. Dit dient dan ook opgenomen te worden in het ontwerp- en vastgestelde bestemmingsplan.

Beantwoording

Dat is correct. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

Reactie

- b. De nota 'Regels voor Ruimte' is, naast het streekplan, van toepassing op bestemmingsplannen en dient in de toelichting verder te worden uitgewerkt.

Beantwoording

In het beleidskader van de toelichting zal deze nota worden beschreven.

Reactie

- c. Provincie verzoekt om ook het Beleidsplan Groen, Water en Milieu op te nemen in de toelichting.

Beantwoording

In het beleidskader van de toelichting zal het beleidsplan worden beschreven.

Reactie

- d. Het bestemmingsplan dient een watertoets te bevatten.

Beantwoording

Dat is juist. Er is regelmatig contact met het waterschap. De toelichting zal worden aangevuld met de watertoets.

Reactie

- e. In de plantoelichting dient te worden aangegeven dat de Keur van de waterbeheerder van toepassing is op het plan. Met name ten behoeve van artikel 8 van de planvoorschriften waarin bouwvoorschriften zijn opgenomen met betrekking tot de bestemming Water.

Beantwoording

Met de waterbeheerder is inmiddels afgesproken dat in de algemene bepalingen een regeling wordt opgenomen waarin naar het Keur wordt verwezen, indien er bouwinitiatieven zijn binnen een afstand van 5 meter uit de bestemmingsgrens van de bestemming en in de bestemming Water zelf.

In de toelichting zal hierover een beschrijving worden opgenomen.

Reactie

- f. Ten aanzien van archeologie ontbreekt op zowel de plankaart als in de planvoorschriften de aanwezige archeologische waarden. Deze dienen opgenomen te worden en voor zover noodzakelijk ook een aanlegvergunningstelsel, conform de nota 'Regels voor Ruimte'.

Beantwoording

Het plan zal worden aangevuld met Archeologische Waarden, inclusief een aanlegvergunningstelsel om de verwachte waarden te beschermen.

In een aanvullende mail van het waterschap zijn onderstaande opmerkingen gemaakt:

Reactie

- g. Ten aanzien van 'Externe veiligheid' is in de toelichting over CZAV als aanbeveling opgenomen dat overwogen kan worden om gebouwen te voorzien van een overdrukinstallatie. Het is niet duidelijk voor wie die aanbeveling geldt en wat er precies mee wordt gedaan.

Beantwoording

De tekst zal worden verduidelijkt.

Reactie

- h. In de toelichting is aangegeven dat revitalisering van het bedrijventerrein Kickersbloem I, één van de speerpunten is in het economische beleid van de gemeente. Er worden echter geen concrete oplossingsrichtingen aangegeven. Het bestemmingsplan is als planologisch kader een middel om hier sturing aan te geven.

Beantwoording

Het uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijven is vanaf het begin af aan geweest om een consoliderend plan te maken. Dat betekent dat een bestemmingsplan wordt opgesteld dat aansluit bij de huidige situatie. De belangrijkste reden is dat de gemeente een taak heeft zo snel mogelijk te voorzien in nieuwe bestemmingsplannen voor haar grondgebied (afspraken met de provincie). Eventuele ontwikkelingen worden daarbij bewust nu buiten het plan gelaten omdat dat tot een vertraging van de planvorming kan leiden. Dat wil niet zeggen dat er geen ontwikkelingen zullen plaatsvinden in de toekomst. Wanneer de plannen voldoende concreet zijn, zal daarvoor een afzonderlijke procedure worden gevolgd om het juridisch-planologisch mogelijk te maken de initiatieven te realiseren waarbij opnieuw een belangenafweging zal plaatsvinden. Overigens dient te worden opgemerkt dat er voldoende flexibiliteit in het bestemmingsplan aanwezig is om invulling te geven aan de gewenste revitalisering mits dat geen omvangrijke wijzigingen betreft.

8. Waterschap Hollandse Delta, Postbus 469, 3300 AL Dordrecht;

Reactie

- a. In de toelichting staat vermeld dat gemaal Trouw het water uit het plangebied afvoert naar het Kanaal door Voorne. Dit moet echter zijn gemaal Noordermeer.

Beantwoording

De toelichting zal hierop worden aangepast.

Reactie

- b. In de toelichting staat vermeld dat door verbreding van bestaande watergangen het risico op wateroverlast zal verminderen. Dit is correct, maar dient aangevuld te worden met de opmerking dat bijvoorbeeld ook door de natuurontwikkeling aan de Grasweg en de aanleg van extra waterberging bij de golfbaan North Lake en Kickersbloem III de kans op wateroverlast zal afnemen.

Beantwoording

De toelichting zal hierop worden aangepast.

Reactie

- c. Op de plankaart is zowel de waterkering langs het Kanaal door Voorne, inclusief de bijbehorende beschermingszone, als het oppervlaktewater correct bestemd en weergegeven. Echter gelden, voor de volledigheid, ook langs de watergangen beschermingszones.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2e.

Reactie

- d. In hoofdstuk 3.7 van de toelichting staat dat voor zover bekend geen leidingen door of direct langs het plangebied lopen. Dit is niet correct. Binnen het bestemde gebied bevinden zich twee leidingen van het waterschap, namelijk de rioolwaterpersleiding vanaf rioolgemaal Oudenhorn naar de rioolwaterzuiveringinrichting (rwzi) Hellevoetsluis (diameter 200mm) en de effluentleiding vanaf rwzi Hellevoetsluis naar het Kanaal door Voorne (diameter 800mm). Waterschap verzoekt deze leidingen dan ook, met bijbehorende leidingstrook, op te nemen in de voorschriften en weer te geven op de plankaart.

Beantwoording

De gegevens worden opgevraagd bij het waterschap waarna het bestemmingsplan wordt aangepast.

Reactie

- e. In artikel 4.2.1, lid b van de bouwvoorschriften is bepaald dat de gronden achter de voorgevelrooilijn voor 100% bebouwd mogen worden, met dien verstande dat de gronden van de rwzi slechts voor 60% bebouwd mogen worden. Het waterschap ziet geen reden om dit onderscheid toe te passen en verzoekt daarom ook voor de gronden van rwzi een bebouwingpercentage van 100% toe te staan.

Beantwoording

Allereerst dient gezegd te worden dat het uitgangspunt is om de huidige situatie te consolideren in een bestemmingsplan. In dat kader geldt dat bij de rwzi reeds duidelijk is dat lang niet 100% van de gronden bebouwd zijn en kunnen worden gezien de functie. Ook voor de toekomst is het bij de gemeente niet bekend dat daarin ontwikkelingen te verwachten zijn. Mocht dat wel het geval zijn, dan verzoekt Hellevoetsluis het waterschap contact op te nemen met de gemeente.

Reactie

- f. Voorschrift 4.2.1, lid c (goothoogte 6 m) komt niet overeen met de werkelijke situatie op de rwzi. De hoofdgebouwen op de rwzi hebben namelijk een goothoogte van 7 meter met daarbovenop nog een loopbrug/bordes van 1,80 meter.

Beantwoording

De plankaart dan wel de voorschriften zullen hierop worden aangepast.

Reactie

- g. Voorschrift 4.2.1, lid f en g (goot- en nokhoogte van resp. 3 en 4,5 m) komt niet overeen met de werkelijke situatie op de rwzi. Het bijgebouw op de rwzi heeft namelijk een goot- en nokhoogte van 5 meter.

Beantwoording

De voorschriften zullen hierop worden aangepast.

Reactie

- h. Voorschrift 4.2.2 ten aanzien van de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op gronden met de bestemming rwzi (13 m) komt niet overeen met de werkelijke situatie. Het hoogste bouwwerk, geen gebouw zijnde, op de rwzi heeft namelijk een nokhoogte van 17,5 meter.

Beantwoording

De voorschriften zullen hierop worden aangepast.

Reactie

- i. Op de plankaart is op het rwzi-terrein een object als bedrijfswoning bestemd. Dit is onjuist. Het betreffende object is namelijk het bijgebouw ten behoeve van de UV-desinfectie van het gezuiverde afvalwater en is niet bestemd voor bewoning.

Beantwoording

De voorschriften en de plankaart zullen hierop worden aangepast.

10. Kamer van Koophandel Rotterdam; Postbus 469, 3300 AL Dordrecht**Reactie**

- a. In het voorontwerp Bedrijven hebben veel bedrijven een lagere milieucategorie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kickersbloem. Er zou binnen het plangebied meer categorie 4.1 en 4.2 kunnen worden toegestaan overeenkomstig het nieuwe Groene Boekje. Vanaf 1 januari 2008 is het nieuwe Groene Boekje van kracht: "Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk", waarin richtafstanden worden aangegeven. De bedrijven gelegen aan de Nijverheidsweg nabij de Kanaalweg oostzijde zijn gelegen op meer dan 250 meter afstand van de woonwijk Den Bonzen Hoek en op geruime afstand van de woonwijk De Kooistee. Hier zou dan ook categorie 4.1 en deels 4.3 worden toegestaan.

Beantwoording

Dat is juist. De nieuwe uitgave was nog niet beschikbaar toen het voorontwerp werd afgerond. De nieuwe lijst zal worden verwerkt tot een Staat van Bedrijfsactiviteiten die bij dit plan wordt opgenomen. We zullen daarbij ook de zonering zoals vooropgesteld beoordelen op realiteit en wenselijkheid. Overigens moet worden gezegd dat ook de incidentele woningen dienen te worden meegenomen in de beoordeling.

Reactie

- b. Op de percelen aan de Carrouselweg, Ravenseweg en de Ampereweg kan bedrijvigheid in de categorie 4.2 worden toegestaan.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder a.

Reactie

- c. Het Perceel Nijverheidsweg 10 is gelegen op ruim 300 meter van voornoemde woonwijk, waardoor op dit perceel en alle percelen gelegen ten zuiden en zuid-oosten van dit perceel bedrijfsactiviteiten in de categorie 4.2 zijn toegestaan.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder a.

Reactie

- d. Op de percelen gelegen aan de zuidzijde van de Marconiweg (tot aan de Einsteinweg) kunnen, gelet op de afstand tot de woonwijken, eveneens bedrijfsactiviteiten in de categorie 4.2 worden toegestaan overeenkomstig het nieuwe Groene Boekje.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder a.

Reactie

- e. De bedrijfspercelen aan de Christiaan Huygensweg 31, 31a en 31b liggen op ten minste een afstand van 120 meter tot de nabijgelegen woonwijk. Hier zou overeenkomstig het nieuwe Groene Boekje categorie 4.1 en deels categorie 4.2 kunnen worden toegestaan.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder a.

Reactie

- f. Met betrekking tot een aantal locaties met maatbestemmingen:
Het verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg aan de Nijverheidsweg is een categoriebedrijf en kan overeenkomstig de richtafstanden van het nieuwe Groene Boekje hier gevestigd zijn.

Beantwoording

Klopt, maar gezien externe veiligheid is het voor bestemmingsplannen van belang deze afzonderlijk aan te wijzen.

Reactie

- g. Het cleaningsbedrijf aan de Daltonweg is reeds verhuisd.

Beantwoording

De bestemming zal worden aangepast. Als gevolg daarvan worden de plankaart en de voorschriften aangepast

Reactie

- h. De autospuitinrichting aan de Ravenseweg is een bedrijf in de milieucategorie 3.1, waardoor een maatbestemming niet noodzakelijk is.

Beantwoording

Dit zal worden gecontroleerd en aangepast indien er geen andere reden is een verbijzondering op te nemen.

Reactie

- i. Enkel het autosloopbedrijf aan de Marconieweg dient een maatbestemming te krijgen

Beantwoording

Wordt ter kennisgeving aangenomen.

Reactie

- j. Door het verlagen van milieucategorieën ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan op verschillende percelen, wijzigen de bestaande gebruiksmogelijkheden van de percelen. Tevens kan de beperking van de toegestane bedrijfsactiviteiten leiden tot een lagere verkoopwaarde van het perceel met opstallen. Dit alles kan leiden tot planschade ex artikel 49 WRO. Het advies is om de milieucategorieën niet te verlagen indien niet strikt noodzakelijk, om zo mogelijke planschadeclaims te voorkomen.

Beantwoording

Voor zover mogelijk zullen we de milieucategorieën handhaven. Wanneer dat niet naar verwachting gebeurt, dan wel wanneer betrokkenen menen planschade te leiden, is artikel 49 WRO inderdaad een optie.

17. Platform Bedrijfsleven Hellevoetsluis; Postbus 175, 3220 AD Hellevoetsluis

Reactie

- a. Het bestemmingsplan laat weinig kansen open voor het moderniseren van de bedrijventerreinen, bijvoorbeeld door eventueel voor bedrijven een restaurant of lunchroom toe te staan.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om door middel van een vrijstelling een lunchroom of restaurant te realiseren. Hier is tot op heden geen gebruik van gemaakt, dus is besloten die mogelijkheid nu niet meer op te nemen omdat er blijkbaar geen behoefte is aan een horecabedrijf op het bedrijventerrein.

Reactie

- b. Het bedrijventerrein kan gemoderniseerd worden door incidentele hoogbouw toe te staan als een bepaald accent. Hierdoor krijgt het bedrijventerrein meer uitstraling.

Beantwoording

Het uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijven is vanaf het begin af aan geweest om een consoliderend plan te maken. Dat betekent dat een bestemmingsplan wordt opgesteld dat aansluit bij de huidige situatie. Er zijn geen concrete plannen om dergelijke accenten te realiseren. Wanneer er sprake van is zal de gemeente hier separaat een afweging maken en vervolgens een procedure op starten om het initiatief eventueel mogelijk te maken. In het verleden is reeds twee maal eerder een dergelijk initiatief getoond. De gemeente heeft beide plannen mogelijk gemaakt. Er kan dus worden gesteld dat de gemeente welwillend is met betrekking tot deze ontwikkeling. Een nauwkeurige belangenafweging wordt noodzakelijk geacht.

18. Bureau Oudheidkundig Onderzoek van gemeentewerken Rotterdam

Reactie

Met betrekking tot archeologie is het opgenomen deel in het bestemmingsplan onvolledig. Bij deze reactie is een voorstel gevoegd die de huidige tekst kan vervangen.

Beantwoording

De aangeleverde tekst zal worden opgenomen in de toelichting van het Bestemmingsplan.

2 **Inspraak volgens inspraakverordening**

Ingevolge de inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijven voor de inwoners van de gemeente Hellevoetsluis en voor de in de gemeente een belang hebbende natuurlijke- en rechtspersonen ter inzage gelegd van 20 december 2007 tot en met 31 januari 2008. Gedurende deze periode konden zowel mondeling als schriftelijk inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijven op 15 januari 2008 tijdens een inspraakavond toegelicht.

Onderstaand is een samenvattend overzicht van de reacties/vragen opgenomen, die tijdens de inspraakavond (paragraaf 2.2) en gedurende de periode van terinzagelegging (paragraaf 2.1) zijn ingebracht, alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van Hellevoetsluis.

2.1 **Schriftelijke reacties**

1. **de heer G. Faasse en mevrouw N.A. Biesheuvel; Ravenseweg 15; 3225 LH Hellevoetsluis**

Reactie

- a. Het perceel in eigendom van dhr. G. Faasse en mevr. N.A. Biesheuvel is onjuist bestemd. De betreffende gronden zijn als Tuin bestemming en Agrarische bestemming aangeschaft in het kader van de verplaatsing van de woning. Derhalve klopt het woonvlak niet, verzocht wordt de correcte weergave (zoals weergegeven op de bijgevoegde tekening) over te nemen.

Beantwoording

De bestemming tuin bestaat in de huidige bestemmingssystematiek niet meer. Daarvoor in de plaats zijn alle gronden die bij de woning horen in de bestemming Wonen ondergebracht. Verder is een deel van het perceel bestemd als Bos ten behoeve van de ecologische verbindingszone. Dat is conform de eerder kenbaar gemaakte plannen van de gemeente.

Reactie

- b. Ter hoogte van perceel (oude nummering) H 688, is vergeten een groenstrook op te nemen.

Beantwoording

Het plan zal hierop worden aangepast.

Reactie

- c. Inspreker is bereidt te overleggen onder welke voorwaarden de Natuur-bestemming, welke is gelegen op een stuk grond dat in het huidige gebruik agrarisch is, tot de mogelijkheden behoort.

Beantwoording

Dit wordt ter kennisgeving aangenomen. Deze procedure wordt los van de inspraak ingezet.

In vervolg-brief:

Reactie

- d. Indien niet vóór 31 januari een gesprek plaatsvindt met betrekking tot de bestemmingswijziging, maakt inspreker bezwaar tegen de voorgenomen Natuur bestemming.

Beantwoording

Aangenomen wordt dat inspreker doelt op de mogelijkheden voor het bouwen van de woning en daarbijbehorende bebouwing. Hierover heeft reeds overleg plaatsgevonden met de adviseur van inspreker. Inmiddels is over de bouw mogelijkheden overeenstemming bereikt.

- 2. **Aannemersbedrijf Lindeloof BV; Christiaan Huygensweg 31; 3225 LD Hellevoetsluis**
- 3. **Lindeloof Groen BV; Christiaan Huygensweg 31; 3225 LD Hellevoetsluis**
- 4. **A.R.J. Martinus; Nijverheidsweg 9; 3225 LL Hellevoetsluis**

Bovenstaande insprekers hebben dezelfde reactie ingediend. Onderstaand wordt deze reacties gezamenlijk behandeld.

Reactie

- a. Er zou een voorontwerpbestemmingsplan worden toegezonden ter attentie van Mr. G.J.M. Dekker; Cypressenlaan 6, 2219 VP te Dordrecht. Dit is echter nog niet gebeurd.

Beantwoording

Gemeente betreurt dat dhr. Dekker niks ontvangen heeft en biedt hiervoor excuses aan. Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De inspraakprocedure is daarnaast op gebruikelijke wijze kenbaar gemaakt. Daarmee heeft de gemeente voldaan aan de eisen die gesteld worden aan een terinzagelegging.

Reactie

- b. De (gerechtvaardigde) ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven op het bedrijventerrein worden onnodig beperkt door in het bestemmingsplan uit te gaan van de bestaande situatie. Alleen voor detailhandel die nu op het gehele bedrijventerrein mogelijk is, is enige verruiming mogelijk. Echter van enige sturing, regie en/of belangenafweging met toetsingscriteria vanuit de gemeente is daarbij geen sprake.

Beantwoording

In het bestemmingsplan is voldoende rekening gehouden met uitbreidingswensen van bedrijven. Immers de gronden achter de voorgevelrooilijn kunnen voor 100% worden bebouwd (behoudens enkele overige voorwaarden). In veel gevallen is deze ruimte nog niet benut.

Reactie

- c. De opgenomen regeling met betrekking tot de Staat van Bedrijfsactiviteiten kent weinig flexibiliteit.

Beantwoording

De voorschriften zullen worden aangevuld met flexibiliteitsbepalingen om bedrijven van een hogere categorie toe te staan of volledig nieuwe bedrijven. Hier zijn voorwaarden aan verbonden die ervoor zorg dragen dat de overlast op de omgeving niet groter is dan op de grond van de op de plankaart opgenomen categorie.

Reactie

- d. Het toekennen van een aantal 'in het bijzonder genoemde bedrijven' is redactioneel onjuist, aangezien er geen bedrijven genoemd worden in categorie 1, 2 en 3. Tevens wordt bij het letterlijk volgen van die lijst ook inrichtingen toegestaan die, vanuit belangen van de bestaande bedrijven, zonder nadere belangenafweging niet of minder gewenst zijn op een bedrijventerrein.

Beantwoording

De Staat is een niet uitputtende lijst waarin de mogelijke bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen. Bij een vestiging van bedrijven dient gewoon een vergunning of melding te worden aangevraagd. Dan zal verdere afweging plaatsvinden op milieutechnische, stedenbouwkundige, ruimtelijke en economische argumenten.

