

Bestemmingsplan

De Kooistee

Gemeente Hellevoetsluis

Bestemmingsplan

De Kooistee

Gemeente Hellevoetsluis

TOELICHTING

TOELICHTING

op het bestemmingsplan "De Kooistee" van de gemeente Hellevoetsluis

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht
30 juni 2011

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellevoetsluis



Statusnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	November 2009
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg	20 mei 2010
	Na inspraak/overleg	November 2010
03	Ontwerp	Januari 2011
	Na ter visie legging	April 2011
04	Vaststelling gemeenteraad	30 juni 2011

Bestandsnaam: V:\0673 Hellevoetsluis\BP Kooistee 2010\1.Toelichting\673-DeKooistee-20110630-hb-toelichting.doc

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doelstelling	1
1.3	Begrenzing van het plangebied	2
1.4	Typering van het plangebied	3
1.5	Leeswijzer	3
2	BELEIDSKADER	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	10
3	ANALYSE PLANGEBIED	19
3.1	Gebiedsbeschrijving	19
3.2	Functionele analyse	19
3.3	Ruimtelijke analyse	21
4	SECTORALE ONDERZOEKEN EN REGELGEVING	23
4.1	Geluid	23
4.2	Bodem	25
4.3	Externe Veiligheid	25
4.4	Luchtkwaliteit	26
4.5	Bedrijven en milieuzonering	27
4.6	Water	29
4.7	Ecologie	30
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.9	Kabels en leidingen	33
5	PLANBESCHRIJVING	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Juridische toelichting	35
5.3	Planregels	36
5.4	Verbeelding	37
6	UITVOERBAARHEID	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	39

BIJLAGEN

1. Nota van beantwoording inspraak en overleg
2. Signaleringskaart externe veiligheid Hellevoetsluis
3. Geluidskaarten Hellevoetsluis



4. Luchtkwaliteitskaarten Hellevoetsluis
5. Notitie Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan De Kooistee

1 INLEIDING

Dit document vormt de toelichting op het bestemmingsplan De Kooistee. Het bestemmingsplan bestaat verder uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk worden de aanleiding en leeswijzer van dit bestemmingsplan uiteen gezet.

1.1 Aanleiding

De gemeente Hellevoetsluis heeft zich de opgave gesteld alle bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied te actualiseren. De aanleiding hiervoor is gelegen in de inmiddels in werking getreden nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro vereist dat bestemmingsplannen een maximale looptijd hebben van tien jaar en na die tijd dienen te worden herzien. Eén van de gebieden waarvoor het vigerend bestemmingsplan herzien dient te worden is het gebied de Kooistee.

In onderstaande tabel is het bestemmingsplan benoemd, dat wordt herzien met onderhavig bestemmingsplan De Kooistee.

Vigerende Bestemmingsplannen	Vaststelling	Goedkeuring
De Kooistee	28 mei 1998	15 september 1998

1.2 Doelstelling

Het hoofddoel van het bestemmingsplan is een adequate planologische regeling waarin het meest recente ruimtelijke beleid in een juridisch bindende vorm is neergelegd. Hierbij is het enerzijds van belang dat het bestemmingsplan rechtszekerheid biedt en anderzijds vóór de inwerkingtreding kan dienen als ruimtelijke onderbouwing voor de te doorlopen afwijkingsprocedure in het kader van de WABO en ná de inwerkingtreding als bouwtitel voor aanvragen bouwvergunning.

Vigerende bestemmingsplannen kunnen soms ongewenste ontwikkelingen niet tegenhouden en vaak zijn ze voor gewenste ontwikkelingen niet voldoende voorwaardenstellend. 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). Maar ook de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vereist dat bestemmingsplannen actueel zijn.

Algemeen uitgangspunt is het verminderen van de behoefte en/of noodzaak om van het bestemmingsplan af te wijken. Het bestemmingsplan is tevens gericht op goed beheer en conservering van de bestaande situatie en past binnen de gemeentelijke doelstelling om uniformiteit in de bestemmingsplannen te brengen.

Voor het bestemmingsplan De Kooistee is gekozen voor betrekkelijk gedetailleerde bestemmingen die in het gebruik van het plan door burgers en gemeente, waar nodig, een zekere mate van flexibiliteit bieden. Dit alles wel binnen duidelijke kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het gedrang komt. Deze kaders worden bepaald door de in paragraaf 3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde onderdelen waaruit een bestemmingsplan tenminste dient te bestaan:

Digitalisering

De Nederlandse overheid is een nieuwe weg in geslagen: die van grootschalige digitalisering. Doel is steeds een professionele, herkenbare en inzichtelijke overheid. Ook met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen wettelijke verankering van DURP (Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen) is vanaf 1 januari 2010 bij deze inspanningen aangesloten en nader inhoud gegeven aan het realiseren van deze doelstellingen.

Dit bestemmingsplan wordt zowel analoog als digitaal gepubliceerd, dit laatste conform de digitaliseringsverplichting. Ook na de verschillende procedurele stappen zal het bestemmingsplan zo lang het vigerend is digitaal raadpleegbaar zijn. Het digitaal raadpleegbare plan is het rechtsgeldige plan. Onderdeel van de digitalisering is dat het bestemmingsplan raadpleegbaar is op www.ruimtelijkeplannen.nl. Analoge exemplaren van het bestemmingsplan worden weliswaar tevens gebruikt voor de raadpleegbaarheid bij de gemeentelijke informatiebalies, maar als er discrepanties tussen het analoge en het digitale plan zijn, is het digitale plan leidend.

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied De Kooistee bevindt zich in het zuidoosten van de bebouwde kom van Hellevoetsluis. Het plangebied wordt globaal begrensd door het Kanaal door Voorne in het noorden. In het oosten door de wijk De Struyten. Het Kooisteebos begrenst het plangebied in het zuiden en bedrijventerrein Kickersbloem begrenst de westkant van het gebied. Op Figuur 1 is de ligging en de begrenzing globaal aangegeven. Op Figuur 2 is een luchtfoto van het plangebied te zien.



Figuur 1. Ligging plangebied.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied met globale begrenzing.

1.4 Typering van het plangebied

Het plangebied beslaat in hoofdzaak de woonwijk De Kooistee. De woonwijk bestaat voornamelijk uit grondgebonden eengezinswoningen, maar ook enkele grote appartementencomplexen komen in het gebied voor. Daarnaast bevinden zich er verschillende maatschappelijke en sportvoorzieningen in het plangebied.

De wijkopbouw ligt rondom een centrale ring van de hoofdontsluitingswegen, Dierenriem – Mandenmaker – Vloedlijn – Kooilaan, met de Kooilaan als belangrijkste wijkentree. Van hieruit worden verschillende kleine woonclusters ontsloten. Centraal in het plangebied ligt een grote groene ruimte met waterverbindingen door het hele gebied.

1.5 Leeswijzer

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

2 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk relevant beleid beschreven.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

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

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

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende 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;
- 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 AMvB Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren. De AMvB Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Anders dan de Realisatieparagraaf dus, waar alleen is aangegeven hoe het beleid zal worden uitgevoerd door het aanreiken van de mogelijke sturingsinstrumenten.

De AMvB Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Bij de AMvB Ruimte zijn kaarten van onder andere de rijksbufferzones gevoegd.

Het plangebied De Kooistee heeft geen directe relatie met één van de kaarten of bepalingen van het ontwerp van de AMvB Ruimte. Voor het bestemmingsplan De Kooistee zijn ten aanzien van de AMvB Ruimte geen knelpunten te verwachten.

2.1.3 Nota Wonen

De Nota Wonen: Wonen in de 21^e eeuw is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. De nota gaat uit van:

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

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

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

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

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

2.1.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

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

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

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

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

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

2.1.5 Nationaal Waterplan 2009 – 2015

Het Nationaal Waterplan (Ministeries van V&W, VROM en LNV, 2009) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Het Nationaal Waterplan bestaat uit een thematische uitwerking en een gebiedsuitwerking. Thema's die behandeld worden zijn: waterveiligheid, watertekort en zoetwatervoorziening, wateroverlast, waterkwaliteit en gebruik van water. Gebiedsuitwerkingen zijn er voor de Kust, Rivieren, IJsselmeergebied, Zuidwestelijke Delta, Randstad, Noordzee, Noord-Nederland en de Waddenzee, Hoog Nederland en het Stedelijk gebied. Op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie.

De waterparagraaf is in deze toelichting opgenomen als paragraaf 4.5 in het hoofdstuk "Milieu en hinderaspecten".

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciale Structuurvisie: "Visie op Zuid-Holland"

Provinciale Staten stelden vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland", de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Daarnaast zijn duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid belangrijke pijlers.

De *functiekaart* geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Op de functiekaart van Visie op Zuid-Holland is het plangebied aangeduid als 'stads- en dorpsgebied'. Binnen deze functie streeft de provincie naar gedifferentieerdheid van gebruik om een prettig woon- en vestigingsklimaat te realiseren. De hoofdfunctie is wonen, maar ook functies als bedrijvigheid, kantoren en andere stedelijke voorzieningen vinden hierin plaats.

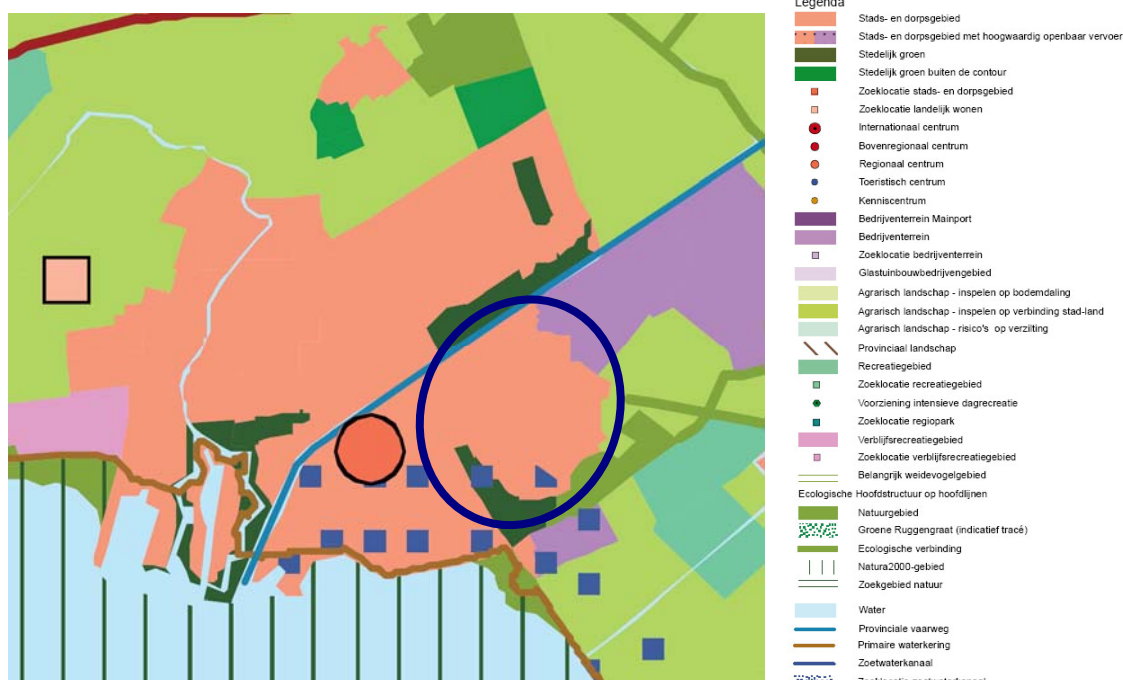
Daarnaast ligt de locatie op de rand van de 'zoeklocatie zoetwaterkanaal'. Deze aanduiding geeft een indicatieve aanduiding van een nader te bepalen tracé voor een zoetwaterkanaal. Het zoetwaterkanaal Bernisse - Hellevoetsluis wordt aangeduid als zoeklocatie zoetwaterkanaal, omdat er nog geen definitief tracé is gekozen. Logischerwijs zal het zoetwaterkanaal niet door het verstedelijkt gebied lopen, maar mogelijk door de groengebieden aan de rand van het plangebied.

