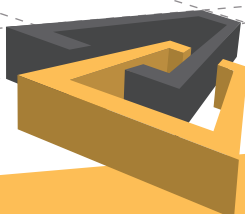


ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN

SPORTZAAL SPORTLAAN



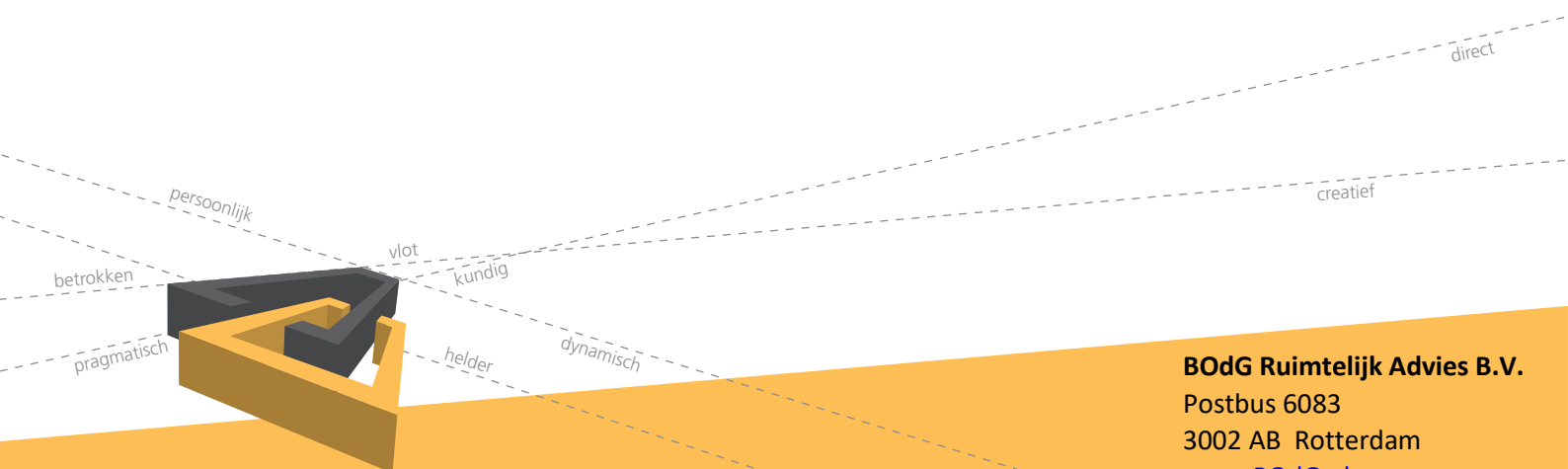
ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN

SPORTZAAL SPORTLAAN

voorontwerp
ontwerp
vaststelling

19 november 2021
9 mei 2022



BODG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BODG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	12
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	15
2.1 Nationaal beleid.....	15
2.2 Provinciaal beleid.....	15
2.3 Gemeentelijk beleid.....	17
2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	21
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	23
3.1 Omgeving en huidig gebruik	23
3.2 Projectbeschrijving	24
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1 Water	27
4.2 Milieuzonering	29
4.3 Geluid.....	30
4.4 Luchtkwaliteit	30
4.5 Externe veiligheid	31
4.6 Bodem.....	33
4.7 Archeologie	34
4.8 Ecologie.....	35
4.10 Verkeer en parkeren	37
4.11 Duurzaamheid.....	38
4.12 Besluit m.e.r.....	39
5. JURIDISCHE ASPECTEN	41
5.1 Inleiding	41
5.2 De opzet van de planregels.....	41
6. UITVOERBAARHEID.....	45
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	45
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	45

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

In de Sportnota Maassluis 2013 is opgenomen dat ten behoeve van het gebruik voor bewegingsonderwijs van de leerlingen van het Revislyceum in de nabijheid van deze locatie een sportzaal dient te worden gerealiseerd. Daarnaast willen diverse sportverenigingen gebruik maken van deze sportzaal, waaronder de plaatselijke basketbalvereniging. Het onbebouwde terrein tussen het oppompstation van Evides aan de Sportlaan en het zuidelijk gelegen parkeerterrein biedt de mogelijkheid om deze sportzaal inclusief clubhuis voor de basketbalvereniging te realiseren.