Reactie

- e. Bij hantering van de inwaartse zonering gaat het niet om de inrichtingen zelf, maar om de bedrijfsactiviteiten. Als een bedrijf in twee zones valt zou met een goede bedrijfsindeling de vestiging geen planologische bezwaren met zich te hoeven brengen. Ook een bedrijf uit een hogere categorie kan door het treffen van passende maatregelen aan de bron een planologische hinder met zich meebrengen die gelijk te stellen is aan een bedrijf uit een lagere categorie en zou vestiging geen planologische bezwaren met zich mee brengen.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2c.

Reactie

- f. Het aspect verkeershinder kan vanwege de verkeersafwikkeling van het bedrijventerrein lager worden beoordeeld.

Beantwoording

Verkeershinder is maar in zeer beperkte gevallen het maatgevende aspect voor een zonering van bedrijven.

Reactie

- g. Wat betreft het opnemen van flexibiliteitsbepalingen wordt het één en ander gemist. Voor de bebouwingsbepalingen wordt ook een star regime gevoerd. Zo worden de bestaande voorgevels als harde bouwgrens gehanteerd. Het opnemen van voldoende vrijstellingsmogelijkheden biedt bedrijven de mogelijkheid om indien noodzakelijk ontwikkelingen op een snelle wijze te realiseren. Vrijstelling- en wijzigingsbepalingen bieden de gemeente een goed instrument om te komen tot een nadere belangenafweging indien de beleid- en toetsingskaders goed zijn omschreven.

Beantwoording

Voorgevelrooilijnen zijn in veel gevallen gelegen op de daadwerkelijke (voor)gevels van de gebouwen. Voor een aantal gevallen is het denkbaar en ook zeer wenselijk uit stedenbouwkundig oogpunt de voorgevelrooilijn dichter naar de weg te leggen. In de voorschriften zal een vrijstellingsbepaling worden opgenomen om dit te realiseren.

Bovenal dient gezegd dat het uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijven vanaf het begin af aan is geweest om een consoliderend plan te maken. Dat betekent dat een bestemmingsplan wordt opgesteld dat aansluit bij de huidige situatie. Er zijn geen concrete plannen om dergelijke accenten te realiseren. Wanneer er sprake van is, zal de gemeente hier separaat een afweging maken en vervolgens een procedure op starten om het initiatief eventueel mogelijk te maken.

Reactie

- h. De inspreker is van mening dat de inspectie van VROM meer belang zal hechten aan een goed bestemmingsplan dat rekening houdt met een planperiode van circa 10 jaar dan een bestemmingsplan dat alleen de bestaande situatie 'bevriest'. Inspreker is van mening dat het bestemmingsplan geen ander doel dient dan het bemoeilijken en/of vertragen van voorziene ontwikkelingen. Het plan is conserverend en sluit niet aan op het door de provincie en de gemeente eerder geformuleerd beleid.

Beantwoording

De gemeente Hellevoetsluis heeft afspraken gemaakt met de inspectie dat alle bestemmingsplannen dienen te worden herzien. Daarbij is juist gehamerd op het consolideren zodat de procedures snel kunnen worden doorlopen. Het is geenszins de bedoeling ontwikkelingen moedwillig te vertragen of tegen te werken. Concrete initiatieven kunnen worden meegenomen zolang ook het college de initiatieven steunt.

Reactie

- i. Er is niet /beperkt overleg geweest met de bedrijven welke gevestigd zijn op het terrein. Er is bij de gemeente hierdoor geen duidelijkheid over wat er zich afspeelt en/of de wensen zijn. Voor de bedrijven blijft alleen een actie op grond van de inspraakmogelijkheden over.

Beantwoording

Dat is juist en heeft alles te maken met de uitgangspunten voor het bestemmingsplan, namelijk de huidige situatie vastleggen.

Reactie

- j. Ten aanzien van de voorschriften is er sprake van bepalingen die, vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, niet noodzakelijk of zelfs ondoelmatig zijn. Op grond van het ter inzage gelegde bestemmingsplan wordt door inspreker geoordeeld dat het plan op zeer veel onderdelen niet voldoet aan eisen van doelmatigheid, duidelijkheid en rechtszekerheid. Ook houdt het plan geen rekening met belangen van de gebruikers van het plangebied.

Beantwoording

Deze opmerking is te globaal. Met concrete voorbeelden is het eenvoudiger te reageren. Inspreker had de mogelijkheid tot inspreken kunnen benutten om zijn belangen duidelijk te maken zodat de gemeente een concrete afweging zou hebben kunnen maken. Overigens dient daar wel bij te worden opgemerkt dat het bestemmingsplan een consoliderend karakter heeft en dat ontwikkelingen niet vanzelfsprekend worden mogelijk gemaakt. De voorschriften en plankaart zullen nog eens kritisch worden bekeken en als gevolg daarvan eventueel aangepast.

2.2 Mondelinge reacties

Reactie

- a. Inspreker wil graag informatie over de grootte van een woning, welke gebouwd mag worden in het op de plankaart met geel, 'Wonen' aangegeven gebied. In het nieuwe plan staat dit niet meer op de plankaart aangegeven.

Beantwoording

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet gesproken over het aantal kubieke meters, maar wordt uitgegaan van het maximaal bebouwingspercentage per perceel en een maximale goothoogte. Het college van burgemeester en wethouders kan hier wel nadere voorwaarden aan verbinden. De voorschriften voor de bestemming Wonen worden nog nader gezien omdat de bouwmogelijkheden in het voorontwerpbestemmingsplan groter zijn dan wenselijk wordt geacht in dit plangebied.

Reactie

- b. Waarom is een deel van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied ondergebracht in het plangebied van het bestemmingsplan Bedrijven?

Beantwoording

Er is gekozen voor een logische indeling van plangebieden. Daarbij is het in principe niet van belang in welk bestemmingsplan een gebied is ondergebracht. De gemeente had ook kunnen kiezen om voor heel de gemeente één bestemmingsplan te maken. Gekozen is echter voor een opdeling in logische kleinere gebieden.

Reactie

- c. In het plan wordt de groenbestemming gemist vanaf de Ravenseweg richting Molendijk. In de bouwaanvraag van Van den Ban staat deze groenbestemming aangegeven. Op de kaart staat dit niet.

Beantwoording

Het plan zal hierop worden aangepast.

Reactie

d. Opgemerkt wordt dat er weinig ruimte is voor groen in dit bestemmingsplan.

Beantwoording

Dat is niet juist. Binnen de bestemming Bedrijventerrein is ook groen toegestaan. Echter het primaat ligt bij bedrijfsbebouwing en bijbehorend gebruik. Groen is dan ook niet afdwingbaar. Alleen structurerende elementen zijn als Groen aangewezen.



provincie **HOLLAND**
ZUID

Burgemeester en Wethouders
van HELLEVOETSLUIS

GEM. HELLEVOETSLUIS	
Ing. d.d. 05 MAART 2008	
orig. <u>BRM</u>	adv/ta/tn
kopie	
kopie	
circ. 1.	 0200804893
Nr.	
Opm.	

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
Dhr. M. Molenwijk
T 070 - 441 70 91
F 070 - 441 78 13

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
04 MAART 2008
Ons kenmerk
PZH-2008-142141
Uw kenmerk
200712589
Bijlagen

Onderwerp
Overleg ex artikel 10 Bro, voorontwerpbestemmingsplan
'Bedrijven'

Geacht college,

Het door u toegezonden plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het plan past binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en is in overeenstemming met het streekplan.

Externe veiligheid

Ook in de bestaande situatie moet de hoogte van het groepsrisico van de CZAV en het LPG station worden gemotiveerd. U dient dit dus op te nemen in het ontwerp- en vastgestelde bestemmingsplan.

Water

Naast het streekplan is de nota 'Regels voor Ruimte' van toepassing op bestemmingsplannen. Dit dient in de toelichting verder te worden uitgewerkt. Daarnaast verzoek ik u om ook het Beleidsplan Groen, Water en Milieu hierin op te nemen.

Het bestemmingsplan dient ook een watertoets te bevatten. U dient het plan hierop aan te passen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Verder verzoek ik u om in de plantoelichting aan te geven dat de Keur van de waterbeheerder van toepassing is op het plan. Dit is in het bijzonder van belang vanwege artikel 8 van de planvoorschriften, waarin bouwvoorschriften zijn opgenomen met betrekking tot de bestemming Water.

Cultureel erfgoed

Ten aanzien van archeologie wijs ik u op het ontbreken van de aanwezige archeologische waarden in zowel plankaart als planvoorschriften. U dient de archeologische waarden hierin op te

nemen en voor zover noodzakelijk ook een aanlegvergunningstelsel op te nemen, conform de nota 'Regels voor Ruimte'.

Advies

Ten aanzien van de hierboven genoemde punten is strijdigheid geconstateerd met het provinciale ruimtelijk beleid. Naast het oordeel over de eventuele bedenkingen tegen het vastgestelde plan zal deze brief de basis vormen voor de goedkeuringsprocedure ex artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Toepassing artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Op 9 oktober 2007 hebben Gedeputeerde Staten categorieën van gevallen aangewezen waarvoor u vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke ordening kunt verlenen. Gelet op de over dit plan gemaakte opmerkingen, kan in dit geval de vrijstelling **niet** worden verleend.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie en de Stadsregio Rotterdam.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,

C. Verwijs

plv. hoofd afdeling Ruimte en Wonen

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Afschrift aan:

- Provinciale Planologische Commissie
- Stadsregio Rotterdam

Gemeente Hellevoetsluis
T.a.v. Dhr. P. van der Wurff
Postbus 13
3220 AA Hellevoetsluis

Hellevoetsluis, 30 januari 2008

Betreft: reactie vanuit het Platform Bedrijfsleven Hellevoetsluis op het voorontwerp van de bestemmingsplannen Centrum, Bedrijven en Recreatie.

Geachte heer Van der Wurff,

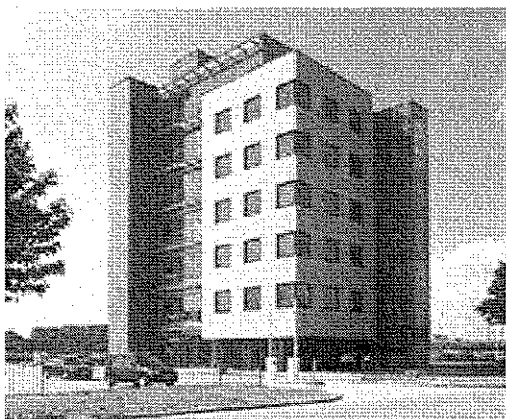
Na bestudering van de bestemmingsplannen Recreatie, bedrijven en Centrum kunnen wij u het volgende aangeven:

Bestemmingsplan Bedrijven

Reactie vanuit de Vereniging van Hellevoetse Ondernemers (VHO)

Uit het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijven is het volgende naar voren gekomen:

- Voor het moderniseren van de bedrijventerreinen laat het nieuwe plan weinig kansen toe om eventueel voor bedrijven een restaurant of lunchroom toe te staan.
- Het bedrijventerrein kan gemoderniseerd worden door incidentele hoogbouw toe te staan als een bepaald accent, om zo het bedrijventerrein meer smoel te geven. Bijvoorbeeld het kantoorpand van De Rijke Transport aan de Halfweg te Spijkenisse:



De representativiteit kan met deze punten voor Kickersbloem I omhoog.

Bestemmingsplan Centrum

Reactie vanuit het bestuur van de winkeliersvereniging De Struytse Hoeck (detailhandel)

Na het voorontwerp van het bestemmingsplan Centrum ingezien te hebben, zijn de volgende opmerkingen naar voren gekomen:

- De regelgeving betreffende de horeca is te star. Voor de categorieën Horeca I en Horeca III moeten meer mogelijkheden tot vestiging komen. Bijvoorbeeld tot een nader te bepalen maximaal percentage van de totale oppervlakte.
- Voor de dienstverlening moeten de regels (in het winkelgebied) juist wel worden aangescherpt. Het is van belang dat in het centrum uitsluitend detailhandel is gevestigd. Dit voorkomt gesloten panden op koopavonden en koopzondagen. Wellicht een bepaling opnemen waarin de huidige situatie is toegestaan, maar dat bij veranderingen van eigenaar/huurder van de betreffende panden uitsluitend nog detailhandel / Horeca I / Horeca III is toegestaan.
- In het voorontwerp ontbreken de toekomstplannen voor de uitbreiding van het centrum: koop panden met verplichting tot bijdrage aan de gezamenlijke begroting met marketing, beveiliging en onderhoud. Parkeren in lagen onder de winkels. Pleinstructuur voor de nieuwbouw. Renovatie en aanpassing van de bestaande gedeeltes.

Bestemmingsplan Recreatie

Er is geen reactie gekomen vanuit de ondernemersverenigingen betreffende recreatie en toerisme in Hellevoetsluis.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u vragen heeft naar aanleiding van het bovenstaande, kunt u contact opnemen met onderstaande, tel.: 0181-310546.

Met vriendelijke groet,

Dhr. H. de Wit
Secretaris
Bestuur Platform Bedrijfleven Hellevoetsluis



GEM. HELLEVOETSLUIS		
ing.		
d.d. 31 JAN 2009		
orig. B.R.m.	adv / ta / tkn	
kopie O.P.m.		
kopie		
nr.	1.	2.
Nr.		
		
0200802142		
Opm.		

Kamer van Koophandel Rotterdam
Kantoor Rotterdam
Blaak 40
Postbus 450, 3000 AL Rotterdam
T (010) 402 77 77 F (010) 414 57 54
www.kvk.nl

Gemeente Hellevoetsluis
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 13
3220 AA HELLEVOETSLUIS

ons kenmerk
ES-08.0084 MCvD/df

uw kenmerk
200712583

datum
30 januari 2008

betreffende
Voorontwerp
bestemmingsplannen Centrum,
Bedrijven en Recreatie

Bijlagen

doorkiesnummer
010-402 7536

Geacht College,

Met belangstelling heeft de Kamer van Koophandel Rotterdam kennis genomen van de voorontwerp bestemmingsplannen Centrum, Bedrijven en Recreatie. Wij hebben deze voorontwerpen besproken met enkele ondernemers uit de plangebieden en met vertegenwoordigers van de verschillende ondernemersverenigingen in Hellevoetsluis.

Hellevoetsluis heeft de potentie zich te ontwikkelen tot een hoogwaardige toeristische stad. Het beleid van de gemeente is gericht op uitbreiding en versterking van de toeristische positie van Hellevoetsluis en Voorne-Putten. Hiervoor zijn verbeteringen en uitbreidingen nodig op ruimtelijk vlak. In de voorontwerp bestemmingsplannen Centrum en Recreatie wordt deze ruimte helaas niet geboden. Wij betreuren dit en zouden graag zien dat de gemeente meer ruimte biedt voor ondernemers. In het voorontwerp Bedrijven worden minder mogelijkheden geboden dan onder de vigerende bestemmingsplannen en op grond van het nieuwe Groene Boekje kan worden geboden. Voornoemde voorontwerpen worden hieronder nader besproken.

Centrum

Allereerst merken wij met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan Centrum (hierna: voorontwerp Centrum) op, dat in dit voorontwerp geen melding wordt gemaakt van de beoogde uitbreiding van het bestaande winkelcentrum Struytse Hoeck. Wij kunnen ons voorstellen dat deze uitbreidingsplannen nog niet zodanig concreet zijn dat zij reeds als zodanig worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Centrum, doch deze plannen dienen tenminste te worden besproken in de toelichting op het bestemmingsplan.

In het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ is aangegeven dat als de gemeente wil voorzien in de toekomstige lokale en regionale vraag naar toeristisch-recreatieve voorzieningen, zij ruimte moet reserveren. In het structuurplan wordt melding gemaakt van leisurevoorzieningen, zoals een kleine discotheek, bioscoop, theater, museum, hotel, e.d., die binnen de stadsgrenzen dienen te liggen, waar mogelijk in aansluiting op bestaande voorzieningen. In het voorontwerp Centrum daarentegen komt dit beleid van uw gemeente op geen enkele wijze terug. Er wordt geen ruimte gereserveerd voor leisurevoorzieningen. Wij

verzoeken u om overeenkomstig het Structuurplan binnen de stadsgrenzen ruimte te reserveren voor leisurevoorzieningen en de bijbehorende horeca.

Wij benadrukken dat in de Nota Integraal Horecabeleid wordt aangegeven dat de horecafunctie een belangrijk onderdeel is van het gemeentelijk voorzieningenpakket, dat de stad over bijzonder weinig horeca beschikt en dat de horeca kan worden uitgebreid als daarmee de horecastructuur wordt versterkt. In de toelichting op het voorontwerp wordt daarentegen te kennen gegeven dat de horeca niet wordt uitgebreid.

Van de zijde van de ondernemers is er behoefte aan enige uitbreiding van de bestaande horeca. Daarnaast is behoefte aan flexibele bepalingen aangaande de horeca. Het voorontwerp is inzake horeca in het centrum uiterst star. Het voorontwerp staat enkel de bestaande horecagelegenheden toe, mits gelegen in het gebied dat op de plankaart is aangewezen voor Centrum én vermeld op de lijst van bestaande horeca-activiteiten. Onze voorkeur gaat uit naar een flexibele bepaling in het voorontwerp aangaande horeca, bijvoorbeeld door een maximum aantal horecagelegenheden in het centrumgebied toe te staan. Ondernemers kunnen dan zelf bepalen waar zij een horecagelegenheid willen exploiteren, onder voorwaarde dat er geen sprake is van een concentratie van horecagelegenheden.

Tenslotte merken wij op dat het voorontwerp Centrum geen horeca toestaat in de gebieden aangewezen voor gemengde doeleinden en maatschappelijke doeleinden, terwijl deze gebieden zich juist lenen voor horecagelegenheden, in het bijzonder lichte vormen van horeca (categorieën I t/m III). Dergelijke vormen van horeca veroorzaken weinig overlast. Horeca op deze locaties kan, overeenkomstig de wensen van de gemeente, mogelijkheden bieden voor een goede overgang tussen het winkelcentrum en de omgeving, alsmede voor de Struytse Hoeck als volwaardige afmeerplaats voor shoppende toeristen.

Recreatie

Het voorontwerp bestemmingsplan Recreatie (hierna: voorontwerp Recreatie) biedt eveneens weinig mogelijkheden voor ondernemers. Er wordt nauwelijks ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen. Dit, terwijl Hellevoetsluis zich wil ontwikkelen tot toeristisch-recreatief centrum in de noordelijke Delta. In het plangebied moet, overeenkomstig het structuurplan Hellevoetsluis 2010+, ruimte worden gereserveerd voor openluchtvoorzieningen en leisurevoorzieningen. Bij openluchtvoorzieningen betreffen het routes, golfbaan, camping, attractiepark, manage, e.d. Bij leisurevoorzieningen betreffen het een beautyfarm, kuuroord, infocentrum bij natuurgebied e.d. In het voorontwerp Recreatie wordt echter in het geheel geen ruimte geboden voor deze voorzieningen.

Er is in Hellevoetsluis behoefte aan extensieve en intensieve vormen van recreatie. In het structuurplan wordt aangegeven dat in het overgangsgebied tussen het verstedelijkingsgebied en het landschappelijk en ecologisch waardevol gebied (Mool- en Heerenhoek, Quackpolder en het stedelijke uitloopgebied tussen de A.I. laan en het Quackgors) voldoende ruimte is voor intensievere vormen van recreatie. Er zou op die plekken ruimte zijn gereserveerd voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling in combinatie met landschapsontwikkeling. Hierbij zou het primaat liggen bij recreatie en toerisme. In het structuurplan wordt voorts melding gemaakt van een mogelijk multifunctioneel complex met voorzieningen in de sfeer van watersport, horeca, verwennerij en conferentie. Wij moedigen het beleid van uw gemeente zoals is verwoord in het structuurplan ten zeerste aan en betreuren het dat dit beleid niet is terug te vinden in het voorontwerp Recreatie.

