

BESTEMMINGSPLAN NOORDWEST

GEMEENTE HELLEVOETSLUIS

TOELICHTING

- concept-voorontwerp
- voorontwerp
- ontwerp
- vastgesteld door de gemeenteraad van Hellevoetsluis
d.d. 11 december 2008
- gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van
Zuid-Holland d.d. 10 juli 2009
Goedkeuring onthouden aan artikel 13, lid 2, onder c.
Passage: „en tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan“.
- onherroepelijk d.d. 8 oktober 2009

Aanpassingen verricht door: Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

projectnr. 1907-188485
20 oktober 2008

110501/ZC8/1E2/201276/001
110501.201276



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Planmotivering	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Planopzet	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Planologisch kader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Nota Ruimte	7
2.1.2	Visie op de woningmarkt	8
2.1.3	Nationaal Milieubeleidsplan 4	9
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	10
2.2.1	Ruimtelijke plan regio Rotterdam 2020	10
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.3.1	Structuurplan Hellevoetsluis 2010+	10
2.3.2	Groenstructuurplan Hellevoetsluis	12
2.3.3	Milieustructuurplan (2008 – 2012)	12
2.3.4	Waterplan Hellevoetsluis	13
2.3.5	Uitwerkingsplan stedelijke vernieuwing Hellevoetsluis	13
2.3.6	Beleidsplan Wonen 2000-2015	14
2.3.7	Welstandsnota	14
2.3.8	Economische beleidsnota 2000-2010	15
2.3.9	Visie op detailhandel	15
2.3.10	Nota integraal horecabeleid	16
2.3.11	Aan huis gebonden beroepen en bedrijven	17
3	Analyse plangebied	18
3.1	Ruimtelijke karakteristiek	18
3.2	Voorzieningen	19
3.3	Verkeerskundige aspecten	20
3.4	Milieu- en hinderaspecten	20
3.4.1	Geluid	20
3.4.2	Bodem	22
3.4.3	Bedrijfshinder	24
3.4.4	Externe veiligheid	25
3.4.5	Luchtkwaliteit	25
3.5	Water	26
3.6	Ecologie	27
3.7	Archeologie en cultuurhistorie	28
3.8	Kabels en leidingen	31
4	Planbeschrijving	32
4.1	Ruimtelijk plan	32

4.2	Juridische regeling	32
4.2.1	Plankaarten	32
4.2.2	Voorschriften	33
5	Uitvoerbaarheid	35
5.1	Economische uitvoerbaarheid	35
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
Bijlage 1	Bestemmingsplan Noordwest Nota vooroverleg en inspraak	36
Bijlage 2	Brief waterschap Hollandse Delta	37
Bijlage 3	Advies externe veiligheid	38
Bijlage 4	Geluidbelastingkaart	39
Bijlage 5	Luchtkwaliteitkaarten	40
Bijlage 6	Bodemonderzoekskaart	41
Bijlage 7	Overzicht StraBis rapporten	42
Bijlage 8	Archeologiekaarten	43
Bijlage 9	Signaleringskaart risicovolle activiteiten	44

HOOFDSTUK

1 Inleiding

1.1

PLANMOTIVERING

De gemeente Hellevoetsluis wil haar grondgebied voorzien van een moderne, planologisch-juridische regeling. De huidige bestemmingsplannen vigeren vaak al geruime tijd en zijn daardoor niet altijd even actueel meer. Soms kunnen deze plannen ongewenste ontwikkelingen niet tegenhouden en vaak zijn ze voor gewenste ontwikkelingen niet voldoende voorwaardenstellend. Voor het gebied Noordwest wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, omdat een eenduidig planologisch-juridisch kader thans ontbreekt.

In onderstaande tabel zijn de bestemmingsplannen opgesomd, die zullen worden herzien met onderhavig bestemmingsplan Noordwest.

Vigerende bestemmingsplannen	Vaststelling	Goedkeuring	Kroonbesluit
▪ Bestemmingsplan Buitengebied (gedeelte)	17-10-1996	06-05-1997	
▪ Cruysenhoeck	22-09-1977	09-01-1979	
▪ Cruysenhoeck eerste herziening	21-05-1981	15-06-1982	
▪ Dorpskern Nieuwenhoorn	15-03-1984	RO80482820 HM	
▪ Fazantenlaan	21-11-1991	24-03-1992	
▪ Fazantenlaan 1 ^e herziening	04-07-2000	25-10-2000	
▪ Hoonaart	19-05-1988	29-11-1988	
▪ De Kulck	19-08-1976	23-02-1977	
▪ Plan in hoofdzaak Nieuw Helvoet	09-07-1962	12-06-1963	
▪ Tolhoeck	16-04-1992	01-12-1992	

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

1.2

LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied van bestemmingsplan Noordwest is – zoals de naam al doet vermoeden – gelegen aan de noordwest zijde van Hellevoetsluis. De ligging van het plangebied is op het nevenstaande overzichtskaartje weergegeven. Het gebied wordt globaal begrensd door: de Oostdijk in het oosten, de Amnesty Internationallaan in het zuiden, de Fazantenlaan/Smitsweg/Hellevoetse Achterweg/Stormweg/Voorvorseweg in het westen en tot slot door de Vingerlingseweg aan de noordzijde.

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de plankaarten behorend bij dit bestemmingsplan.

Het plangebied omvat de buurten Nieuw-Helvoet, Bloemen-Plantenbuurt, Kulck-Noord, Kulck-Zuid, Industrierrein Rijksstraatweg, Dorp en Hoonaart en de Vogelbuurt.

1.3

PLANOPZET

Voor het bestemmingsplan Noordwest is gekozen voor gedetailleerde bestemmingen. Een dergelijke opzet biedt aan zowel de burgers als de gemeente, waar nodig, een zekere mate van flexibiliteit. Hierbij worden echter wel duidelijke kaders gesteld zodat de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het gedrang komt. Deze kaders worden bepaald door de in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) genoemde onderdelen waaraan een bestemmingsplan ten minste dient te voorzien:

- Kaart(en): Op de plankaarten zijn de verschillende bestemmingen in het plangebied aangegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de voorschriften opgenomen juridische regeling.
- Voorschriften: Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, bouwwerken en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven en is beschreven op welke wijze deze doelen of doeleinden worden nagestreefd.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en wenselijke ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dienen een rapportering van de inspraak en de uitkomsten van het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

1.4

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 de ontwikkeling van het plangebied zijn gepubliceerd. Dit geeft een impressie van het beleidskader van onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens wordt het plangebied geanalyseerd. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies en de onderlinge samenhang daartussen (hoofdstuk 3). Tevens komen milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden in het plangebied aan de orde. Deze toelichting vormt samen met de juridische regeling uiteindelijk de basis voor de planvorming. Dit wordt uiteengezet in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven of het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht (inspraak). Daarbij worden ook de opmerkingen uit het overleg ex artikel 10 Bro 1985, waaronder het advies van de Provinciale Planologische Commissie ten

aanzien van het plan weergegeven en de wijze waarop de gemeente deze opmerkingen binnen het plan heeft verwerkt.

HOOFDSTUK

2 Planologisch kader

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

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

In deze 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.

2.1.2

VISIE OP DE WONINGMARKT

Op 16 juni 2006 heeft het kabinet de Nota "Ruimte geven, bescherming bieden. Een visie op de woningmarkt" vastgesteld. In deze nota wordt een analyse van het functioneren van de woningmarkt gegeven en worden de uitdagingen op dit terrein geschetst.

Vervolgens wordt een aantal maatregelen voorgesteld die een positieve uitwerking op de woningmarkt moeten hebben. Deze maatregelen kunnen worden samengevat in drie thema's.

