



**Ruimtelijke Onderbouwing
Tijdelijke huisvesting
Wijkvereniging De Flat
Wijkvereniging Ummah Wahidah
Maassluis**

Maassluis, 11 januari 2010

Maasdelta Groep
Postbus 34
3200 AA Spijkenisse
T 0181 603703
F 0181 624269

Opgesteld door: F. Bouter



Ruimtelijke onderbouwing
Tijdelijke huisvesting Maassluis

Inhoudsopgave

1	Aanleiding.....	3
2	Gebiedsbeschrijving.....	3
3	Plangebied.	3
4	Het planvoornemen	5
5	Vigerend bestemmingsplan.....	6
6	Motivering tijdelijkheid	7
7	Verkeer en parkeren	8
8	Milieuaspecten	8
9	Externe veiligheid	9
10	Bodemkwaliteit.....	9
11	Ecologie	9
12	Archeologie.....	10
13	Economische uitvoerbaarheid	10
14	Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	10



Ruimtelijke onderbouwing
Tijdelijke huisvesting Maassluis

1 Aanleiding

De Maasdeltagroep heeft bij de gemeente Maassluis een bouwvergunning aangevraagd voor het oprichten van twee tijdelijke gebouwen voor respectievelijk de wijkverenigingen de Flat en Ummah Wahidah. Dit omdat de huidige huisvesting in het kader van de herstructurering van de Burgemeesterswijk gesloopt wordt. Tot het moment dat een nieuwe, permanente oplossing voor de wijkverenigingen gevonden is, is Maasdelta voornemens deze verenigingen tijdelijk een huisvesting te bieden in het voorzieningencluster in de wijk. Hierbij wordt uitgegaan van een apart gebouw voor elke wijkvereniging.

Deze beoogde tijdelijke ontwikkeling past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Burgemeesterswijk'. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, dient het college van burgemeester en wethouders van Maassluis toepassing te geven aan artikel 3.22 Wro. Conform dit artikel kunnen burgemeester en wethouders, met het oog op de voorziening in een tijdelijke behoefte voor een bepaalde termijn, ontheffing verlenen van een bestemmingsplan. De termijn kan ten hoogste vijf jaar zijn. Aan de ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden. Na afloop van deze termijn zal de Maasdeltagroep het terrein in oorspronkelijke toestand opleveren.

2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied van de beoogde tijdelijke wijkgebouwen is gelegen in de Burgemeesterswijk in Maassluis. De Burgemeesterswijk is een woonwijk in het noordwesten van Maassluis, ooit gerealiseerd als rationeel opgezette wijk met galerijflats in een groene omgeving. Inmiddels is geconstateerd dat deze opzet niet functioneert. Dit heeft mede te maken met de eenzijdige woningvoorraad. Daarom is gekozen de wijk gedeeltelijk te slopen en een diverser woonprogramma terug te brengen, wat tot meer diversiteit in de bevolkingsopbouw resulteert en het bovendien mogelijk maakt in de eigen wijk een wooncarrière te doorlopen. Hiertoe wordt de Burgemeesterswijk momenteel geherstructureerd.

De herstructurering van de Burgemeesterswijk kent een drietal hoofdthema's en ambities:

- Een duidelijke positie van de wijk binnen Maassluis;
- De kwaliteitsslag in de wijk;
- Versterken van het voorzieningenaanbod.

De herstructurering van de Burgemeesterswijk is in het zuiden reeds gestart. De oorspronkelijke bebouwing daar, waaronder diverse galerijflats, is inmiddels gedeeltelijk gesloopt. In dit kader worden op korte termijn ook de bestaande wijkcentra De Flat en Ummah Wahidah gesloopt. Op dit moment liggen de wijkcentra dus in een geïsoleerd gebied, en maken geen deel meer uit van de woonwijk.

3 Plangebied.

Het plangebied van het tijdelijke gebouw van De Flat is gelegen op de hoek van de Burgemeester Wesselinkstraat en de Dr. Jan Schoutenlaan, het gebouw van Ummah Wahidah is gelegen aan de Burgemeester Zaneveldstraat tussen de Kardinaal Alfrinkschool en de moskee. Beide locaties maken deel uit van een cluster van maatschappelijke voorzieningen. Deze cluster ligt in een groene, haakvormige ruimte tussen de Dr. Jan Schoutenlaan en de Lijsterlaan die het groene hart vormde van de oorspronkelijke Burgemeesterswijk.