Het geldende bestemmingsplan “Sluispolder” staat realisatie van de sportvoorziening op de beoogde locatie niet toe. Dit betekent, dat een planherziening noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

Naast de realisatie van de beoogde sportzaal zullen ook aanpassingen aan de openbare ruimte benodigd zijn. Bijvoorbeeld voor de realisatie van parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden. Ondanks dat het geldende bestemmingsplan “Sluispolder” deze aanpassingen reeds toestaat, maken ook de betreffende gronden onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

1.2 *Ligging en begrenzing*

De wijk Sluispolder wordt door de Laan 1940-1945 in twee deelgebieden verdeeld. Het projectgebied is hierbij gelegen in het deelgebied Sluispolder-Oost. De noordoosthoek van dit deelgebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van diverse sportvoorzieningen, zoals een zwembad, voetbalvelden, tennisbanen en een schietsportvereniging. Deze sportvoorzieningen wordt ontsloten door de Sportlaan. Ter hoogte van het zwembad en het voetbalcomplex is sprake van een parkeervoorziening. Het plangebied ligt ter hoogte van deze voorziening en sluit in het noorden aan op het oppompstation. De west- en oostelijke grens wordt gevormd door de aanwezige watergangen. Aan de zuidzijde vormt de Sportlaan de begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied in Maassluis (links) en in de directe omgeving (rechts).

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de locatie is momenteel het bestemmingsplan "Sluispolder" het geldende juridisch-planologisch kader. Dit plan is door de gemeenteraad van Maassluis op 27 september 2016 vastgesteld.

Uit afbeelding 2 valt op te maken, dat binnen het plangebied meerdere bestemmingen van kracht zijn. Het gaat hierbij overwegend om de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Aan de zuidzijde van het plangebied is sprake van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied', waarbij de gronden onder andere bestemd zijn voor verblijfsgebied, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De aan de noordzijde van het plangebied aanwezige watergang is voorzien van de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding, en/of ten behoeve van wateraanvoer en –afvoer, waterberging en sierwater. Voor alle bestemmingen geldt, dat de bouwregels beperkt zijn. Zo zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Naast deze bestemmingen is ook sprake van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Met deze dubbelbestemming worden eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Sluispolder" (plangebied oranje omkaderd).

Ter plaatse van het projectgebied staan de geldende bestemmingen uit het bestemmingsplan "Sluispolder" de bouw van een sportvoorziening niet toe. Immers zijn binnen deze bestemmingen geen gebouwen toegestaan. Daarnaast mogen de gronden niet voor recreatieve of sportfuncties gebruikt worden. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan de sportvoorziening gebouwd kan worden. Zoals in §1.1 al is aangegeven, kunnen de beoogde aanpassingen aan de openbare ruimte op grond van het geldende bestemmingsplan wel gerealiseerd worden.

1.4

Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling die voorziet in voldoende flexibiliteit om het beoogde bouwplan te kunnen realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Maassluis, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Maassluis en in het bijzonder die voor dit plan.

2.1 *Nationaal beleid*

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder de Wro. Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. verduurzamen van de economie en behouden van groeipotentieel;
3. sterker en leefbaarder maken van steden en regio's;
4. toekomstbestendig ontwikkelen van landelijk gebied.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie nationaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De bouw van de beoogde sportvoorziening heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is in overeenstemming met de structuurvisie en het Barro. In artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een stedelijke ontwikkeling omschreven als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Een sportzaal kan aangemerkt worden als een 'andere stedelijke voorziening', zodat toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde is. Uit § 2.4 blijkt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid omtrent duurzame verstedelijking.

2.2 *Provinciaal beleid*

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.
- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid, Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 20 februari 2019 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 april 2019 in werking getreden en inmiddels enkele malen herzien. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meerdere of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulissenlandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.

- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied meer bijzonder of kwetsbaar is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om binnen het plangebied een sportvoorziening te realiseren. Deze ontwikkeling vindt plaats in bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. Uit § 2.4 blijkt, dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Gesteld wordt dat realisatie van de sportvoorziening past binnen het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2025 en bijbehorend Integraal stedelijk functieprogramma

Maassluis streeft ernaar een sociale en financieel gezonde stad te zijn. Centraal hierbij staat het behoud van de kwaliteit van de stad voor wonen en werken. Om dit te bewerkstelligen heeft de gemeenteraad op 17 april 2012 de Structuurvisie 2012-2025 vastgesteld. De in 2007 vastgestelde Gebiedsvisie heeft hiervoor als basis gediend. De structuurvisie vormt dan ook het kader waarbinnen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen worden aangestuurd en beoordeeld. Hierbij geeft de bijbehorende visiekaart het globale streefbeeld voor de toekomstige ontwikkeling van Maassluis weer. De structuurvisie is daarmee een belangrijk instrument voor de afweging van ruimtelijke beslissingen en voor het aangeven van de beleidsrichting voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsplannen en projectbesluiten.

Met betrekking tot het beleidsveld 'sport' wordt in het hoofdstuk 'Integraal stedelijk functieprogramma' gesteld, dat door de lichte groei van het inwoneraantal behoefte is aan (vervangende) nieuwe binnensportaccommodaties. Voor de Sluispolder-oost is vervanging voorzien in de periode 2011-2015 en voor de rest van Maassluis in de periode 2015-2020. In het gemeentelijk accommodatiebeleid wordt met deze indicatieve planning rekening gehouden. Ten aanzien van buitensportaccommodaties wordt gesteld, dat het huidige aanbod voldoende is om de behoefte op te kunnen vangen.

Sportnota 2013 / Rapportage binnensportaccommodaties Maassluis

In de in 2013 vastgestelde Sportnota zijn de speerpunten voor het sportstimulerings- en het sportaccommodatiebeleid geformuleerd. Voor het sportstimuleringsbeleid is met name gericht op het subsidiebeleid, de verenigingsondersteuning en sportprojecten en evenementen. Voor het sportaccommodatiebeleid gaat de aandacht vooral uit naar de sportfaciliteiten, de tarieven en subsidies voor accommodaties. Onderdeel van de Sportnota is een uitvoeringsplan, waarmee inzichtelijk wordt gemaakt welke speerpunten worden uitgevoerd, welke fasering wordt gehanteerd en welke kosten hiermee gemoeid zijn.

Ten aanzien van het sportaccommodatiebeleid wordt onderscheid gemaakt in de binnen- en buitenaccommodaties. Ten aanzien van de binnensportaccommodaties is in het accommodatiebeleid het uitgangspunt opgenomen, dat de gymnastiekzalen bij vernieuwing of renovatie in principe worden aangepast ten behoeve van sportgebruik. Dit houdt in dat er vanuit gegaan wordt, dat een ruimere sportzaal wordt gerealiseerd op het moment dat vervangende nieuwbouw nodig is. Dit is overigens ook een wens die vanuit het basis- en voortgezet onderwijs leeft. De vervolgsenario's zijn geschetst in het visiedocument "kwaliteitsverbetering binnensportaccommodaties" in 2014. Dit visiedocument is de basis voor de kwalitatieve verbetering van de binnensportaccommodaties.

In de in 2015 opgestelde rapportage "Binnensportaccommodaties Maassluis, afwegingskader en faseringsdraaiboek" wordt onder meer geconstateerd, dat voor het bewegingsonderwijs van de leerlingen van het Revislyceum, dat in de nabijheid van de Sportlaan ligt, behoefte is aan een nieuwe sportzaal in de directe omgeving. Daarnaast wordt vastgesteld dat er sportverenigingen zijn die ruimtebehoefte hebben en gebruik willen maken van een sportzaal op de locatie aan de Sportlaan.

Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012

Het college van burgemeester en wethouders heeft in februari 2013 de beleidsregels "Parkeren Maassluis 2012" vastgesteld. In deze beleidsregels zijn parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij bouwplannen. Daarnaast zijn in dit document regels opgenomen, onder welke voorwaarden van de parkeernormen afgeweken mag worden. Met deze beleidsregels wordt duidelijkheid en rechtszekerheid geboden aan bouwaanvragers en belanghebbenden.

Waterbeheerplan Delfland / Waterplan Maassluis

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Dit beheerplan vormt een leidraad voor het handelen van het hoogheemraadschap. Bij de uitvoering staan de kerntaken van Delfland voorop: de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Deze kerntaken staan niet op zichzelf, maar vormen een integrale opgave voor een

toekomstbestendig watersysteem. Delfland heeft daarom vier richtinggevende integrale thema's gedefinieerd die in de planperiode worden uitgewerkt tot een strategie.