Het is ons bekend dat een aantal ondernemers in de sector recreatie en toerisme reeds in gesprek zijn met uw gemeente voor de eventuele ontwikkeling van een wellnesscentrum, een pier in het Haringvliet en een overdekt recreatiecomplex, inclusief thermen/wellness. Wij kunnen ons voorstellen dat deze plannen (vergelijk uitbreiding winkelcentrum Struytse Hoeck) nog niet zodanig concreet zijn dat zij reeds als zodanig worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Recreatie, doch het bevreemdt ons dat deze plannen in het geheel niet worden genoemd in de toelichting op het voorontwerp Recreatie. Wij achten dit vanuit juridisch-planologisch oogpunt onjuist. De gemeente suggereert hiermee dat haar beleid voor het gebied tussen de Vesting en de Haringvlietdam voor de komende tien jaren ongewijzigd (consoliderend) zal zijn.

Bedrijven

Het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijven (hierna: voorontwerp Bedrijven) ziet op de bedrijventerreinen Kickersbloem I en II. Het vigerende bestemmingsplan Kickersbloem staat op veel percelen bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 4 toe (B II) toe. Groot is onze verbazing dat veel van deze bedrijfsperven in het voorontwerp Bedrijven een beduidend lagere milieucategorie hebben gekregen.

In de toelichting op het voorontwerp wordt aangegeven dat inwaartse zonering is toegepast, waarbij aan de randen van het bedrijventerrein bedrijven in een lagere milieucategorie zijn toegestaan. Een aantal bedrijven heeft voorts een maatbestemming gekregen. Wij merken op dat teveel bedrijfsperven een lagere milieu-categorieën hebben gekregen dan strikt noodzakelijk is en dat een aantal bedrijven een maatbestemming heeft gekregen terwijl dit niet noodzakelijk is.

Zonering conform het nieuwe Groene Boekje

Het bedrijventerrein Kickersbloem leent zich uitstekend voor bedrijvigheid tot en met de milieucategorie 4.1. Op sommige percelen kunnen bedrijfsactiviteiten tot en met de categorie 4.2 worden toegestaan. Immers, veel bedrijven zijn gelegen op geruime afstand van de nabijgelegen woonwijken. Het nieuwe Groene Boekje, officieel bekend als "Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk", biedt richtafstanden welke op eenvoudige wijze kunnen worden geïntegreerd in het nieuwe bestemmingsplan. De richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk bedraagt bij bedrijvigheid in de milieucategorie 4.1. 200 meter. De richtafstand bij bedrijvigheid in de milieucategorie 4.2. bedraagt 300 meter. De bedrijven gelegen aan de Nijverheidsweg nabij de Kanaalweg Oostzijde zijn gelegen op meer dan 250 meter afstand van de woonwijk Bonzen Hoek en op geruime afstand van de woonwijk Kooistee. Er kunnen alhier overeenkomstig de richtlijnen van het nieuwe Groene Boekje bedrijfsactiviteiten in de categorie 4.1 en deels categorie 4.2 worden toegestaan.

② Ook op de percelen aan de Carrouselweg, Ravenseweg en de Ampereweg kan bedrijvigheid in de categorie 4.2 worden toegestaan. Een verzachting aan deze kant van het bedrijventerrein is niet noodzakelijk.

③ Het perceel Nijverheidsweg 10 is gelegen op ruim 300 meter van voornoemde woonwijk, waardoor op dit perceel en alle percelen gelegen ten zuiden en (zuid)oosten van dit perceel bedrijfsactiviteiten in de categorie 4.2 zijn toegestaan. Op de percelen gelegen aan de zuidzijde van de Marconiweg (tot aan de

④ Einsteinweg) kunnen, gelet op de afstand tot de woonwijken, eveneens bedrijfsactiviteiten in de categorie 4.2 worden toegestaan. Het voorontwerp staat op de bedrijfsperven aan de Christiaan Huygensweg 31, 31a en 31b bedrijfsactiviteiten in de categorie 3.1 toe. Op deze bedrijfsperven zijn thans bedrijfsactiviteiten in de categorie 3.2. toegestaan. Ook bij inwaartse zonering kunnen op deze percelen bedrijfsactiviteiten in de categorie 3.2 worden toegestaan. Het Groene Boekje schrijft een afstand van ten minste 100 meter voor en in casu bedraagt de afstand tot de nabijgelegen woonwijk ten minste 120

¹ 2007, Sdu Uitgevers bv, Den Haag. ISBN 9789012117333

meter. ¹Op de percelen ten oosten van voornoemde percelen kan overeenkomstig het nieuwe Groene Boekje bedrijvigheid in de categorie 4.1. en op enige afstand 4.2. worden toegestaan.

Wij benadrukken dat er behoefte is aan bedrijventerrein in de hogere milieu categorieën (HMC). De provincie geeft in haar Actieprogramma Ruimte voor Economie 2007-2011 aan dat bij de planning van werklocaties speciale aandacht blijft bestaan voor HMC bedrijven. In de schaarse ruimte van Zuid-Holland is het voor deze bedrijven moeilijk uit te breiden of een nieuwe locatie te vinden.

Maatbestemming

Op de plankaart zijn op een aantal locaties maatbestemmingen ingetekend. Het gaat hierbij om het autosloopbedrijf aan de Marconiweg (hoek Van Leeuwenhoekweg), een cleaningsbedrijf aan de Daltonweg, een autospuitinrichting aan de Ravenseweg en een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg aan de Nijverheidsweg. Laatstgenoemd bedrijf is een categorie 4.1 bedrijf. Een dergelijk bedrijf kan overeenkomstig de richtafstanden van het nieuwe Groene Boekje alhier zijn gevestigd. Het cleaningsbedrijf aan de Daltonweg is reeds verhuisd. De autospuitinrichting aan de Ravenseweg is een bedrijf in de milieucategorie 3.1, waardoor een maatbestemming niet noodzakelijk is. Enkel het autosloopbedrijf aan de Marconiweg dient een maatbestemming te krijgen.

Planschade

Tenslotte merken wij op dat in het voorontwerp Bedrijven wordt gesteld dat het bestemmingsplan consoliderend van aard is, niet voorziet in uit te voeren werken of werkzaamheden en daarmee economisch uitvoerbaar is. Wij benadrukken dat het bestemmingsplan kan leiden tot planschade ex artikel 49 WRO. Immers, op een aantal bedrijfsperven worden minder bedrijfsactiviteiten toegestaan dan thans zijn toegestaan. Hierdoor wijzigen de bestaande gebruiksmogelijkheden van de percelen, waardoor de betreffende ondernemer in de uitoefening van zijn onderneming kan worden beperkt. Ook kan beperking van de toegestane bedrijfactiviteiten als gevolg van verlaging van milieucategorie leiden tot een lagere verkoopwaarde van het perceel met opstellen. De gemeente zal ex artikel 49 WRO deze (mogelijke) schade moeten vergoeden. Wij adviseren u ter voorkoming van mogelijke planschadeclaims de milieucategorieën op de bedrijventerreinen Kickersbloem I en II niet te verlagen, anders dan strikt noodzakelijk, en overeenkomstig de richtafstanden van het nieuwe Groene Boekje bedrijvigheid in hogere milieucategorieën toe te staan.

Conclusie

Wij betreuren het dat de voorontwerpen Centrum, Recreatie en Bedrijven weinig ruimte bieden voor ondernemers. Deze consoliderende plannen dragen niet bij aan de ontwikkeling van Hellevoetsluis tot een hoogwaardige toeristische stad. In het voorontwerp Centrum wordt ten onrechte niet geanticipeerd op de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum Struytse Hoeck, het voorontwerp is te star en biedt onvoldoende ruimte voor uitbreiding van de bestaande horeca. Ook in het voorontwerp Recreatie wordt niet geanticipeerd op de beoogde ontwikkeling van een wellnesscentrum, een pier in het Haringvliet en een overdekt recreatiecomplex. Wij verzoeken u voornoemde voorontwerpen aan te passen en ruimte te bieden voor de toekomstige lokale en regionale vraag naar toeristisch-recreatieve voorzieningen. Voorts verzoeken wij het voorontwerp Bedrijven aan te passen en overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën toe te staan.

Mocht u vragen hebben ten aanzien van deze reactie, waaronder voornoemde adviezen, dan kunt u contact opnemen met mevrouw mr. M.C.E.G. van Doremalen, beleidsadviseur Economische Stimulering, bereikbaar op telefoonnummer 010- 402 7536 of per email: mdoremalen@rotterdam.kvk.nl. Te zijner tijd ontvangen wij graag een definitief exemplaar van de bestemmingsplannen.

5/a Hoogachtend,

mr. P.W.F. Paijmans
Directeur Economische Stimulering

CC:
PZH
Platform Besrijfsleven Hellevoetsluis
Secretariaat Economische Raad Hellevoetsluis
TOP Voorne
Ver Hellevoetse Ondernemers
WV De Struytse Hoeck
Consulent KHN
Consulent RECRON
Consulent HISWA

Memo

aan
Paul Oord

van
Marie-Claire van Doremalen

kenmerk

datum
22 januari 2008

kopie aan
Maartje den Teuling

doorkiesnummer
010-402 7536

betreffende
Ontwerp bestemmingsplannen Centrum en Recreatie, gemeente
Hellevoetsluis

Hierbij een voorlopige reactie op de voorontwerp bestemmingsplannen Centrum en Recreatie van de gemeente Hellevoetsluis.

Centrum

Hellevoetsluis heeft de potentie zich te ontwikkelen tot een hoogwaardige toeristische stad. De gemeente geeft aan dat haar beleid is gericht op uitbreiding en versterking van de toeristische positie van Hellevoetsluis en Voorne-Putten. Hiervoor zijn verbeteringen en uitbreidingen nodig op ruimtelijk vlak. In het voorontwerp Centrum wordt deze ruimte helaas niet geboden. Het voorontwerp bestemmingsplan Centrum (hierna: voorontwerp Centrum) is een zuiver conserverend bestemmingsplan

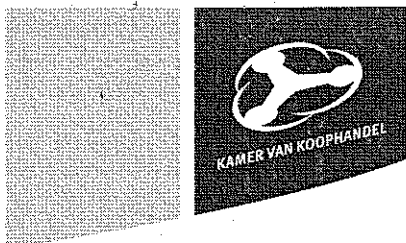
In de toelichting op het voorontwerp wordt verwezen naar de Nota Integraal Horecabeleid. Er wordt aangegeven dat de horecafunctie een belangrijk onderdeel is van het gemeentelijk voorzieningenpakket, dat de stad over bijzonder weinig horeca beschikt en dat de horeca kan worden uitgebreid als daarmee de horecastructuur wordt versterkt. Vervolgens wil de gemeente de horeca niet uitbreiden.

Het voorontwerp staat enkel de bestaande horecagelegenheden toe, mits gelegen in het gebied dat op de plankaart is aangewezen voor Centrum én vermeld op de lijst van bestaande horeca-activiteiten. In de gebieden op de plankaart aangewezen voor Gemengde doeleinden en Maatschappelijke doeleinden zijn horecagelegenheden niet toegestaan. Ook in de woongebieden is horeca niet toegestaan. Wij zijn van mening dat juist deze gebieden zich lenen voor horecagelegenheden, in het bijzonder lichte vormen van horeca (categorieën I t/m III). Dergelijke vormen van horeca veroorzaken weinig overlast. Het biedt –overeenkomstig de wensen van de gemeente– een goede overgang tussen het winkelcentrum en de omgeving en biedt mogelijkheden voor de Struytse Hoeck als volwaardige afmeerplaats voor shoppende toeristen te laten worden.

Voorts wijzen wij op het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+, waarin wordt gesteld dat als de gemeente wil voorzien in de toekomstige lokale en regionale vraag naar toeristisch-recreatieve voorzieningen, zij hiervoor ruimte moet reserveren. In het plan wordt melding gemaakt van leisurevoorzieningen, zoals een kleine discotheek, bioscoop, theater, museum, hotel, e.d., die binnen de stadsgrenzen dienen te liggen, waar mogelijk in aansluiting op bestaande voorzieningen. In het voorontwerp daarentegen komt dit beleid van de gemeente op geen enkele wijze terug. Er wordt geen ruimte gereserveerd voor leisurevoorzieningen.

Recreatie

Het voorontwerp bestemmingsplan Recreatie (hierna: voorontwerp Recreatie) is eveneens zuiver consoliderend. Er wordt geen of nauwelijks ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen. Dit, terwijl Hellevoetsluis zich wil ontwikkelen tot toeristisch-recreatief centrum in de noordelijke Delta. In de structuurplan (zie hierboven) wordt aangegeven dat de gemeente hiertoe ruimte moet reserveren. In het plangebied moet, overeenkomstig het beleid als verwoord in de structuurvisie, ruimte worden gereserveerd voor openluchtvoorzieningen en leisurevoorzieningen. Bij openluchtvoorzieningen betreft het routes, golfbaan, camping, attractiepark, manage, e.d. Bij leisurevoorzieningen



Kamer van Koophandel Rotterdam
Kantoor Rotterdam
Blaak 40
Postbus 450, 3000 AL Rotterdam
T (010) 402 77 77 F (010) 414 57 54
www.kvk.nl

betreft het een beautyfarm, kuuroord, infocentrum bij natuurgebied e.d. In het voorontwerp Recreatie wordt echter in het geheel geen ruimte geboden voor deze voorzieningen.

Er is in Hellevoetsluis behoefte aan extensieve en intensieve vormen van recreatie. In het structuurplan wordt aangegeven dat in het overgangsgebied tussen de verstedelijkingsgebied en het landschappelijk en ecologisch waardevol gebied (Mool- en Heerenhoek, Quackpolder en het stedelijke uitloopgebied tussen de A.I. laan en het Quackgors) voldoende ruimte is voor intensievere vormen van recreatie. Er zou op die plekken ruimte zijn gereserveerd voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling in combinatie met landschapsontwikkeling. Hierbij zou het primaat liggen bij recreatie en toerisme. Uit het voorontwerp Recreatie blijkt echter niet dat hiervoor ruimte is gereserveerd. In het structuurplan wordt voorts melding gemaakt van een mogelijk multifunctioneel complex met voorzieningen in de sfeer van watersport, horeca, verwennerij en conferentie.

Het is ons bekend dat een aantal ondernemers in de sector recreatie en toerisme reeds in gesprek zijn met de gemeente voor de eventuele ontwikkeling van een wellnesscentrum, een pier in het Haringvliet en een overdekt recreatiecomplex, inclusief thermen/wellness. Wij kunnen ons voorstellen dat deze plannen nog niet zodanig concreet zijn dat zij reeds als zodanig worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Recreatie, doch het bevreemdt ons dat deze plannen in het geheel niet worden genoemd in de toelichting op het voorontwerp Recreatie. Wij achten dit vanuit juridisch-planologisch oogpunt onjuist. De gemeente suggereert hiermee dat haar beleid voor het gebied tussen de Vesting en de Haringvlietdam voor de komende tien jaren ongewijzigd (consoliderend) zal zijn.

11 JAN. 2008

Commando DienstenCentra



Ministerie van Defensie

Dienst Vastgoed Defensie

Directie West

Ruimtelijke Ordening en Milieu
Administratie

Bezoekadres:

Daalse Kwint

Daaisetunnel 101

Postadres:

MPC 55A

Postbus 8002

3503 RA Utrecht

www.vastgoeddefensie.nl

Steller:

W.M. Coljee-Griffioen

Telefoon (030) 245 66 01

Fax (030) 245 65 53

MDTN (130) 66 01

E-mail:

wm.coljee.griffioen@mindef.nl

Aan Gemeente Hellevoetsluis
Postbus 13
3220 AA HELLEVOETSLUIS

Datum 9 januari 2008
Ons kenmerk 2008000206
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplannen "Centrum, Bedrijven en
Recreatie"

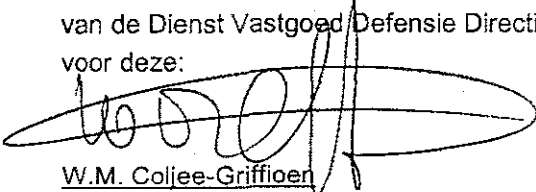
Geachte heer/mevrouw,

De aan mij – in het kader van het vooroverleg ex.art.10 BRO – toegezonden voorontwerp bestemmingsplannen "Centrum, Bedrijven en Recreatie" geeft mij geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Onder dankzegging voor de toezending stuur ik u hierbij de plannen retour.

Hoogachtend,

Adviseur Ruimtelijke Ordening
van de Dienst Vastgoed Defensie Directie West,
voor deze:


W.M. Coljee-Griffioen
Administratie

GEM. HELLEVOETSLUIS	
Ing. d.d.	
11 JAN. 2008	
orig.	BRM adv/ta/tn
kopie	-----
kopie	-----
circ.	
1.	
Nr.	
	
0200800711	

Bijlage: 1

Bij beantwoording datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden.

BOOR

BEDRIJVEN; ARCHEOLOGIE

Beleidskader

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

De gemeente Hellevoetsluis ontwikkelt een archeologisch beleid en beleidsinstrumenten, waarmee een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen is gewaarborgd. Meer specifiek is het doel van het voorgenomen archeologisch beleid (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

In 2007 is een (concept) Archeologische Waardenkaart vervaardigd, mede gebaseerd op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS), die als uitgangspunt zal dienen voor de op te stellen "archeologie-paragrafen" in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Op grond van het bepaalde in het bestemmingsplan wordt vastgesteld of te ontwikkelen arealen (woningbouw, bedrijventerreinen, infrastructuur etc.) vooraf geïnventariseerd dienen te worden op de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Het bovenstaande komt mede voort uit de in 2007 van kracht geworden nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

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

Bewoningsgeschiedenis

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

Vanaf ruwweg 7000 voor Christus kreeg de zee ten gevolge van de stijging van de zeespiegel greep op het gebied, en veranderde de riviervlakte in een waddengebied met mariene sedimentatie. Uit de periode van het verschuiven van het mondingsgebied van Rijn- en Maas naar het noorden, waardoor de oude monding verzandde, stammen de Afzettingen

van het Hellevoeterzand (kwelderafzettingen), waarvan de randzone in het gebied aanwezig kan zijn. Het landschap van het Hellevoeterzand is door de mens geëxploiteerd in het Laat-Neolithicum door mensen van de Vlaardingencultuur.

Vanaf circa 3100 voor Christus ontstond een meer gesloten kust met strandwallen, waarachter zich veen ging vormen. Dit geldt ook voor het plangebied, waar het Hellevoeterzand uiteindelijk volledig onder het veen verdween. Er wordt vanuit gegaan dat pas vanaf circa 400 jaar voor Christus, in de Midden-IJzertijd bewoning van het veen in de omgeving van het plangebied mogelijk werd. Ten westen en ten noorden van het gebied drongen namelijk krekten het veengebied in, waardoor het ontwaterd werd, en ontstonden er mogelijkheden voor bewoning. Voor het plangebied zelf geldt dat gedurende de Midden-IJzertijd, de Late IJzertijd en de Romeinse tijd (circa 400 voor Christus tot 300 na Christus) de mogelijkheden voor bewoning van het ontwaterde veengebied bleven bestaan. Vindplaatsen zijn tot nu toe uit het plangebied niet bekend. Noordelijker op Voorne werd er kort voor de Romeinse tijd een kleidek op het veen afgezet waarop in de Romeinse tijd werd gewoond. Uitlopers van de kleiafzettingen reikten mogelijk wel tot in het plangebied.