Naast het sturen op functies, 'wat en waar', wil de provincie ook sturen op kwaliteit, 'waar en welke'. Op de kwaliteitskaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. Op de kwaliteitskaart van Visie op Zuid-Holland is het plangebied aangeduid als onderdeel van het stedelijk netwerk. Hiermee wordt stads- en dorpsgebied bestaande uit samenhangende stedelijke agglomeraties en kernen die gekoppeld zijn aan het Zuidvleugelnets benoemd.

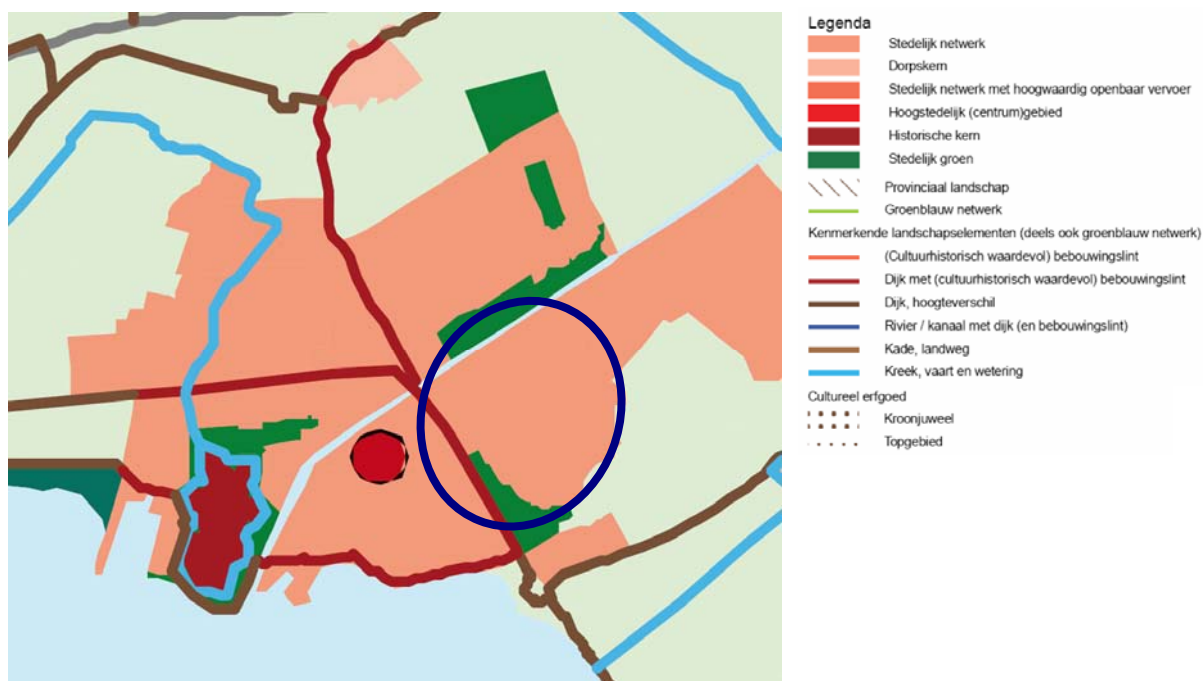
Beide kaarten duiden de bestaande situatie en hiermee is de wijk De Kooistee ook in de toekomst passend in de provinciale visie. Tot 2020 staan voor het stedelijk netwerk de volgende provinciale belangen centraal:

- Versterken van het stedelijk netwerk en versterken van vitaliteit en diversiteit van stedelijke centra.
- Optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters.
- Verbeteren interne en externe bereikbaarheid.

- Voldoende aanbod van verschillende woonmilieus.
- Voorzien in een gezonde leefomgeving.



Figuur 3. Uitsnede Functiekaart. Bron: Visie op Zuid-Holland



Figuur 4. Uitsnede Kwaliteitskaart. Bron: Visie op Zuid-Holland

2.2.2 Provinciale Verordening Ruimte:

Provinciale Staten stelden vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland”, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen.

De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Zuid-Holland. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan.

Daarnaast is het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte') van het Rijk van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan provinciale verordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit de AMvB Ruimte, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale Landschappen.

Met de Provinciale Verordening kunnen zaken geregeld worden die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben.

In kaart 1 van de Provinciale Verordening is het plangebied van het bestemmingsplan De Kooistee aan te merken als gebied dat gelegen is binnen de omgenomen bebouwingscontour.

Verder is op basis van kaart 4 zichtbaar dat het plangebied van het bestemmingsplan De Kooistee nabij het Kooisteebos is gelegen wat aangemerkt is als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten zuiden van de voetbalvelden FC Vlotbrug ter hoogte van Schelpenkade 1 is een EHS gelegen, de EHS is opgenomen op de verbeelding.

Verder is op kaart 8 zichtbaar dat er een regionale waterkering in het bestemmingsplan De Kooistee is opgenomen. Deze waterkering is verwerkt in de verbeelding van het bestemmingsplan De Kooistee.

Ontwikkelingen in het plangebied dienen getoetst te worden aan het provinciale beleid de provinciale verordening maakt hier onderdeel van uit. Indien een plan in strijd met de Provinciale Verordening hebben de Gedeputeerde Staten de bevoegdheid om een afwijking van de Provinciale Verordening te verlenen.

2.2.3 Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014

In januari 2005 stelden Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014 vast. In deze visie geeft de provincie aan hoeveel woningen er in deze periode in Zuid-Holland gebouwd moeten worden en welke kwalitatieve accenten daarbij worden gelegd. Het provinciale beleid is erop gericht dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen.

In de woonvisie is daarom zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, aan woningen voor midden- en hogere inkomens en aan woningen voor ouderen en jongeren.

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

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

Het bestemmingsplan De Kooistee is een conserverend bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan De Kooistee worden ten aanzien van de Woonvisie Zuid-Holland 2005 – 2014 geen knelpunten verwacht.

2.2.4 Structuurvisie Detailhandel PZH 2007

De Structuurvisie Detailhandel Zuid-Holland 2007, vastgesteld in september 2007, legt de gewenste ruimtelijke verzorgingsstructuur tot en met 2010 vast. De visie kent een grotere verantwoordelijkheid toe aan gemeenten voor lokale detailhandelsplannen tot 2.000 m² in winkelcentra en heeft als doel de dynamiek in de detailhandel te bevorderen en de bestaande structuur te versterken. De structuurvisie legt de locaties vast voor 'gewone' regionale detailhandel en voor perifere detailhandel.

In de structuurvisie worden binnen Hellevoetsluis alleen het centrum (de Struytse Hoeck) en het bedrijventerrein Kickersbloem genoemd. Andere locaties worden niet genoemd omdat deze niet of nauwelijks bovenlokaal functioneren of weinig bestedingen uit de eigen gemeente trekken. De detailhandel in De Kooistee wordt derhalve niet vermeld in deze visie.

2.2.5 Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 (Provincie Zuid-Holland, 2009) beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid inclusief het grondwaterbeleid. Het vervangt het Beleidsplan Groen, Water en Milieu en het Grondwaterplan 2007-2013. De provincie heeft in dit plan het beleid uit het Nationaal Waterplan en het huidige Europese beleid vertaalt naar provinciale kaders en doelstellingen voor de periode 2010-2015. In het provinciale waterplan gaat het vooral om de wat vraag, in de waterbeheerplannen van de waterschappen gaat het vooral om de hoe vraag. Op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening heeft het Provinciaal Waterplan de status van structuurvisie. Een ruimtelijke wateropgave wordt van provinciaal belang beschouwd als die wateropgave een basisvoorwaarde is voor het behalen van een (provinciale) ruimtelijke ambitie/hoofdoopgave. In dit kader is sprake van twee typen ruimtelijke wateropgaven: type 1) wateropgaven die betrekking hebben op concrete gebieden/zones waarbij de provinciale structuurvisie zorgt voor (planologische) bescherming van deze gebieden/zones - denk bijvoorbeeld aan reserveringen voor waterberging en vrijwaring-zones voor toekomstige dijkversterkingen, type 2) wateropgaven die zich vertalen naar uitgangspunten, basisvoorwaarden of de locatiekeuze van ruimtelijke ontwikkelingen – zo moet bijvoorbeeld de potentiële overstromingsdiepte in ogenschouw worden genomen bij locatiekeuzes voor economisch waardevolle functies. Het provinciale waterplan heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan De Kooistee; er zijn geen wateropgaven benoemd die betrekking hebben op concrete gebieden of zones binnen het bestemmingsplangebied.

2.2.6 Waterbeheerplan

Het Waterbeheerplan van waterschap Hollandse Delta is het beleidskader voor de regionale waterbeheertaak in de periode 2009 – 2015. Het is de opvolger van de integrale waterbeheerplannen die opgesteld zijn door de rechtsvoorgangers van Hollandse Delta. In het waterbeheerplan worden de functies van het water, de doelstellingen per functie en het beleid op een breed scala aan onderwerpen beschreven. Het waterbeheerplan bevat beleidskaders die op hoofdlijnen richting geven aan de uitvoering van maatregelen en werkzaamheden bij het waterschap. Nieuw in dit waterbeheerplan is de verankering van waterlichamen, doelen en maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurplan Hellevoetsluis 2010+

Het structuurplan Hellevoetsluis 2010+ is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 september 2004. Het overgangsrecht van de Wro heeft bepaald dat structuurplannen die onder de oude WRO zijn vastgesteld, gelden als structuurvisie.

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

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

De wijk De Kooistee wordt gekenmerkt door een sterke stedenbouwkundige structuur, waardoor er geen aanleiding tot forse ingrepen in de ruimtelijke structuur is. Wel behoeven verschillende plekken in de woonomgeving aanpassingen op kleinere schaal. Daarnaast zal ook in De Kooistee worden doorgegaan met de verkoop van huurwoningen. Voor de komende jaren voorziet de gemeente in een gering aantal ruimtelijke ontwikkelingen. Nieuwbouw in De Kooistee is beperkt gebleven tot enkele eco-woningen in het Kooisteebos. Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard, hetgeen betekent dat in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Hiervoor zal een afzonderlijke procedure worden doorlopen.

2.3.2 Groenstructuurplan Hellevoetsluis

Op 10 december 2009 is het Groenstructuurplan Hellevoetsluis 2010-2020 vastgesteld. Het Groenstructuurplan heeft als doel om het bestaande (stedelijke) groen te behouden, de ecologische kwaliteit ervan te verbeteren en de samenhangende structuur ervan op termijn verder te ontwikkelen. Om dat de bereiken heeft het de volgende status:

1. Beleidskader voor al het gemeentelijk beleid;
2. Toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen;
3. Uitvoeringskader voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte voor de aspecten groen en water.

In het Groenstructuurplan worden elf belangrijke groenstructuren behandeld. Dit zijn bijvoorbeeld bermen, dijken, watergangen en stedelijk groen. Per groenstructuur worden kernkwaliteiten van de huidige situatie, relevante ontwikkelingen, toekomstig beheer en inrichting en het streefbeeld voor 2020 weergegeven.