1. Een zelfvoorzienend gezond en schoon watersysteem; Delfland heeft in 2017 een strategie vastgesteld om op een toekomstbestendige wijze kringlopen te sluiten en (nagenoeg) zelfvoorzienend te kunnen zijn in de waterbehoefte.
2. Interactie tussen watersysteem en waterketen; Delfland vervult zijn zorgplichten door de kerntaken integraal uit te voeren en de werkzaamheden te koppelen aan een steeds sneller veranderende omgeving.
3. Stedelijk waterbeheer en klimaatadaptatie; Delfland gaat in nauwe samenwerking met gemeenten en andere belanghebbenden de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie nader uitwerken en uitdragen, waardoor de sponswerking in het sterk verharde gebied van Delfland toeneemt en bij ruimtelijke ontwikkelingen klimaat adaptief wordt gehandeld.
4. Iedereen bewust van water; in 2021 zijn de inwoners van Delfland zich bewust van het water om hen heen, van de gevolgen van klimaatverandering en van hun eigen handelingsperspectieven.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft daarnaast speciaal voor ruimtelijke plannen de 'Handreiking watertoets voor gemeenten' opgesteld. Deze handreiking geeft inzicht in hoe Delfland de watertoets procedureel en inhoudelijk invult. De watertoets is erop gericht ruimtelijke functies en waterhuishoudkundige mogelijkheden optimaal op elkaar aan te laten sluiten.

In samenwerking met het hoogheemraadschap is het gemeentelijk waterbeleid vastgelegd in het Waterplan Maassluis 2008-2015. Hierin is opgenomen hoe Maassluis zich voorbereidt op toekomstige klimaatsveranderingen en hoe de chemische en ecologische waterkwaliteit van het oppervlaktewater verbeterd kan worden. Met dit plan wordt invulling gegeven aan de wensen en eisen uit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Daarnaast wil Maassluis met dit waterplan gestalte geven aan de wens om het water meer te beleven en de natuurlijke omgeving te versterken, ondersteund door een robuust en goed functionerend watersysteem. Om dit te realiseren is in het waterplan een maatregelenpakket opgenomen.

Gemeentelijk rioleringsplan 2014-2018

Het in 2014 vastgestelde gemeentelijk rioleringsplan, waarin de resterende maatregelen uit het waterplan zijn meegenomen, geeft aan wat nodig is op het gebied van rioolbeheer en -onderhoud en welke inspanningen gedaan moeten worden in Maassluis. Daarnaast wordt zo optimaal mogelijke inzet gepleegd ter beperking van de milieubelasting en om lozingen zo schoon mogelijk aan te leveren bij de zuiveringsinstallaties, in samenwerking met andere partijen, waaronder het Hoogheemraadschap van Delfland.

Bij het (her)inrichten van nieuwe stedelijke gebieden wordt gekozen voor het realiseren van een duurzaam en integraal watersysteem. Indien technisch haalbaar wordt gestreefd naar het maximaal niet aansluiten van het verhard oppervlak. Door het ontvlechten van waterstromen en de aanleg van een gescheiden rioolstelsel, wordt optimaal gebruik van het vuilwaterriool bevorderd.

Visie openbare ruimte 2030

Op 27 oktober 2015 heeft de gemeenteraad de Visie openbare ruimte 2030 vastgesteld. Deze visie definieert op basis van de identiteit van Maassluis het beeld- en de beheerkwaliteit in de

openbare ruimte. Maassluis beschikt hiermee over een samenbindende, overkoepelende visie op de buitenruimte, die richtinggevend is op het niveau van de stad en op wijkniveau. Het bakent de ambitie van Maassluis af en geeft richting aan de toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de openbare ruimte. De visie biedt een kompas bij toekomstige afwegingen ten aanzien van de openbare ruimte. Zo zijn aan de hand van hoe de stad nu is opgebouwd voorstellen gedaan ter versterking van het raamwerk van de openbare ruimte. Tevens vormt deze visie een belangrijke bouwsteen voor de wijze waarop het beheer van de openbare ruimte in de toekomst wordt georganiseerd. Ook het uit 2001 stammende groenstructuurplan is geactualiseerd en geïntegreerd in de Visie op de openbare ruimte; dit geldt ook voor de op 6 november 2013 aangenomen motie “Bomen in de Stad”.