Ruimtelijke onderbouwing
Tijdelijke huisvesting Maassluis

In dit groengebied lagen meerdere maatschappelijke voorzieningen, waaronder de huidige gebouwen van De Flat en Ummah Wanidah. Voorheen werd dit groengebied omgeven door galerijflats. Inmiddels zijn een aantal van deze flats gesloopt.

Het voorzieningencluster waarin de tijdelijke wijkcentra beoogd zijn, wordt in de bestaande situatie nog omgeven door galerijflats aan de Burgemeester Zaneveldstaat en de Burgemeester Wesselinkstraat. Aan de noordzijde, aan de overzijde van de Dr Jan Schoutenlaan, grens de cluster aan de woonwijk Steendijkpolder. Hier staan met name eengezinswoningen, opgebouwd uit één tot twee bouwlagen met een kap. De gebouwen in de cluster zelf zijn opgebouwd uit één bouwlaag, waarbij deels een kap is gerealiseerd.

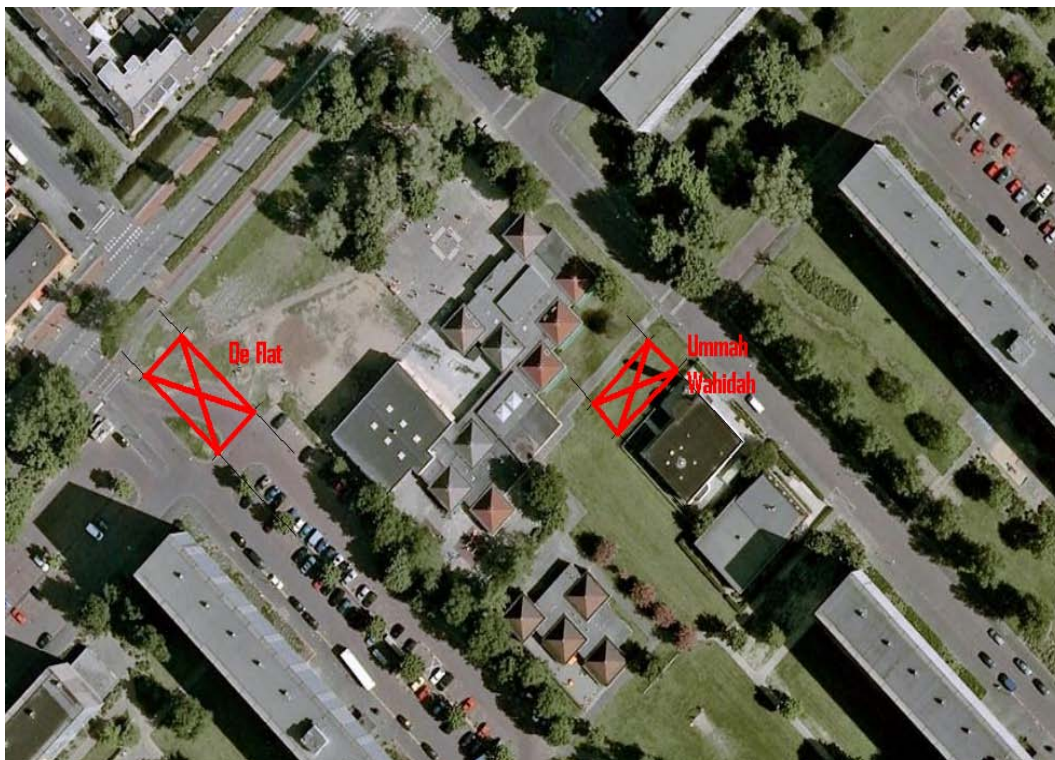
In de cluster zijn een basisschool, een moskee en een kerk aanwezig. Deze voorzieningen liggen in het groen. Dit groen, bestaande uit grasvelden, heeft voornamelijk een recreatieve functie. Het plangebied ligt in een woongebied. Ter plaatse van de flatgebouwen is daarbij sprake van hoge dichtheden. Zuidwestelijk van het plangebied, in de wijk Steendijkpolder, ligt een winkelcentrum, dat met name een lokale verzorgingsfunctie heeft.