In De Kooistee zijn diverse groenstructuren aanwezig, zoals bermen en watergangen. Op de grens van het plangebied ligt nog een belangrijke groenstructuur, namelijk de Plattendijk. Verder vormen de kinderboerderij, de volkstuinen en de natuurspeeltuin een belangrijke groenzone in De Kooistee. De watergang langs het Kooisteebos, die onderdeel is van de Provinciale ecologische hoofdstructuur, is een voormalige kreek. Deze ecologische verbindingzone is nog niet ingericht met natuurvriendelijke oevers.

2.3.3 Richtlijnennotitie voor de uitgifte van openbare ruimte in de gemeente Hellevoetsluis

De gemeente Hellevoetsluis streeft er naar een prettige woongemeente te zijn voor al haar inwoners. Woongenot staat hoog in het vaandel. Openbaar groen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en uitstraling van de gemeente en daarmee ook aan het woongenot.

Bij de ontwikkeling van woongebieden wordt een ruime opzet nagestreefd, waarbij de aanwezigheid van openbaar groen een belangrijke rol speelt. Echter na een aantal jaar, kunnen binnen de functies verschuivingen optreden ten opzichte van de oorspronkelijke opzet. Dit kan er toe leiden dat aanpassingen aan de oorspronkelijke verdeling tussen openbaar en particulier gebied wenselijk worden. Om die reden worden in Hellevoetsluis reeds vele jaren stukjes openbaar groen aan particulieren verkocht of verhuurd. Uitgangspunt hierbij is een goed evenwicht tussen openbaar en particulier gebied.

Om dit na te streven is in 2004 de Richtlijnennotitie voor de uitgifte van openbare ruimte in de gemeente Hellevoetsluis vastgesteld.

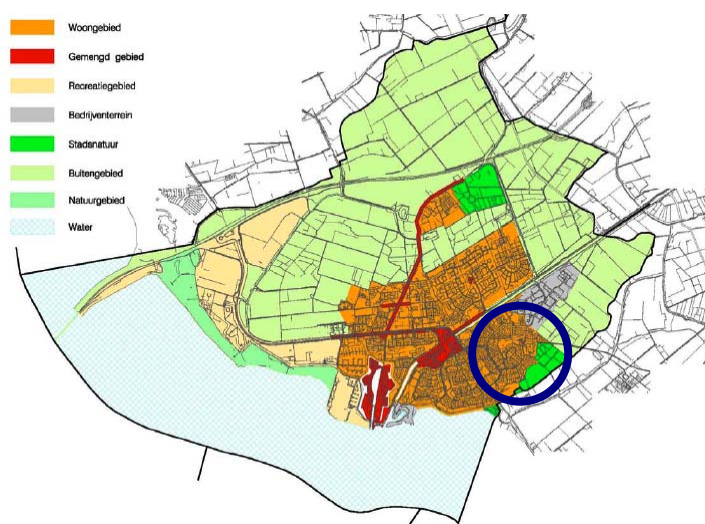
In 2009 is de nieuwe notitie vastgesteld. Deze sluit zoveel mogelijk aan op het beleid zoals zich dat na de vaststelling van de notitie van 2004 heeft ontwikkeld. De uitgangspunten en beoordelingscriteria zijn in grote lijnen gelijk gebleven. Op onderdelen zijn de regels van de oude notitie aangepast in de richting waarin het beleid zich in de praktijk in de loop der jaren heeft ontwikkeld.

Een wijziging van het beleid doet zich voor op het gebied van de verhuur van gemeentegrond, alsmede het onderdeel met betrekking tot handhaving.

2.3.4 Milieustructuurplan Hellevoetsluis

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

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



Figuur 5. uitsnede milieustructuurplan kaart

Zoals te zien in afbeelding 5 valt het plangebied valt binnen het gebiedstype woongebied. In de woongebieden staat een rustige, schone en veilige leefomgeving centraal. Daarnaast is aandacht nodig voor de kwaliteit van groen en water en voor energie en afvalpreventie. De Kooistee valt eveneens onder Stadsnatuur, voor deze gebieden is er balans tussen schoon en veilig (gebruiksfuncties) en de kwaliteit van groen en water (ecologische functies) een aandachtspunt.

2.3.5 Geluidsbeleidsplan 2008-2017

Als voorbereiding op het Milieustructuurplan 2008 – 2012 is het Geluidsbeleidsplan 2008 – 2017 opgesteld en is er een geluidbelastingskaart vervaardigd waarin alle relevante geluidsbronnen zijn opgenomen. Het gaat daarbij om de belangrijkste bronnen voor verkeerslawaai en industriellawaai. Oranjewoud heeft het wegverkeerslawaai berekend op basis van de verkeersintensiteiten in 2020. Voor de situatie in 2020 is met alle relevante ontwikkelingen en de effecten daarvan op de verkeersintensiteiten rekening gehouden. De verkeersintensiteiten zijn ontleend aan de RVMK-Hsluis-v1. In 2009 is de geluidbelastingskaart voor wegverkeerslawaai geactualiseerd op basis van de RVMK 2. De DCMR heeft het industriellawaai van bedrijven en horeca berekend. In paragraaf 4.1. zal het geluidsaspect verder aan de orde komen.

2.3.6 Beleidsplan luchtkwaliteit

Tevens is er een luchtbeleidsplan 2008 – 2017 opgesteld. De luchtkwaliteit van de gemeente Hellevoetsluis is weergegeven in de luchtkwaliteitskaarten. Deze kaarten zijn berekend op basis van de RVMK Hsluis-V1. Ook deze kaart is in 2009 geactualiseerd op basis van de RVMK 2. Voor 2009 en 2020 is de luchtkwaliteit berekend inclusief toekomstige ontwikkelingen. Op alle beschouwde wegen zijn voor de jaartallen 2009 en 2020 geen overschrijdingen van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In paragraaf 4.4. zal de luchtkwaliteit verder aan de orde komen.

2.3.7 Klimaatbeleidsplan 2008 – 2012 en de Notitie Duurzaam bouwen

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

De ambitie voor het klimaatbeleidsplan 2008 – 2012 is een CO₂ reductie van 40% in 2025 ten opzichte van het niveau van 1990. Voor de verschillende thema's als gemeentelijke gebouwen, woningbouw, bedrijven, verkeer en vervoer en duurzame energieopties zijn doelstellingen en activiteiten opgesteld.

2.3.8 Beleidsvisie Externe Veiligheid (2008-2017)

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. In Hellevoetsluis is een aantal risicovolle activiteiten aanwezig, zoals propaan tanks, een LPG tankstation,

een hogedruk aardgasleiding en het transport van gevaarlijke stoffen. In de Beleidsvisie Externe Veiligheid (2008 – 2017) wordt het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Hellevoetsluis vastgelegd. De beleidsvisie is opgebouwd uit drie delen:

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

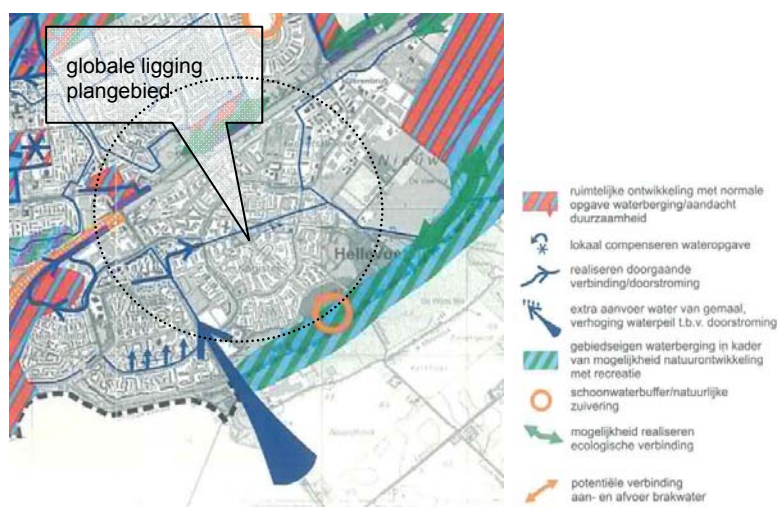
De Beleidsvisie Externe Veiligheid 2008 – 2017 is op 28 mei 2009 vastgesteld. Een overzicht van de externe veiligheidssituatie is vastgelegd in een signaleringskaart externe veiligheid. Hierop zijn voor alle risico volle activiteiten plaatsgevonden risicocontouren en invloedsgebieden (1% letaliteitsgrens) aangegeven. In paragraaf 4.3 wordt het aspect externe veiligheid voor het plangebied verder uitgewerkt.

2.3.9 Waterplan Hellevoetsluis

Het Waterplan Hellevoetsluis is in nauwe samenwerking met het waterschap Hollandse Delta tot stand gekomen. Het waterplan bestaat uit twee delen: de Watervisie 2030 (2005) en het Maatregelenplan Water (2008). De watervisie beschrijft de gezamenlijke visie van de gemeente en het waterschap op de gewenste veranderingen in het watersysteem in relatie tot verwachte ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente in de komende 25 jaar. De visie richt zich op vier centrale doelstellingen, die in onderlinge samenhang worden benaderd:

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

In afbeelding 6 is de watervisie in en rond het bestemmingsplangebied De Kooistee weergegeven. De belangrijkste waterambitie in De Kooistee is het verbeteren van de doorstroming van het watersysteem. In de huidige situatie zijn een aantal (technische) knelpunten aanwezig waardoor de waterverdeling en doorstroming niet optimaal is. Een ambitie die direct aan het plangebied grenst is de realisatie van een zone langs de hoofdwatergang waarin natuurontwikkeling en waterberging mogelijk worden gemaakt. Het betreft de hoofdwatergang die loopt langs het sportpark De Kooistee en het Kooisteebos, op de grens met de gemeente Bernisse.



Figuur 6. watervisie ter plaatse van plangebied [bron: Watervisie 2030]

In het Maatregelenplan Water is de watervisie uitgewerkt in concrete maatregelen. Ter verbetering van de doorstroming en waterverdeling in de wijken De Kooistee en De Struyten is een pakket maatregelen samengesteld. Dit pakket bestaat uit een aantal samenhangende technische maatregelen zoals het aanbrengen van kruisputten of zinkerbindingen daar waar riolering en watersysteem elkaar kruisen, het vervangen van een enkele duiker en de aanvoer van extra water via gemaal Plattendijk. De uitvoering van de maatregelen is gepland voor de periode 2010-2015.

2.3.10 Woonvisie 2008-2015

De woonvisie is een nota waarin de plannen met betrekking tot het wonen in Hellevoetsluis staan beschreven voor de komende 10 jaar. Onderdeel van de woonvisie is een onderzoek geweest naar de woonwensen van de

bewoners van Hellevoetsluis. Voor dit onderzoek heeft er in februari 2007 een uitgebreide enquête plaatsgevonden onder circa 3.000 huishoudens in de gemeente.

De bestaande wijken in Hellevoetsluis maken een wezenlijk onderdeel uit van de woonvisie. Het merendeel van de woningen die er in 2015 staan, zijn er nu immers ook al. In de woonvisie is per wijk een beknopte omschrijving gegeven van het wonen en de aspecten die mede bepalend zijn voor het wonen. Wonen is immers méér dan alleen de woning. Ook de woonomgeving speelt een rol in de woonkwaliteit evenals de bereikbaarheid van de wijk en de voorzieningen, zoals winkels, zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Voor de wijk De Kooistee zijn de volgende kernstrategieën verwoord in de woonvisie. Bij de uitwerking van deze strategieën zal, wanneer dit noodzakelijk is voor de realisatie, een afzonderlijke procedure worden doorlopen. Het nu voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard, hetgeen betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan. .