- Actief bevorderen dat voldoende woningen beschikbaar zijn
Dat is kortgezegd: bouwen, bouwen en bouwen. Hiermee wordt gepoogd de aanbodkant van de woningmarkt - het aantal beschikbare huizen - op orde te krijgen. Ook wordt ingezet op tijdelijke gerichte steun voor starters. Voor hen is de stap net iets te groot om een huis te kopen. Zij kunnen mogelijk een steuntje in de rug krijgen met startersleningen. Ook wordt het ombouwen van kantoren tot woningen gestimuleerd. Gemeenten en bouwers moet een praktische handreiking hiervoor worden geboden. Verder is de visie erop gericht de doorstroming te bevorderen, zodat de bestaande woningvoorraad beter wordt benut.
- Beter afstemmen van kwaliteit op woonwensen
Dit gaat onder meer over de forse extra impuls voor stedelijke vernieuwing. Die is nodig om stadswijken te behoeden voor verdere verloedering en om perspectief te bieden aan de wijkbewoners. Ook gaat het om afstemming tussen wat mensen vragen en het woningaanbod.
- Verbinden van gescheiden markten voor huren en kopen
De insteek is deze twee gescheiden markten meer met elkaar te verbinden. Daarmee is met het nieuwe huurbeleid al een eerste stap gezet. Zo moet dit beleid de werkelijke waarde van een woning meer tot uitdrukking brengen in de huur. En op termijn wordt een groter deel van de huurmarkt geliberaliseerd.
Verder is het beleid gericht op meer keuzevrijheid tussen kopen, huren en iets er tussenin. Met dit laatste is al veel geëxperimenteerd. Nu wordt het tijd om het breed toe te passen. Ook wil ze de verkoop van sociale huurwoningen blijven stimuleren.

De drempels om te verhuizen moeten omlaag, de markt moet transparant worden, vooral ook in de huursector. De huurmarkt is niet transparant: elke gemeente stelt weer andere eisen aan verhuurders en er is bijvoorbeeld geen landelijke website met alle huurwoningen. Soms kan het nodig zijn mensen concreet te helpen, bijvoorbeeld door het inzetten van 'huurmakelaars'. Er zijn al 'wooncoaches' die bemiddelen voor woonruimte voor bijzondere aandachtsgroepen.

Tot slot geeft de visie aan dat het 'passend wonen' actief wordt bevorderd. Dat kan door mensen met een hoog inkomen in een betaalbare huurwoningen meer te laten betalen en zo te verleiden naar een andere woning om te zien. Uit onderzoek blijkt dat heel veel mensen dit rechtvaardig vinden. Dat kan niet voor zittende huurders. Maar voor nieuwe verhuringen is een inkomenstoets mogelijk.

2.1.3

NATIONAAL MILIEUBELEIDSPLAN 4

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

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

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

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

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

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

2.2

PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

2.2.1

RUIMTELIJKE PLAN REGIO ROTTERDAM 2020

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

De regio heeft volgens het RR2020 meer variatie nodig. Er is een bredere economische basis nodig en een veelzijdiger aanbod van woningen. De regio heeft ook meer kwaliteit nodig. De noodzakelijke groei stelt hogere eisen aan de infrastructuur, het landschap en het milieu. En de regio heeft meer tempo nodig. Er wordt nu al met veel inzet gebouwd, maar de vernieuwing blijkt de hoge maatschappelijke dynamiek in deze regio nog niet bij te houden. De kern van het RR2020 zit in de balans tussen verstedelijking en de kwaliteit van de leefomgeving. De ontwikkelingsstrategie van RR2020 omvat tien punten voor de regio Rotterdam. Eén daarvan heeft betrekking op Hellevoetsluis en omgeving: Zuidflank: deltalandschap. Voor Hellevoetsluis is vooral de verdere ontwikkeling van het “landelijk wonen” van belang en tevens een vergroting van de capaciteit van de N57.

2.3

GEMEENTELIJK BELEID

2.3.1

STRUCTUURPLAN HELLEVOETSLUIS 2010+

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

Behoud en versterking van waardevolle elementen op het terrein van water, natuur, landschap en cultuurhistorie vormen essentiële doelstellingen van het ruimtelijke beleid, zowel in het buitengebied, als in het stedelijk gebied en de uitbreidingen daarvan.

Na een uitvoerige inventarisatiefase is in het structuurplan aan de hand van een aantal modellen voor de verschillende wijken van Hellevoetsluis een ruimtelijk model ontwikkeld, zo ook voor Noordwest. In de oudere stadsdelen als Nieuw-Helvoet is veelal sprake van een menging van wonen, detailhandel, kantoren en kleinschalige bedrijvigheid. Dit in contrast met de grootschalige uitbreidingswijken, die veel monofunctioneler van aard zijn. Het naast elkaar bestaan van verschillende functies brengt een levendigheid met zich mee, die bepalend is voor de sfeer en het karakter van deze wijken. Wel kan overlast ontstaan als gevolg van belangentegenstellingen tussen de verschillende functies.

Door nieuwe ontwikkelingen in de detailhandel is de Rijksweg geleidelijk van aard veranderd. Er is een winkellint ontstaan met winkels van een divers pluimage. Veel winkels hebben nauwelijks meer een buurtverzorgende functie, maar voorzien in een plaatselijke of regionale behoefte. Het gaat veelal om bedrijven die relatief sterk afhankelijk zijn van het ‘parkeren voor de deur’ en waarvoor de huurprijs in de Struytse Hoeck te hoog is.

De Rijksstraatweg is een geschikte locatie voor dit type winkels, maar moet ook plaats bieden aan kantoren en dienstverlening. Daarom wordt een beleid voorgestaan waarin kantoor- en detailhandelspanden uitwisselbaar zijn. Zo wordt ruimte geboden aan detailhandel en voor kleinschalige (laagdrempelige) kantoorruimten.

In het kader van de stedelijke vernieuwing zullen in Noordwest diverse straten en parkeerterreinen een herinrichting ondergaan. In Noordwest is een aantal inbreidingslocaties voorzien. Deze locaties zullen voornamelijk benut worden voor woningbouw.

Het betreft onder meer de volgende locaties:

- Troost Rijksstraatweg: hier worden 12 energiezuinige twee onder een kap woningen voorzien. Het project wordt gerealiseerd via artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De opgestelde ruimtelijke onderbouwing is in procedure gebracht en inmiddels afgerond. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het plan past binnen de diverse beleidskaders en dat er vanuit de omgevingsaspecten geen onoverkomelijke bezwaren bestaan. In het onderhavige bestemmingsplan is de ontwikkeling geïncorporeerd als zijnde een bestaand planologisch gegeven dat reeds op basis van een doorlopen ruimtelijke procedure kan worden gerealiseerd.
- Ossen Hoek: dit project zit in de 10-jarenplanning woningbouw en is gericht op de realisering van in totaal 132 woningen in diverse financieringscategorieën. De woonomgeving wordt ingericht als verblijfsgebied volgens de uitgangspunten van Duurzaam veilig. Het project wordt gerealiseerd via artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De opgestelde ruimtelijke onderbouwing is in procedure gebracht en inmiddels afgerond. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het plan past binnen de diverse beleidskaders en dat er vanuit de omgevingsaspecten geen onoverkomelijke bezwaren bestaan. In het onderhavige bestemmingsplan is de ontwikkeling geïncorporeerd als zijnde een bestaand planologisch gegeven dat reeds op basis van een doorlopen ruimtelijke procedure kan worden gerealiseerd.
- Helvoet/Vermaat: ter plaatse van deze bedrijvenlocatie wordt gedacht aan de realisering van circa 550 woningen en 7000 m² bvo (niet zijnde detailhandel). Ook deze locatie is opgenomen in de 10 jarenplanning woningbouw. Hiervoor zal te zijner tijd een separate planologische procedure worden doorlopen, omdat de precieze invulling nog onvoldoende concreet is.
Om op de ontwikkelingen voor te sorteren is al wel één van de toekomstige entrees tot verkeersdoeleinden bestemd. Daarmee komt de tijdelijke horecafunctie Rijksstraatweg 46 onder het overgangsrecht te vallen.
- Vogelbuurt: de plannen voor deze locatie omvatten de renovatie van 78 woningen, de sloop van 60 woningen en de nieuwbouw van 145 woningen. De nieuwbouw bestaat uit 127 nieuwe appartementen te weten 44 huur- en 83 koop aan de Wulpstraat en Pluvierhof. In de bestaande flats aan de Gruttostraat (6), Sternstraat (6) en Scholeksterstraat (6) zijn bij de renovatie van deze appartementen op de begane grond waar voorheen bergingen aanwezig waren in totaal 18 nieuwe appartementen gerealiseerd. In totaal gaat het derhalve om de realisatie van 127 + 18 = 145 nieuwe woningen. Deze locatie maakt eveneens deel uit van de meerjarenplanning woningbouw. De realisatie vindt plaats via artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De opgestelde ruimtelijke onderbouwing is in procedure gebracht en inmiddels afgerond. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de benodigde onderzoeken

uitgevoerd. Daaruit blijkt er ruimtelijk stedenbouwkundig geen bezwaren bestaan tegen de uitvoering van het plan. In het onderhavige bestemmingsplan is de ontwikkeling geïncorporeerd als zijnde een bestaand planologisch gegeven dat reeds op basis van een doorlopen ruimtelijke procedure kan worden gerealiseerd.