Na de Romeinse tijd wordt het gebied verlaten en treedt er (plaatselijk) weer veengroei op. De veengebieden van Voorne werden ruwweg vanaf circa 1000 ontgonnen. Over de precieze aard en omvang van de vroege ontginningen is weinig bekend. Er zijn diverse vindplaatsen uit de tijd van circa 1000 tot 1500 uit de directe omgeving bekend. In het begin van de 14^e eeuw breekt de bewoning af ten gevolge van overstromingen. Er werd een in dikte wisselend pakket zandige klei afgezet, dat steeds ten minste 80 cm dik is, zo blijkt uit een bureauanalyse in 2006 van beschikbare geologische boringen. In 1368 werd de polder Nieuwenhoorn bedijkt, waarbinnen het plangebied ligt.

Archeologische waarden en verwachtingen in het plangebied

Uit het plangebied zijn tot nu toe geen archeologische vindplaatsen bekend. Wel geldt voor het hele plangebied een redelijk hoge tot hoge archeologische verwachting. Op grote diepte (circa 20 m - NAP) kunnen vondsten en bewoningssporen uit het Vroeg-Mesolithicum aanwezig zijn. Op het in de ondergrond, onder het veen, aanwezige Hellevoeterzand kunnen bewoningssporen uit het Laat-Neolithicum aanwezig zijn. In het gehele plangebied moet, gezien de dichtheid van vindplaatsen in de omgeving, rekening gehouden worden met bewoningssporen uit de periode van de Midden-IJzertijd tot en met de Romeinse tijd, die zich bevinden op of in de (soms kleiige) bovenkant van het veen. Door het gehele plangebied heen kunnen tevens bewoningssporen uit de periode circa 1000-1300 worden aangetroffen, op de bovenkant van het (kleiige) veen. Bewoningssporen uit de periode na 1368, het jaar van de bedijking, kunnen in het gehele gebied voorkomen.

Invulling van het archeologisch beleid

De gemeente vult het beleid ten aanzien van het omgaan met de bekende archeologische waarden en verwachtingen in het voorliggende bestemmingsplan als volgt in.

Voor het hele plangebied is uitsluitend een vrijstelling en een aanlegvergunning noodzakelijk voor bouw- respectievelijk graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 80 cm beneden maaiveld en tevens een terreinoppervlak beslaan van meer dan 200 vierkante meter.¹

¹ De oppervlaktemaat van 200 vierkante meter is onder voorbehoud en afhankelijk van de uitkomst van een overleg tussen provincie en het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) als belangenvertegenwoordiger van de gemeente Hellevoetsluis.

Artikel .. – ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED

MAATWERK:

De gronden, aangewezen voor "archeologisch waardevol gebied", zijn bestemd voor:

- a. behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden;
- b. de bestemmingen PM / alle overige bestemmingen, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien van palen en het slaan van damwanden) dienen te worden verricht die:
dieper reiken dan 0,8 meter beneden maaiveld en tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de archeologische waarden niet worden geschaad.

Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de bouwvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige te overleggen.

Aan een vrijstelling kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische

monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

de verplichting tot het doen van opgravingen;

de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door de archeologisch deskundige.

Aanlegvergunning

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders graafwerkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,8 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200m² beslaan.

Een aanlegvergunning geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan en is tevens niet van toepassing op bestaande weg- en leidingcunetten.

Een aanlegvergunning wordt verleend indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige te overleggen.

b. Aan een aanlegvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

de verplichting tot het doen van opgravingen;

de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door de archeologisch deskundige.

5. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

DATUM
UW BRIEF VAN 19 december 2007
UW KENMERK 200712578
ONS KENMERK SPbl/U

CONTACTPERSOON C.J.C. Jongejan
DOORKIESNUMMER 078 639 73 84
E-MAILADRES c.jongejan@wshd.nl
AANTAL BIJLAGEN 1

INGEKOMEN NR. I0715441
ONDERWERP Overleg ex artikel 10 Bro voorontwerp-bestemmingsplannen Centrum, Bedrijven en Recreatie

Burgemeester en wethouders van Hellevoetsluis
t.a.v. de heer P. van der Wurff
Postbus 13
3220 AA HELLEVOETSLUIS

Geachte heer Van der Wurff,

Bij bovengenoemde brief ontvingen wij van u, in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro, de voorontwerp-bestemmingsplannen Centrum, Bedrijven en Recreatie. Nadien ontvingen wij van Oranjewoud nadere informatie omtrent deze bestemmingsplannen (de tekst van de waterparagraaf).

In verband hiermee hebben wij u bij brief van 24 januari 2008 (kenmerk SPbl/U0800691) laten weten uiterlijk 1 maart 2008 onze overlegreactie uit te zullen brengen. In deze brief treft u deze reactie aan.

Opmerkingen bestemmingsplan Centrum

Waterparagraaf

Wij stemmen in met de ons nadien toegezonden waterparagraaf.

Plankaart/voorschriften

De waterkeringen aan weerszijden van het Kanaal door Voorne zijn correct op de plankaart weergegeven, inclusief de bijbehorende beschermingszones. Ook het oppervlaktewater is conform onze legger op de plankaart bestemd. Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat ook langs de watergangen beschermingszones gelden, waarbinnen activiteiten zoals bouwen vergunningplichtig zijn op grond van de Keur.

Opmerkingen bestemmingsplan Recreatie

Waterparagraaf

Wij stemmen in met de ons nadien toegezonden waterparagraaf.

Plankaart/voorschriften

De waterkeringen, inclusief de beschermingszones, zijn correct op de plankaart weergegeven met uitzondering van een gedeelte op kaartblad 3. Ter plaatse van het gebied Schenkeldijk/Duinweg (achter Citta Romana) sluiten de beschermingszones van de Schenkeldijk niet goed aan op die van de kust. Wij verzoeken u dit aan te passen. Gegevens hebben wij zonodig digitaal beschikbaar.

Het oppervlaktewater is conform onze legger op de plankaart bestemd. Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat ook langs de watergangen beschermingszones gelden, waarbinnen activiteiten zoals bouwen vergunningplichtig zijn op grond van de Keur.

Ook de zoetwatertracés zijn correct op de plankaart opgenomen.

Opmerkingen bestemmingsplan Bedrijven

Waterparagraaf

Onder 2. Huidige situatie staat vermeld dat gemaal Trouw het water uit het plangebied afvoert naar het Kanaal door Voorne. Dit moet echter zijn gemaal Noordermeer. Wij verzoeken u dit aan te passen.

Onder 3. Knelpunten, tweede bullet staat vermeld dat door verbreding van bestaande watergangen het risico op wateroverlast zal verminderen. Dit klopt, maar wij verzoeken u dit aan te vullen met de opmerking dat bijvoorbeeld ook door de natuurontwikkeling aan de Grasweg en de aanleg van extra waterberging bij de golfbaan North Lake en Kickersbloem III de kans op wateroverlast zal afnemen.

Plankaart/voorschriften

De waterkering langs het Kanaal door Voorne is correct op de plankaart weergegeven, inclusief de bijbehorende beschermingszones. Ook het oppervlaktewater is conform onze legger op de plankaart bestemd. Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat ook langs de watergangen beschermingszones gelden, waarbinnen activiteiten zoals bouwen vergunningplichtig zijn op grond van de Keur.

Specifieke opmerkingen m.b.t. rwzi Hellevoetsluis

Ten aanzien van de rwzi Hellevoetsluis en de bijbehorende infrastructuur (persleidingen) hebben wij diverse specifieke opmerkingen, die zijn weergegeven in bijlage 1 bij deze brief. Wij verzoeken u deze opmerkingen te verwerken in toelichting, plankaart en voorschriften. Voor nadere informatie over dit onderwerp kunt u contact opnemen met de heer Smitsman (tel. 078-6331686).

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie over deze brief kunt u contact opnemen met de heer Jongejan (tel. 078-6397384).

Een afschrift van deze brief zenden wij aan:

- Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag;
- Oranjewoud, t.a.v. de heer Rummens, Postbus 40, 4900 AA Oosterhout.

Met vriendelijke groet,

namens dijkgraaf en heemraden,

ir. J.M.J. Waals
afdelingshoofd Beleid



MEMO

Rioolwaterpersleidingen

In hoofdstuk 3.7 kabels en leidingen geeft u aan dat voor zover bekend geen leidingen door of direct langs het plangebied lopen. Binnen het bestemde gebied bevinden zich echter twee leidingen van het waterschap. Het betreft de volgende leidingen:

- rioolwaterpersleiding vanaf rioolgemaal Oudenhorn naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi) Hellevoetsluis, diameter Ø 200mm;
- effluentleiding vanaf rwzi Hellevoetsluis naar het Kanaal door Voorne, diameter Ø 800mm.

Bovenstaande leidingen zijn niet opgenomen in de voorschriften en niet weergegeven op de plankaart van het bestemmingsplan. Het waterschap acht het echter van belang dat dergelijke planologisch relevante leidingen in een bestemmingsplan nader worden aangegeven en worden (mede)bestemd.

Wij verzoeken u daarom in het bestemmingsplan in een (toe te voegen) artikel van de voorschriften ook de leidingen van het waterschap en de bijbehorende leidingstrook met naam te noemen, met vermelding van de diameter van de leiding. Een en ander bij voorkeur conform de nieuwe SVBP-2008.

Verder verzoeken wij u de rioolwaterpersleiding weer te geven op de plankaart. Indien gewenst, is de ligging van de persleiding digitaal beschikbaar.

Bouwvoorschriften rwzi

In artikel 4.2.1, lid b van de bouwvoorschriften wordt bepaald dat de gronden achter de voorgevelrooilijn voor 100% bebouwd mogen worden, met dien verstande dat de gronden van de rwzi slechts voor 60% bebouwd mogen worden.

Het waterschap ziet geen reden om dit onderscheid toe te passen en verzoekt u daarom ook voor de gronden van de rwzi een bebouwingspercentage van 100% toe te staan. Het waterschap heeft dan voldoende ruimte voor eventuele toekomstige renovaties en uitbreidingen en kan dan ook in de toekomst het aangeboden afvalwater zuiveren en aan haar taakstelling blijven voldoen. Zeker gelet op recente planvorming waarin is voorzien in de afvoer en zuivering van het afvalwater van Goudswaard en Zuidland naar de rwzi Hellevoetsluis achten wij dit van groot belang.

Voorschrift 4.2.1, lid c (goothoogte 6 m plankaart) komt niet overeen met de werkelijke situatie op de rwzi. De hoofdgebouwen op de rwzi hebben namelijk een goothoogte van 7 meter met daarbovenop nog een loopbrug/bordes van 1,80 meter.

Voorschrift 4.2.1, lid f en g (goot- en nokhoogte van resp. 3 en 4,5 m) komt ook niet overeen met de werkelijke situatie op de rwzi. Het bijgebouw op de rwzi, t.b.v. UV-desinfectie van het gezuiverde afvalwater (effluent), heeft namelijk een goot- en nokhoogte van 5 meter.

Ook voorschrift 4.2.2 ten aanzien van de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op gronden met de bestemming rwzi (13 m) komt niet overeen met de werkelijke situatie. Het hoogste bouwwerk op de rwzi, geen gebouw zijnde, heeft namelijk een nokhoogte van 17,5 meter.

Plankaart

Op de plankaart is op het rwzi-terrein een object als bedrijfswoning bestemd. Dit is onjuist. Het betreffende object is namelijk het bijgebouw t.b.v. de UV-desinfectie van het gezuiverde afvalwater (effluent) en is niet bestemd voor bewoning.

Het waterschap verzoekt u bovenstaande wijzigingen en aanvullingen door te voeren in toelichting en voorschriften en op de plankaart.

Bijlage: overzichtstekening

Notitie zienswijzen

Bestemmingsplan Bedrijven

projectnr. 1907-162715

revisie 03

Mei 2009

Opdrachtgever

Gemeente Hellevoetsluis

Afdeling Bouwen en Ruimte en Milieu

Postbus 13

3220 AA Hellevoetsluis

datum vrijgave

Mei 2009

beschrijving revisie 03

DEFINITIEF

goedkeuring

M. Winkel-Bootsma

vrijgave

M. Winkel-Bootsma

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijven heeft conform afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) met ingang van 19 juni 2008 tot en met 30 juli 2008 ter visie gelegen. Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan in te brengen. Hiervan is door 4 reclamanten gebruik gemaakt. De ingediende reacties zijn binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

De onderstaande zienswijzen zijn ingebracht:

1. De heer G. Faasse en N.A. Biesheuvel, Ravenseweg 15, 3225 LH Hellevoetsluis;
2. Van den Ban Group Holding BV, Molshoek 7, 3224 AH Hellevoetsluis;
3. Maatschap Waalboer, Oostkade 38, 3221 AK Hellevoetsluis;
4. mr. G.J.M. Dekker, mede namens Lindeloof BV, Mardescon BV, MZN BV, MSH BV, Martinus Goren BV, Marvast BV, Pertijs BV, Jongeren op Weg BV, Cypressenlaan 6, 3319 VP Dordrecht.

1. G. Faasse en N.A. Biesheuvel, Ravenseweg 15, 3225 LH Hellevoetsluis

Reactie

- a. Het perceel, in eigendom zijnde bij reclamant is onjuist weergegeven. De gronden zijn als bestemming Tuin en Agrarisch aangekocht terwijl het nu is bestemd als Natuur.

Beantwoording

Er heeft een overleg plaatsgevonden met reclamant om de situatie te bespreken. Gebleken is dat er een verouderde ondergrond is gebruikt voor de plankaat. Op de nieuwe ondergrond heeft reclamant aangegeven om welke gronden het exact gaat. Dit zal worden aangepast in het bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat het bestemmingsvlak van Wonen [vrij] ter plaatse wordt vergroot tot de kadastrale grens conform het besprokene.

Reactie

- b. Reclamant geeft aan dat bereid te zijn te overleggen onder welke voorwaarden de bestemming Natuur op de nu agrarische grond tot de mogelijkheden behoort.

Beantwoording

Tijdens het onder a bedoelde overleg is gesproken over de mogelijkheden van de bestemming Natuur. Reclamant geeft aan de bestemming te ondersteunen. Ten behoeve van het onderhoud is het nodig een gebouw te kunnen realiseren. Besproken is dat dit gebouw op de gronden met de bestemming Wonen kan worden opgericht.

Reactie

- c. Ter hoogte van perceel H 688 (oud) dient de bestemming groen te worden opgenomen. Dit is ook in het oude plan zo bestemd.

Beantwoording

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast, conform het vigerende bestemmingsplan.

2. Van den Ban Group Holding BV, Molshoek 7, 3224 AH Hellevoetsluis

Reactie

- a. Reclamant verzoekt de bouwhoogte in het bestemmingsplan van 11 naar 15 meter te verhogen.

Beantwoording

Reclamant heeft een concreet bouwplan ingediend voor het perceel langs de Ravenseweg/Ampèreweg. Het bouwplan voorziet in imposante bebouwing op een markante locatie bij de entree van het bedrijventerrein. Deze ontwikkeling wordt stedenbouwkundig wenselijk geacht. In het bouwplan zal daarom worden voorzien. Dat betekent dat zowel het bouwvlak als de bouwhoogte zal worden opgenomen conform het ingediende bouwplan. Volgens het bouwplan is het kantoorgedeelte een 4 laags gebouw. Het vloeroppervlak zal ca 700 m² bedragen. Dat is meer dan algemeen toelaatbaar op het bedrijventerrein. De gronden zullen derhalve worden aangeduid.

3. Maatschap Waalboer, Oostkade 38, 3221 AK Hellevoetsluis

Reactie

- a. Reclamant verzoekt om op het perceel Christiaan Huygensweg 38 de voorgevelrooilijn aan te passen, conform bijgevoegde tekening.

Beantwoording

Mede naar aanleiding van de overige ingekomen zienswijzen heeft het gemeentebestuur besloten de systematiek voor het bestemmingsplan bij te stellen (zie tevens de reactie en beantwoording onder 4). Dit wordt mede ingegeven door veranderde wet- en regelgeving voor bestemmingsplannen. Voor het gehele terrein zullen bouwvlakken worden opgenomen. Daardoor vervallen de voorgevelrooilijnen. Bij het bepalen van de bouwvlakken zal de bijgevoegde tekening ter harte worden genomen.

4. mr. G.J.M. Dekker; mede namens: Lindeloof BV, Marcescon BV, MZN BV, MSH BV, Martinus Groen BV, Marvast BV, Pertijs BV, Jongeren op Weg BV, Martinus Groep BV

Reactie

- a. Reclamant verzoekt te kiezen voor bouwgrenzen op een vaste afstand van de naar de weg gelegen perceelgrenzen. Reclamant stelt dat door de voorgevelrooilijn op de bestaande voorgevel te leggen, dit een aanzienlijke beperking van de bouwmogelijkheden betekent. Aanvullend wordt gesteld dat er in het verleden, bij de inrichting van het perceel steeds rekening is gehouden met de mogelijkheid voor bedrijfsuitbreiding aan het aan de weg gelegen gedeelte van het bedrijfsp perceel. Indien er niet aan een dergelijke aanpassing wordt meegewerkt, dient op zijn minst een algemene vrijstellingsbepaling te worden toegevoegd met een toetsingscriterium.

Beantwoording

Met reclamant heeft overleg plaatsgevonden. Tijdens het overleg is besproken dat voor het gehele bedrijventerrein bouwvlakken worden opgenomen waarbij vaste afstanden worden gehanteerd tot de perceelsgrenzen. In hoofdzaak zal dat

betekenen dat ten opzichte van de hoofdwegen een bebouwingsafstand van 10 m zal worden gehanteerd en ten opzichte van de overige wegen 5 m. Dat betekent in een aantal situaties een verruiming van de bouw mogelijkheden aan de voorzijde van het perceel.

Het is de bedoeling dat de gronden buiten het bouwvlak niet worden bebouwd (met uitzondering van de bestaande situaties). De achtergrond daarvan is stedenbouwkundig. Deze eisen bieden de kans om het bedrijventerrein een kwalitatieve impuls te geven. Voor het bouwen buiten het bouwvlak zal derhalve geen ontheffing worden opgenomen. De bedrijven zullen derhalve waar nodig het principe van intensief ruimtegebruik moeten hanteren.

Reactie

- b. Ten aanzien van de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen en de achter perceelsgrens van ten minste 5 meter wordt het aaneenbouwen van bedrijfsgebouwen onmogelijk gemaakt zonder dat een stedenbouwkundige noodzaak wordt aangegeven.

Beantwoording

Op advies van de brandweer dient een afstand van 5 m tussen de gebouwen te worden gehanteerd. De bepaling zal in het bestemmingsplan worden aangepast zodat deze aansluit bij de wensen en vereisten van de brandweer. Daarbij is het niet langer nodig dat beide gebouwen op een afstand van 5 m van de perceelsgrenzen worden gebouwd.

Reactie

- c. Reclamant pleit voor het opnemen van flexibiliteitsbepalingen voor de hoogte van de bedrijfsgebouwen waarbij, eventueel voor een beperkt deel van de te bebouwen oppervlakte, een grotere hoogte mogelijk is.

Ten aanzien van de hoogte van gebouwen is gekozen voor een vaste maat en is geen rekening gehouden met stedenbouwkundige achtergronden of toekomstige wensen van bedrijven.