2.3.11 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Op 18 februari 2010 is de Welstandsnota vervangen door de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De gebiedsindeling is ten opzichte van de Welstandsnota uit 2005 gewijzigd. De bouwperiode blijft een belangrijke factor maar vooral de ruimtelijke en functionele opzet van gebieden zijn leidend geworden. Daarnaast zijn nieuwe objectgerichte criteria opgesteld voor specifieke gebouwen en bouwwerken zoals boerderijen en basisscholen. Voor de welstandscriteria wordt verwezen naar de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht regelt welke functies en bouwwerken omgevingsvergunningplichtig zijn, en welke niet. Bij niet-omgevingsvergunningplichtige functies en bouwwerken, geldt dat ook een welstands-toetsing niet van toepassing is.

In het Besluit omgevingsrecht is aangegeven welke bouwwerken vergunningvrij zijn en welke (regulier) vergunningplichtig. Vooralsnog blijft de verplichte welstandsadvisering voor de omgevingsvergunning voor het bouwen bestaan. Op basis van een evaluatie is thans wel een beleidsvoornemen in ontwikkeling om de verplichte welstandsadvisering geheel af te schaffen (over blijft dan een vrijheid voor gemeenten om zich te laten adviseren door een welstandscommissie op basis van de welstandsnota). Een definitief besluit moet hierover nog genomen worden. Dat geldt ook voor de verplichting om loketcriteria te stellen. Het ligt overigens wel voor de hand dat die verplichting komt te vervallen omdat hiertoe anders weer een specifieke categorie bouwwerken moet worden aangewezen. Dat staat los van het feit dat gemeenten altijd vrijwillig zoveel als mogelijk met loketcriteria zouden moeten werken.

2.3.12 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 zogeheten paraplu-nota, waar tegen de achtergrond van de actuele economische ontwikkeling het economische beleid in de samenhang met alle andere beleidsvelden en ambities van de gemeente wordt weergegeven. De nota streeft naar een lokale economie, die letterlijk voortdurend ruimte biedt aan nieuwe bedrijfsinitiatieven passend in het karakter van Hellevoetsluis en naar regionale afstemming. Daarbij wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling, dat wil zeggen:

- een evenwichtige en stabiele economische ontwikkeling van bedrijven en maatschappelijke organisaties;
- geen aantasting of bovenmatige belasting van het milieu.

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 van de gemeente Hellevoetsluis zijn:

1. verbeteren werking van de arbeidsmarkt;
2. uitbreiding vakgericht onderwijs;
3. benutten van de potenties in Toerisme en recreatie;
4. opstellen detailhandelsvisie en horecanota;
5. uitbreiding winkelcentrum De Struytse Hoeck;
6. economische dynamiek en behoud van de ruimtelijke kwaliteit moeten op elkaar afgestemd worden;
7. snelle ontwikkeling van Kickersbloem 3 en waarborgen van kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen;
8. 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 ontwikkelingen, uitgifte en beheer van Kickersbloem 3, uitbreiding van De Struytse Hoeck en het actief doorontwikkelen van toerisme en recreatie.

Voor het plangebied De Kooistee zijn geen specifieke maatregelen benoemd. Er zijn dan ook geen knelpunten ten aanzien van dit beleidsstuk te verwachten.

2.3.13 Visie op Detailhandel (2011)

In de Visie op Detailhandel is de volgende visie op de detailhandelsstructuur opgenomen. In deze visie wordt gestreefd naar een evenwichtige detailhandelsstructuur die een zo compleet mogelijk voorzieningenpakket biedt voor de consument en dusdanig duurzaam is dat ondernemers en overige marktpartijen hierin kunnen en willen blijven investeren. In deze visie op de detailhandel wordt ingezet op:

1. versterking De Struytse Hoeck als hoofdwinkelcentrum van Hellevoetsluis en omgeving;
2. handhaving levensvatbare winkelcentra voor dagelijkse voorzieningen op buurt-/wijkniveau;
3. behoud Rijksstraatweg als gevarieerde aanloopstraat van de gemeente;
4. winkels in volumineuze artikelen (woninginrichting, bouwmarkten, etc.), die niet inpasbaar zijn in winkelgebieden, zoveel mogelijk clusteren op een passende PDV-locatie;
5. de Vesting versterken als toeristisch-recreatief gebied met hierop aansluitende detailhandelsfunctie.

Ook wordt De Forel als compact winkelcentrum benoemd die een functie vervult als buurwinkelcentrum. De bestaande situatie van het bestemmingsplan De Kooistee is opgenomen, ook ten aanzien van het ontwikkeling zijnde beleidskader zijn geen knelpunten te verwachten.

2.3.14 Nota Horecavestingsbeleid 2011

Voor de toekomstige horecastructuur wordt uitgegaan van drie te versterken pijlers:

- I. Versterking uitgaansfunctie
- II. Toeristisch-recreatieve product
- III. Versterking winkelondersteunende horeca

I. Versterking uitgaansfunctie

Bij de versterking van de uitgaansfunctie wordt kan er gekozen worden om de uitgaansfunctie in de Vesting, of in De Struytse Hoeck te stimuleren. Verder wordt er aangegeven dat de plannen voor een solitaire discotheek aan de N57 passen in de ambitie om de uitgaansfunctie van Hellevoetsluis te versterken

II. Toeristisch-recreatieve product

Ten aanzien van de toeristische-recreatieve potentie wordt er ingegaan op mogelijkheden van de Vesting. Gesteld wordt dat de strategische ligging aan het Haringvliet veel toeristisch-recreatieve potenties heeft. In het verlengde van het toeristisch-recreatieve product en met het oog op de ontwikkeling van de Tweede Maasvlakte kan ook de zakelijke markt worden bediend.

III. Versterking winkelondersteunende horeca

Voor het functioneren van een hoofdwinkelgebied is het van belang dat er voldoende en kwalitatief goede ondersteunende horeca aanwezig is. Bij de winkelondersteunende horeca kan met name gedacht worden aan fastfood- en afhaalrestaurants, lunchrooms en terrassen. Ten doel wordt gesteld om de winkelondersteunende horeca versterken in samenhang met opwaardering van De Struytse Hoeck.

Ten aanzien van alle drie de opgaven zijn er niet specifiek doelstellingen toe geschreven aan de wijk De Kooistee. Ten aanzien van De Nota Horecavestingsbeleid zijn dan ook geen knelpunten te verwachten.

2.3.15 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.

3 ANALYSE PLANGEBIED

3.1 Gebiedsbeschrijving

De wijk De Kooistee is gebouwd in de periode 1980-1985 en is daarmee de laatste wijk die werd neergezet in het kader van de groeikernfunctie van de stad. Gedurende de vorige planperiode zijn in de wijk De Kooistee diverse locaties ontwikkeld met voornamelijk woningbouw. De wijk kan op dit moment zo goed als voltooid worden beschouwd.

De stedenbouwkundige structuur wordt gedragen door een ring van de wijkontsluiting begeleid door water. Aan deze ring liggen verschillende kleine woonclusters. Maar in groter verband is er sprake van vier buurten, Hout Hoef, Koele Nacht, Morgen Stont en Vlotburg. Centraal in de wijk ligt een grote groene ruimte die als spil van de wijk dient. Hier omheen liggen verschillende maatschappelijke voorzieningen. Verder liggen er in de buurten verschillende kleine groenplekken, die als buurtgroen dienst doen. Naast het water langs de wijkontsluiting liggen er in de verschillende buurten kleinere watergangen en wordt de wijk van oost naar west doorsneden door een grotere watergang.

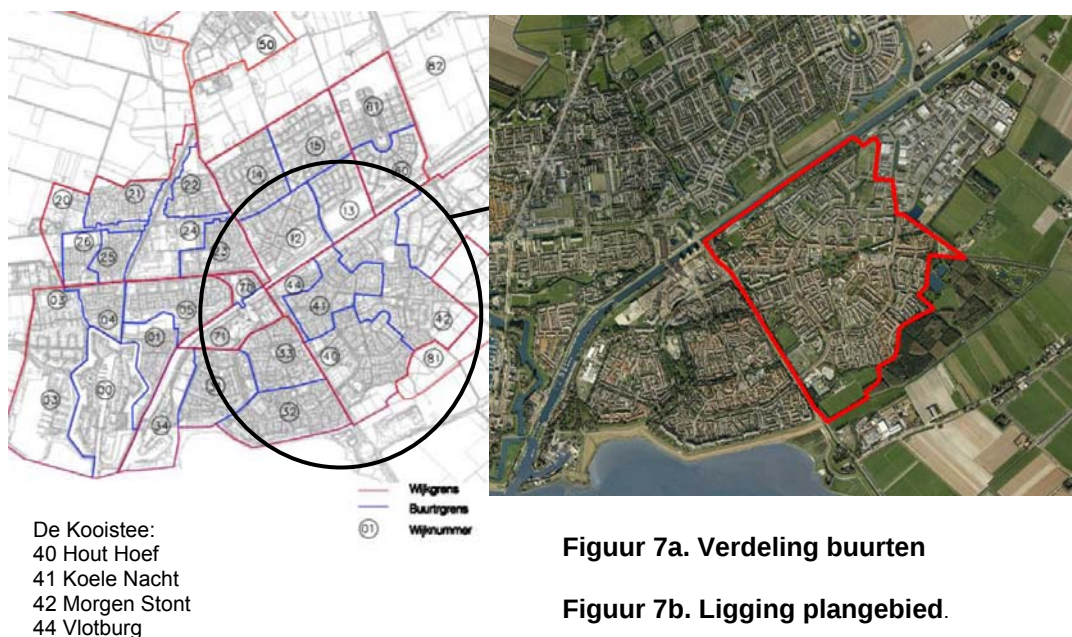
In de wijk De Kooistee wordt voornamelijk gewoond. Het grootste gedeelte van de woningen bestaat uit eengezinshuurwoningen. Verspreid door de wijk liggen een aantal grotere appartementencomplexen. Met de realisatie van de appartementencomplexen Dierenriem en Atalanta, beide langs de wijkontsluitingsweg gesitueerd, zijn belangrijke oriëntatiepunten ontstaan. De bouwtechnische en woontechnische kwaliteit is in het algemeen goed.

Geconstateerd is dat de herstructurering van de woonwagenlocatie Koperslagerplein niet correct is verwerkt in het bestemmingsplan. De verbeelding is daarom aangepast zodat er recht wordt gedaan aan de inrichting van de woonwagenlocatie. Door voortschrijdend inzicht hebben de constructies van woonwagens een bepaalde ontwikkeling door gemaakt, de mogelijkheid van woningen op deze locatie met dezelfde omvang sluit beter bij deze ontwikkeling aan. Daarom is er voor de woonwagenlocatie Moerbeigaarde en Koperslagersplein naast de mogelijkheid van woonwagens de mogelijkheid van woning opgenomen, echter enkel binnen de toegestane maten zoals opgenomen voor woonwagens. Er is geen mogelijkheid opgenomen om het aantal woningen of woonwagens toe te laten nemen.

3.2 Functionele analyse

3.2.1 Wonen

De wijk De Kooistee bestaat uit de buurten: Hout Hoeffe, Morgen Stont, Koele Nacht en Vlotbrug. Drie van de buurten Hout Hoeffe, Morgen Stont en Koele Nacht hebben bijna 1200 woningen en bijna 3000 inwoners. Op afbeelding 7a is de verdeling in buurten binnen de wijk De Kooistee te zien.



Figuur 7a. Verdeling buurten

Figuur 7b. Ligging plangebied.

In de wijk staan vooral rijenwoningen (75%) en meergezinswoningen (22%). Er wonen relatief veel jongeren en twintigers/dertigers. Zowel ouderenwoningen als oudere bewoners zijn er relatief weinig.