- Parnassia: het ligt in de bedoeling dat op deze locatie in de nabije toekomst circa 900 woningen worden gerealiseerd in een groene setting. De plannen verkeren niet in een stadium dat deze reeds kunnen worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Te zijner tijd zal voor deze ontwikkelingen een separate ruimtelijke procedure worden doorlopen. Wel is op de plankaart een aanduiding opgenomen om aan te geven waar dit toekomstig woongebied wordt voorzien.

Daarnaast is op de hoek van de Rijksstraatweg met de Koninginnelaan een AHOED voorzien met eventueel wonen. De gemeente voert hierover momenteel overleg met een aantal marktpartijen.

2.3.2

GROENSTRUCTUURPLAN HELLEVOETSLUIS

Het Groenstructuurplan Hellevoetsluis (uitgave november 1999 en eindrapport d.d. 22 september 2000) dient als kader om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Hellevoetsluis te versterken. Het plan zal tevens fungeren als beleidskader voor het ruimtelijke ordeningsbeleid en als uitvoeringskader. Daarnaast zijn de volgende specifieke doelstellingen aangegeven:

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

De kwaliteiten van Noordwest zijn de historische elementen en lintbebouwing enerzijds en de herkenbaarheid van de landschappelijke ondergrond anderzijds. Als knelpunten zijn in het groenstructuurplan aangegeven de fabrieken tussen de woonbebouwing en het feit dat er weinig water en groen is. In verband hiermee is een aantal operationele en strategische projecten benoemd, waarvan – in het kader van dit bestemmingsplan – de belangrijkste zijn:

- fietsroute Oostdijk/Plattendijk en herinrichting aanliggende groengebieden;
- herinrichting fabrieksterrein Noordwest.

Openbaar groen dat in de loop der tijd versnipperd raakt door verschuivingen in de oorspronkelijke opzet komt in aanmerking om verhuurd of verkocht te worden. Uitgangspunt daarbij is een goed evenwicht tussen openbaar en particulier gebied. Hiervoor heeft de gemeente de Richtlijnennotitie voor de uitgifte van openbare ruimte in de gemeente Hellevoetsluis 2004 (februari 2004) opgesteld. In deze notitie wordt het gemeentelijk beleid (o.a. uitgangspunten en criteria) uiteengezet om tot uitgifte te komen. Het dient te gaan om kleine stukjes gemeentegrond (maximaal 100 m²) die geen duidelijke functie (meer) vervullen.

2.3.3

MILIEUSTRUCTUURPLAN (2008 – 2012)

Het gemeentelijk milieubeleid is verwoord in het in ontwikkeling zijnde Milieustructuurplan 2008 – 2012. 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, 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 gemeentelijk beleid 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. Het plangebied valt onder woongebied en deels onder gemengd gebied (Rijksstraatweg).

2.3.4

WATERPLAN HELLEVOETSLUIS

Het waterplan Hellevoetsluis "Watervisie" (d.d. 17 mei 2005) bevat de gezamenlijke visie van de gemeente Hellevoetsluis en het waterschap Hollandse Delta op gewenste veranderingen in het watersysteem in relatie tot verwachte ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente voor de komende 25 jaar. Hellevoetsluis heeft door haar vesting aan het Haringvliet, de haven en de ligging aan het Kanaal door Voorne, van oudsher een sterke relatie met water. Water binnen het stedelijke gebied heeft echter in het verleden niet altijd evenveel aandacht gehad. In Hellevoetsluis zijn diverse knelpunten in het watersysteem aan te wijzen en wordt de (ruimtelijke) kwaliteit van het aanwezige water als deel van de leefomgeving deels onvoldoende benut.

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

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

Bovenstaande doelstellingen en de nader uitgewerkte onderdelen van het waterplan Hellevoetsluis vormen de basis voor de watertoets van ruimtelijke plannen.

2.3.5

UITWERKINGSPLAN STEDELIJKE VERNIEUWING HELLEVOETSLUIS

Het uitwerkingsplan stedelijke vernieuwing Hellevoetsluis betreft een ontwerpnota uit december 2000. In 1997 is in Hellevoetsluis een start gemaakt met het opstellen van een programma in het kader van de stedelijke vernieuwing. De ontwikkelingen in een aantal buurten en wijken deden de noodzaak voelen een structurele en integrale toekomstvisie te ontwikkelen voor Hellevoetsluis in zijn geheel alsmede voor de afzonderlijk te onderscheiden gebieden. Stedelijke vernieuwing stelt het vergroten van de aantrekkelijkheid van de hele stad als plaats om te wonen, te werken, te ondernemen en te verblijven centraal. Het hoofddoel van de Stedelijke Vernieuwing in Hellevoetsluis is als volgt geformuleerd:

“Hellevoetsluis moet ook in de toekomst een gedifferentieerd woonmilieu bieden voor zowel de eigen bewoners als woningzoekenden die behoren tot verschillende soorten huishoudens, inkomensgroepen en leeftijdscategorieën.”

In het uitwerkingsplan stedelijke vernieuwing Hellevoetsluis zijn de verschillende buurten apart geanalyseerd en beschreven. In het kader van dit bestemmingsplan zijn de onderstaande buurten en de daarbij aangegeven beleidslijnen van belang:

- vogelbuurt: voor de complexen aan de Wulpstraat, Sternstraat en Pluvierhof is revitalisering volop gaande;
- industrieterrein en omstreken: in het kader van de functieverandering van dit gebied wordt momenteel een stedenbouwkundig plan voorbereid;
- parnassialaan: voor de stedelijke ontwikkeling van dit gebied zal voor de woningen en de woonomgeving een plan worden opgesteld. Inmiddels is het groen al vernieuwd.

2.3.6

BELEIDSPLAN WONEN 2000-2015

In de beleidsaanbevelingen van het beleidsplan wonen 2000-2015 wordt allereerst een kwantitatieve woningbehoefte gegeven. Ten aanzien van de kwantitatieve woningbehoefte wordt er voor de periode 2005-2010 uitgegaan van een nieuwbouwprogramma van 1.200 woningen. Voor de periode 2010-2015 wordt uitgegaan van 1.100 woningen.

De kwalitatieve mogelijkheden voor landelijk wonen onderzoeken en uitwerken vormt echter een zeker zo belangrijk onderdeel van de beleidsaanbevelingen. In het beleidsplan worden daarom vijf clusters onderscheiden: woonwensen, kwetsbare groepen, wonen en zorg op maat, stedelijke woonkwaliteit en landelijk wonen.

De belangrijkste aanbevelingen van deze clusters zijn:

- het principe van “bouwen voor de markt” blijven hanteren;
- actualisering van het onderzoek naar woonwensen van inwoners/woningzoekenden;
- differentiatie/keuzemogelijkheid per wijk optimaliseren;
- bevorderen dat de primaire doelgroep en de voorraad bereikbare huurwoningen met elkaar in evenwicht blijven;
- onderzoek op het gebied van starterswoningen;
- in de komende periode het tekort aan miva-woningen inlopen;
- herijking en monitoring van het bouwprogramma van woningen voor ouderen;
- differentiëren van het woningaanbod;
- mogelijkheden voor landelijk wonen uitwerken.

2.3.7

WELSTANDSNOTA

In de gemeentelijke welstandsnota zijn beleidsregels opgenomen betreffende de welstandscriteria. Daarbij gaat het om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte ontwikkelingskaders en specifieke objectgerichte welstandscriteria. Er is in de welstandsnota ook een paragraaf gewijd aan “Eengezinshuizen vijftiger en zestiger jaren”. Dit is van toepassing op de wijk Noordwest. In de welstandsnota zijn hiervoor de volgende buurten onderscheiden: de Bloemen- en Plantenbuurt, Dorp en Hoonaart en de Vogelbuurt. De welstandscriteria hebben betrekking op de plaatsing van woningen/aanbouwen/bijgebouwen, de vorm en maatvoering en ten slotte op de architectuurtypering, kleurstelling en het materiaalgebruik.

Het voert in het kader van dit bestemmingsplan te ver om nader in te gaan op de welstandscriteria die voor deze wijken van toepassing zijn.