Abbeelding 1: Overzicht voorzieningencluster



Ruimtelijke onderbouwing
Tijdelijke huisvesting Maassluis



Abbeelding 2. Schematische weergave bebouwing wijkverenigingen

4 Het planvoornemen

Het planvoornemen is om aan het bestaande voorzieningencluster tijdelijk een tweetal wijkgebouwen voor de wijkverenigingen de Flat en Ummah Wahidah toe te voegen. Deze wijkgebouwen hebben een bruto oppervlakte van respectievelijk 360 m² en 252 m². Hierbij zal gebruik worden gemaakt van tijdelijke units, die na het beoogde gebruik eenvoudig geamoveerd kunnen worden.

De tijdelijke huisvesting van De Flat zal twee zalen van respectievelijk 105m² en 52 m² gaan omvatten. Deze zalen zijn met een schuifwand van elkaar gescheiden. Daarnaast zal het gebouw een biljartzaal en een bestuurskamer krijgen. Ook worden diverse algemene ruimten gerealiseerd, zoals een keuken, bergingen, een rookruimte en toiletten.

De tijdelijke locatie van Ummah Wahidah zal een zaal van 128 m² en twee kleinere zalen van 33 m² gaan omvatten. Daarnaast zal het gebouw ondersteunende voorzieningen, zoals een keuken, berguimten en toiletten, krijgen.

De tijdelijke locaties zijn nagenoeg even groot als de bestaande locaties. In de bestaande situatie hebben de wijkverenigingen de Flat en Ummah Wahidah respectievelijk 338 m² en 234 m². De toename van de oppervlakte komt voort uit de keuze van de soort units, die zijn opgebouwd uit standaardmodules. Hierdoor krijgen de wijkverenigingen wat meer ruimte dan in de bestaande situatie.



Ruimtelijke onderbouwing
Tijdelijke huisvesting Maassluis

De activiteiten die de wijkverenigingen op de nieuwe locaties zullen ontplooiën zijn gelijk aan de activiteiten die op de bestaande locaties worden ontplooid. De afstand van de bestaande locatie tot de nieuwe locaties bedraagt hemelsbreed zo'n 250 meter.

Door het tijdelijk huisvesten van de wijkverenigingen in het voorzieningencluster wordt enerzijds het programma van dit cluster versterkt. Anderzijds worden de wijkcentra weer temidden van een woonomgeving en daarmee temidden van hun doelgroep gepositioneerd.

5 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Burgemeesterswijk Maassluis', vastgesteld d.d. 29 juni 2005, goedgekeurd en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 7 februari 2006.

Conform dit bestemmingsplan ligt het plangebied van het tijdelijke buurthuis Ummah Wahidah geheel binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Het tijdelijke buurthuis van De Flat ligt gedeeltelijk binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden en gedeeltelijk binnen de bestemming Woongebied 4.

Volgens de doeleindenomschrijving zijn deze gronden met de bestemming Maatschappelijke doeleinden bestemd voor ondermeer culturele en maatschappelijke voorzieningen. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. De maximale bouwhoogte is 8 meter, de maximale oppervlakte van de voorzieningen binnen deze bestemming is 3950 m². Hiervan is op dit moment ongeveer 3100 m² gerealiseerd. De wijkcentra passen functioneel dus binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Ook qua hoogte blijven de wijkcentra beneden de maximale bouwhoogte, zijnde 8 meter en binnen de maximaal toegestane oppervlakte. De locatie van de beoogde wijkcentra ligt qua situering echter buiten de bestaande bouwvlakken.

De gronden met de bestemming Woongebied, waar het plangebied voor het tijdelijke wijkgebouw De Flat in valt, zijn behalve voor woningen ook bestemd voor culturele en maatschappelijke voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen zijn echter alleen toegestaan ter plekke van de aanduiding op de plankaart. Deze is niet aanwezig nabij het plangebied van de beoogde tijdelijke locatie van wijkgebouw De Flat.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van een overschrijding van de bestemmings- en bebouwingsgrenzen met niet meer dan 10 meter. Deze maat is niet voldoende om de beide wijkgebouwen mogelijk te maken.