Hout Hoeffe

In het zuidwestelijk deel van het plangebied is de buurt Hout Hoeffe gelegen. De buurt Hout Hoeffe, sluit aan op De Struyten en heeft kleine clusters met rijtjeswoningen. Er is een mengeling van huur- en koopwoningen te vinden.

Morgen Stont

Ten oosten van Hout Hoef ligt de buurt Morgen Stont. Ook hier zijn zowel huur- als koopwoningen te vinden. Morgen Stont is opgebouwd uit een aantal kleine buurtjes waartussen parkstroken zijn gerealiseerd.

Koele Nacht

Koele Nacht is de buurt tussen Hout Hoeffe en het Kanaal door Voorne. Er zijn hier eengezinswoningen te vinden in koop- en huurvorm. Centraal in Koele Nacht ligt een appartementencomplex voor senioren.

Vlotburg

In de hoek bij De Struyten en het Kanaal door Voorne ligt het oude buurtschap Vlotbrug.

Voor de wijk De Kooistee zijn kernstrategieën verwoord in de woonvisie. Bij de uitwerking van deze strategieën zal, wanneer dit noodzakelijk is voor de realisatie, een afzonderlijk (ruimtelijke) procedure worden doorlopen. Het nu voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard, hetgeen betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt.



Figuur 8. Enkele foto's van de wijk Kooistee

3.2.2 Maatschappelijke functies

De maatschappelijke functies zijn verspreid over de hele wijk De Kooistee. In de wijk is aan de Haring het buurtcentrum De Kooistee gevestigd. Nabij de sporthal ligt een tweede peuterspeelzaal. Verder zijn er meerdere basisscholen aanwezig en zijn er in Polaris maatschappelijke voorzieningen gevestigd.

3.2.3 Recreatieve voorzieningen

Aan de Plattendijk is een kinderboerderij en een volkstuintencomplex gesitueerd. In het zuiden van de wijk ligt het Kooisteebos en een sportcomplex waar tennisvereniging De Kooistee en voetbalvereniging FC Vlotbrug (Schelpenkade 1) zijn gevestigd. Centraal gelegen in de wijk ligt de sporthal De Morgen Stont.

3.2.4 Bedrijvigheid

De Kooistee is een typische uitbreidingswijk uit de jaren 80. Centraal in de wijk ligt het buurtwinkelcentrum Forrel. Hierin bevindt zich een supermarkt, een bakker. Daarnaast is er een café, een snackbar, een kapsalon en een bloemen- en plantenwinkel te vinden. Aan het kanaal door Voorne ligt RIJO, in hoofdzaak een partycentrum en dansschool, maar er bevindt zich ook kantoorruimte.

3.2.5 Telecommunicatiemasten

In de wijk De Kooistee staan een tweetal masten. Beide liggen in het sportpark in het zuiden van het plangebied. Beide zijn telecommunicatiemasten met een aanzienlijke hoogte en een klein gebouw nabij. De locaties van de masten staan aangegeven op de verbeelding en zijn:

- Schelpenpad;
- Eikenhoorn.

3.3 Ruimtelijke analyse

3.3.1 Algemeen

Hellevoetsluis kan in vier kwadranten worden verdeeld. De verdeling is ontstaan door een tweetal voor de structuur van Hellevoetsluis bepalende elementen. De Oostdijk/Plattendijk (in noord-zuidrichting) en het Kanaal door Voorne (in oost-westrichting). De Kooistee valt in het zuid-oostelijke kwadrant van de gemeente Hellevoetsluis.

3.3.2 Bebouwingsstructuur

De Kooistee is grotendeels aan het begin van de jaren 80 gerealiseerd. De buurt Vlotbrug is van een veel eerdere datum. Samen met de wijk De Struyten vormt De Kooistee het deel van Hellevoetsluis dat op het hoogtepunt van de groeiontwikkeling in een hoog bouwtempo is gerealiseerd. Het grootste gedeelte van de wijk bestaat uit eengezinsrijwoningen. De overige woningen zijn in gestapelde vorm gerealiseerd.

3.3.3 Verkeer

De Kanaalweg Westzijde en de Amnesty Internationalaan zijn de hoofdwegen van de gemeente Hellevoetsluis. De wijk wordt door een ringvormige structuur ontsloten, bestaande uit Dierenriem, Kooilaan, Mandenmaker en Vloedlijn. De wegenstructuur is duidelijk hiërarchisch opgebouwd. Naast hoofdwegen en wijkverzamelwegen liggen in de wijk buurtontsluitingswegen en een stelsel van langzaamverkeersverbindingen. De parkeervoorzieningen liggen in het plangebied langs de buurtontsluitingswegen.

3.3.4 Groen

Centraal in de wijk is een deel wijkgroen gelegen. Verder wordt de wijk door sneden door wegen met laanbeplanting. Op het perceel tussen de volkstuinten en de kinderboerderij is een grote natuurspeeltuin voor kinderen ontwikkeld. Dit versterkt tevens de groene zone langs de Plattendijk. Aan de rand van het plangebied ligt een bos, Het Kooisteebos.

4 SECTORALE ONDERZOEKEN EN REGELGEVING

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

4.1 Geluid

De gewijzigde Wet geluidhinder (Whg) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van de weg. De breedte van de geluidzone langs wegen is geregeld in artikel 74 Wgh en is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (binnenstedelijk of buitenstedelijk). De betreffende zonebreedtes zijn in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1. Breedte geluidzone voor Whg.

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

Tabel 1 Zonebreedte wegverkeer

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

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

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

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

De berekende geluidbelasting dient getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Indien de (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB wordt overschreden, dient beoordeeld te worden of maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn. Als maatregelen niet mogelijk zijn, dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

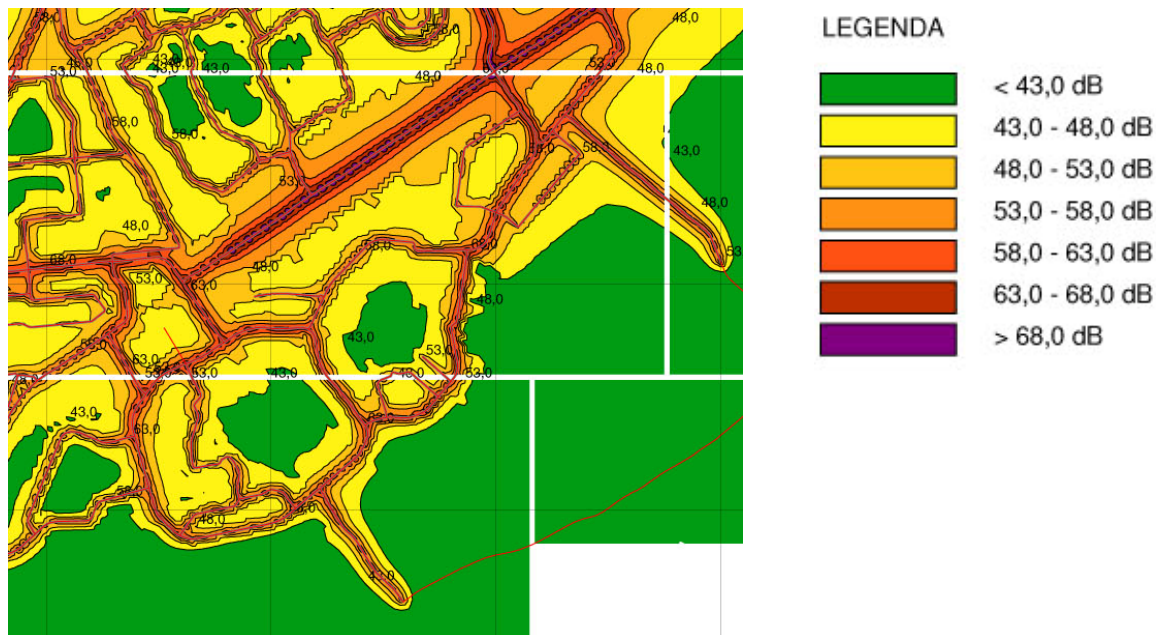
Artikel 110g van de Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid het resultaat van berekening en meting van de geluidbelasting vanwege wegverkeer met maximaal 5 dB te verlagen alvorens de waarden te toetsen aan de (voorkeurs)grenswaarden.

Het plan De Kooistee 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.

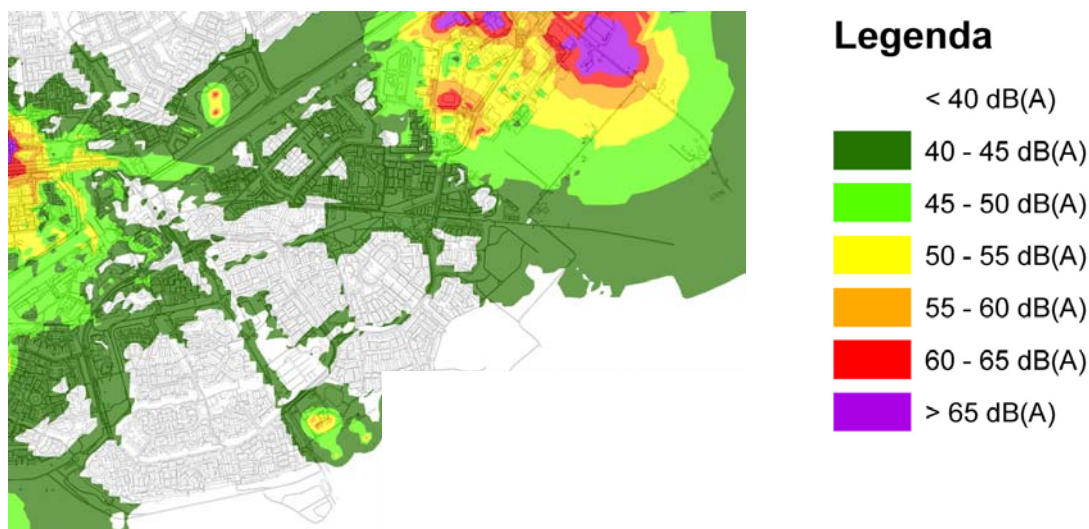
In de figuren 3 en 4 van het geluidbeleid Hellevoetsluis zijn de geluidbelastingkaarten van wegverkeerslawaaï en industriellawaai weergegeven. Deze kaarten geven de verwachte geluidbelasting in het jaar 2020 weer, inclusief de bijdrage vanwege de verkeersaantrekkende werking van de ten tijde van het opgestelde geluidbeleid bekende ontwikkelingen. Uit de geluidbelastingkaarten blijkt dat het plan De Kooistee deels gesitueerd is in een

gebied waar de geluidbelasting hoger is dan 48 dB voor wegverkeerslawaai (voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder) en hoger dan de voor dit gebied geldende streefwaarden. Deze kaarten zijn opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een conserverend plan is (er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats), is de regeling van afdeling 2 van hoofdstuk VI (nieuwe situaties) Wet geluidhinder niet van toepassing. Lid 3 van artikel 76 Wet geluidhinder bepaalt immers 'Indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste en tweede lid niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van betreffende weg opgenomen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn'. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.



Figuur 9. Uitsnede geluidbelastingskaart wegverkeerslawaai.