2.3.8

ECONOMISCHE BELEIDSNOTA 2000-2010

De economische beleidsnota 2000-2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Hellevoetsluis op 4 oktober 2001. Op basis van een analyse van de beroepsbevolking, de werkgelegenheidsontwikkeling, de productiestructuur en het productiemilieu van Hellevoetsluis zijn beleidsdoelen voor 2010 geformuleerd. De hoofddoelstelling van het economisch beleid is het behoud van de werkgelegenheidsfunctie van Hellevoetsluis. Daarbij wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling, dat wil zeggen:

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

Het economisch beleid richt zich primair op het scheppen van een gunstig ondernemersklimaat door het aanbieden van een goed voorzieningenniveau, kwalitatief passende en voldoende goed bereikbare bedrijven en kantoorlocaties en tot slot een klant- en marktgerichte benadering. Bij het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid gaat de voorkeur uit naar de zakelijke diensten en toerisme en recreatie.

De bovenstaande doelen zijn uitgewerkt en geconcretiseerd in maatregelen met bijbehorende activiteiten. Daarbij gaat het om de volgende acht maatregelen:

- 1) instellen platform onderwijs-arbeidsmarkt;
- 2) versterking detailhandel;
- 3) continuering stimuleringsbeleid toerisme en recreatie;
- 4) paraplu-project innovatie industriële bedrijven;
- 5) zekerstellen landbouwareaal;
- 6) ondersteuning startende ondernemers;
- 7) paraplu-maatregelen duurzame revitalisering en beheer bedrijventerreinen;
- 8) stimuleren kleinschalige kantoorachtige bedrijvigheid.

Voor de uitwerking van maatregelen in concrete actiepunten en activiteiten wordt verwezen naar nota.

2.3.9

VISIE OP DETAILHANDEL

De rapportage "Visie op detailhandel" is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 2001. Na een grondige analyse van de aanbodstructuur en van diverse ontwikkelingen op het gebied van detailhandel is een ontwikkelingsvisie geschetst, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de gewenste winkelstructuur, het hoofdwinkelcentrum, buurt- en wijkcentra en tenslotte perifere detailhandel.

De visie voor de toekomstige winkelstructuur van de gemeente Hellevoetsluis dient in ieder geval aan vier algemene randvoorwaarden te voldoen, zowel richting consument/inwoner, als wat betreft het ondernemersklimaat:

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

In het kader van dit bestemmingsplan is met name het beleid voor de voorzieningen aan de Rijksstraatweg, Sportlaan, Smitsweg en Moriaanseweg-oost van belang. Dit zijn de belangrijkste locaties in het plangebied waar detailhandelvoorzieningen gelegen zijn. Perifere detailhandel is alleen toegestaan binnen de daarvoor aangewezen gebieden. Binnen het bestemmingsplan Noordwest betreft het de percelen van meubelpromenade Moerman plaatselijk bekend Moriaanseweg Oost 74-76.

Voor de voorzieningen aan de Rijksstraatweg wordt gesteld dat het draagvlak hier gering is en dat de situatie ruimtelijke functioneel verre van optimaal is. Een integrale aanpak wordt hier nodig geacht:

- streven naar verdichting van het aanbod;
- concentreren van dagelijkse speciaalzaken- en supermarktenaanbod op één locatie binnen het verzorgingsgebied;
- uitwisseling met gevestigde niet-dagelijkse artikelen winkels verbeteren (eventueel verplaatsingen);
- ruimtelijke opwaarderen van de deelgebieden (Evertsenplein, Rijksstraatweg e.o. en Moriaanseweg-west).

2.3.10

NOTA INTEGRAAL HORECABELEID

De horeca-functie is een belangrijk onderdeel van het gemeentelijk voorzieningenpakket. Het draagt bij aan de aantrekkelijkheid en levendigheid en bepaalt voor een belangrijk deel het 'gezicht' van een stad. Daarnaast kan horeca een belangrijke versterkende functie hebben voor andere centrumvoorzieningen. Niettemin kan horeca in bepaalde situaties tot overlast leiden, waardoor ongewenste effecten ontstaan. Doel van de 'Nota integraal horecabeleid' uit 2002 is de totstandkoming van een visie op de gewenste horecastructuur in Hellevoetsluis en het formuleren van een beleidsinstrumentarium en uitvoeringsprojecten waarmee de visie tot uitvoering kan worden gebracht. De nota beoogt daarbij niet alleen een instrument te zijn voor het tegengaan van mogelijke overlastsituaties, maar ook een toetsings- en ontwikkelingskader te bieden om actief in te kunnen spelen op initiatieven vanuit de markt.

Hellevoetsluis beschikt als stad, in relatie tot soortgelijke gemeenten, over bijzonder weinig horeca. Een beleid gericht op een kwantitatieve uitbreiding van de horeca ligt dan ook voor de hand. Daarnaast is de structuur gebaat bij verplaatsingen of veranderingen van concepten. Uitbreiding van de horeca (nieuwvestiging) kan worden toegestaan als daarmee de horecastructuur wordt versterkt. Volledige concentratie van het totale horeca-aanbod is niet gewenst. De mate waarin horeca geconcentreerd moet worden, hangt onder andere af van de functie die de horeca vervult. De meest ideale situatie wordt bereikt wanneer de aanwezigheid van horeca, detailhandel en andere functies (cultuur etc.) elkaar versterken. In Hellevoetsluis ligt dit anders dan in andere gemeenten van dergelijke omvang, daar de Vesting (horeca) en de Struytse Hoeck (winkelen) elkaar door de niet geïntegreerde ligging niet versterken. Wil men voor de toekomst een situatie creëren waarbij het aanbod meerdere doelgroepen blijft bedienen en een maximale bijdrage levert aan de ruimtelijk-functionele structuur, dan moet worden gezocht naar mogelijkheden om binnen de huidige structuur en bestaande concentraties tot een complementering en kwalitatieve verbetering van de aanbodstructuur te komen.

Voor de woongebieden, waaronder Noordwest, geldt een consoliderend beleid. Nieuwvestiging van horeca kan worden toegestaan als er sprake is van locatiegebonden horeca of

waarbij horeca een duidelijke ondersteunende functie heeft ten aanzien van andere functies. Daarbij kan het gaan om horeca in of bij toeristische voorzieningen (fietsroutes).

2.3.11

AAN HUIS GEBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJVEN

De gemeente Hellevoetsluis heeft een specifiek beleid ten aanzien van aan huis gebonden beroepen en bedrijven. Aan huis gebonden beroepen en bedrijvigheid zijn onder voorwaarden mogelijk in het plangebied. In de voorschriften zijn bij de bestemming "Woondoeleinden W" specifieke regels hieromtrent gegeven. Zo mogen het hoofdgebouw en bijgebouwen gebruikt worden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits het vloeroppervlak hiervoor niet meer dan 25 m² bedraagt en het geen horeca of detailhandel betreft. Wel is kleinschalige detailhandel toegestaan, indien deze in direct verband staat met het aan huis gebonden beroep. De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale ontwikkeling van het verkeer of een onevenredige toename veroorzaken van de parkeerbehoefte. Verder dient het beroep milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving. Een en ander is ook op deze wijze in de voorschriften van dit bestemmingsplan juridisch verankerd.

HOOFDSTUK

3 Analyse plangebied

3.1

RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK*Bebouwing*

De Bloemen- en Plantenbuurt heeft zowel flats – langs de buitenrand van Hellevoetsluis – als bescheiden eengezinswoningen, huur en koop. De buurt is gebouwd in de jaren zestig. De woningen zijn eenvoudig van architectuur. De flats zijn allemaal huurwoningen, de eengezinswoningen zowel huur als koop.

In De Kulck-noord zijn woningen van recenter datum te vinden. Het zijn voornamelijk rijenwoningen, veelal huur. Centraal in de buurt ligt een complex voor ouderen. De Kulck-zuid heeft korte rijtjes eengezinswoningen, voornamelijk koop maar ook nog enkele huurwoningen.

De woningen aan de Rijksstraatweg en Moriaanseweg zijn karakteristiek, ouder, individueel en zeer afwisselend. Nu zijn in het gebied tussen Rijksstraatweg en Moriaanseweg nog veel bedrijven te vinden (op de kaart ook aangeduid als industrieterrein, Rijksstraatweg e.o.). Op termijn zullen deze bedrijven wellicht verhuizen naar een industrieterrein waardoor een nieuwe ontwikkelingsmogelijkheid voor dat gebied zal ontstaan.

In Dorp en Hoonaart is nog de typische jaren zestig sfeer te proeven. De woningen zijn eenvoudig in architectuur, de rijtjes geordend in een rustig stratenpatroon.