De opgave is om de openbare ruimte van Maassluis door te ontwikkelen tot een aantrekkelijke openbare ruimte, met een sterk ‘eigen gezicht’, die aansluit op de actuele wensen van de samenleving. De openbare ruimte moet niet alleen attractief zijn om naar te kijken, maar deze moet ook bijdragen aan de ambitie van ‘de gezonde stad’, moet aanzetten tot bewegen en ruimte bieden voor ontmoeting. Bij de gezonde stad passen ook een ecologisch gezonde stad en een duurzame inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast moet de inrichting van de openbare ruimte verbinden, zowel ruimtelijk als sociaal. Tot slot moeten inrichting en beheer van de openbare ruimte betaalbaar zijn.

Met betrekking tot het oostelijk deel van de wijk Sluispolder-Oost wordt in deze visie gesteld, dat sprake is van een integrale problematiek met een beduidend grotere onderhoudsbehoefte. Het gaat vooral om krap bemeten openbare ruimte met weinig openbaar groen. De ontwerpgedachte waarmee deze gebieden zijn ontwikkeld leiden in de huidige tijd tot serieuze functionele problemen. Juist door deze problemen en de relatief hoge gebruiksdruk is momenteel sprake van een grote onderhoudsbehoefte. De grote investeringen die hiervoor nodig zijn moeten worden aangegrepen om het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte te verbeteren. In Sluispolder zijn vele mogelijkheden tot het maken van verbindingen binnen de openbare ruimte. Parallel aan de Laan 40-45 kan een ecologische corridor worden gerealiseerd vanaf de stadsboerderij naar de begraafplaats. Door verbindingen over de Boonervliet te realiseren, kan de Aalkeet Binnen- en buitenpolder met de stad verbonden worden waardoor ommetjes mogelijk zijn.

Archeologiebeleid Maassluis

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn gemeenten verantwoordelijk voor het archeologisch beleid binnen de stadsgrenzen. Daarvoor heeft Maassluis informatie nodig over wat zich in de grond bevindt. Hiertoe heeft de gemeenteraad het Archeologiebeleid Maassluis 2013 vastgesteld. Onderdeel van dit beleid is de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Op basis van deze kaart gelden voor het gemeentelijk grondgebied diverse archeologische verwachtingswaarden. Op 19 mei 2015 is een geactualiseerde versie van het Archeologiebeleid Maassluis door de gemeenteraad vastgesteld. Deze actualisatieslag heeft tot enkele wijzigingen op de waarden- en verwachtingenkaart geleid. Voor de doorvertaling van dit geactualiseerde beleidsdocument naar dit bestemmingsplan wordt verwezen naar § 4.7.

Duurzaamheidsvisie Maassluis (2012-2015)

Maassluis is een stad waar mensen wonen, werken en recreëren. Het is een stad waar veel gebeurt op lokaal niveau. De gemeente kiest daarom om de duurzaamheid in de stad te bezien volgens de principes van People (mensen), Planet (milieu) en Prosperity (welvarendheid). Maassluis heeft daarom duurzaamheidsbeleid geformuleerd dat moet leiden tot een