Beantwoording

Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is de huidige situatie te bestemmen. Dat betekent dat de bestaande bebouwing moet passen in de regeling. Bij eventuele bouwvoornemens treden wij graag met u in overleg over de mogelijkheden. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is een aantal ruimere regelingen opgenomen (bebouwingsoppervlakte en bouwhoogte) tevens is inmiddels een aantal flexibiliteitsbepalingen toegevoegd met als doel wenselijke ontwikkelingen van geringe ruimtelijke impact mogelijk te maken. In grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen wordt niet voorzien. De gemeente is van mening dat voorafgaand aan een dergelijke ontwikkeling een zorgvuldige ruimtelijke afweging moet plaatsvinden. In het kader van dit bestemmingsplan zal daarvoor geen basis worden gelegd aangezien het doel is een consoliderend bestemmingsplan op te stellen met mogelijkheden voor autonome groei.

Reactie

- d. De bepalingen met betrekking tot de hoogte van 'andere bouwwerken' houden geen rekening met de bedrijfsbelangen. Reclamant ziet niet in waarom de andere bouwwerken niet op zijn minst een gelijke hoogte mogen hebben dan de gebouwen. Er wordt gesteld dat mede vanuit de bedrijfsbepalingen of vanuit sectorale milieuwetgeving bouwwerken met een grotere hoogte noodzakelijk kunnen zijn. Ook

ten aanzien van de erfafscheidingen kan vanuit de verzekeringseisen regelmatig erfafscheidingen worden geëist van 2,5 tot 3 meter. Hier wordt nu geen rekening mee gehouden.

Beantwoording

Tijdens het onder a bedoelde overleg is hierover afgesproken dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal worden verruimd. Tevens zal een ontheffing worden opgenomen om de bouwhoogte van dergelijke bouwwerken te verruimen.

Echter dient gezegd te worden dat een groot deel van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vergunningsvrij zijn en er vanuit het bestemmingsplan geen beperkingen worden opgelegd ten aanzien van de bouwhoogte.

Reactie

- e. Ten behoeve van de bedrijven is enige flexibiliteit gewenst/noodzakelijk. Het enkel vastleggen van de bestaande situatie doet afbreuk aan het dynamische karakter van een bedrijventerrein. Een flexibel bestemmingsplan maakt het mogelijk dat soepel kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen. Reclamant stelt dat de gemeente in bovenstaande kan voorzien door niet langer uit te gaan van een 'conserverend' bestemmingsplan.

Beantwoording

Reclamant heeft tijdens het overleg bekrachtigd het oneens te zijn met de doelstelling een consoliderend bestemmingsplan op te stellen. Hierover verschilt reclamant met de gemeente. De gemeente heeft bewust voor deze opzet gekozen om zo snel mogelijk een actueel en rechtszeker bestemmingsplan te hebben waarmee wordt voldaan aan de afspraak met het ministerie. Een en ander wil niet zeggen dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Dat blijkt tevens uit de beantwoording onder 4a-d.

Reactie

- f. Hoewel in de beantwoording van de inspraakreactie is gesteld dat er flexibiliteitsbepalingen zouden worden toegevoegd zijn deze niet opgenomen.

Beantwoording

In het bestemmingsplan zijn diverse flexibiliteitsbepalingen opgenomen die passen in de doelstellingen en wensen van de gemeente. Een goede ruimtelijke ordening is daarbij het uitgangspunt.

Met het aanpassen van de systematiek (van voorgevelrooilijnen naar bouwvlakken) als gevolg van de ingekomen zienswijzen alsmede de actuele wet- en regelgeving voor bestemmingsplannen zijn tevens de regels gezien. Hier heeft inmiddels een verruiming plaatsgevonden ten aanzien van de bouwhoogte, bebouwingsafstanden en dergelijke.

Reactie

- g. Reclamant heeft bij de inspraak gevraagd om een meer zuivere redactie van de categorieën. De beantwoording gaat hier niet op in. Nu komen bedrijven voor in één van de categorieën en niet in de categorieën 1 en 2 of 1, 2 en 3.1. Dat is gekozen voor een algemene bedrijvenlijst kan gebruikelijk worden genoemd maar geeft geen antwoord op de vraag of segmentering van het bedrijventerrein niet gewenst is.

Beantwoording

Tijdens het onder 4a bedoelde overleg is gebleken dat reclamant van mening is dat de regeling tekstuele fouten bevat als het gaat om de toelaatbaarheid van de milieucategorieën. Verder is het wenselijk het bedrijventerrein te voorzien van een duidelijke zonering.

Inmiddels heeft nieuwe wet- en regelgeving het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan ingehaald. In deze regelgeving wordt aangegeven hoe de bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen. Deze regelgeving wordt overgenomen in het bestemmingsplan, zodanig dat consequent zal worden gesproken over bedrijfsactiviteiten binnen een categorie. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat een bedrijf meerdere bedrijfsactiviteiten kan bevatten en daarmee kan behoren tot verschillende milieucategorieën. De hoogste milieucategorie zal maatgevend zijn voor de bestemminglegging.

Ten aanzien van de zonering het volgende. Er heeft wel degelijk een zonering plaatsgevonden (inwaarts). Deze is tot op perceelsniveau verwerkt op de verbeelding. Het is in dat kader juist dat er geen 'cirkels' met zonegrenzen op de verbeelding staan. Per perceel of (groot deel) van het perceel is wel bepaald welke milieucategorie toelaatbaar zou zijn. Daarbij zijn gevoelige objecten van derden uitgangspunt.

Reactie

- h. Indien een bedrijf genoemd wordt in de bedrijvenlijst is dit, vanuit een goede ruimtelijke ordening zonder meer toegestaan. Daarvan staat los dat ook de sectorale regeling van toepassing is. Slechts bij toepassing van de vrijstellingsbepalingen kan een nadere afweging op basis van de (milieu)factoren, die bepalend zijn voor de indeling van de staat van bedrijfsactiviteiten, plaatsvinden. Reclamant vindt het vreemd dat separaat daarvan opnieuw een toetsing plaatsvindt aan stedenbouwkundige, ruimtelijke en economische argumenten, terwijl noch in de voorschriften, noch in de toelichting hiervoor een kader is aangegeven.

De staat van bedrijfsactiviteiten geeft alleen een indeling van bedrijven. Reclamant stelt dat voor een goede ruimtelijke ordening het binnen een bedrijf van belang kan zijn waar bepaalde bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Reclamant pleit dan ook voor het opnemen van de termen bedrijven/bedrijfsactiviteiten. De reactie van de inspraak geeft volgens reclamant geen antwoord op de vraag.

Beantwoording

Het is niet bewust dat de reactie op de inspraak onvoldoende in zou gaan op de vraag.

Ten aanzien van de opmerking over de juiste benaming van de bedrijven/bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar de beantwoording onder g.

De staat van bedrijfsactiviteiten is een lange lijst met mogelijke bedrijfsactiviteiten. De lijst is in zoverre aangepast aan het plangebied dat uitsluitend de activiteiten die in het bestemmingsplan een toelaatbare milieucategorie hebben, in de staat zijn opgenomen. Dat betekent dat bedrijfsactiviteiten t/m categorie 4.1 in de lijst staan, alsmede de categorie 4.2 aangezien daarvoor een flexibiliteitsbepaling is opgenomen in de regels. Het is verder niet wenselijk de staat van bedrijfsactiviteiten uit te dunnen met activiteiten die in het plangebied niet wenselijk worden geacht of wellicht fysiek

niet mogelijk zijn. In de praktijk is gebleken dat een dergelijke exercitie bij 50% van de activiteiten discussie oplevert (wel of niet laten staan). Het is derhalve een zeer intensieve bewerking waarbij in de praktijk nog niet is gebleken dat als je de exercitie niet uitvoert er onwenselijke situaties ontstaan. Bovendien is zeer goed denkbaar dat bepaalde bedrijfsactiviteiten aan de westzijde van het plangebied niet wenselijk zijn terwijl deze aan de oostzijde veel minder problematisch zouden kunnen zijn in aansluiting op het agrarisch gebied (en andersom). Het is derhalve vrijwel onmogelijk vooraf de gehele afweging voor het plangebied te maken. De gemeente kiest er daarom bewust voor de gehele lijst op te nemen en eventuele ontwikkelingen af te wachten. In goed overleg met initiatiefnemers blijkt er een hoop mogelijk en bespreekbaar.

Verder is in het bestemmingsplan een flexibiliteitsbepaling opgenomen om bedrijfsactiviteiten uit een hogere milieucategorie toe te laten onder voorwaarden. Dat geldt ook voor nieuwe typen bedrijven die (nog) niet in de staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen. Voor deze bedrijven geldt een sectorale afstemming. Milieubelangen spelen hierin immers een belangrijke rol. Daarnaast heeft het systeem in het verleden evenmin problemen opgeleverd.

Reactie

- i. Reclamant stelt bij een goede toepassing van de staat van bedrijfsactiviteiten het aspect verkeer minder zwaar beoordeeld kan worden bij de belangenafweging, aangezien het verkeer van het bedrijventerrein een verkeersafwikkeling kent die het aangrenzende woongebied niet dan wel zeer beperkt belast. De staat van bedrijfsactiviteiten heeft nu als referentiegebied een rustige woonwijk. Tevens wordt opgemerkt dat de toelichting ten aanzien van de toegepaste staat uiterst summier is. Onduidelijk is ook waarom niet de integrale lijst is overgenomen en gekozen is voor twee afzonderlijke staten.

Beantwoording

Reclamant heeft gelijk ten aanzien van het verkeersaspect en het referentiegebied. Daarom zijn ook flexibiliteitsbepalingen opgenomen om hogere bedrijfsactiviteiten toe te staan.

De gemeente heeft inmiddels een nieuwe Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze zal ook worden toegepast op dit bestemmingsplan. De nieuwe lijst is gebaseerd op de nieuwste lijst uit de VNG publicatie en bestaat niet meer uit 2 aparte staten.

Reactie

- j. Reclamant is van mening dat een aantal bouwvoorschriften overbodig is en/of niet thuis hoort in de regeling:
- Woonsituatie in de directe omgeving
staat van bedrijfsactiviteiten en sectorale milieuwetgeving
 - Straat en bebouwingsbeeld
gemeentelijk welstandtoezicht
 - Verkeerssituatie
Staat van bedrijfsactiviteiten
 - Veiligheid
Sectorale wetgeving
 - Gebruiksmogelijkheid andere bestemmingen
geheel onverklaarbaar; ook niet aanvaardbaar indien het binnen de bestemming geldt; een en ander is al meegenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten.

Reclamant stelt dat op grond van jurisprudentie verwacht mag worden dat deze bepalingen geobjectiveerd zullen worden.

Beantwoording

Gemeente heeft hier kennis van genomen en is van mening de regelingen te handhaven.

Reactie

- k. Volgens reclamant zijn in de voorschriften bepalingen opgenomen die geen of onvoldoende rekening houden met de specifieke functie van het plangebied. Zonder uitputtend te zijn wijzen reclamanten op de volgende bepalingen:
- 4.1.3 Wat voegt deze bepaling toe; is deze limitatief of niet, mag water niet? onder c: wat is ondergeschikt.
 - 4.5 Hoezo onvoldoende parkeergelegenheid?
 - 4.5.1 Onduidelijk wat hier de toetingscriteria zijn.
 - 4.5.2 Onder d; hier geen veiligheidstoets?
 - 4.6.1 Hoezo zelfstandige bewoning terwijl bedrijfswoning is aangeduid?
 - 4.6.2 Wat wordt hier nu geregeld, hoezo toelatingsplanologie?
 - 4.6.3 En beroepsmatige activiteiten niet? welke woonomgeving (in bedrijfsbestemming).
 - 6.1.2 Onder b; verhardingen zijn toegestaan maar ook afhankelijk van een aanlegvergunning.
 - 6.2.2 Onder b; hoeveel bebouwing is nu toegestaan?
 - 6.5.2 Als deze bepalingen niet uit een "standaard" komen?
 - 6.6 Waarom hier een procedure en elders niet?
 - 14 Wat is hier de nut en noodzaak van.
 - 18 Waar is de bestemming (zie ook 18.3). Het is een ondoordachte regeling. Elk bouwplan moet opnieuw onderzocht worden?

Beantwoording

Hiervan wordt kennis genomen. Bij het afronden van het bestemmingsplan zullen deze vragen/opmerkingen worden betrokken.

Notitie zienswijzen
Bestemmingsplan Bedrijven

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijven heeft conform afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 10 september 2009 tot en met 21 oktober 2009 ter visie gelegen.

Gedurende deze periode is een vijftal zienswijzen ontvangen.

Gelet op de Wet beschermingpersoonsgegevens dienen de zienswijzen anoniem geformuleerd te worden. Derhalve is geen lijst opgenomen van de personen/instaties die een zienswijzen hebben ingediend.

1. Zienswijze

Reactie

- a. Reclamant geeft aan de kleur van de bestemming 'Agrarisch' in de legenda een andere is dan op de verbeelding.

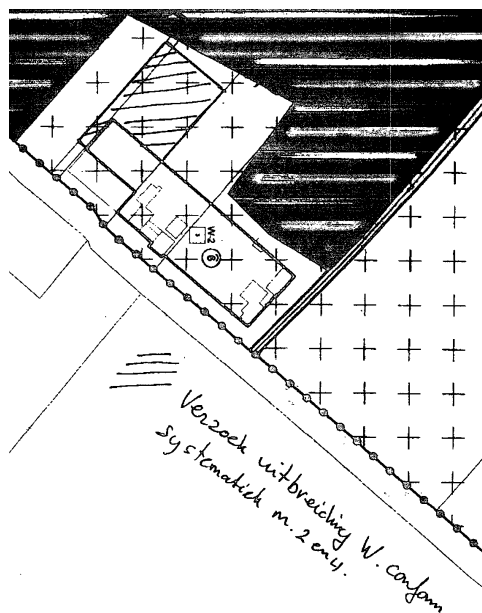
Beantwoording

De bestemming 'Agrarisch' is op de verbeelding in lichtere kleur aangegeven dan in de legenda. Het kleurgebruik wordt aangepast conform de landelijke standaarden zoals opgenomen in het SVBP 2008 (kleur Pantone 7485U).

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de kleur in de legenda wordt aangepast conform het SVBP 2008.

- b. Reclamant stelt dat met betrekking tot de woning aan de Grasweg 6 het woonvlak niet conform de verleende vergunning is weergegeven. Er is een bouwvergunning afgegeven voor de percelen kadastraal bekend als sectie H nummers 1704 en 1705. Het woonvlak zou derhalve op beide percelen moeten liggen. Reclamant verzoekt om de woonvlakken die zijn toegekend aan Grasweg 2 en 4, de woonvlakken zijn daar aangegeven inclusief de bijgebouwen, ook toe te passen op het perceel Grasweg 6. Indien dit niet gebeurt, is er sprake van rechtsongelijkheid. Reclamant verwijst naar bijgevoegde tekening welke dezelfde systematiek weergeeft en verzoekt dit op te nemen in het bestemmingsplan.



Beantwoording

Het lijkt erop dat reclamant de systematiek niet goed begrepen heeft. Het bestemmingsplan Bedrijven voorziet in de realisatie van één extra woning op het perceel Grasweg 6. Deze woning sluit aan op de bestaande woningen op de adressen Grasweg 2 en Grasweg 4. Op de verbeelding is binnen de bestemming 'Wonen' met het getal '3' aangegeven dat er maximaal 3 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd binnen de bestemming Wonen. Reclamant verwijst verder naar een systematiek waarbij binnen het bouwvlak ook de erfbebouwing dient te worden opgericht. In dat geval is inderdaad een groter bouwvlak noodzakelijk. Echter de landelijke wetgeving maakt het, onder voorwaarden, mogelijk om op het gehele erf erfbebouwing te realiseren. In het bestemmingsplan beperken van de bouw mogelijkheden tot het bouwvlak is niet overeenkomstig de wetgeving. Er is daarom gekozen voor een andere systematiek, waarbij meer aansluiting is gezocht met de wet.

De reactie ten aanzien van het woonvlak is in twee delen te beantwoorden:

- 1. Het bestemmingsplan Bedrijven voorziet in de bestemming 'Wonen' op beide percelen (kadastraal bekend als sectie H nummers 1704 en 1705), zie de verbeelding (geel vlak) en de regels;*
- 2. Voor de bouw mogelijkheden van het hoofdgebouw (in casu de extra woning) is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de nieuwe woning **mag** worden gerealiseerd. Dit bouwvlak is overeenkomstig het ingediende plan van reclamant. Buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.*

Bovendien wordt bij de beantwoording verwezen naar hetgeen al in de inspraaknotitie (bijlage 3 bestemmingsplan onder punt 2.1. punt 1 sub a is opgenomen): De bestemming 'Tuin' bestaat in de huidige bestemmingssystematiek niet meer. Daarvoor in de plaats zijn alle gronden die bij de woning horen in de bestemming 'Wonen' ondergebracht. Verder is een deel van het perceel bestemd als 'Natuur' ten behoeve van de ecologische verbindingszone. Dat is conform de eerder kenbaar gemaakte plannen van de gemeente.

Het vergroten van het bouwvlak voor het hoofdgebouw voor realisatie van de nieuwe woning verderaf gelegen ten opzichte van de Grasweg is ongewenst. De nieuwe woning zal moeten aansluiten op de bestaande woningen aan de Grasweg 2 en 4.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- c. Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming 'Natuur' op de door reclamant van de gemeente aangekochte agrarische gronden. Hierover heeft namelijk geen enkel overleg met reclamanten en de gemeente plaatsgevonden. Reclamant heeft zelfs een inrichtings- en beheersplan op laten stellen door Landschapsbeheer Zuid-Holland met betrekking tot de inrichting en aansluiting met de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (hierna P.E.H.) van het Graswegbos via de gronden van reclamant, dit geheel op kosten van reclamant. Elk gesprek over een natuurlijke invulling werd echter afgewezen. Er is op alle concrete plannen en voorstellen om mee te werken aan een ecologische verbinding afwijzend gereageerd. Rapporten van Landschapsbeheer zijn afgewezen. Reclamant heeft wederom door Landschapsbeheer Zuid-Holland een inventarisatie laten maken waaruit blijkt dat in de huidige omstandigheden geen ecologische aansluiting zal zijn tussen het Graswegbos en de P.E.H.*

Beantwoording

Er heeft vele malen overleg plaatsgevonden met reclamant. Daarin is altijd aangegeven dat de gemeente de gronden wil bestemmen als Natuur ten behoeve van de ecologische verbindingszone. Reclamant is derhalve wel op

de hoogte van de gemeentelijke plannen maar wenst zelf initiatieven te ontwikkelen. Dit betreft onder andere het realiseren van een schuur ten behoeve van het opslaan van gereedschap. De gemeente heeft in tal van overleggen aangegeven geen probleem te hebben met de ontwikkeling van natuur echter wel met de grote van de schuur. In het kader van de wensen van reclamant heeft overleg plaatsgevonden. In dit overleg is over de bouwmogelijkheden, zoals thans opgenomen in het bestemmingsplan, overeenstemming bereikt.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- d. Reclamant stelt dat wijziging van de bestemming zonder overleg een grond voor planschadevergoeding zal zijn.

Beantwoording

Gelet op voorgaande beantwoording heeft met reclamant veelvuldig overleg plaatsgevonden. Feit is dat de gemeentelijke wensen niet overeenkomen met die van reclamant. Over diverse onderwerpen is overleg geweest wat uiteindelijk heeft geleid tot overeenstemming over de bouw van de woning aan de Grasweg 6 (zie inspraakreactie, bijlage 3 bestemmingsplan, reactie 2.1 onder 1 punt d). Ten aanzien van de bestemming 'Natuur' heeft de gemeente aangegeven dat dit conform de eerder door de gemeente kenbaar gemaakte plannen is opgenomen in het bestemmingsplan. Mocht reclamant alsnog van mening zijn dat hij planschade leidt dan staat het hem vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening een verzoek tot het vergoeden van planschade in te dienen, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Mocht als het gevolg van onderhavige planontwikkeling een verzoek voor planschade bij de gemeente worden gedaan dan zal onafhankelijk onderzoek te zijner tijd moeten uitwijzen, of dit verzoek terecht is. Het is vervolgens aan het college van burgemeester en wethouders te beoordelen of zij tot vergoeding van de planschadeclaim overgaan.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- e. Reclamant stelt dat, zoals onder punt 2.1 onder c (Nota van Inspraak, bijlage 3 van het bestemmingsplan Bedrijven), is vermeld niets is vernomen van de procedure tot ontwikkeling van het natuurgebied.