De Vogelbuurt is vergelijkbaar met Dorp en Hoonaart, met dit verschil dat er in de Vogelbuurt nog een aantal flats te vinden is.

Op de foto's hieronder en op de volgende bladzijde zijn een aantal woningen en de openbare ruimte afgebeeld ter illustratie van de bestaande ruimtelijke karakteristiek van Noordwest.





Verkeer en parkeren

De ontsluitingsstructuur van de wijk omvat een aantal grotere ontsluitingswegen (Amnesty Internationallaan, Rijksstraatweg, Moriaanseweg-west en -oost) in een gridstructuur voor het doorgaande verkeer en een aantal kleinere woonstraten c.q. woonerven of hofjes voor het bestemmingsverkeer. Parkeren gebeurt hoofdzakelijk op eigen terrein (oprit) en in parkeervakken, die vaak zijn ruimtelijk in de wijk zijn ingepast met openbaar groen. Er zijn bij de gemeente Hellevoetsluis geen structurele parkeerproblemen bekend voor dit gebied.

Groen

Groen is in het plangebied op vele plekken te vinden. Dit groen kan verdeeld worden in openbaar groen en in privé-groen. De tuinen bij woningen (privé-groen) hebben in de meeste gevallen een groen karakter en vormen zodoende een beeldbepalende factor voor de wijk. Daarnaast geeft het openbare groen de wijk een eigen karakter.

3.2

VOORZIENINGEN

In oudere stadsdelen als Noordwest is veelal sprake van een menging van wonen, detailhandel, kantoren en kleinschalige bedrijvigheid. Dit in contrast met de grootschalige uitbreidingswijken, die veel monofunctioneler van aard zijn. Het naast elkaar bestaan van verschillende functies brengt een levendigheid met zich die bepalend is voor de sfeer en het karakter van dit gebied. Wel kan overlast ontstaan als gevolg van belangentegenstellingen tussen de verschillende functies.

Door nieuwe ontwikkelingen in de detailhandel is de Rijksstraatweg geleidelijk van aard veranderd. Er is een winkellint ontstaan met winkels van een divers pluimage. Veel winkels hebben nauwelijks meer een buurtverzorgende functie, maar voorzien in een plaatselijke of regionale behoefte. Het gaat veelal om bedrijven die relatief sterk afhankelijk zijn van het 'parkeren voor de deur' en waarvoor de huurprijs in de Struytse Hoeck te hoog is. De Rijksstraatweg is een geschikte locatie voor dit type winkels, maar biedt ook plaats aan kantoren en dienstverlening.



Onder voorzieningen worden niet alleen bedrijfsactiviteiten, kantoren en detailhandel verstaan, maar ook maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, sportvoorzieningen, kerken, buurtcentra etc. Voor de leefbaarheid van wijken zijn dergelijke commerciële en maatschappelijke activiteiten van groot belang. Ook kinderdagverblijven worden beschouwd als een maatschappelijke dienst in het kader van maatschappelijke doeleinden. Het gebied aan en rond de Rijksstraatweg vormt het hart van de wijk. Hier zijn diverse voorzieningen aanwezig. Daarnaast zijn er in de rest van het plangebied ook nog allerlei voorzieningen verspreid gelegen.

3.3

VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

De hoofdontsluitingsstructuur omvat de volgende wegen:

- de Rijksstraatweg en Moriaanseweg-west en -oost, die centraal door het plangebied lopen en het plangebied in vier kwadranten verdelen;
- de Smitsweg als de meest westelijke hoofdontsluiting tussen de Amnesty Internationallaan en de Moriaanseweg-west;
- de Parnassialaan, Koninginnelaan en de Sportlaan als ontsluitingswegen van het noordelijk en oostelijk deel van de wijk Noordwest;
- de Oostdijk als meest oostelijke hoofdontsluiting tussen de Tolweg/ Amnesty Internationallaan en de Rijksstraatweg;
- de Amnesty Internationallaan behoort ook tot de hoofdontsluitingsstructuur, maar deze is net buiten het plangebied gelegen.

Op deze hoofdontsluitingsstructuur takken diverse erftoegangswegen aan. Deze wegen dringen via vele vertakkingen diep door in de woonbuurten, zodat sprake is van een fijnmazige ontsluitingsstructuur. De erftoegangswegen in het plangebied hebben veelal een bochtig verloop zodat geen hoge snelheden kunnen worden bereikt.

3.4

MILIEU- EN HINDERASPECTEN

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

3.4.1

GELUID

De gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) 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 de volgende tabel weergegeven.

Tabel Zonebreedte wegverkeer

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

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:

- het geluidniveau in de dagperiode (tussen 7.00 en 19.00 uur);
- het geluidniveau in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur) + 5 dB;
- 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.

Bestemmingsplan Noordwest

Het onderhavig plan is conserverend van aard; er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. In het kader van het in ontwikkeling zijnde geluidbeleidsplan (2007 – 2017) is de geluidssituatie in kaart gebracht door middel van geluidbelastingskaarten. De geluidbelastingkaart voor het wegverkeerslawaaï is als bijlage 4 achter deze toelichting bijgevoegd. Over het algemeen wordt de streefwaarde van 58 dB voor wegverkeer niet overschreden. Echter direct langs de Rijksstraatweg en de Amnesty Internationallaan is de geluidsbelasting hoger, tot maximaal 58 dB.

In het kader van gevoerde artikel 19 procedures zijn er in het plangebied de volgende verzoeken hogere grenswaarden verleend. Deze zijn weergegeven in de volgende tabel.

Tabel verleende verzoeken hogere grenswaarden.

Adres	Aantal	Geluidbron	Hogere grenswaarde in dB(A) (1)	Datum besluit
Amnesty Internationallaan Woningen Tetris IV	1	Amnesty Internationallaan	51	
Amnesty Internationallaan Woningen Tetris IV	2	Amnesty Internationallaan	56	
Amnesty Internationallaan Woningen Tetris IV	6	Amnesty Internationallaan	57	
Amnesty Internationallaan Woningen Tetris IV	2	Amnesty Internationallaan	58	
Amnesty Internationallaan Woningen Tetris V	12	Amnesty Internationallaan	56	
Amnesty Internationallaan Woningen Tetris V	19	Amnesty Internationallaan	57	
Rijksstraatweg 69	1	Rijksstraatweg	60	22 augustus 2005
Rijksstraatweg	1	Rijksstraatweg	63	21 maart 2007
Rijksstraatweg	1	Rijksstraatweg	62	21 maart 2007
Rijksstraatweg	1	Rijksstraatweg	63	21 maart 2007
Rijksstraatweg	1	Verlengde Lagelandseweg	52	21 maart 2007
Rijksstraatweg	1	Verlengde Lagelandseweg	51	21 maart 2007
Rijksstraatweg 157 - 159	3	Rijksstraatweg	64, 59 en 61	30 mei 2007

(1) Geluidbelastingen na aftrek krachtens artikel 103 van de Wet geluidhinder

3.4.2

BODEM

Algemeen

Voor bestemmingsplan Noordwest geldt dat het plan het karakter heeft van een beheerplan. Dat wil zeggen dat bestaande bestemmingen en functies in het gebied gehandhaafd worden en overeenkomstig de situatie geregeld worden in het bestemmingsplan. Het op voorhand uitvoeren van bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

In het noordelijk gelegen deel van het plangebied wordt in de toekomst een woongebied ontwikkeld. Voor deze ontwikkeling dient bodemonderzoek plaats te vinden conform de geldende regelgeving.

Bodemopbouw

regionaal:

De regionale bodemopbouw bestaat uit een holocene, slecht doorlatende deklaag die zich uitstrekt tot een diepte van 19 m-NAP. In dit pakket komen afwisselend slibhoudende zand- en kleilaagjes voor met veeninschakelingen. Onder de deklaag (van ca. 40-45 m-NAP) bevindt zich het 1^e watervoerend pakket, bestaande uit lagen matig fijn tot grof zand. Plaatselijk is sprake van potentiële kwelsituatie. (Bron: grondwaterkaart Rotterdam en Dienst Grondwaterverkenning van TNO).

lokaal:

Uit diverse bodemonderzoeken in het gebied blijkt dat tot 3 m-maaiveld de bodem bestaat uit kleiig zand. Plaatselijk worden ook in de ondergrond klei en veenpakketten aangetroffen.