CO₂-neutrale stad in 2040. Daarnaast heeft de gemeente in het coalitieakkoord 'Maassluis dichtbij: verbinden en vooruitzien' vastgelegd, dat de gemeente haar ambitieuze milieu- en klimaatbeleid voortzet met als doel duurzame wijken. Nieuwbouw, renovatie en grootschalige projecten in de openbare ruimte, dienen duurzaam en functioneel ingericht te worden. Ook wordt energiezuinige nieuwbouw de norm. Een ambitieus doel waarvoor alle mogelijke maatregelen getroffen dienen te worden. Er wordt ingezet op een lager energieverbruik en op het meer gebruik maken van duurzaam opgewekte energie. De gemeente wil hierin het goede voorbeeld geven naar haar bewoners en bedrijven. Vandaar dat de gemeente gaat voor duurzame gebiedsontwikkeling en infrastructuur, zowel bij nieuwe projecten, als bij herinrichting beheer en onderhoud. Hierbij zet de gemeente zich in om alle nieuwbouw waar mogelijk CO₂- en klimaatneutraal te ontwikkelen.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Zowel uit de gemeentelijke structuurvisie als uit de Sportnota en de daaruit volgende Rapportage binnensportaccommodaties blijkt, dat er behoefte is aan (vervangende) nieuwe binnensportaccommodaties. Tevens wordt in de laatste twee documenten gesteld, dat voor het bewegingsonderwijs van de leerlingen van het Revislyceum behoefte is aan een nieuwe sportzaal in de directe omgeving. Ook zijn er sportverenigingen die ruimtebehoefte hebben en gebruik willen maken van een sportzaal. Na diverse studies en het opstellen van een ruimtelijk programma van eisen is gebleken dat de locatie aan de Sportlaan de meest geschikte locatie is. Met een raadsbesluit van september 2019 is deze locatie dan ook definitief aangewezen. Dit bestemmingsplan is erop gericht om de beoogde sportzaal ook daadwerkelijk op de aangewezen locatie te kunnen bouwen. Bij de nadere uitwerking zal rekening worden gehouden met de overige genoemde beleidskaders. Gesteld wordt dat het plan aansluit op de doelstellingen zoals die omschreven zijn in het gemeentelijk beleid.

2.4 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 juli 2017 is het besluit tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking, in werking getreden. Met deze aanpassing zijn drie leden van artikel 3.1.6 van het Bro gewijzigd. In deze leden worden eisen gesteld aan de toelichting op een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Het nieuwe derde lid maakt het mogelijk dat bij bestemmingsplan kan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt opgenomen in de toelichting van het wijzigings- of het uitwerkingsplan. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

De behoefte aan de beoogde sportzaal blijkt uit diverse beleidsdocumenten. Zowel uit de Sportnota als uit de daaruit volgende Rapportage binnensportaccommodaties blijkt, dat voor het bewegingsonderwijs van de leerlingen van het Revislyceum behoefte is aan een nieuwe sportzaal in de directe omgeving. Momenteel maakt deze onderwijsinstelling gebruik van drie locaties met een afstand van 1 tot ruim 2,5 kilometer vanaf het schoolgebouw aan het Revisplein. De verspreiding over meerdere locaties en de reisafstand zijn verre van ideaal. De maximale afstand van 2 kilometer, zoals benoemd in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Maassluis 2015, wordt hiermee niet voor alle gymzalen gehaald. Met de realisatie van de beoogde sportzaal aan de Sportlaan, betekent dit voor het Revislyceum dat de leerlingen een goede sportaccommodatie binnen een afstand van 1 kilometer tot hun beschikking hebben en dat voldaan kan worden aan de genoemde verordening.

Naast het Revislyceum zijn er ook sportverenigingen die ruimtebehoefte hebben en graag gebruik willen maken van de beoogde sportzaal. Een van deze verenigingen betreft de Maassluise basketbal vereniging. Ook zij maken voor hun wedstrijden en trainingen nu gebruik van meerdere sportlocaties verdeeld over Maassluis. Door alle activiteiten op één locatie te herbergen, kan flexibeler omgegaan worden met trainings- en wedstrijddagen en ontstaat een groter verenigingsgevoel.

De beoogde ontwikkeling vindt daarnaast plaats op een locatie binnen het bestaand stadsgebied, waardoor geen sprake is van een nieuw ruimtebeslag. De locatie is daarnaast uitstekend per auto, fiets en OV te bereiken.

Gezien het bovenstaande wordt gesteld dat geen sprake is van strijdigheid met de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De beoogde ontwikkeling past daarmee geheel binnen het nationaal en provinciaal beleid ten aanzien van deze ladder.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

3.1.1 *De wijk Sluispolder*

Aan de oostzijde van het historisch centrum van Maassluis ligt de wijk Sluispolder. In deze wijk is hoofdzakelijk de woonfunctie aanwezig, voornamelijk bestaande uit aaneengesloten eengezinswoningen en appartementengebouwen. Her en der zijn in de wijk kleinschalige andersoortige functies aanwezig, zoals maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en bedrijvigheid. De hoofdstructuur van de wijk Sluispolder is gebaseerd op de ligging tussen de Boonervliet en de Zuidvliet. De bebouwings- en stratenstructuren liggen dan ook overwegend evenwijdig aan of loodrecht op deze waterlichamen. De Laan 1940-1945 vormt de centrale verkeersader van de wijk en door de directe aansluiting op de rijksweg A20, vormt deze laan ook een belangrijke ontsluitingsroute vanuit de binnenstad. Tevens verdeelt de Laan 1940-1945 de wijk in een westelijk en oostelijk deel.