Figuur 10. Uitsnede geluidbelastingskaart industrieelawaai

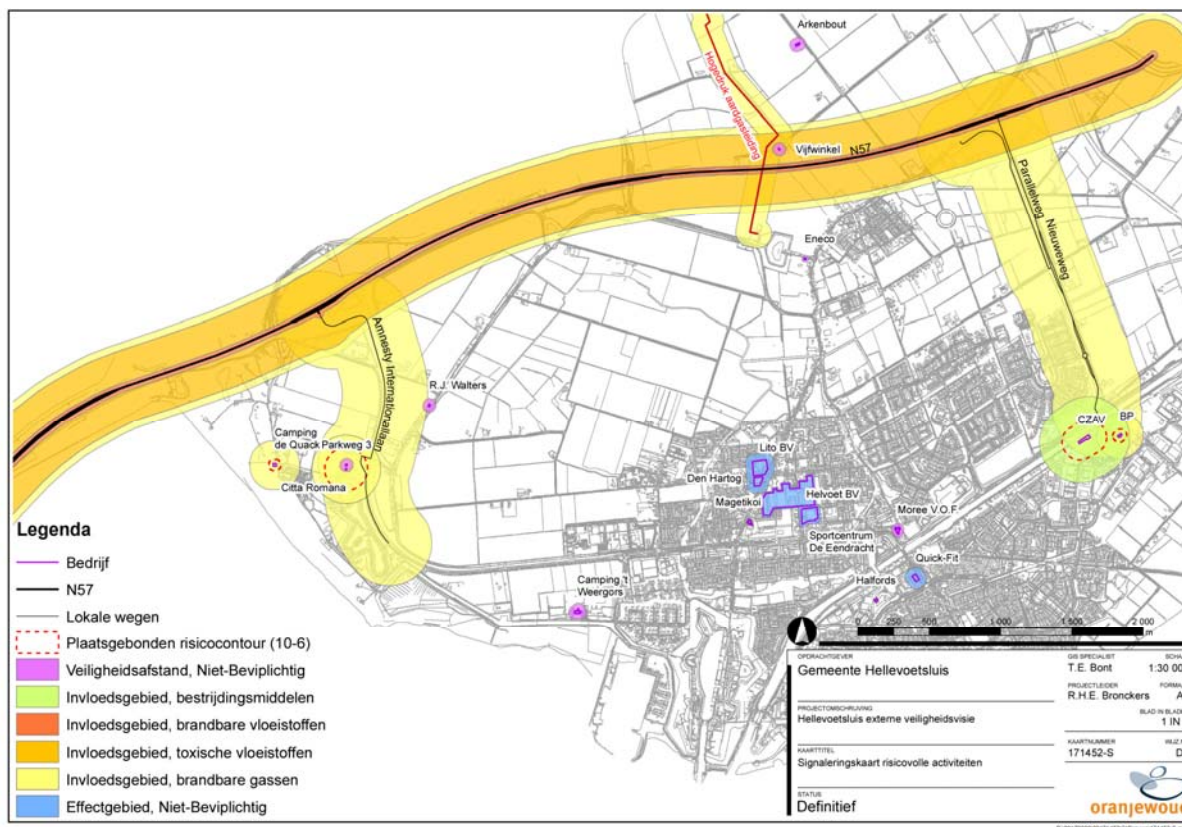
4.2 Bodem

Bestemmingsplan De Kooistee betreft een conserverend bestemmingsplan, de bestaande bestemmingen, bebouwing en functies in het gebied worden dus gehandhaafd en overeenkomstig de huidige situatie geregeld in het bestemmingsplan.

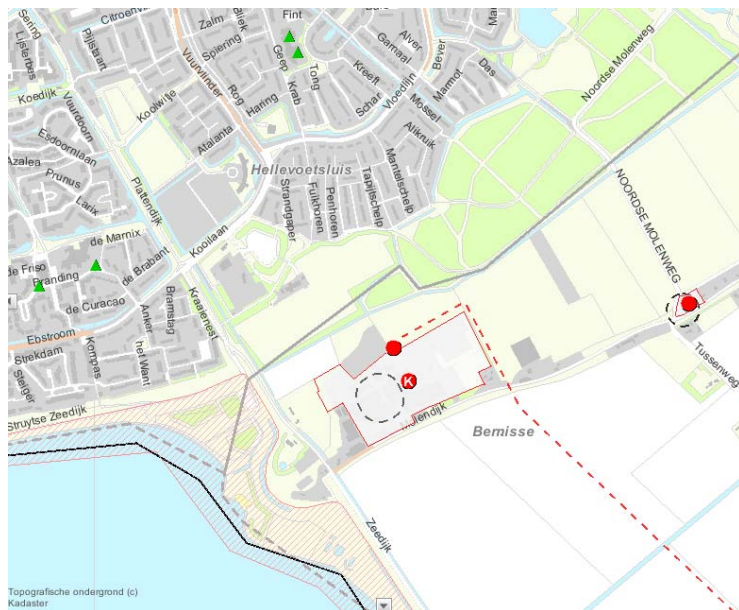
Er is geen sprake van nieuwbouw in het gebied en dus bestaat er geen noodzaak om bodemonderzoek uit te voeren. Indien een ontwikkeling is voorzien dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de nieuw beoogde functie.

4.3 Externe Veiligheid

Zoals vermeld in § 2.3.4 is het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Hellevoetsluis vastgelegd in de beleidsvisie Externe Veiligheid. Deze beleidsvisie geeft handvatten voor het structureel omgaan met externe veiligheid binnen de gemeente Hellevoetsluis. Op Figuur 11 is de signaleringskaart risicovolle activiteiten Hellevoetsluis te zien, deze is tevens opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Hierop is te zien dat er binnen het plangebied De Kooistee geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn waarvoor bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied een verantwoording van het groepsrisico plaats dient te vinden.



Figuur 11. Uitsnede signaleringskaart risicovolle activiteiten Hellevoetsluis



Figuur 12. Uitsnede risicokaart. Bron: www.risicokaart.nl

Net buiten het plangebied, in de gemeente Bernisse, is het bedrijf Farm Frites gevestigd (zie Figuur 12). Dit bedrijf wordt van gas voorzien door een 4,5 inch hogedrukaardgasleiding van 40 bar. Volgens de toekomstige richtlijnen voor gasleidingen geldt een inventarisatieafstand van 45 meter om een dergelijke leiding. Deze zone van 45 meter overlapt het plangebied niet.

Ook de richtafstanden voor externe veiligheid van de inrichting van Farm Frites overlappen het plangebied niet.

4.4 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 was 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.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Met het in werking treden van het NSL is de tijdelijke norm van 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ uit het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) komen te vervallen en moet rekening worden gehouden met een norm van 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

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.



Figuur 13. Uitsnede luchtkwaliteitskaart, aantal grenswaarde overschrijdingen PM10 (in dagen).

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 1 voor toelichting) kan gesteld worden dat voldaan wordt aan hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer.

Tabel 2. Maximale berekende jaargemiddelde NO₂, PM10 en jaarlijkse overschrijdingen PM10.

Scenario	Concentratie NO ₂	Concentratie PM10	Aantal overschrijdingen PM10
2009	Max 32	Max 20	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.

De luchtkwaliteitskaart van Hellevoetsluis is tevens opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

In navolging op de beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan De Kooistee (kenmerk 21101899, d.d. 15 oktober 2010), is door DCMR een inventarisatie gemaakt van bedrijven gelegen binnen het plangebied. In deze paragraaf zijn de conclusies van de inventarisatie opgenomen.

Winkelgebied aan de Forel

Aan de Forel zijn diverse winkels gevestigd, waaronder een supermarkt en een bakkerszaak. Naast deze winkels is hier ook een café met snackbar en een apotheek gevestigd.

Op basis van de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 van het VNG kunnen deze inrichtingen worden aangemerkt als een categorie 1 inrichting (detailhandel, supermarkten, apotheken, cafés en cafetaria's), met een richtafstand van 10 m voor geluid en geur.

Onderwijsinstellingen

Op diverse locaties binnen het plangebied zijn scholen gevestigd. Het gaat hierbij om basisscholen en scholen voor het voortgezet onderwijs.

Op basis van de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 van het VNG kunnen deze inrichtingen worden aangemerkt als een categorie 2 inrichting (Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs), met een richtafstand van 30 m voor geluid.

Sporthal De Morgenstont

De sporthal De Morgenstont betreft één grote hal met twee scheidingswanden die de ruimte verdeelt in drie sportvelden. Verder is er een kleine kantine.

Op basis van de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 van het VNG kunnen deze inrichtingen worden aangemerkt als een categorie 2 inrichting (cultuur, sport en recreatie – sportscholen en gymnastiekzalen), met een richtafstand van 30 m voor geluid.

Gezien de aard en omvang van deze sporthal is een zwaardere categorie (3.1 - cultuur, sport en recreatie – sporthallen) niet reëel geacht.

Medisch centrum Helius

Aan het Schelpenpad is een medisch centrum gevestigd. Het gaat hierbij om een huisartsenpost in combinatie met een apotheek.

Op basis van de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 van het VNG kunnen deze inrichtingen worden aangemerkt als een categorie 1 inrichting (gezondheids- en welzijnzorg - artsenpraktijk en apotheken), met een richtafstand van 10 m voor geluid.

Sportterrein aan het Schelpenpad

Aan het Schelpenpad zijn de voetbalvereniging Vlotbrug en de tennisvereniging De Kooistee gevestigd. Beide sportverenigingen beschikken over meerdere velden met verlichting.

Op basis van de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 van het VNG kunnen deze inrichtingen worden aangemerkt als een categorie 3.1 inrichting (cultuur, sport en recreatie – tennisbanen en veldsportcomplex), met een richtafstand van 50 m voor geluid.

Kinderboerderij De Kerkestee

Het betreft hier een kinderboerderij met landbouwhuisdieren, diverse buiten stallen, een opslag-loods, een verkoopruimte en een klein horecagedeelte. Verder is er een mestplaat. De mest wordt regelmatig afgevoerd.

Op basis van de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 van het VNG moet deze inrichting worden aangemerkt als een categorie 2 inrichting (cultuur, sport en recreatie - kinderboerderijen), met een richtafstand van 30 m voor geluid en geur.

Dansschool Ri-Jo

Ri-Jo betreft een dansschool waar les wordt gegeven in diverse dansvormen. Op basis van de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 van het VNG moet deze inrichting worden aangemerkt als een categorie 2 inrichting (cultuur, sport en recreatie – dans-scholen), met een richtafstand van 30 m voor geluid.

Beoordeling

Voor de beoordeling van de verschillende activiteiten in relatie tot de omgeving is er van uit gegaan dat het een conserverend bestemmingsplan is, waarin nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk worden gemaakt. Bij de activiteiten zoals hierboven geïnterpreteerd moet rekening worden gehouden met een richtafstand van maximaal 30 m. Uitzondering hierop is het tennis- en voetbalterrein aan het Schelpenpad. Hier geldt een richtafstand van 50 m. Omdat het hier gaat om richtafstanden gebaseerd op een algemene beoordeling van een activiteit, kan het werkelijke invloedsgebied van de activiteit afwijken van de opgegeven richtafstand. Dit is ondermeer afhankelijk van de aard en omvang en de ligging van het bedrijf in relatie tot het plangebied. Echter gezien het feit dat nieuwe ontwikkelingen met dit bestemmingsplan niet mogelijk worden gemaakt, wordt een verdere beoordeling niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Zoals uit het bovenstaande blijkt is de bedrijvigheid binnen het plangebied beperkt en gaat het om activiteiten die op basis van de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 van het VNG kunnen worden ingedeeld in een lage categorie (Cat. 1 en 2) met uitzondering van de sportterreinen aan het Schelpenpad (Cat. 3.1).

Gezien het feit dat het hier gaat om een conserverend bestemmingsplan, waarin nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk worden gemaakt, vormen de geïnventariseerde activiteiten geen belemmering voor het bestemmingsplan De Kooistee.