Achtergrondkwaliteit*Boven en ondergrond:*

Uit de door de gemeente vastgestelde bodemkwaliteitskaart en -beheerplan (Syncera, d.d. 23 maart 2007) blijkt dat de wijk Noordwest onderdeel is van een vijftal zones, te weten:

- a. Zone 01; lintbebouwing;
- b. Zone 03; wonen 1945-1970
- c. Zone 04; wonen 1970-1995
- d. Zone 07; recreatie
- e. Zone 08; buitengebied
- f. Niet gezoneerd gebied

Gezien het groot aantal zones in het plangebied is classificatie van de boven- en ondergrond opgenomen in de onderstaande tabellen:

Tabel classificatie bovengrond (0-0,5 m-mv)

Nr. zone	zoneomschrijving	Gebiedstype (P80) ¹⁾	Kritische parameters
01	Lintbebouwing	G2H	koper, lood, zink, PAK
03	Wonen 1945-1970	G2	cadmium, koper, lood, zink, PAK
04	Wonen 1970-1995	G2	PAK
07	Recreatie	G2	kwik, zink
09	Buitengebied	G1	-

1) G1: schoon

G2: licht verontreinigd

G2H: als G2, bovendien heterogeen verontreinigd

Tabel classificatie ondergrond (0,5-2,0 m-mv)

Nr. zone	zoneomschrijving	Gebiedstype (P80) ¹⁾	Kritische parameters
01	Lintbebouwing	G2H	lood, PAK
03	Wonen 1945-1970	G2	cadmium
04	Wonen 1970-1995	G2	PAK
07	Recreatie	G1	-
09	Buitengebied ²⁾	G1	-

1) G1: schoon

G2: licht verontreinigd

G2H: als G2, bovendien heterogeen verontreinigd

2) Voor deze zone zijn onvoldoende analyses om de parameter PAK mee te zoneren.

Grondwater:

In het grondwater van Hellevoetsluis komen hoge concentraties aan arseen voor (tot boven de interventiewaarde). Veelal zijn deze hoge concentraties arseen van nature aanwezig als gevolg van maritieme invloeden.¹ Indien geen verontreinigingsbron aanwezig is, worden deze hoge(re) concentraties beschouwd als een van nature lokaal verhoogde achtergrondconcentratie.

Het freatisch grondwater in het plangebied is in zijn algemeenheid licht verontreinigd (overschrijding van streefwaarden) met zware metalen (chromium, cadmium, koper, kwik, nikkel en zink), vluchtige aromaten (voornamelijk toluene en xylenen) en fenolen. De herkomst van deze lichte verontreinigingen in het grondwater zijn niet altijd bekend. De aangetroffen concentraties zijn echter zodanig laag dat geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Baggerspecie:

In het plangebied zijn enkele watergangen aanwezig waaruit de baggerspecie is hergebruikt op de aanliggende (braakliggende) percelen. De milieuhygiënische kwaliteit van de specie is schoon tot licht verontreinigd (klasse 0,1,2).

Grondverzet

Aangezien het plangebied onderdeel uitmaakt van een vijftal zones dienen de voorwaarden uit het bodembeheerplan van de Gemeente Hellevoetsluis gevolgd te worden. De vrijstellingsregeling voor grondverzet geldt niet indien uit historisch onderzoek blijkt dat de herkomst- of toepassingslocatie verdacht is op bodemverontreiniging. Bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd in de gemeente Hellevoetsluis hebben een geldigheid van 3 tot 5 jaar.

Verdachte locaties

Uit het gemeentelijk bodeminformatiesysteem blijkt dat in de periode van 1988 tot 2004 in het gebied 103 bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Verontreinigde locaties binnen het gebied zijn onderzocht, eventueel gesaneerd dan wel beheerst. In de bijlagen 7 en 8 is een overzicht opgenomen van onderzochte locaties binnen het plangebied. In het westen van de locatie is een volkstuinencomplex en een boomgaard aanwezig. Hiervan zijn echter geen recente bodemonderzoeken beschikbaar.

3.4.3**BEDRIJFSHINDER**

In het plangebied zijn diverse bedrijfsactiviteiten aanwezig. Daarbij gaat het enerzijds om kleinere bedrijven zoals taxibedrijf, autobedrijf, meubelstofeerderij, garages, aannemersbedrijf, electrabedrijf. Deze activiteiten zijn in de meeste gevallen goed mogelijk in een woonwijk. Anderzijds zijn er grotere bedrijven, die vaak minder goed samengaan met een hindergevoelige functie als wonen. Voor het plangebied Noordwest gaat het dan om de kunststofverwerkende industrie van Helvoet Rubber & Plastic Technologies B.V. aan de Sportlaan 13 of om de garages en spuitrijen aan de Amnesty Internationalaan. Deze bedrijven kunnen milieuhinder veroorzaken in de vorm van geluidsoverlast, geuroverlast, stofoverlast of in de vorm van een risico voor de omgeving omdat er met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. Een en ander is in de milieuvergunningen van de betreffende bedrijven vastgelegd.

¹ (Bron: Ruimtelijke verspreiding van natuurlijk arseen in de kustprovincies (SKB-rapport SV-611 en TNO-rapport 03-072A, d.d. 15-04-2003).

In geval van grote milieuhinder worden er in het bestemmingsplan vaak hinderafstanden aangegeven op de plankaart. In het geval van bestemmingsplan Noordwest is dat echter niet aan de orde. Deze bedrijven hebben immers geen dusdanige invloed op het plangebied dat hiervoor specifieke zaken (geluidcontour industrielawaai e.d.) in het bestemmingsplan planologisch-juridisch geregeld zijn.

3.4.4

EXTERNE VEILIGHEID

De gemeente Hellevoetsluis is bezig met het opstellen van een Visie externe veiligheid. Uit de risicokaart blijkt dat er in het plangebied geen risicovolle activiteiten aanwezig zijn in het kader van Externe Veiligheid (zie bijlage 9 Signaleringskaart risicovolle activiteiten). Dit wordt bevestigd door het advies Externe Veiligheid dat door de DCMR Milieudienst is opgesteld en als bijlage 3 is bijgevoegd.

3.4.5

LUCHTKWALITEIT

Wet- en regelgeving

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 betekenende 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 in werking treden van het besluit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende 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.

Bestemmingsplan Noordwest

Het onderhavig plan is conserverend van aard; er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Door het vaststellen van het plan zullen de prognoses voor de verkeersintensiteiten niet veranderen. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat de luchtkwaliteit van het plangebied niet achteruit zal gaan. Doordat er geen verslechtering optreedt van de luchtkwaliteit wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1, sub b, onder 1, van de Wet milieubeheer (hoofdstuk vijf).

Op 20 maart 2008 is door de gemeenteraad het beleidsplan luchtkwaliteit 2007 – 2017 vastgesteld. Ter voorbereiding van het beleidsplan zijn er luchtkwaliteitsbelastingskaarten opgesteld voor 2007, 2010 en 2020, welke laten zien dat geen sprake is van overschrijdingen van grenswaarden binnen de gemeente Hellevoetsluis.

Als input voor deze berekeningen heeft de RVMK ('RVMK-Hsluis-v1' ontvangen op 10 mei 2007 van DSV) gediend, waarmee de concentraties met behulp van het programma Promil zijn berekend. Promil is gebaseerd op CAR II 6.1.1. In het RVMK zijn reeds bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen. Dit impliceert dat sprake is van een worst-case benadering, immers alle nu bekende toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zitten in de RVMK verwerkt. Als bijlage 5 achter deze toelichting zijn de luchtkwaliteitskaarten voor 2007, 2010 en 2020 bijgevoegd. De luchtkwaliteit in het plangebied is weergegeven in de volgende tabel.

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

Scenario	Concentratie NO ₂	Concentratie PM ₁₀	Aantal overschrijdingen PM ₁₀
2007	Max 32	Max 24	Max 23
2010	Max 32	Max 24	Max 20
2020	Max 24	Max 20	Max 20

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

3.5

WATER

Waterplan

In het binnendijkse gedeelte van het plangebied is waterschap Hollandse Delta verantwoordelijk voor beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het afvalwaterzuiveringssysteem. In samenwerking met het waterschap Hollandse Delta heeft de gemeente een waterplan² opgesteld waarin gezamenlijke een visie is gegeven met gewenste veranderingen in het watersysteem tot de verwachte ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente.