Beantwoording

De bestemming 'Natuur' zegt nog niets over de feitelijke inrichting van deze bestemming. De bestemming is opgenomen om de ecologische verbindingzone te kunnen realiseren. Over de feitelijke inrichting is op dit moment nog geen definitief plan voorhanden. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de gemeente de inrichting van het gebied verder (laten) uitwerken.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze

Reactie

Reclamant maakt zijn zienswijzen kenbaar ten aanzien van de bedrijfsperven van het Op- en overslagbedrijf Kickersbloem B.V. kadastraal bekend als sectie H nummers 551, 550 en 393.

- a. Het perceel (bestaande uit 3 kadastrale percelen) is op de nieuwe plankaart opgedeeld in twee delen. Eén deel met bedrijven categorie ≤ 3.1 en een deel met categorie ≤ 2 . Reclamant ziet dit graag gewijzigd in de maximale categorie ≤ 3.1 voor het totale perceel.

Beantwoording

Het bestemmingsplan Bedrijven is inwaarts gezoneerd. Dit is tot op perceelsniveau uitgewerkt. Per perceel (of groot deel van het perceel) is wel bepaald welke milieucategorie toelaatbaar is. Uitgangspunt is de afstand tussen bedrijvigheid en gevoelige objecten van derden.

Indicatief geldt voor categorie 2 bedrijven een afstand van minimaal 30 meter tot gevoelige objecten en voor categorie 3.1 een minimale afstand van 50 meter. Gelet op de ligging van het perceel van Op- en overslagbedrijf Kickersbloem B.V. en de nabijheid van gevoelige objecten van derden is het aannemelijk om de bedrijfscategorie van het totale perceel te baseren op de hoogste milieucategorie in casu categorie 3.1. De verbeelding zal hierop worden aangepast.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat het totale perceel op de verbeelding de aanduiding milieucategorie 3.1 wordt opgenomen.

- b. Reclamant stelt dat er op dit moment op het perceel aan de Ravenseweg een tankstation is gevestigd en dat deze niet op de plankaart zichtbaar is. Gaarne ziet reclamant dit aangepast.

Beantwoording

Het bedoelde tankstation waar reclamant aan refereert is een onbemand tankstation waar bedrijfsvoertuigen, mits zij de beschikking hebben over een specifieke tankpas, gebruik kunnen maken van het station om motorbrandstof te tanken. Het station is onderdeel van het bedrijfspervel sectie H nummer 551, zoals aangehaald door reclamant. Het station zal derhalve bij de bedrijfsbestemming van het Op- en overslagbedrijf Kickersbloem B.V. worden betrokken en met een specifieke maatbestemming worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat op de verbeelding een specifieke maatbestemming (verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG) wordt opgenomen voor het tankstation.

- c. Reclamant wenst gelet op de ontwikkeling van het complete perceel de bebouwingsgrens aan de achterzijde van het perceel verlegd zien tot op de perceelsgrens.

Beantwoording

De plansystematiek van het bestemmingsplan bestaat uit vaste afstanden tussen perceelsgrens en bouwvlak waarbinnen bedrijfsbebouwing is toegestaan. In hoofdzaak betekent dit dat ten opzichte van de hoofdwegen een bebouwingsafstand van 10 meter zal worden gehanteerd en ten opzichte van de overige wegen 5 meter. Aan zij- en achtergevels is een afstand van 3 meter aangehouden tot de perceelsgrens. Het is de bedoeling dat de gronden

buiten het bouwvlak niet worden bebouwd (met uitzondering van bestaande situaties). Deze eisen bieden de kans om het bedrijventerrein een kwalitatieve impuls te geven. Bovendien geldt er een afstandseis geadviseerd door de brandweer, vanwege de bereikbaarheid van brandhaarden en het voorkomen van het overslaan van vlammen.

Gelet op de uniforme plansystematiek wordt de wens om het bouwvlak te verruimen niet gehonoreerd vanuit enerzijds de plansystematiek en anderzijds de stedenbouwkundige uitstraling van het bedrijventerrein.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- d. Reclamant wenst, gelet op de mogelijke toekomstige vestiging van een expeditiecentrum, de mogelijkheid in het bestemmingsplan om een kantoorpand te realiseren met 4 verdiepingen. Verwezen wordt naar de op de plankaart opgenomen aanduiding (K) ter plaatse van het kantoorpand van de Van den Ban Group.

Beantwoording

Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is de huidige situatie te bestemmen. Verder is bepaald dat op het bedrijventerrein geen grootschalige kantoorfuncties zijn toegestaan. Kantoren kunnen zolang ze ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is een aantal ruimere regelingen opgenomen (bebouwingsoppervlakte en bouwhoogte), tevens is een aantal flexibiliteitsbepalingen toegevoegd met als doel wenselijke ontwikkelingen van geringe ruimtelijke impact mogelijk te maken. In grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen wordt, in dit bestemmingsplan, niet voorzien. De gemeente is van mening dat voorafgaand aan een dergelijke ontwikkeling een zorgvuldige ruimtelijke afweging moet plaatsvinden. In het kader van dit bestemmingsplan zal daarvoor geen basis worden gelegd aangezien het doel is een consoliderend bestemmingsplan op te stellen met mogelijkheden voor autonome groei.

Een en ander betekent niet dat de vestiging van het expeditiecentrum met bijbehorend kantoor is uitgesloten. Bij eventuele concrete bouwvoornemens treden wij graag in overleg met reclamant over de mogelijkheden.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- e. Reclamant wenst in samenhang met eerdere opmerkingen een zo breed mogelijke invulling van functies. Bijvoorbeeld ook detailhandel en andere retailfuncties.

Beantwoording

Ondergeschikte detailhandel tot een maximum van 125 m² is rechtstreeks mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Deze oppervlakte is afkomstig uit de Structuurvisie Detailhandel (Provincie Zuid-Holland, september 2007) waarin richtlijnen zijn gedefinieerd ten aanzien van detailhandel op bedrijventerreinen. Uit deze structuurvisie volgt: "Ondersteunende detailhandel op bedrijventerreinen wordt bij recht toegestaan tot een oppervlakte van 125 m². Een grotere oppervlakte kan worden toegestaan voor zover deze detailhandel het bedrijventerrein als verzorgingsgebied heeft en met onderzoek is aangetoond dat de bestaande verzorgingsstructuur niet wordt aangetast.

Daarnaast is een ontheffing op genomen in het bestemmingsplan voor andere retailfuncties, mits deze ondergeschikt zijn. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder 2d. Daarnaast is een deel van het bedrijventerrein aangewezen als locatie voor perifere detailhandel, waar conform de ontheffing zoals opgenomen in artikel 4.4.2 perifere detailhandel onder voorwaarden mogelijk kan worden gemaakt.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze

Reactie

Reclamant stelt dat het geruime tijd heeft geduurd tot een aangepast ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd en dat de aanpassingen voornamelijk betrekking hebben op de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Reclamant constateert dat de kaart/verbeelding is aangepast op basis van eerdere opmerkingen desondanks mist reclamant een duidelijke vertaling van een visie en een beleid met betrekking tot het plangebied.

Ter onderbouwing merkt reclamant het volgende op.

- a. Reclamant stelt dat in de toelichting, daar waar deze een duidelijk beeld zou moeten geven ten aanzien van de achtergronden van het plan, een duidelijke visie en een duidelijk beleid met betrekking tot het plangebied wordt gemist. De toelichting geeft weliswaar een korte samenvatting van het staande beleid maar geeft amper aan wat dit beleid betekent voor het plangebied en voorliggend bestemmingsplan. Typerend daarbij is dat aan de Economische Beleidsnota 2008 – 2020 van de gemeente Hellevoetsluis amper een halve pagina wordt besteed en aan de visie op detailhandel nog minder terwijl aan de Nota Prostitutiebeleid ruim anderhalve pagina wordt besteed.

Beantwoording

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat onderhavig bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan is. Dit betekent dat geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Derhalve is het niet noodzakelijk om uitvoerig in te gaan op nieuwe beleidsdocumenten. Tevens wordt opgemerkt dat een bestemmingsplan uit een juridisch bindend gedeelte; de Regels en de Verbeelding bestaat. Deze juridisch bindende delen worden toegelicht in een Toelichting. Een toelichting heeft derhalve geen formele status maar schetst wel kort het relevante kader (zonder dat kader van A tot Z letterlijk over te nemen).

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- b. Ten aanzien van de Economische Beleidsnota wordt niets teruggevonden in het bestemmingsplan, terwijl dat wel logisch is omdat het om zaken gaat nauwelijks van belang zijnde behoudens de laatstgenoemde onderdelen. Dit betreft een drietal beleidsaspecten, die niet zijn vertaald in (de regels van) het bestemmingsplan.

Beantwoording

De Economische Beleidsnota 2008-2020 bevat 27 doelstellingen (paragraaf 5.3 bladzijde 48 t/m 60) gefaseerd in de tijd. 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. Bovenstaande maatregelen hebben geen directe relatie met het bestemmingsplan Bedrijven. De voorziene ontwikkelingen in vallen buiten dit bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen zullen later met een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden mogelijk gemaakt.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- c. Ten aanzien van de Visie op detailhandel kan slechts worden geconcludeerd dat de regels van het bestemmingsplan voor het gehele plangebied detailhandel, al dan niet na ontheffing, toestaan zonder dat daarvoor enig beleidskader aanwezig is (dit zou eind 2009 worden vastgesteld).

Beantwoording

De gemeente Hellevoetsluis ontwikkelt een nieuwe Kadernota Detailhandel waarin de visie op de detailhandel voor de komende jaren gestalte zal krijgen. Op dit moment is de nota nog niet gereed. In het bestemmingsplan Bedrijven is specifiek een gebied aangewezen waar perifere detailhandel kan worden toegestaan via een daartoe geëigende ontheffingsmogelijkheid. Dit betekent dat niet elk verzoek c.q. vestigingsvoorstel ten aanzien van een perifere detailhandelsvestiging direct wordt gehonoreerd, maar dat de gemeente per individueel geval zal beoordelen op basis van de in te dienen stukken of medewerking aan een dergelijk verzoek gewenst is. Hiertoe bevatten de regels van het bestemmingsplan enkele criteria. Bovendien zal daarnaast worden getoetst aan ander beleid zoals onder meer de Welstandsnota.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- d. Ten aanzien van het in hoofdstuk 2.3.12 (Samen plannen – samen werken; revitaliseringsvoorstellen voor bedrijventerrein Kickersbloem I) beschreven onderdeel merkt reclamant op dat de regels van het bestemmingsplan slechts weinig mogelijkheden bieden of zelfs inspirerend kunnen werken om de aldaar gegeven beleidsdoelstelling te effectueren. Het plan speelt niet in op het aldaar geformuleerde beleid.

Beantwoording

Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is de huidige situatie te bestemmen. Dat betekent dat de bestaande bebouwing moet passen in de regeling. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is een aantal ruimere regelingen opgenomen (bebouwingsoppervlakte en bouwhoogte) tevens is inmiddels een aantal flexibiliteitsbepalingen toegevoegd met als doel wenselijke ontwikkelingen van geringe ruimtelijke impact mogelijk te maken. In grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen wordt niet voorzien. De gemeente is van mening dat voorafgaand aan een dergelijke ontwikkeling een zorgvuldige ruimtelijke afweging moet plaatsvinden. In het kader van dit bestemmingsplan zal daarvoor geen basis worden gelegd aangezien het doel is een consoliderend bestemmingsplan op te stellen met mogelijkheden voor autonome groei. Bij eventuele concrete bouwvoornemens treden wij graag in overleg met reclamant over de mogelijkheden.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- e. Reclamant stelt dat in de planbeschrijving meer sprake is van een herhaling van wat in de toelichting is beschreven maar niet een wezenlijke toelichting op wat in het bestemmingsplan is geregeld (het wat, het waarom en het hoe van de regels).

Beantwoording

Hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan bevat de juridische planbeschrijving. De uitgangspunten van het plan zijn verwoord in paragraaf 4.1. "(...) daarbij staat handhaving en versterking van de bestaande situatie centraal. Bestemmingsplan Bedrijven heeft dan ook overwegend het karakter van een beheerplan (...)". In de regels wordt daarna dieper ingegaan op de juridische regelgeving van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- f. Reclamant merkt op dat bij de inspraakprocedure en vorige reactie op het bestemmingsplan is opgemerkt dat, ter uitvoering van het gemeentelijk beleid, het plan regels moet bieden voor een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan zal daarbij moeten kunnen inspelen op maatschappelijke

ontwikkelingen. Dit houdt in dat het plan voldoende ruimte dient te bieden en dat regels slechts om dringende redenen beperkingen zouden dienen te bevatten. Daar waar ten aanzien van ontwikkelingen een nadere belangenafweging noodzakelijk of gewenst is, zou het plan volgens reclamant over voldoende ontheffing- en/of wijzigingsbepalingen moeten beschikken. Als deze al worden opgenomen zou daarbij een toetsingskader dienen te worden opgenomen. Nu deze ontbreken, zal dat volgens reclamant, een sterke rem kunnen betekenen op toekomstige gewenste of noodzakelijke ontwikkelingen. Als in de toekomst aan die ontwikkelingen toch medewerking zou worden verleend zal dat slechts kunnen plaatsvinden na een (partiële) herziening van het bestemmingsplan of na het volgen van een projectprocedure. Naast de extra kosten van een dergelijke procedure is met het voeren daarvan veel tijd gemoeid. Hierdoor wordt een adequate werkwijze van de bedrijven in de ogen van reclamant gefrustreerd. Om eerder genoemde redenen maakt reclamant bezwaar tegen het bestemmingsplan.

Beantwoording

Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant en anderen is het bestemmingsplan aangepast. In de regels zijn meer bepalingen opgenomen om de flexibiliteit van het bestemmingsplan te vergroten. Zo kan de gemeente makkelijker meewerken aan individuele initiatieven die passen in de ruimtelijke structuur en het ruimtelijk beeld van Kickersbloem. Grote ontwikkelingen zijn nog steeds niet mogelijk maar in ontwikkelingen van geringe ruimtelijke betekenis kan worden voorzien.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- g. Reclamant licht, zonder op alle details van de regels van het bestemmingsplan in te gaan, enkele "storende" elementen nader toe:
1. De doeleindenomschrijving gebruikt de "staat van bedrijfsactiviteiten" bedoeld om de milieuplanologische hinder van bedrijven/inrichtingen te beoordelen als regeling voor de bestemming; in bedoelde staat staan ook bedrijven/inrichtingen die blijkens de doeleindenomschrijving soms separaat zijn bestemd; daarnaast is onduidelijk of alle bedrijven uit de toegestane categorieën nu wel of niet toelaatbaar zijn.
 2. Het in lid 4.1.1. onder f begrip "ondersteunende detailhandel" wordt niet nader verklaard: het wordt door reclamant vreemd gevonden dat hier een maat van 125 m² genoemd wordt terwijl in lid 4.4.2 geen enkele oppervlakte geldt ten aanzien van de aldaar aangegeven detailhandel.
 3. De functie van lid 4.1.2. is geheel onduidelijk; is dit nu een bestemmingsomschrijving, een bouwregel of een algemene gebruiksregel? Nutsvoorzieningen mogen al op basis van lid 4.1.1. (staat van bedrijfsactiviteiten)!
 4. De regeling ten aanzien van bedrijfsgebonden kantoren is, mede gezien de Provinciale richtlijnen dienaangaande te beperkt volgens reclamant. Gepleit wordt de regeling te verruimen overeenkomstig bedoelde Provinciale regeling (20% van het bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van PM m² per bedrijf; daarboven kan een ontheffing worden opgenomen tot PM % met een maximum van PM m²).
 5. De regeling in lid 4.2.1 is niet doordacht en daardoor onduidelijk; de toevoeging heeft overigens geen enkele zin gezien het voorafgaande. Indien geen bouwvlak is aangegeven mogen geen gebouwen worden opgericht; indien bedoeld wordt dat indien geen bouwvlak is aangegeven desondanks gebouwen mogen worden opgericht dan ware dat als zodanig aan te geven volgens reclamant.
 6. Lid 4.2.1 onder b is onduidelijk ten aanzien van de hoogte van gebouwen daar waar in dit onderdeel wordt gesproken over hoofdgebouwen; betekent dit dat voor bedrijfsgebouwen die kunnen worden aangemerkt als "bijgebouwen" een lagere hoogte gaat gelden; zo niet vervang dan het woord "hoofdgebouwen" door "gebouwen"; daarnaast is het ten deze ook

niet relevant voor een goede ruimtelijke ordening daar waar indien alleen "hoofdgebouwen" worden gebouwd een hoogte tot 11 meter rechtens toelaatbaar wordt geacht.

7. Onduidelijk is waarom binnen bouwvlakken de afstand tussen bedrijfsgebouwen ten minste 5 meter dient te bedragen; een motivering van een dergelijke bepaling is niet te geven. In de bestaande situatie is er al sprake van samengebouwde gebouwen; het onder het overgangsrecht brengen van deze situatie wordt in strijd geacht met de jurisprudentie nu de gemeente niet voornemens is of mogelijkheden heeft om binnen de planperiode de bestaande situatie in overeenstemming te brengen met de opgenomen bouwregel.
8. Alhoewel de wijze van meten in overeenstemming is met de "standaard regeling uit het SVBP" moet worden opgemerkt dat deze niet doelmatig en onnodig beperkend is; zo zal bij een woning met een inhoud van 750 m³ vergunningvrij aan de achterzijde een dakkapel kunnen worden gebouwd, waardoor feitelijk de inhoud de grens met enkele m³ kan overschrijden.
9. Op geen enkele wijze wordt gemotiveerd wat de ruimtelijke relevantie is van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b,c,e en f; hier wordt iets opgenomen waarvoor geen enkele ruimtelijke grondslag is te vinden. Hier geldt een regeling zonder visie- of beleidsachtergrond.
10. In lid 4.2.3 wordt een regeling opgenomen die deels in strijd is met de feitelijke situatie en geen ruimte biedt voor passende erfafscheidingen op een bedrijventerrein waarbij wordt uitgegaan van een hoogte van 3 meter; ook een regeling op het gebied van antennes is niet doordacht; een antenne met een hoogte van 10 meter (gemeten vanaf peil) heeft weinig zin; antennes worden veelal op een gebouw geplaatst. Daarnaast mag worden verondersteld dat antennes behoren tot ondergeschikte bouwdelen (zie artikel 2, lid 2.1.4). Indien antennes zouden moeten worden geregeld neem dan als referentie de onderkant van de antenne-installatie op. Overigens zijn ons weinig verlichtingsarmaturen bekend met een hoogte van 10 meter; bedoeld zal zijn de masten waaraan de armaturen bevestigd worden.
11. De regeling in lid 4.2.4 is een vorm van standaardisering op de automatische piloot; de doeleindenomschrijving onduidelijk is; onduidelijk is waarom een aparte regeling is opgenomen voor doeleinden van openbaar nut; geldt hiervoor niet het bepaalde in lid 4.2.1; deze functie is als toegestaan op basis van het bepaalde in lid 4.1.1. Daarnaast is onduidelijk wat het nut is van de bepaling dat de inhoud per bouwwerk niet meer dan 50 m³ per op te richten bouwwerk mag bedragen; de bouw van 10 van dergelijke gebouwen naast elkaar is dus mogelijk. Waarom een beperking tot een bouwhoogte van 3 meter terwijl binnen het bouwvlak rechtens al 11 meter is toegestaan; Overigens wordt de beperking onevenredig geacht daar waar de gemeente op de haar toebehorende gronden onbeperkt de bouw van zendmasten voor telecommunicatie toelaat tot een hoogte van 40 meter.
12. In lid 4.3 worden de te stellen nadere eisen op geen enkele wijze objectief begrensd. Indien in de toelichting wordt gesproken over duidelijkheid en rechtszekerheid is hier sprake van een regeling met een compleet open einde en dus voor de eigenaren en gebruikers een onzekere situatie; daarnaast leidt een dergelijke regeling tot veel kosten. Deze zouden moeten worden bijgesteld/ gewijzigd indien de vergunning afhankelijk wordt gesteld van nadien te stellen eisen; Ook inhoudelijk is onduidelijk hoe eisen kunnen worden gesteld aan de situering en afmeting van bouwpercelen.
13. In de eerder ingediende zienswijze is aangegeven dat, in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering en terreininrichting, het opnemen van een aantal flexibiliteitsbepalingen gewenst is onder meer ten aanzien van mogelijke overschrijdingen van de bouwgrenzen en de maatvoering van bouwwerken; in de thans voorliggende regels is daar op geen enkele wijze aan tegemoetgekomen (behoudens de "standaard 10% regeling en de, overigens ondoelmatige, verhoging van antennemasten (beperkt tot antennes voor ontvangen en zenden van radio en televisiesignalen tot 15 meter).