Ruimtelijke onderbouwing
Tijdelijke huisvesting Maassluis



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplankaart

6

Motivering tijdelijkheid

Beide wijkvereniging vinden hun oorsprong in de Burgemeesterwijk vanuit de 'oude' sociale structuur. In de Burgemeesterwijk woonde – voor de herstructurering van de wijk – veel jongeren met een Marokkaanse achtergrond en de wijk bestond in hoge mate uit sociale huurwoningen. Vanuit deze bewonersgroepen is het bestaan van de wijkverenigingen te vinden. Door de herstructurering van de Burgemeesterwijk is de sociale structuur rigoureus gewijzigd. Door de toename van middeldure en dure koopwoningen en de afname van sociale huurwoningen is de samenstelling van de wijk drastisch gewijzigd. Het gebruik van de wijkverenigingen laat – gezien het feit dat deze verandering van de Burgemeesterwijk al is ingezet – de laatste jaren een teruggang in bezoekers zien. Dit laatste wordt deels gecompenseerd door de oorspronkelijke gebruikers die vanuit andere wijken nog steeds de weg naar de wijkverenigingen weten te vinden.

Door de sloop medio 2015 van de laatste oorspronkelijke flats in de Burgemeesterwijk aan de Burgemeester Zaneveldstraat en de Burgemeester Wesselinkstraat, zal de herstructurering en de verandering van de sociale structuur compleet zijn. Op dat moment is het bestaansrecht van de wijkverenigingen in de Burgemeesterwijk dermate gereduceerd dat handhaving van een wijkvereniging mogelijk niet meer noodzakelijk is.

Voor vervangende huisvesting van de wijkverenigingen zal tegen die tijd worden gekeken naar locaties buiten de Burgemeesterwijk. Voor Ummah Wahidah ligt lokalisering in Maassluis Oost voor de hand.

Indien het bestaansrecht van de wijkverenigingen tegen die tijd toch wordt aangetoond, is voortzetting van de wijkverenigingen in de Burgemeesterwijk een optie. De wijkverenigingen zullen dan onderdak moeten vinden in de nieuwbouw van fase 3a van de Burgemeesterwijk.



Ruimtelijke onderbouwing
Tijdelijke huisvesting Maassluis

Om de tijdelijkheid van de tijdelijke huisvesting te benadrukken wordt tussen de gemeente Maassluis en Maasdelta Maassluis een "Overeenkomst voor ingebruikgeving van grond tijdelijke wijkgebouwen Burgemeesterswijk" aangegaan. In deze overeenkomst is de ingebruikgeving van de grond vastgesteld op maximaal 5 jaar. Verlenging van de overeenkomst is niet mogelijk.

7 Verkeer en parkeren

De plangebieden van de beoogde wijkcentra liggen nabij de dr. Jan Schoutenlaan. Deze weg sluit noordoostelijk van het plangebied aan op de Westlandseweg. Deze weg maakt deel uit van de hoofdinfrastructuur van Maassluis. Het plangebied is derhalve goed ontsloten.

Voor een wijkcentrum zijn volgens de Beleidsregels Parkeren 2006 van de gemeente Maassluis 2,5 tot 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo nodig. Opgemerkt dient te worden dat de wijkcentra vooral een lokale functie hebben. Het merendeel van de bezoekers, onder andere veel jongeren, komt met de fiets of te voet naar de activiteiten. Dit betekent dat uitgegaan kan worden van de minimale parkeervraag, zijnde 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Op basis van deze parkeervraag zijn voor De Flat 9 parkeerplaatsen nodig, en voor Ummah Wahidah 6. Rondom de voorzieningencluster en nabij de galerijflats zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Vanwege de diverse gebruikerstijden is hierbij bovendien dubbelgebruik nodig. Derhalve kan de toegenomen parkeervraag opgelost worden binnen de bestaande parkeerplaatsen.

Gezien het feit dat een groot deel van de bezoekers met de fiets of te voet komen, zullen de wijkcentra weinig extra verkeer genereren. De verkeerssituatie zal dus niet verminderen ten opzichte van de bestaande situatie.

8 Milieuaspecten

Een wijkcentrum is geen milieugevoelige functie voor de aspecten geluid en luchtkwaliteit. Bovendien is, gezien het lokale karakter en de beperkte grootte van de accommodaties, de verkeersgeneratie beperkt. Daarom kan nader onderzoek naar luchtkwaliteit en akoestiek achterwege blijven.

Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering hebben buurthuizen een indicatieve richtafstand van 30 meter aangehouden die aangehouden dient te worden tot gevoelige functies, zoals woningen. Voor het gebouw van Ummah Wahidah wordt ruimschoots aan deze afstand voldaan. Het gebouw van De Flat staat op ongeveer 25 meter van de dichtstbijzijnde bebouwing, de galerijflat aan de Burgemeester Wesselinkstraat. Gezien de beperkte oppervlakte van de accommodatie, de activiteiten die in de bestaande situatie worden georganiseerd en de beperkte verkeersgeneratie, kan worden gesteld dat deze afstand ruim voldoende is om de overlast voor de omwonenden te minimaliseren.



Ruimtelijke onderbouwing
Tijdelijke huisvesting Maassluis

9 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Risicobronnen zoals de A20, de Nieuwe Maas en hoofdaardgastransportleidingen binnen de gemeente liggen op dermate grote afstand van het plangebied, dat deze niet leiden tot ruimtelijke beperkingen ter plaatse van de beoogde locatie voor het wijkcentrum.

10 Bodemkwaliteit.

Het plangebied heeft grotendeels de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Er is voor deze gronden dus geen sprake van een functiewijziging. Een klein deel van het plangebied waarop het tijdelijke gebouw van De Flat is beoogd, heeft de bestemming Woongebied. Omdat dit ook een milieugevoelige functie is, is planologisch gezien reeds aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoende is voor deze functie.

In het kader van de herstructurering van de Burgemeesterwijk heeft in het verleden milieutechnisch bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is op verricht door uit De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het als bijlage ingediende rapport d.d. De aangetroffen verontreinigingen overtreffen nergens de streef/achtergrondwaarden. Het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.

De Flat

In het kader van dit initiatief heeft milieutechnisch bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is 22 april 2009 door MWH uit Delft gerapporteerd. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het als bijlage ingediende rapport d.d. 22 april 2009. De aangetroffen verontreinigingen overtreffen nergens de streef/achtergrondwaarden. Het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.

11 Ecologie

De gronden van het plangebied zijn momenteel in gebruik als grasveld bij de maatschappelijke functies. Ze hebben daarmee een recreatieve functie. Voor het planvoornemen hoeven geen bomen gekapt of struiken gerooid te worden. Op het terrein is geen leegstaande bebouwing aanwezig die een mogelijk verblijf zou kunnen zijn voor broedvogels of vleermuizen.

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals natura 2000. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS)> het projectgebied ligt op ruime afstand van de PEHS 'Nieuwe Waterweg'.



Ruimtelijke onderbouwing
Tijdelijke huisvesting Maassluis

12 Archeologie.

De gebouwen worden op het maaiveld geplaatst. Hierbij worden stelconplaten op het terrein gelegd waarop de tijdelijke gebouwen worden geplaatst. In het kader van de ontwikkeling zal de grond niet geroerd worden. Er is derhalve geen sprake van versterking van eventuele archeologische waarden.

13 Economische uitvoerbaarheid

De tijdelijke huisvesting wordt gerealiseerd en gefinancierd door Maasdelta. Maasdelta financiert de huisvesting uit eigen middelen. Daarmee is financiering gegarandeerd.

Er bestaat geen risico van planschade. De omliggende woongebouwen zijn allen in eigendom van Maasdelta. Met de Kardinaal Alfrinkschool en de moskee is overeenstemming bereikt over de realisatie van de tijdelijke huisvesting naast hun gebouwen. Hiermee is op dit punt de economische uitvoerbaarheid geborgd.

Op basis van de huidige gegevens zijn er geen belemmeringen voor de financiële haalbaarheid van de tijdelijke huisvesting.

14 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

De tijdelijke huisvesting maakt het voor de wijkverenigingen mogelijk om haar maatschappelijke taken voor de aankomende vijf jaar in de Burgemeesterswijk uit te oefenen. De nog aanwezige populatie in de wijk maken het wenselijk wijkverenigingen in de huidige vorm te behouden.

De omwonenden van de locaties voor de tijdelijke huisvesting zijn – in verband met een eerdere aanvraag – op de hoogte gesteld van het voornemen om de wijkverenigingen te huisvesten in de buurt van de Burgemeester Wesselinkstraat en Burgemeester Zaneveldstraat. Door de flatbewoner van de Burgemeester Zaneveldstraat zijn bezwaren kenbaar gemaakt. Dit betrof het initiatief om de wijkverenigingen te lokaliseren in het bomendepot ten noorden van flat 2-216. Mede op basis van deze bezwaren is gekozen voor de alternatieve locatie naast de moskee.