Aanvulling op plankaart

- alle waterkeringen, dus zowel de primaire- als regionale waterkeringen, zijn op plankaart aangeduid als primaire waterkering;
- voor de toekomstige uitbreiding van het plangebied (rode lijnen op de plankaart) wordt een drietrapsstrategie gekozen; zolang het gebied een agrarische functie heeft wordt het doorspoeld met zoet water. Bij functiewijziging naar stedelijk gebied wordt gekozen voor een geïsoleerd brak water systeem, omringd door een agrarisch zoetwatersysteem. Hiervoor dient nog een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd te worden naar financiële en technische aspecten. Indien het brakwatersysteem niet haalbaar lijkt, wordt gekozen voor het zoetwatersysteem.

² Waterplan Hellevoetsluis, Watervisie; Witteveen+Bos en RBOI; rapportnummer 142.11555.00, d.d. 17 mei 2005.

Knelpunten

In het waterplan worden een aantal algemene knelpunten besproken die gelden voor de gehele gemeente zoals de matige waterkwaliteit in het stedelijk gebied waardoor de aquatische- en ecologische ontwikkeling van het watersysteem stagneert, te weinig gebruik maken van meervoudig ruimtegebruik voor waterberging en de matige beleving van stedelijk water bij inwoners.

In het waterplan worden binnen het plangebied de onderstaande knelpunten geconstateerd:

- a. een tekort aan waterberging in het gebied. In toekomstige uitbreidingsgebieden ligt een inspanningsverplichting om extra waterberging te creëren;
- b. de aanwezigheid van lange duikers in het gebied waardoor de doorspoeling stagneert en de waterkwaliteit verminderd;
- c. aan de zuidzijde van het plangebied (nabij de N497 en Groeneweg) worden de ecologische structuren beperkt de aanwezigheid van infrastructuur zoals wegen en bebouwing. Deze barrières behoeven extra aandacht en verbetering.

Kansen

Naast de bovenstaande knelpunten zijn ook kansen beschreven in het waterplan.

Onderstaand zijn de volgende kansen in het plangebied kort beschreven:

- a. waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen (woningen en bedrijven) tot 2015;
- b. vergroten van ecologisch potenties zodat de belevings- en recreatieve waarde van water(berging) vergroot wordt;
- c. in het westelijke gedeelte van het plangebied zijn ecologische ontwikkelingszones aangewezen (provinciale ecologische hoofdstructuur en ecologische zones).

Inspraak en overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan (inclusief waterparagraaf) is ter instemming toegezonden aan het waterschap Hollandse Delta. Het waterschap heeft in de brief van 22 juni 2007 (kenmerk SPbl/U 0705060) inhoudelijk gereageerd op het plan. De reacties zijn meegenomen in het bestemmingsplan.

Daarnaast vinden regelmatig overleggen plaats met het waterschap om de acties uit het waterplan uit te voeren. De brief met opmerkingen/aanvullingen is in bijlage 2 opgenomen.

3.6

ECOLOGIE

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

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

3.7

ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Beleidskader

De gemeente Hellevoetsluis heeft uitgesproken op verantwoorde wijze met het archeologische erfgoed in de bodem om te willen gaan. Binnen het grondgebied van de gemeente zijn enkele tientallen vindplaatsen uit het Neolithicum, de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen vanaf circa 1000 bekend. Vermoedelijk gaat het in werkelijkheid om een veelvoud van dergelijke vindplaatsen. Daarnaast is er het in de Late Middeleeuwen (na circa 1300) ontgonnen landschap met bijbehorende vaarten, sloten, wegen en dijken en de woonkernen Hellevoetsluis, Nieuwenhoorn en Nieuw-Helvoet. Binnen het grondgebied van de gemeente zijn op de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland (2007) een twintigtal terreinen van hoge archeologische waarden aangegeven. Zie bijlage 8.

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

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

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

Bewoningsgeschiedenis

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

Vanaf ruwweg 7000 voor Christus kreeg de zee ten gevolge van de stijging van de zeespiegel greep op het gebied, en veranderde de riviervlakte in een waddengebied met mariene sedimentatie. Uit de periode van het verschuiven van het mondingsgebied van Rijn- en Maas naar het noorden, waardoor de oude monding verzandde, stammen de Afzettingen van het Hellevoeterzand (kwelderafzettingen), die in de ondergrond van het gebied aanwezig zijn. Het landschap van het Hellevoeterzand is door de mens geëxploiteerd. Een in 1977 in de zuidwesthoek van het plangebied gevonden bijlfragment getuigt van de menselijke aanwezigheid. Een deel van een (later opgevulde) geul van waaruit het Hellevoeterzand is gevormd, loopt door het westelijk deel van het plangebied. Aan de oostzijde van het plangebied is een bij dezelfde afzettingen behorende zandige kwelderrug in de ondergrond aanwezig, waarop in het Laat-Neolithicum is gewoond door mensen van de Vlaardingencultuur. Een klein deel van de nederzetting is in 2006 opgegraven.

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

Na de Romeinse tijd wordt het gebied verlaten en treedt er (plaatselijk) weer veengroei op. De veengebieden van Voorne werden ruwweg vanaf circa 1000 ontgonnen. Over de precieze aard en omvang van de vroege ontginningen is weinig bekend. Er zijn enkele vindplaatsen uit de tijd van circa 1000 tot 1500 uit het plangebied en de directe omgeving bekend.

In het begin van de 14^e eeuw breekt de bewoning af ten gevolge van overstromingen. Er werd een in dikte wisselend pakket zandige klei afgezet, dat steeds ten minste 80 cm dik is, zo blijkt uit een bureauanalyse in 2006 van beschikbare geologische boringen. In 1368 werd de polder Nieuwenhoorn bedijkt, waarvan de huidige Oostdijk de westelijke begrenzing vormde. Kort daarna, in 1395, werd de Polder Nieuw-Helvoet bedijkt, waarbinnen het plangebied ligt. De bewoning concentreert zich langs de Oostdijk en in de kern Nieuw Helvoet. De in 1408 vermelde kapel vormde de kern van de latere dorpskerk van Nieuw Helvoet. Vondsten en sporen uit die periode ná de bedijking zijn van diverse plaatsen bekend.

Archeologische waarden en verwachtingen in het plangebied

1. Het gedeeltelijk onderzochte terrein met de bewoningssporen van de Neolithische Vlaardingencultuur is opgenomen op de Archeologische Monumentenkaart 2007 van de Provincie Zuid-Holland. Op basis van een vooronderzoek door middel van boringen, waarvan de rapportage door het Bevoegd Gezag (provincie Zuid-Holland) is goedgekeurd en op basis van een door de provincie Zuid-Holland goedgekeurd PvE heeft in 2006 een opgraving plaatsgevonden. De resultaten hebben geleid tot een door het Bevoegd Gezag (provincie Zuid-Holland) geaccordeerde planaanpassing van de nieuwbouw (riooltracé en heiplan).
2. Als gebieden met een hoge archeologische verwachting (voor bewoningssporen vanaf de Late Middeleeuwen) zijn op de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Hellevoetsluis opgenomen een strook lang de Oostdijk en de oude kern van Nieuw-Helvoet.
3. In de rest van het plangebied geldt een redelijk hoge tot hoge archeologische verwachting. Op grote diepte (circa 20 m - NAP) kunnen vondsten en bewoningssporen uit het Vroeg-Mesolithicum aanwezig zijn. Op het in de ondergrond, onder het veen, aanwezige Hellevoeterzand kunnen bewoningssporen uit het Laat-Neolithicum aanwezig zijn. In het gehele plangebied moet, gezien de dichtheid van vindplaatsen in de omgeving, rekening gehouden worden met bewoningssporen uit de periode van de Midden-IJzertijd tot en met de Romeinse tijd, die zich bevinden op of in de (soms kleiige) bovenkant van het veen. Door het gehele plangebied heen kunnen ook bewoningssporen uit de periode circa 1000-1300 worden aangetroffen, op de bovenkant van het veen. Bewoningssporen uit de periode na 1368, respectievelijk na 1395, worden vooral verwacht langs de Oostdijk en in de kern Nieuw Helvoet (op het overstromingsdek uit de 14^e eeuw).

In het algemeen moet opgemerkt worden dat bij (sub)recent archeologisch onderzoek in de omgeving opnieuw is gebleken dat de kwaliteit van de bewoningssporen (in het bijzonder van het organisch materiaal) in en op het veen sterk afneemt, doordat het grondwaterpeil sterk is verlaagd in de afgelopen decennia.