4.6 Water

Huidige waterhuishouding

Waterkering

Het bestemmingsplangebied wordt aan de noordwest-kant begrensd door een regionale waterkering langs het Kanaal door Voorne, welke een dubbelfunctie van compartimenteringswaterkering en boezemkade heeft. De waterkering strekt zich uit over de volle breedte van het kanaal tot en met de dijksloten langs de Kanaalweg Westzijde en Kanaalweg Oostzijde (de kernzone) en vanaf daar nog een beschermingszone van circa 10 meter breed. De exacte ligging van de waterkering (kern- en beschermingszones) is op de bestemmingsplantekeningen weergegeven met de bestemming "Waterstaat – Waterkering".

Oppervlaktewatersysteem

Het bestemmingsplangebied De Kooistee heeft een stedelijk watersysteem met twee hoofdwatergangen: een aanvoerwatergang langs de Plattendijk en een afvoerwatergang dwars door de wijk (min of meer parallel aan het Kanaal). De wijk wordt vanaf twee richtingen gevoed: vanaf gemaal Plattendijk en vanuit de naastgelegen wijk Struyten, waarvandaan het onder de Oostdijk door de wijk binnen komt. In geval van nood (wateroverlast) kan de watergang langs de Plattendijk ook voor de afvoer van water zorgen. In de wijk zijn diverse kleinere sloten aanwezig. Het systeem watert in noordoostelijke richting af, naar het boezemgemaal Noordermeer (gemeente Bernisse). Het streefpeil in de wijk ligt jaarrond op -2,20 m NAP. Het Kanaal door Voorne ligt ook in het bestemmingsplangebied maar maakt niet direct deel uit van het watersysteem van de wijk De Kooistee. Het Kanaal heeft de functie van afwateringsboezem en vervult die functie voor heel Voorne.

Waterkwaliteit

De chemische waterkwaliteit (voedingsstoffen en chloride) in de hoofdwatergangen is matig tot redelijk. Over de biologische kwaliteit (met name zuurstof) is weinig bekend. De ecologische kwaliteit (vegetatie, oeverbegroeiing) is voldoende tot goed.

Riolering

In het grootste deel van het bestemmingsplangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig, met uitzondering van twee jonge straten; Orion is aangesloten op een verbeterd gescheiden rioolstelsel, Polaris heeft een gescheiden rioolstelsel met randvoorziening.

Beheer en onderhoud

Het waterschap Hollandse Delta is verantwoordelijk voor de het beheer en onderhoud van de waterkeringen, het waarborgen van en toezien op de kwaliteit en kwantiteit van het oppervlaktewater en beheer en onderhoud van de afvalwaterzuivering. De gemeente is belast met het reguliere onderhoud van de watergangen in de bebouwde kom (zoals baggeren, maaien, onderhoud beschoeiing) en is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de riolering. Voor alle handelingen in op of nabij wateren is de Keur van het waterschap van toepassing. Langs hoofdwatergangen gelden beschermingszones van 5 meter breed aan weerszijden, waarbinnen de Keur van toepassing is.

Aandachtspunten en knelpunten

De aanwezigheid van de waterkering langs het Kanaal door Voorne leidt tot gebruiksbeperkingen binnen het plangebied. Voor alle activiteiten in de kern- en beschermingszone van de waterkering geldt de Keur van het waterschap. Bouwactiviteiten zijn niet of alleen onder specifieke voorwaarden, toegestaan. In het watersysteem zijn een aantal (technische) knelpunten aanwezig waardoor de watervdeling en doorstroming niet optimaal is. In het Waterplan Hellevoetsluis zijn hiervoor oplossingsrichtingen en maatregelen geformuleerd.

Wateropgaven

Algemene wateropgaven in het bestemmingsplangebied zijn:

- Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met 250 m² of meer, geldt een 'waterbergingsopgave': de toename van verharding moet gecompenseerd worden door het aanleggen van extra bergingscapaciteit binnen het peil- of plangebied, in de vorm van open water of een gelijkwaardig alternatief. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand stedelijk gebied en nieuw stedelijk gebied: in bestaand stedelijk gebied geldt een waterbergingsopgave van 10% van de extra verharding, in nieuw stedelijk gebied is dit 10% van het bruto plangebied.
- Nieuwe watergangen zodanig ontwerpen dat er geen doodlopende slootuiteinden in het watersysteem ontstaan;

- Nieuwbouw bij voorkeur voorzien van een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel.

Specifieke opgaven voor De Kooistee zijn, conform het Maatregelenplan Water (paragraaf 2.3.9):

- Verbeteren van de doorstroming en waterverdeling, door het aanbrengen van kruisputten of zinkerverbindingen daar waar riolering en watersysteem elkaar kruisen en het vervangen van enkele duikers.

Watertoetsproces

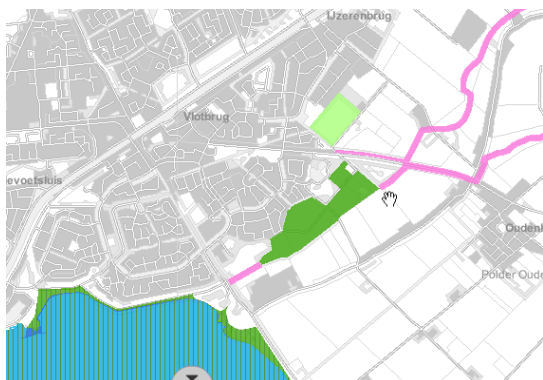
In het kader van de watertoetsprocedure is het voorontwerp bestemmingsplan voor advies voorgelegd aan de regionale waterbeheerder, waterschap Hollandse Delta. De reactie van het waterschap is verwerkt in de waterparagraaf en als aparte bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan.

4.7 Ecologie

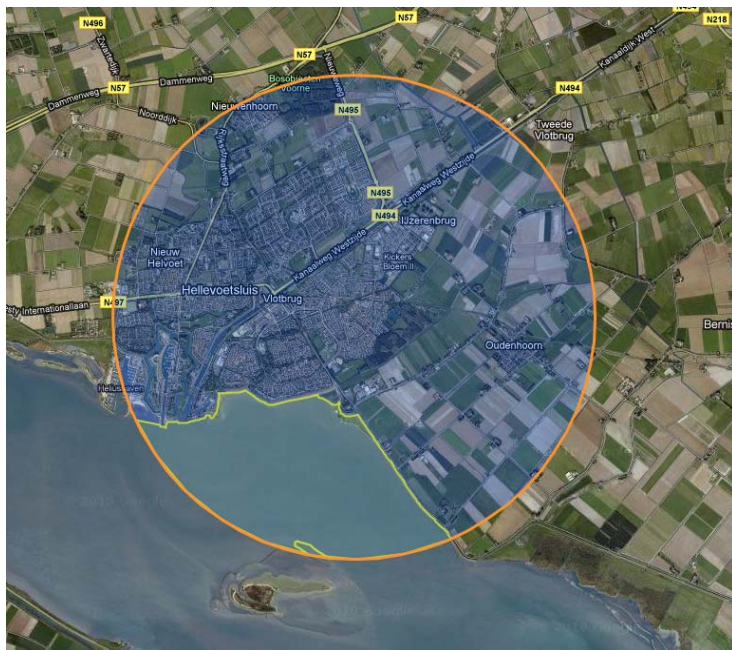
Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridische kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten. Indien in een gebied een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient van tevoren een inventarisatie plaats te vinden van de eventueel aanwezige beschermde 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.

Het bouwplan voor de natuurspeeltuin is inmiddels uitgevoerd. Bij de uitvoering van het bouwplan is er aandacht besteed aan een ecologisch onderzoek. Voor de natuurspeeltuin is een natuurtoets uitgevoerd, deze is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Het opnemen van de natuurspeeltuin is daardoor te typeren als conserverend. Aangezien er met dit bestemmingsplan verder geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan worden, is nader onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk.

Wel is de Provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS) voor zover deze binnen het bestemmingsplan valt op de plankaart van een dubbelbestemming voorzien. De PEHS ligt aan de zuidoostzijde van het plangebied, ter hoogte van de sportvelden, deels binnen de plangrenzen. De PEHS valt voor dit deel samen met de nationale Ecologische Hoofdstructuur. De dubbelbestemming beoogt de ecologische waarden te behouden en te versterken. Deze dubbelbestemming heet "Waarde – ecologie".



Figuur 14. PEHS nabij het plangebied. Bron: <http://geo.zuid-holland.nl>



Figuur 15. Natura2000 gebied "Haringvliet". Bron:
<http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx>

Nabij het plangebied is het Natura2000 gebied Haringvliet gelegen. Dit gebied ligt buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan ook geen ontwikkelingen mogelijk die eventueel invloed zouden kunnen hebben op de waarden binnen dit Natura2000 gebied.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

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

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

Het bovenstaande sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het "Verdrag van Malta" is ontwikkeld en dat aansluit bij de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007). Momenteel worden door de provincie bij de beoordeling van bestemmingsplannen met betrekking tot de archeologie de volgende beleidsinstrumenten geraadpleegd: de Archeologische Monumentenkaart (AMK), de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland.

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 waddegebied met mariene sedimentatie. Uit die 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), die in de ondergrond van het gebied aanwezig zijn. Op deze afzettingen kunnen bewoningssporen uit het Neolithicum worden aangetroffen, vergelijkbaar met die in 'Ossenhoek' en 'Parnassia'.

Vanaf circa 3100 voor Christus ontstond een meer gesloten kust met strandwallen, waarachter zich veen ging vormen. Dit geldt ook voor het plangebied. Waarschijnlijk raakte het veen pas in de Midden-IJzertijd (vanaf circa 400 jaar voor Christus) bewoond, doordat krekken het veengebied ontwaterden. Voor het plangebied 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. Binnen het plangebied zijn (nog) geen vindplaatsen uit de IJzertijd en de Romeinse tijd bekend, maar elders in Hellevoetsluis en op Voorne wel.

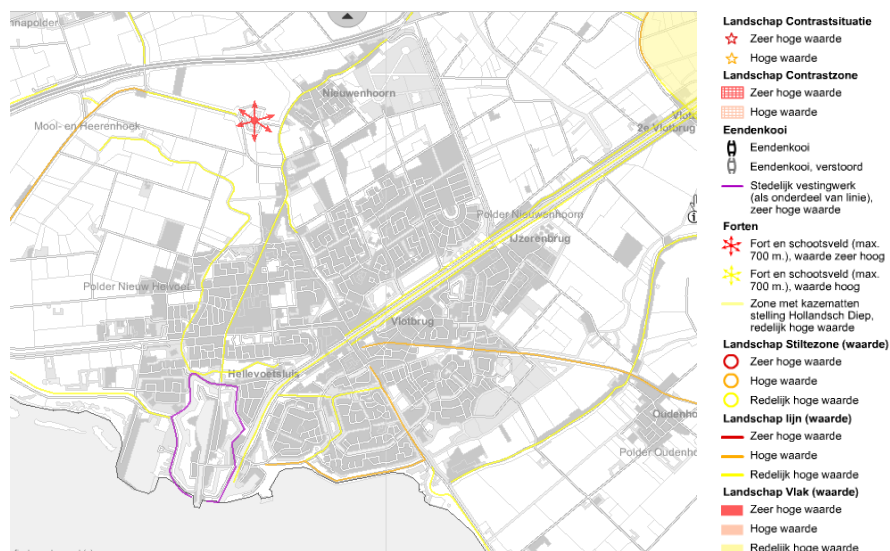
Na de Romeinse tijd treedt er (plaatselijk) weer veengroei op. De veengebieden van Voorne werden ruwweg vanaf circa 1000 ontgonnen. Over de precieze aard en omvang van de vroege ontginningen is weinig bekend. Rond 1214 ontstond het Haringvliet en in het begin van de 14de eeuw breekt de bewoning in Hellevoetsluis en omgeving af ten gevolge van overstromingen. Er vond sterke erosie plaats en er werd een in dikte wisselend pakket zandige klei afgezet. Pas aan het einde van de 14de eeuw, na de bedijking van de Polder van Nieuwenhoorn en de Polder Nieuw-Hellevoet, vindt er opnieuw bewoning plaats, in het bijzonder in de dorpen Nieuwenhoorn en Nieuw-Hellevoet, maar ook langs de dijken en de polderwegen. Een deel van de oorspronkelijke dijk van de Polder van Nieuwenhoorn valt binnen het plangebied (de huidige Oostdijk / Plattendijk).