14. In lid 4.4.2 is sprake van detailhandel in landbouwwerktuigen, - machines en machinerieën ten behoeve van bedrijven; een ontheffing ten deze is juridisch onjuist omdat hier, gezien de begripsbepaling van detailhandel, geen sprake is van detailhandel maar van groothandel.
15. De redactie lid 4.4.2 onder c wordt onduidelijk geacht ten aanzien van de inhoud; bedoeld zal zijn volumineuze goederen waarvan de verkoop in woon- en winkelwijze om diverse redenen niet gewenst is vanwege de benodigde bedrijfs-/ verkoopvloeroppervlakte.
16. Een zorgvuldige redactie van de regels in lid 4.4.1 leidt ertoe dat het bepaalde in lid c zal moeten worden toegevoegd aan zowel lid a als lid b.
17. Het wordt vreemd gevonden dat bij de ontheffing als opgenomen in lid 4.4.2 geen enkele beperking geldt; het enige toetsingskader geldt voldoende parkeergelegenheid en een adequate verkeersafwikkeling. Mede gezien het bepaalde in lid 4.1.3 wordt een nadere belangenafweging van de veiligheidsaspecten noodzakelijk geacht. Gevraagd kan worden of deze bepaling een verruiming betekend van het bepaalde in lid 4.4.1 onder c. Overigens is deze ontheffing onbepaald ten aanzien van de oppervlakte.
18. In artikel 3 is sprake van een ontheffing van nevenactiviteiten en agrarische verbreding. Op geen enkele wijze is aangegeven wat hieronder moet worden verstaan. Daarnaast is er sprake van voorwaarden die, mede gezien de bestemmingsomschrijving, niet worden begrepen; zie onder e (welke waarden), zie onder f (welke landschappelijke inpassing). Wat is het nut en de doelmatigheid van het bepaalde onder h, de inrichting beschikt toch over een vergunning of er gelden algemene voorwaarden, als toetsingskader zou alleen dienen te gelden dat er geen sprake mag zijn van een (onevenredige) toename van de milieubelasting; tevens zou dan moeten worden aangegeven ten opzichte waarvan (het referentiegebied).
19. Onduidelijk is wat de bedoeling is van de regeling onder 3.4.1 onder i; als die uit de standaard komt is geen dan wel onvoldoende verantwoording gegeven van de specifieke situatie in het plangebied. Verblijfsrecreatie zal zonder meer invloed hebben op de milieuruimte van de in de omgeving gelegen bedrijven.
20. Het bepaalde in lid 3.5.1 is al geregeld in de Wet Ruimtelijke Ordening.
21. De noodzaak van de specifieke gebruiksregels in 3.5.1 worden niet begrepen; alle genoemde activiteiten zijn al duidelijk in strijd met de bestemming.
22. De verwijzing in lid 3.4.2 is onjuist (bedoeld zal zijn lid 3.1.2 onder c).

Beantwoording

In dezelfde puntsgewijze opsomming van reclamant wordt hieronder de beantwoording opgenomen.

1. *De als bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de categorale bedrijfsindeling uit de herziene uitgave van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (Vereniging van Nederlandse gemeenten; januari 2008). Naast de omschrijving van de bedrijfstypen is in deze Bedrijvenlijst (in de kolom "CATEGORIE") aangegeven tot welke milieucategorie een bepaald bedrijfsactiviteit wordt gerekend, alsmede (in de kolom "GROOTSTE AFSTAND") welke zogenaamde grootste afstand in meters daarvoor geldt. Dit is de indicatie van de minimale afstand die in beginsel van een dergelijk bedrijf tot een rustige woonwijk aangehouden dient te worden. Al naar gelang de aard van de bedrijvigheid, varieert de aan te houden grootste afstand, bijvoorbeeld van 30 meter bij milieucategorie 2, tot 50 meter en 100 meter bij milieucategorie 3.1 en 3.2. en 200 meter en 300 meter categorie 4.1 en 4.2. Doordat bij de milieucategorisering uitgegaan moet worden van gemiddelden, dienen de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde afstanden niet als vaststaande normen, maar als indicaties te worden gehanteerd. De indeling van de bedrijfsactiviteiten, die plaatsvinden op het bedrijventerrein zijn zoveel mogelijk direct gekoppeld aan een bedrijfscategorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien op één perceel*

meerdere activiteiten plaatsvinden is de activiteit met de hoogste milieucategorie bepalend voor de inschaling binnen de regels van het bestemmingsplan. Op basis van de aangegeven bedrijfscategorie op de verbeelding van het bestemmingsplan Bedrijven kunnen alle bedrijven in voornoemde categorie (en lager) worden toegestaan op het betreffende deel van het bedrijventerrein.

Verder is in een aantal gevallen een specificatie aangebracht op de verbeelding. Dit heeft te maken met de activiteiten die daar ter plaatse reeds voorkomen maar op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten buiten de aldaar toelaatbare categorie vallen en/ of daaraan een ruimtelijke afweging aan ten grondslag ligt. Om de bedrijfsactiviteiten toch toe te kunnen staan is ter plaatse de meest belastende activiteit specifiek aangeduid. Tevens is daarvoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat als de activiteit komt te vervallende aanduiding kan worden verwijderd, zodat teruggevallen kan worden op de algemeen toelaatbare activiteiten op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bij de specificaties is hiervoor in de regels het woord uitsluitend opgenomen.

2. Onder het begrip 'ondersteunende detailhandel' of 'ondergeschikte detailhandel' worden detailhandelsactiviteiten verstaan die een nevenactiviteit zijn van de ter plaatse opgenomen bestemming, in dit geval 'Bedrijventerrein'. Deze ondersteunende functie wordt ofwel aangegeven door een maximum percentage van de bebouwing per perceel (bijvoorbeeld 20%) ofwel door een maximum aan vierkante meters. Voor dit bedrijventerrein is, gelet op de diversiteit in omvang en oppervlakte van de bedrijfspercelen, gekozen voor één oppervlakte maat voor alle bedrijven zijnde 125 m². Deze oppervlakte voor ondersteunende detailhandel op het bedrijventerrein is gebaseerd op de Provinciale Structuurvisie Detailhandel (september 2007). Grotere detailhandelsoppervlaktes per bedrijf zijn uitgesloten. Het begrip 'ondersteunende detailhandel' zal in de begripsbepaling worden opgenomen. De in lid 4.4.2. opgenomen ontheffingsbevoegdheid is bedoeld als een ontheffing c.q. wijzigingsbepaling waar reclamant in haar zienswijze veelvuldig om vraagt. Voor deze ontheffings**mogelijkheid** betekent dit dat niet direct elk verzoek c.q. vestigingsvoorstel ten aanzien van een detailhandelsvestiging wordt gehonoreerd, maar dat de gemeente per individueel geval zal beoordelen of medewerking aan een dergelijk verzoek gewenst is. Hierbij bevatten de regels van het bestemmingsplan enkele criteria. Bovendien zal daarnaast worden getoetst aan ander beleid zoals ondermeer de Welstandsnota en de Visie op detailhandel (de huidige danwel de nieuwe visie). In de ontheffingsbepaling (flexibiliteitsbepaling) is geen sprake van ondergeschikte detailhandel, maar van detailhandel die om diverse redenen niet gewenst is in winkelcentra. In het kader van de flexibiliteit zal bij een verzoek B & W een afweging maken hoeveel m² er wordt toegestaan.
3. Lid 4.1.2. is een bestemmingsomschrijving. Deze bepaling geeft aan welke bouwwerken er op de grond mogen worden opgericht. Waar reclamant naar verwijst zijn de zelfstandige bedrijven ten behoeve van openbaar nut (rioolzuivering, gasverdeelstation, etc.) die opgenomen zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De in lid 4.1.2. bedoelde nutsvoorzieningen zijn in relatie tot artikel 4.2.4. gericht op kleinschalige bouwwerken ten behoeve van openbaar nut zoals schakelkasten, gemalen, etc.
4. Op grond van artikel 4.1.1 sub e van de regels van het bestemmingsplan Bedrijven zijn kantoren ondergeschikt aan de bedrijfsvoering toegestaan van maximaal 250 m². Hierbij is een verdeling naar percentages aan de hand van het bedrijfsvloeroppervlak niet opgenomen. Het beleid van de gemeente voorziet in het conserverend bestemmen van het bedrijventerrein. Zelfstandige kantoorontwikkeling is niet toegestaan. Wel is kantoorruimte ondergeschikt aan de bedrijfsvoering van het bedrijf toegestaan.

5. *De opmerking ten aanzien van de regeling onder 4.2.1 onder a is terecht. De tekst in deze regeling dient te worden aangepast tot "gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op gronden die zijn voorzien van een bouwvlak, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbaar nut". Eventuele reeds gebouwde gebouwen, indien aanwezig, vallen onder de overgangsregels van het bestemmingsplan.*
6. *De regel wordt aangepast waarin het woord hoofdgebouw wordt verwijderd.*
7. *Op advies van de brandweer dient een afstand van 5 m tussen de gebouwen te worden gehanteerd. Deze bepaling is in het bestemmingsplan opgenomen en sluit aan bij de wensen en vereisten van de brandweer. Daarbij is het niet nodig dat beide gebouwen op een afstand van 5 m van de perceelsgrenzen worden gebouwd, het gaat erom dat er een voldoende doorrijdbreedte is voor voertuigen van hulpverlenende instanties.*
8. *Vergunningvrije bouwwerken zijn geen onderdeel van de juridische regeling bestemmingsplannen. Deze vallen onder andere wet- en regelgeving. Het bestemmingsplan voorziet daarom in ruimtelijke criteria, die te handhaven zijn. Het is derhalve juist dat naast genoemde maatvoering van 750 m³ deze door vergunningvrij bouwen van dakkapellen en aan- en uitbouwen aan de achterzijde van de woningen kan worden vergroot. Zoals reclamant verder opmerkt is de wijze van meten standaard voorgeschreven in het SVBP, en kan daar niet van worden afgeweken.*
9. *De opmerking van reclamant wordt niet gedeeld. De bedoelde regels zijn wel degelijk bedoeld om in dit geval de bedrijfswoningen op het bedrijventerrein te regelen. De maatvoering ten aanzien van bijgebouwen en aan- en uitbouwen qua hoogte en positionering op het perceel spelen wel degelijk mee bij het bepalen van het aanzicht van het bedrijventerrein.*
10. *Voor het aanzicht van het bedrijventerrein is er in de regels een uniforme maatvoering voor erfafscheidingen opgenomen. Als reclamant aangeeft dat er op bepaalde plaatsen deze maatvoering is overschreden betekent dit een situatie die onder de overgangsregels valt. Indien de bewuste afscheidingen dienen te worden vervangen (bijvoorbeeld door het revitaliseringsprogramma voor het bedrijventerrein) dienen deze conform de regels van het bestemmingsplan te worden vervangen.
Ten aanzien van de regel 4.2.3 sub b zal het woord "verlichtingsarmaturen" worden vervangen door "lichtmasten".
Ten aanzien van de regel 4.2.3 sub c zal de regel worden aangepast en als volgt luiden: "antennes en antennemasten waarvan de hoogte, ongeacht of deze op een gebouw zijn geplaatst, maximaal 10 m mag bedragen.*
11. *In artikel 4.2.4 wordt specifiek de bouw van nutsvoorzieningen mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan omdat dit geen hoofdgebouwen zijn. Deze regeling is in alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan Bedrijven opgenomen. Doel is dat, om welke reden dan ook, de realisatie van nutsvoorzieningen binnen het plangebied te allen tijde plaats kan vinden. Nutsvoorzieningen vallen derhalve niet onder artikel 4.2.1 waarnaar reclamant verwijst.*
12. *Artikel 4.3 bevat de nadere eisen die gesteld kunnen worden bij de bouw van bouwwerken in algemene zin. Deze nadere eisen komen voort uit de standaard van de gemeente Hellevoetsluis. Doel van de nadere eisen regeling is het in bepaalde situatie kunnen sturen van ruimtelijke ontwikkelingen. Expliciet is opgenomen dat nadere eisen **kunnen** worden gesteld en niet gelden voor elke individuele situatie.*

13. *Naar aanleiding van ingekomen inspraakreacties zijn in de regels bepalingen opgenomen om flexibeler om te kunnen gaan met autonome ontwikkelingen. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is een aantal ruimere regelingen opgenomen (bebouwingsoppervlakte en bouwhoogte) tevens is inmiddels een aantal flexibiliteitsbepalingen toegevoegd met als doel wenselijke ontwikkelingen van geringe ruimtelijke impact mogelijk te maken. Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat niet in grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen wordt voorzien. De 10% regeling voor afwijking tezamen met bovenstaande flexibiliteitsbepalingen geven ons inziens voldoende vrijheid voor bedrijven maar ook rechtszekerheid voor diezelfde bedrijven. Een volledige vrijheid zoals reclamant wenst is derhalve niet aan de orde. Naar aanleiding van de zienswijze vervalt artikel 4.4.3.*
14. *Het volledige artikel 4.4.2 sub b waar reclamant naar verwijst luidt: " de uitoefening van detailhandel in landwerkbouwtuigen en -machines, machinerieën ten behoeve van bedrijven, automobielen, motorfietsen, bouwmaterialen, caravans, boten en motoren". Zoals uit dit artikel is op te maken betreft het detailhandel in volumineuze goederen. Deze goederen zijn inderdaad vanwege de noodzakelijke verkoopvloeroppervlakte minder geschikt om bijvoorbeeld te verhandelen in (kern)winkelgebieden. Ook de detailhandel in grote landbouwwerktuigen en -machines is aan te merken als detailhandel.*
15. *Zoals reclamant zelf al opmerkt betreft het inderdaad volumineuze goederen, die passen binnen winkelcentra, zoals al is toegelicht onder het voorgaande punt. Volledigheidshalve wordt de redactie aangepast in die zin dat de zin onder c aan b wordt toegevoegd.*
16. *De redactie van 4.4.1 wordt aangepast in die zin dat sub c komt te vervallen en conform de redactie van artikel 4.4.2 wordt aangepast. na sub b komt derhalve de tekst " met dien verstande dat BEVI-inrichtingen en geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan." te staan.*
17. *De bepaling dient niet als verruiming van de voorgaande bepaling. Derhalve wordt in deze bepaling toegevoegd dat BEVI-inrichtingen niet zijn toegestaan.*
18. *Van artikel 3.4.1. komen sub e, f en i te vervallen. Dit geldt ook voor artikel 3.4.2 sub d. De mogelijkheden om op de gronden met de bestemming 'Agrarisch', waar geen bouwvlak is ingetekend, te gebruiken voor nevenactiviteiten zullen worden afgestemd op de ligging nabij het bedrijventerrein.*
19. *Reclamant heeft gelijk. De ontheffing is niet zorgvuldig geformuleerd. Dit lid zal worden aangepast, zodanig dat alleen de functies die realistisch zijn, worden gehandhaafd. Verblijfsrecreatie hoort daar niet bij.*
20. *Dat is correct, de bepaling zal worden geschrapt*
21. *Het stellen van specifieke gebruiksregels mag als de gemeente meent dat daar aanleiding voor is. De genoemde functies wil de gemeente niet in het buitengebied toestaan en komen, in vergelijkbare situaties, daar wel eens voor. Het uitsluiten van dergelijk gebruik maakt duidelijk voor iedereen wat de gemeente heeft bedoeld.*
22. *Dat is correct, de bepaling zal worden aangepast.*

Conclusie:

De reactie geeft voor de punten 5, 6, 10, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 en 22 aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- h. Reclamant herhaalt het absolute gemis van een aantal ontheffings- danwel wijzigingsbepalingen. Zeker bij een zo rigide planmethodiek kunnen deze voor een goed functioneren van de bedrijven in het plangebied niet worden gemist. Als voorbeeld kan worden genoemd de mogelijkheid voor het oprichten van voorzieningen ten behoeve van een duurzame energieopwekking (windturbines (eventueel verticale-as molens) en zonnecollectoren). Verzocht wordt dan ook deze alsnog op te nemen. Indien bij u onduidelijkheid zou bestaan ten aanzien van de door ons gevraagde toevoegingen zijn wij bereid u een aantal bepalingen voor te leggen.

Beantwoording

Het uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijven is vanaf het begin af aan geweest om een consoliderend plan te maken. Dat betekent dat een bestemmingsplan wordt opgesteld dat aansluit bij de huidige situatie. Er zijn geen concrete plannen om dergelijke voorzieningen te realiseren. Wanneer er sprake van is, zal de gemeente hier separaat een afweging maken en vervolgens een procedure op starten om het initiatief eventueel mogelijk te maken.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- i. Reclamant wijst ten slotte op een belangrijke omissie (vormfout) in de gevoerde procedure. Bij de invoering van de Wet Ruimtelijke Ordening behoort een digitale publicatie van het ontwerp bestemmingsplan. Ten aanzien van deze publicatie is door u verzuimd de bijlagen die deel uitmaken van het bestemmingsplan te publiceren. Voornamelijk de staat van bedrijfsactiviteiten is door ons niet aangetroffen in de digitale publicatie. Daar er inmiddels in den lande meerdere Staten van bedrijfsactiviteiten worden gehanteerd, wordt gemeend dat het niet publiceren van de bedoelde staat formeel onjuist is.

Beantwoording

Reclamant bedoeld waarschijnlijk de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze wet, althans de digitale publicatie waar op wordt gedoeld treedt in werking op 1 januari 2010. De gemeente Hellevoetsluis is in dit kader al gestart met de voorbereiding om via een softwareprogramma de nodige documenten per 1 januari 2010 ook daadwerkelijk digitaal te kunnen publiceren.

Ten aanzien van de digitale publicatie is het overigens niet verplicht om de bijlagen digitaal te publiceren. Het ministerie van VROM adviseert om achterliggende onderzoeken, rapporten en andere relaterende stukken op vrijwillige basis elektronisch beschikbaar te maken bij het elektronisch beschikbaar stellen van het bestemmingsplan, indien deze stukken beschikbaar zijn en geanonimiseerd. Dit is geen verplichting vanuit Awb of Wro, maar biedt wel meerwaarde bij het raadplegen van het plan via internet. Ten slotte wordt vermeld dat alle bijlagen in analoge vorm gedurende de inzage termijn wel raadpleegbaar zijn geweest.