Invulling van het archeologisch beleid

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

1. Voor het terrein met de bewoningssporen van de Vlaardingencultuur, dat opgenomen is op de provinciale Archeologische Monumentenkaart (nr. 16212, gebied A op de Plankaart), staat behoud van de archeologische waarden in de bodem voorop. Voor gebied A is derhalve een vrijstelling en aanlegvergunning nodig voor bouw-respectievelijk graafwerkzaamheden dieper dan 80 cm beneden maaiveld.
2. Voor de strook langs de Oostdijk en de oude kern van Nieuw-Helvoet (gebieden B van de Plankaart) is een vrijstelling en een aanlegvergunning nodig voor bouw-respectievelijk graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en tevens een oppervlak beslaan van meer dan 100 vierkante meter.

3. Voor de rest van het plangebied (gebied C) is een vrijstelling en een aanlegvergunning noodzakelijk voor bouw- respectievelijk graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 80 cm beneden maaiveld en tevens een terreinoppervlak beslaan van meer dan 200 vierkante meter.³

3.8

KABELS EN LEIDINGEN

Gas-, water- en elektriciteitstransport vindt meestal ondergronds plaats. Ten behoeve van de bescherming van bepaalde ondergrondse kabels en leidingen worden in een bestemmingsplan vaak beschermingszones geregeld. In de voorschriften en op de plankaart worden deze zones opgenomen voor de grotere kabels en leidingen, die door een plangebied lopen.

In het plangebied Noordwest zijn de volgende grotere kabels en leidingen gelegen die apart geregeld zijn in het bestemmingsplan:

- een hoofdwaterttransportleiding van Evides met een beschermingszone van 2 x 2,5 meter;
- een hogedrukgasvoedingsleiding van Eneco Energie met een beschermingszone van 2 x 4 meter.

³ De oppervlaktemaat van 200 vierkante meter is onder voorbehoud en afhankelijk van de uitkomst van een overleg tussen provincie en het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) als belangenvertegenwoordiger van de gemeente Hellevoetsluis.

HOOFDSTUK

4 Planbeschrijving

4.1

RUIMTELIJK PLAN

De uit de beleidsbeschrijving (hoofdstuk 2) en gebiedsanalyse (hoofdstuk 3) voortvloeiende gegevens vormen belangrijke randvoorwaarden van het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid met betrekking tot Noordwest. Leidraad is een ruimtelijke en functionele zonering van de bebouwde kom. Daarbij staat handhaving en versterking van de bestaande situatie centraal. In het voorliggende plan zijn op dit moment geen wezenlijke ruimtelijke ontwikkelingen voorzien, die in voorliggend bestemmingsplan geregeld dienen te worden. Wel zijn opgenomen ontwikkelingen waarvoor reeds een aparte planologische procedure (grotendeels) is doorlopen.

Gelet op de ontwikkelingen die binnen het gebied worden voorgestaan, is het echter niet uitgesloten dat gedurende het traject alsnog ruimtelijke ontwikkelingen worden meegenomen. Dit kunnen ontwikkelingen zijn waarvoor een separate ruimtelijke procedure wordt doorlopen dan wel ontwikkelingen waarvoor in dit plan de onderbouwing moet worden opgenomen. Bestemmingsplan Noordwest heeft vooralsnog dan ook het karakter van een beheerplan, zoals ook uit de juridische regeling van het bestemmingsplan blijkt. Op de juridische regeling wordt in het vervolg van dit hoofdstuk dieper ingegaan.

4.2

JURIDISCHE REGELING

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

4.2.1

PLANKAARTEN

Op de plankaarten van bestemmingsplan Noordwest zijn de verschillende percelen binnen het plangebied “ingekleurd” met een bepaalde bestemming, waarvoor in de voorschriften allerlei regels zijn vastgelegd. Er zijn negen afzonderlijke bestemmingen en er zijn vier dubbele bestemmingen. Dit zijn:

- woondoeleinden W;
- maatschappelijke doeleinden M;
- bedrijfsdoeleinden B;
- gemengde doeleinden GD;
- agrarische doeleinden A;
- recreatieve doeleinden R;
- groenvoorzieningen G;

- verkeersdoeleinden V;
- water WA;
- beschermingszone (dubbelbestemming);
- Archeologisch waardevol gebied A, B en C (dubbelbestemming);
- Beschermingszone windmolen met hoogtebeperking (dubbelbestemming);

Op de plankaarten staan verder diverse aanduidingen, die dienen voor de leesbaarheid van de kaart (kadastrale indeling of bestaande bebouwing) of betrekking hebben op wat er wel of niet is toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld de toegestane maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.

4.2.2

VOORSCHRIFTEN

De voorschriften bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de inleidende voorschriften opgenomen (artikel 1 en 2), hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsvoorschriften (artikel 3 t/m 11), hoofdstuk 3 omvat de dubbele bestemmingen (artikel 12 t/m 14). Verder is er een hoofdstuk opgenomen met overige bepalingen (artikel 15 t/m 21): hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 1 Inleidende voorschriften

- Artikel 1: begripsomschrijvingen; de in de voorschriften 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 Bestemmingsvoorschriften

Artikel 3 t/m 11: de bestemmingen. De meeste bestemmingen zijn opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- een doeleindenomschrijving
- bouwvoorschriften
- een nadere eisen regeling, waarbij B&W nadere eisen kunnen stellen t.a.v. situering en afmetingen van gebouwen, bouwwerken en/of bouwpercelen
- vrijstellingsmogelijkheden voor B&W
- gebruiksvoorschriften
- strafbepaling
- verboden gebruik
- wijzigingsbevoegdheid voor het in beperkte mate wijzigen van bestemmingsgrenzen
- een procedurebepaling voor het geval gebruik wordt gemaakt van de vrijstellings- en/of wijzigingsbevoegdheid

De in dit plan opgenomen bestemmingen zijn:

- Woondoeleinden W (artikel 3)
- Maatschappelijke doeleinden M (artikel 4)
- Bedrijfsdoeleinden B (artikel 5)
- Gemengde doeleinden GD (artikel 6)

- Agrarische doeleinden A (artikel 7)
- Recreatieve doeleinden R (artikel 8)
- Groenvoorzieningen G (artikel 9)
- Verkeersdoeleinden V (artikel 10)
- Water WA (artikel 11)

Hoofdstuk 3 Dubbele bestemmingen

Artikel 12 t/m14: de dubbele bestemming:

- Beschermingszone (artikel 12)
- Archeologisch waardevol gebied A, B en C (artikel 13)
- Beschermingszone molen met hoogtebeperking (artikel 14);

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

- Artikel 15: dubbeltelbepaling; in deze bepaling is geregeld dat gronden die reeds bij een verleende bouwvergunning zijn meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling in aanmerking mag worden genomen.
- Artikel 16: Keur; in dit artikel wordt aangegeven dat de Keur geldt binnen de bestemmingen water en waterkering alsmede binnen een afstand van 5 meter uit die bestemmingen.
- Artikel 17: andere regelingen; 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.
- Artikel 18: procedurebepalingen; bij de mogelijk op basis van het bestemmingsplan toe te passen flexibiliteitsbepalingen (vrijstelling/wijziging/aanlegvergunning) is bepaald welke procedureregels moeten worden gevolgd.
- Artikel 19 en 20: overgangsbepalingen m.b.t. het gebruik van m.b.t. gronden en bouwwerken; in dit artikel is een regeling opgenomen om vergunde rechten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan, te respecteren.
- Artikel 21: slotbepaling; dit artikel geeft de titel van de voorschriften aan.

HOOFDSTUK

5

Uitvoerbaarheid

5.1

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheerplan. Het plan heeft hoofdzakelijk tot doel de bestaande toestand vast te leggen en de burger voldoende rechtszekerheid te bieden. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen geregeld, die financieel onderbouwd moeten worden.

5.2

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is toegestuurd aan de gebruikelijke vooroverleg instanties. Tevens heeft het voorontwerp voor de inspraak ter inzage gelegen van 10 mei 2007 tot en met 21 juni 2007. Gedurende deze termijn van zes weken konden reacties worden ingediend. Op 22 mei jongstleden 2007 heeft bovendien een informatieavond plaatsgevonden. In bijlage 1 bij deze toelichting is de Nota vooroverleg en inspraak opgenomen waarin is aangegeven welke reacties zijn binnen gekomen en hoe daarmee door de gemeente is omgegaan. Ook is een daarbij een verslag van de inspraakavond opgenomen. Op deze plek wordt verder volstaan naar te verwijzen naar de betreffende bijlage.