Archeologische waarden in het plangebied

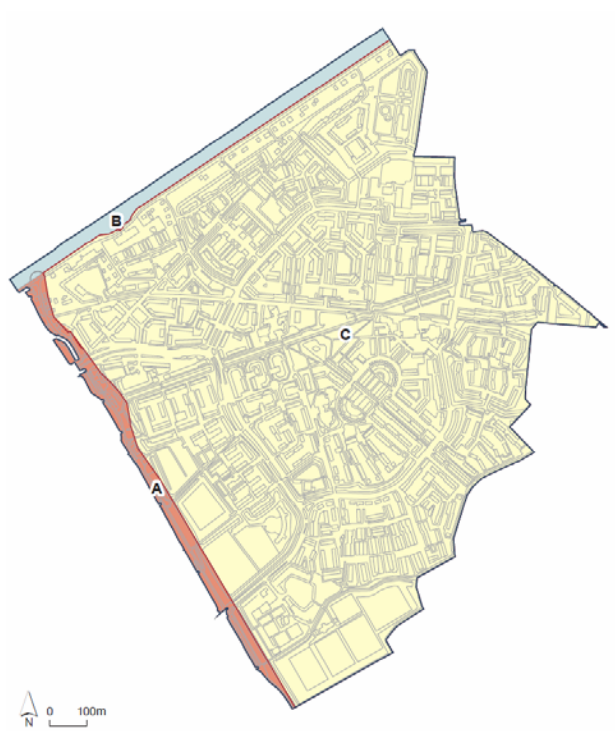
Op grote diepte (circa 20 m - NAP) kunnen vondsten en bewoningssporen uit het vroeg-Mesolithicum aanwezig zijn. Op het in de ondergrond aanwezige Hellevoeterzand kunnen bewoningssporen uit het Neolithicum aanwezig zijn. In delen van het plangebied moet rekening gehouden worden met bewoningssporen uit de periode van de Midden-IJzertijd tot en met de Romeinse tijd, die zich kunnen bevinden op of in de (soms kleiige) bovenkant van het veen. In het plangebied kunnen ook bewoningssporen uit de periode circa 1000 -1300 worden aangetroffen, op de bovenkant van het veen. Bewoningssporen uit de periode na het einde van de 14de eeuw worden vooral verwacht langs de voormalige dijken, wegen en waterlopen in het gebied.

Aanbevelingen

1. Voor de Oostdijk / Plattendijk en een zone aan weerszijden daarvan (gebied Waarde – Archeologie 1 op de Verbeelding en A op figuur 17) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) met een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld.
2. Voor het Kanaal door Voorne geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) met een oppervlakte groter dan 200 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan de huidige waterbodem. (Waarde – Archeologie 2 op de Verbeelding en B op figuur 17)
3. Voor de rest van het plangebied (Waarde – Archeologie 3 op de verbeelding en C op figuur 17) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) met een oppervlakte groter dan 200 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan 80 cm beneden maaiveld.



Figuur 16. Uitsnede cultuurhistorische Waardenkaart



Figuur 17. Gespecificeerde waardenkaart. Bron: BOOR.

4.9 Kabels en leidingen

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

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

De uit de beleidsbeschrijving (hoofdstuk 2) en gebiedsanalyse (hoofdstuk 3) voortvloeiende gegevens vormen belangrijke randvoorwaarden van het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid met betrekking tot De Kooistee. Daarbij staat handhaving en versterking van de bestaande situatie centraal. In het plangebied zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien, die in voorliggend bestemmingsplan geregeld dienen te worden. Bestemmingsplan De Kooistee heeft dan ook overwegend het karakter van een beheerplan, zoals ook uit de juridische regeling van het bestemmingsplan blijkt. Het voorliggende plan is dus conserverend van aard, wat echter niet inhoudt dat er in de toekomst geen ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk zijn. Op de juridische regeling wordt in het vervolg van dit hoofdstuk dieper ingegaan.

5.2 Juridische toelichting

Het juridische deel van een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels.

De regels bevatten regels voor gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Wabo

Per 1 oktober 2010 zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit Omgevingsrecht (BOR) in werking getreden. Bij de Wabo gaat het om de integratie van een aantal vergunningen (o.a. bouw-, milieu-, monumenten-, sloop-, kap- en uitwegvergunning) in de omgevingsvergunning.

Met de komst van de Wabo zijn andere wetten, zoals bijvoorbeeld de Wro, Woningwet en de Wet milieubeheer gewijzigd. Dit heeft gevolgen voor de inhoud van de regels van een bestemmingsplan.

Voorbeelden:

In de Wro heet de aanlegvergunning vanaf 1 oktober omgevingsvergunning voor het aanleggen van werken, geen bouwwerken zijnde.

Ook is in de Wabo de procedure opgenomen om te komen tot een omgevingsvergunning. Procedurevoorschriften in een bestemmingsplan hebben daardoor geen werking meer en om die reden hoeven ze ook niet in een bestemmingsplan te worden opgenomen.

Daarnaast hanteert de Wabo de term “Bijbehorende bouwwerken” in plaats van aan- en bijgebouwen.

Bor

In het Bor worden de omgevingsvergunningsvrije bouwwerken geregeld, ter vervanging van het Besluit vergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken. Net als na de invoering van het laatstgenoemde Besluit, kan de invoering van het Bor gevolgen hebben voor de bouwregels in een bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor is het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan op enkele punten aangepast om het “Wabo-proof” te maken.

5.3 Planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de inleidende bepalingen opgenomen (artikel 1 en 2), hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsbepalingen (artikel 3 t/m 15), Verder zijn in hoofdstuk 3 de algemene regels opgenomen (artikel 16 t/m 22) en tot slot staan in hoofdstuk 4 de slot- en overgangsregels (artikel 23 en 24).

5.3.1 Opzet en volgorde planregels

De regels van bestemmingsplan De Kooistee zijn op de volgende wijze opgebouwd.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1

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

Artikel 2

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 t/m 20

De bestemmingen.

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

- een bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- een nadere eisen regeling;

En in sommige gevallen:

- afwijking van de bouwregels;

De in dit plan opgenomen bestemmingen zijn:

- Artikel 3 Agrarisch
- Artikel 4 Detailhandel
- Artikel 5 Gemengd
- Artikel 6 Groen
- Artikel 7 Maatschappelijk
- Artikel 8 Recreatie – Dagrecreatie
- Artikel 9 Sport
- Artikel 10 Tuin
- Artikel 11 Verkeer
- Artikel 12 Water
- Artikel 13 Wonen - 1
- Artikel 14 Wonen - 2
- Artikel 15 Wonen - 3
- Artikel 16 Waarde - Archeologie 1
- Artikel 17 Waarde - Archeologie 2
- Artikel 18 Waarde - Archeologie 3
- Artikel 19 Waarde - Ecologie
- Artikel 20 Waterstaat - Waterkering

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 21

Anti-Dubbeltelregel; in deze regel 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 22

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

Artikel 23

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

Artikel 24

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

Artikel 25

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 ontwerp plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 26

Overgangsrecht; hierin staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruiksactiviteiten die afwijken van de bestemmingen en/of de regels in het bestemmingsplan;

Artikel 27

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

5.4 Verbeelding

5.4.1 Algemeen

Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke functies binnen de bestemming aan de grond binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de afwijkingsbevoegdheden te vinden.

5.4.2 Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit twee facetten: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Indien in het plangebied het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samen vallen, is op de verbeelding uitsluitend een bouwvlak te zien (de grenzen van het bestemmingsvlak liggen hieronder). Wanneer het bestemmingsvlak en bouwvlak niet samenvallen, is het bouwvlak ingetekend door middel van een dikke zwarte lijn binnen het bestemmingsvlak.

5.4.3 Aanduidingen

De letteraanduidingen van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn door middel van aanduidingen opgenomen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, dan staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak. Voor de leesbaarheid of omdat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen, is soms gekozen om de aanduidingen in het bouwvlak te plaatsen.

5.4.4 IMRO 2008 en SVBP 2008

De regels en verbeelding zijn opgesteld volgens IMRO 2008 en SVBP 2008. IMRO 2008 staat voor Informatie-Model 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 organisaties 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.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt geactualiseerd en is consoliderend van aard. Het actualiseren van het bestemmingsplan De Kooistee betreft een gemeentelijke taak; de met deze herziening samenhangende kosten zijn vanuit gemeentelijke budgetten gedekt.

Ingevolge de Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro), stelt de gemeenteraad een exploitatiebegroting vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (waaronder woonwagens en woningen) is voorgenomen. Dit geldt ook voor onbenutte planologische mogelijkheden die na een herziening wederom in een bestemmingsplan worden opgenomen. Aangezien voor de gronden met de aanduiding woonwagendstandplaats er sprake is van een volledige gemeentelijke exploitatiebegroting, kan gesteld worden dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan zoals bedoeld in de Wro te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

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

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

6.2.1 Inspraak ingevolge de inspraakverordening

De Inspraakverordening van Hellevoetsluis is op 1 april 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. Op grond van die verordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan De Kooistee vanaf 30 mei 2010 voor zes weken ter inzage gelegen. Onderdeel daarvan is een terinzagelegging met de mogelijkheid om inspraakreacties aan burgemeester en wethouders kenbaar te maken. Tevens is er op 20 mei 2010 een inspraakavond geweest waar het voorontwerp bestemmingsplan De Kooistee is toegelicht. Op de inspraakavond was de mogelijkheid om middels een reactieformulier te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. Er zijn geen reacties ontvangen op het voorontwerp bestemmingsplan De Kooistee.

6.2.2 Overleg ingevolge ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is er een reactie ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan De Kooistee van de volgende instanties:

1. Provincie Zuid-Holland, directie ruimte en mobiliteit;
2. VROM-inspectie, Regio Zuid-west;
3. Waterschap Hollandse Delta;
4. Evides waterbedrijf;
5. Bureau Oudheidkundig Onderzoek van gemeentewerken Rotterdam;
6. N.V. Ned. Gasunie;
7. Kamer van Koophandel, Rotterdam;

De reacties zijn van bovenstaande instanties zijn opgenomen als bijlage bij de Nota van beantwoording inspraak en overleg

Verder zijn er ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn met name op een actualisatie van beleidsstukken, wijzigingen door inwerkingtreding van de Wabo, wijzigingen om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het Handboek bestemmingsplannen en het toevoegen van bouwvlakken op de verbeelding. De ambtelijke wijzigingen zijn als nota toegevoegd aan het college advies. Met het college advies heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd het ontwerp bestemmingsplan De Kooistee en het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage te leggen om voor een ieder de mogelijkheid te geven een zienswijze in te dienen jegens het ontwerp bestemmingsplan.

6.2.3 Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan De Kooistee heeft conform afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 28 januari 2011 tot en met 11 maart 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen hebben gedeeltelijk aanleiding gegeven tot aanpassing van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er nog ambtshalve wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. De (anoniem geformuleerde) zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen in Bijlage 5 'Notitie zienswijze ontwerp bestemmingsplan De Kooistee'.