Het bestemmingsplan bedrijven is ver voor 1 januari 2010 ter visie gelegd. De gemeente was derhalve geheel niet verplicht het bestemmingsplan digitaal beschikbaar te stellen. Het ontbreken van eventuele bijlagen is derhalve ongegrond.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze

Reactie

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming "Groen" die is opgenomen in het noordelijk deel van de agrarische percelen kadastraal bekend als H394 en H659 gelegen aan de Ravenseweg – Grasweg. De ingetekende groenstrook op beide percelen is voor de bedrijfsvoering onacceptabel.

Beantwoording

Het bestemmingsplan zal, indien noodzakelijk, voor wat betreft de bestemming Groen aangepast worden aan het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, in die zin dat het onderhavige bestemmingsplan vergeleken wordt met het vigerende bestemmingsplan en waar nodig wordt aangepast ten aanzien van de bestemming Groen.

Reactie

- b. Reclamant geeft aan dat zij bereid zijn te overleggen onder welke voorwaarden de bestemming Natuur op de nu agrarische grond tot de mogelijkheden behoort.

Beantwoording

Gemeente is bereid in overleg te treden wanneer daar aanleiding toe bestaat c.q. wanneer de plannen inzake de ecologische verbindingzone voldoende concreet zijn.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reactie

- c. Ter hoogte van perceel H 688 (oud) dient de bestemming groen te worden opgenomen. Dit is ook in het oude plan zo bestemd.

Beantwoording

Het bestemmingsplan zal, indien noodzakelijk, voor wat betreft de bestemming Groen aangepast worden aan het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, in die zin dat het onderhavige bestemmingsplan vergeleken wordt met het vigerende bestemmingsplan en waar nodig wordt aangepast ten aanzien van de bestemming Groen.

5. Zienswijze

Reactie

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de regeling ten aanzien van het aspect archeologie in het bestemmingsplan. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan in overeenstemming met het provinciale beleid te brengen danwel een sluitende motivering voor de afwijking in de plantoelichting op te nemen.

Ter motivering merkt reclamant het volgende op:

Een gedeelte van het plangebied is op de provinciale CHS-kaart aangeduid als gebied met middelhoge verwachtingswaarde. Voor gebieden die op de CHS-kaart met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde zijn aangeduid, geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een ontwikkeling met een grotere diepte dan 30 centimeter of een groter oppervlak dan 100 m². Afwijking van het provinciale beleid is mogelijk op basis van een inhoudelijke onderbouwing. Een overtuigende onderbouwing voor de afwijkende dieptemaat (80 centimeter) is in het plan opgenomen. De onderbouwing van de afwijkende oppervlaktemaat (200 m²) ontbreekt echter in het plan.

Beantwoording

In de paragrafen 2.3.6 en 3.6 van de toelichting van het bestemmingsplan Bedrijven wordt het archeologisch beleid van de gemeente Hellevoetsluis toegelicht. De archeologische regels, verwoord in de regels van het bestemmingsplan, zijn gebaseerd op het gemeentelijk archeologiebeleid. De gemeentelijke Archeologische Waarden- en Beleidskaart is gebaseerd op alle bekende informatie met betrekking tot geologie, historie en archeologie en geeft het meest nauwkeurig denkbare beeld van de archeologische waarden en verwachtingen. De kaart is dan ook aanmerkelijk gedetailleerder en inhoudelijk van betere kwaliteit dan de CHS van de Provincie Zuid-Holland..

De door de reclamant aangehaalde 100 m² is overgenomen uit artikel 41a van de Monumentenwet 1988. Het artikel bepaalt dat gemeenten geen archeologische (voor)onderzoeksplicht hoeven op te leggen bij bodemverstoringen kleiner dan 100 m². Bovendien bepaalt dit artikel dat gemeenten een afwijkend oppervlak kunnen vaststellen. De Memorie van Toelichting (MvT) geeft aan dat gemeenten een andere oppervlaktegrens kunnen vaststellen zowel naar boven als naar beneden.

Artikel 41a is het gevolg van een amendement dat tot doel had om zogenaamde 'kruimelgevallen' (kleine bodemverstoringen door particulieren) te vrijwaren van de verplichting tot het doen van archeologisch (voor)onderzoek. De 100 m² is door de wetgever niet archeologisch-inhoudelijk gemotiveerd, maar is gekozen op basis van politiek-bestuurlijke en maatschappelijke gronden (het beslaat ongeveer de gemiddelde grondverstoring van de bouw van één woonhuis). Archeologisch-inhoudelijk gezien is deze ondergrens willekeurig: er kan niet gemotiveerd worden dat deze grens beter of wetenschappelijk meer verantwoord is dan een vrijstellingsgrens van 50 of 200 m².

Dat de provincie Zuid-Holland deze grens heeft overgenomen als kader bij de op de CHS aangegeven gebieden met middelhoge archeologische verwachting zegt dus vrij weinig. Het ontbreekt aan een archeologisch-inhoudelijke onderbouwing: waarom is in de deze gebieden 100 m² een terechte ondergrens? Welke informatie (van provinciaal belang) gaat verloren als de grens hoger wordt gelegd? Verwijzen naar de vermelding in de wet is hier niet afdoende, ook daar ligt immers geen archeologisch-inhoudelijke onderbouwing aan ten grondslag.

Die onderbouwing ligt echter wel ten grondslag aan de Archeologische Waarden- en Beleidskaart van de gemeente, en aan de daarvan afgeleide bestemmingsplannen. Bovendien maakt de gemeente bij het vaststellen van het beleid ook economische en maatschappelijke keuzes – juist om die reden is de bevoegd-gezag rol ten aanzien van archeologiebeleid sinds de Wamz op lokaal niveau neergelegd.

Bij het vaststellen van archeologiebeleid, waaronder het bepalen van de vrijstellingsgrenzen, heeft de gemeente Hellevoetsluis gezocht naar een optimale verhouding tussen enerzijds behoud van archeologische informatie (in situ danwel ex situ) en anderzijds economische en maatschappelijke kosten. In sommige gevallen heeft dat erin geresulteerd dat de gemeente 'strenger' meende te moeten zijn dan het archeologiebeleid van de provincie, in andere 'minder streng'. Dit laatste geldt voor de betreffende oppervlaktemaat van 200 m² zoals opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijven.

Voor deze oppervlaktemaat is gekozen om de volgende redenen: In het betreffende bestemmingsplangebied zijn zowel grote landschappelijke fenomenen (slootstructuren, akkercomplexen) te verwachten, als kleinere (die in een booronderzoek traceerbaar zijn). Daarbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld huizen/boerderijen uit de prehistorie of Romeinse tijd met een oppervlaktemaat van 50-200 m². De ervaring leert nu dat bij een klein plangebied (kleiner dan 200 m²), waar archeologische indicatoren worden aangetroffen, het onderzoek daarvan slechts een beperkte wetenschappelijke waarde heeft en de archeologische informatie moeilijk te verkrijgen is. Ook het budget wordt onvoldoende besteed. Bovendien geldt in algemene zin dat met de kleine plangebieden de verstoring relatief gering is en het verlies aan archeologische kennis derhalve ook. Er zijn ook maatschappelijke (draagvlak) en economische redenen die de gemeente bij de vaststelling van ondergrenzen mee moet wegen. Zo worden veel particuliere initiatiefnemers ontzien en niet opgezadeld met relatief hoge onderzoekskosten en wordt het aantal administratieve en procedurele verplichtingen verminderd.

De provincie kan, conform de Wro, een zienswijze indienen wanneer aantoonbaar het provinciale belang in het geding komt. Wanneer, zoals nu gebeurt, het provinciale belang gelijk wordt gesteld aan het totale provinciale beleid (dat minder gedetailleerd en van minder kwaliteit is dan het gemeentelijke beleid), en het niet overnemen van dat provinciale beleid gezien wordt als het schaden van het provinciale belang, wordt in feite de verantwoordelijkheids- en bevoegdheidsverdeling zoals gesteld in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro 2008) ontkend. Een dergelijke handelwijze is alleen acceptabel in die gevallen waar de gemeente aantoonbaar nalatig is wat betreft het archeologiebeleid. Dat is in Hellevoetsluis zeer zeker niet het geval.

Door de gemeente Hellevoetsluis is verzocht aan reclamant aan te geven hoe de overtuigende onderbouwing ten aanzien van de oppervlaktemaat eruit dient te zien. De reactie van de provincie Zuid-Holland (brief 14 december 2009) is als volgt.

De provincie stelt dat in paragraaf 5.7.4. van de ontwerp Provinciale Structuurvisie (Cultuurhistorische hoofdstructuur behouden) staat dat archeologisch onderzoek niet nodig is als werkzaamheden in geval van archeologische verwachtingswaarden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld of het plan een omvang kent van minder dan 100 m². De CHS vormt hierbij het uitgangspunt.

Gemeenten kunnen hiervan gemotiveerd afwijken, mits dit wordt onderbouwd door geaccordeerd archeologisch onderzoek. Afwijking van het provinciale beleid is mogelijk, indien op basis van verkennend archeologisch onderzoek, bureauonderzoek

uitgebreid met beperkt booronderzoek of bestaande archeologische gegevens, kan worden geconcludeerd dat de ruimere ondergrens niet leidt tot schade aan het archeologisch bodemarchief of dat van archeologische sporen geen sprake is. Hiervoor dienen dan voldoende archeologische gegevens met voldoende spreiding over het (plan)gebied aanwezig te zijn (zie onderstaand)

De volgende overwegingen kunnen worden betrokken bij een inhoudelijke motivatie ten behoeve van het vergroten van de ondergrens van 100 m².

- Gemeenten worden geacht eigen archeologiebeleid te ontwikkelen en kunnen dus beschikken over meer gedetailleerd archeologisch kaartmateriaal dan de CHS. Indien aan dit kaartmateriaal archeologisch bureauonderzoek conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) ten grondslag ligt, kunnen de uitgewerkte conclusies van dit onderzoek betrokken worden bij de motivatie om af te wijken van provinciaal beleid. Indien een nadere inhoudelijke onderbouwing ontbreekt, is het argument dat een gemeente eigen archeologiebeleid voert voor ons onvoldoende om in te kunnen stemmen met de gewenste afwijking van provinciaal beleid.
- Het is voorstelbaar dat op bepaalde locaties de ondergrond inmiddels zo verstoord is, of dat door externe invloeden het verwachte archeologische bodemarchief inmiddels zodanig is aangetast, dat de informatiewaarde van mogelijke archeologische sporen erg klein is. Een dergelijke constatering dient aantoonbaar te worden gemaakt en kan dan worden betrokken bij het opstellen van een inhoudelijke motivatie.
- Tevens kan de aard van de archeologische verwachting grond zijn voor een inhoudelijke motivatie voor het afwijken van een ondergrens van 100 m². Mogelijke archeologische resten van kleine omvang zullen bij een ondergrens van 200 m² sneller verloren gaan dan bij een ondergrens van 100 m². Indien echter naar verwachting sprake is van grote structuren zoals verborgen landschappen of akkerstructuren én waarbij tevens de aanwezigheid van kleine cultuursporen niet wordt verwacht, dan is het hanteren van een ondergrens groter dan 100 m² mogelijk te motiveren, mits dit aantoonbaar kan worden gemaakt.

In voorkomende gevallen zou een gemeente dus op basis van (een combinatie van) bovenstaande overwegingen inhoudelijk kunnen concluderen dat afwijkende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek mogelijk zouden moeten zijn. Provinciale instemming met het bestemmingsplan hangt af van de volledigheid van de door de gemeente aangevoerde motivatie, waarbij de specifieke relevantie van deze overwegingen ten aanzien van de betreffende locatie uitgangspunt is. Deze inhoudelijke motivatie zou onderdeel moeten zijn van het gemeentelijke archeologiebeleid danwel van het betreffende bestemmingsplan.

Beantwoording

Op basis van bovenstaande provinciale reactie kan ten aanzien van het bestemmingsplan Bedrijven het volgende worden opgemerkt:

1. *Een bestemmingsplangebied betreft een willekeurige uitsnede uit een gebied met specifieke archeologische, geologische en historisch-geografische eigenschappen en derhalve specifieke archeologische verwachtingswaarden. Of binnen een bestemmingsplangebied zelf archeologisch veldonderzoek heeft plaatsgevonden is in veel gevallen niet relevant, het gaat om dat wat redelijkerwijs bekend is over de verwachtingswaarde van een archeologisch / geologisch gebied waar het bestemmingsplangebied deel van uitmaakt. Specifiek veldonderzoek ten behoeve van het opstellen van een bestemmingsplan is dus niet altijd nodig. Dit is pas aan de orde bij daadwerkelijk geplande bodemingrepen; hetgeen aansluit bij het principe 'de verstoorder betaalt'. De gemeente is niet verplicht de kosten van onderzoek op zich te nemen, maar dient wel randvoorwaarden te stellen (zie ook de uitspraak van de Raad van*

State inzake Bestemmingsplan Westvoorne Landelijk Gebied, zaaknummer 200801932/1/R1). Nader onderzoek uitvoeren in dit gebied ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijven is niet nodig. In de ogen van de archeologische deskundige van de gemeente Hellevoetsluis (het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van gemeentewerken Rotterdam) en de gemeente Hellevoetsluis zelf is afdoende bekend om een gefundeerde keuze te maken ten aanzien van de vaststelling van ondergrenzen voor het verplichten van archeologisch onderzoek. Het BOOR heeft daarbij niet alleen gebruik gemaakt van onderzoeksgegevens in en naast dit plangebied, maar ook van de kennis over het landschap en de bodemvondsten van heel Voorne-Putten. Daaruit blijkt dat in dit plangebied 200 m² een veilige marge is voor het verplichten van onderzoek.

- 2. Een groot deel van het plangebied (meer dan de helft) valt in een gebied dat op de CHS is aangemerkt als een gebied met lage verwachting. Voor deze verwachting geldt in het beleid van de provincie Zuid-Holland niet de oppervlaktemaat van 100 m². Dit betreft het deel dat reeds is bebouwd met bedrijven. In het andere deel (zie onder) heeft sinds het opstellen van het bestemmingsplan een groot karterend booronderzoek plaatsgevonden, dat geen archeologische indicatoren heeft opgeleverd (A. van de Meer en D.E.A. Schiltmans, 2008: Hellevoetsluis Grasweg ongenummerd. Een bureauonderzoek en verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen, BOORrapporten 450). Omdat het hier een bedrijventerrein betreft is de verwachting, gelet op de ontwikkeling die nog gaat plaatsvinden en de bouwvolumes die er al staan, dat eventuele nieuwe bodemingrepen veelal groter dan 200 m² zullen zijn.*
- 3. Ten tijde van het opstellen van de archeologieparagraaf (februari 2008) waren binnen het plangebied geen archeologische vindplaatsen bekend. Er was één onderzoek uitgevoerd binnen het plangebied, twee onderzoeken direct aangrenzend aan het plangebied en drie onderzoeken in de nabije omgeving (minder dan 500 meter). Alle onderzoeken (bureauonderzoek en grondboringen) leverden hetzelfde beeld op: de top van het Hollandveen was geërodeerd, er waren geen archeologische indicatoren aangetroffen. Sinds februari 2008 zijn binnen het plangebied twee onderzoeken uitgevoerd (waarvan één onderzoek een gebied beslaat van 250 bij 350 meter in het nog onbebouwde deel van het plangebied), direct in de buurt zijn twee onderzoeken uitgevoerd. Alle onderzoeken bevestigen het bovenstaande beeld: geen archeologische indicatoren, top Hollandveen grotendeels geërodeerd.*

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Aanpassingen naar aanleiding van ontvangen zienswijzen

De ontvangen zienswijzen hebben gedeeltelijk aanleiding gegeven het bestemmingsplan Bedrijven aan te passen. Een overzicht van de aanpassingen is onderstaand opgenomen.

Regels

- In de begripsbepaling zal de definitie van ondersteunende detailhandel worden opgenomen;
- Artikel 3.4 wordt aangepast;
- Artikel 3.4.2 wordt aangepast, verwezen wordt naar lid 3.1.2 onder c;
- Artikel 3.5.1 wordt verwijderd;
- Artikel 4.1.1 onder g, eerste aandachtsstreepje komt te vervallen;
- In artikel 4.2.1. onder sub b wordt de tekst aangepast in "de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 11 meter";
- In artikel 4.2.3 sub b zal het woord "verlichtingsarmaturen" worden vervangen door "lichtmasten";
- Artikel 4.2.3 sub c zal als volgt luiden: "antennes en antennemasten waarvan de hoogte, ongeacht of deze op een gebouw zijn geplaatst, maximaal 10 m mag bedragen.";
- De redactie van artikel 4.4.1 wordt aangepast in die zin dat sub c komt te vervallen en conform de redactie van artikel 4.4.2 wordt aangepast. na sub b komt derhalve de tekst " met dien verstande dat BEVI-inrichtingen en geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan.";
- In artikel 4.4.2 wordt de eerste zin aangepast: "Burgemeester en Wethouders zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.1.1 ten behoeve van:";
- In artikel 4.4.2 wordt een zin toegevoegd: "met dien verstande dat uit een distributie planologisch onderzoek blijkt dat dit niet leidt tot ontwrichting van de regionale verzorgingsstructuur";
- In artikel 4.4.2 wordt de laatste zin aangepast: "met dien verstande dat BEVI-inrichtingen en geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan en dat ontheffing slechts verleend mag worden, indien voldoende parkeergelegenheid en een adequate afwikkeling van het verkeer is verzekerd".

Verbeelding

- Het gereserveerde en voor 'Groen' bestemde deel van de agrarische percelen kadastraal bekend als H394 en H659 wordt gewijzigd en bestemd als 'Agrarisch'. Het perceel kadastraal bekend als H694 zal bestemd blijven als 'Groen' conform de huidige situatie;
- De juiste kleuren worden toegepast in de Legenda van de verbeelding conform SVBP 2008;
- Het aanpassen van de milieucategorie 3.1 ter plaatse van de percelen kadastraal bekend als sectie H nummers 551, 550 en 393 als maximaal toegestane bedrijfscategorie;
- Het opnemen van de specifieke aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG' ter plaatse van het verkooppunt aan de Ravenseweg;

Ambtshalve aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijzenprocedure en overleggen zijn er ambtshalve ook enkele wijzigingen besproken. Een overzicht van de aanpassingen is onderstaand opgenomen.

Verbeelding

- Gelet op de eigendomssituatie wordt het perceel dat is bestemd als 'Verkeer' ter plaatse van de Christiaan Huygensweg bestemd als 'Bedrijventerrein'. Dit parkeerterrein is eigendom en onderdeel van één specifiek bedrijf;
- De eigendomssituatie ter hoogte van het motorbrandstofverkooppunt aan de Nijverheidsweg wordt in het bestemmingsplan overgenomen. De specifieke aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG' wordt opgenomen en begrensd tot het perceel in eigendom van het motorbrandstofverkooppunt.

Regels

- Artikel 12 Waarde-Archeologie 2 wordt afgestemd op de uniforme regels die de gemeente Hellevoetsluis hanteert en luidt:

Artikel 12 Waarde - Archeologie 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

12.2 Bouwregels

- 12.2.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- 12.2.2 Lid 12.2.1 heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om bouwvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in artikel 12.3.
- 12.2.3 Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet de volgende regels verbinden:
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

12.3 Aanlegvergunning

- 12.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders graafwerkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0.8 m. beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

- 12.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden:
- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
 - b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
 - e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
 - f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.
- 12.3.3 Het aanlegvergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.
- 12.3.4 Aanlegvergunning wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.
- 12.3.5 Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.
- 12.3.6 Aan een aanlegvergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.