Afbeelding 3: De wijk Sluispolder (oranje omkaderd); blauwe lijn betreft scheiding tussen West en Oost.

Het plangebied maakt onderdeel uit van Sluispolder-Oost. Dit deel van de wijk kenmerkt zich door de ruime aanwezigheid van groen- en waterstructuren. De ontsluiting van de wijk vindt grotendeels plaats door de route Mesdaglaan/Rembrandtlaan/Vermeerlaan. Deze route takt op twee punten aan op de Laan 1940-1945 en vormt daardoor een ring door de wijk. De Vermeerlaan is tevens een verbindingsroute naar het recreatiegebied in de Aalkeetpolder, die direct ten zuiden van Sluispolder-Oost ligt.

Ook in Sluispolder-Oost zijn weer diverse deelgebieden met een eigen karakter te onderscheiden. Zo zijn binnen de 'ring' (deelgebied 1 in afbeelding 4) overwegend rijwoningen verkaveld rond hofjes aanwezig. Aan de zijde van de Mesdaglaan bevinden zich diverse detailhandelsvoorzieningen met daarboven appartementen. Buiten de 'ring' (deelgebied 2) de

verkaveling vooral wordt gekenmerkt door stempels van rijwoningen en gestapelde woningen. In het noordoostelijk deel van Sluispolder-Oost (deelgebied 3) zijn rondom de Sportlaan voornamelijk sportvoorzieningen aanwezig, bestaande uit een tenniscomplex, een voetbalcomplex, een schietvereniging en een zwembad. Ingeklemd tussen deze sportvoorzieningen en de Boonervliet bevindt zich nog een woonbuurt bestaande uit grondgebonden woningen die, op een enkele woning, na onder dezelfde architectuur zijn gebouwd. Het betreffen hier zowel rij, twee-aaneen als vrijstaande woningen die plat zijn afgedekt.

Daarnaast bevinden zich in het noordoostelijk deel van Sluispolder-Oost nog twee afwijkende functies: aan de Sportlaan is direct ten noorden van het tenniscomplex een restaurant gevestigd, terwijl aan de westzijde van het voetbalcomplex een oppompstation van Evides staat.



Afbeelding 4: Sluispolder-Oost en de beschreven deelgebieden.

3.1.2 *Het plangebied*

Het plangebied bevindt zich aan de noordwestzijde van het in afbeelding 4 aangegeven deelgebied 3 en het betreffen de gronden die direct ten zuiden van het oppompstation van Evides zijn gelegen. Deze gronden behoren tot het percelen die kadastraal bekend staat als Maassluis, sectie B, nummer 1885 en 1847. Beide percelen omvatten een veel groter gebied. Het plangebied is momenteel onbebouwd en in gebruik als groenstrook en openbare parkeergelegenheid.

3.2 *Projectbeschrijving*

De directe aanleiding voor het realiseren van een nieuwe sportzaal is dat de gemeente graag een verbeterslag wil maken met de binnensportaccommodaties. De eerste stappen hiervoor werden gezet met de vaststelling van de Sportnota 2013, waarin vanwege een capaciteitsuitbreiding een nieuwe sportzaal is opgenomen. De vervolgsценario's zijn geschetst in het visiedocument kwaliteitsverbetering binnensportaccommodaties in 2014. Hierin werd

onder meer geconstateerd dat voor het bewegingsonderwijs van de leerlingen van het Revislyceum, dat in de nabijheid van de Sportlaan ligt, behoefte was aan een nieuwe sportzaal. Daarnaast is vastgesteld dat er sportverenigingen zijn die ruimtebehoefte hebben en gebruik willen maken van een sportzaal op de locatie aan de Sportlaan.

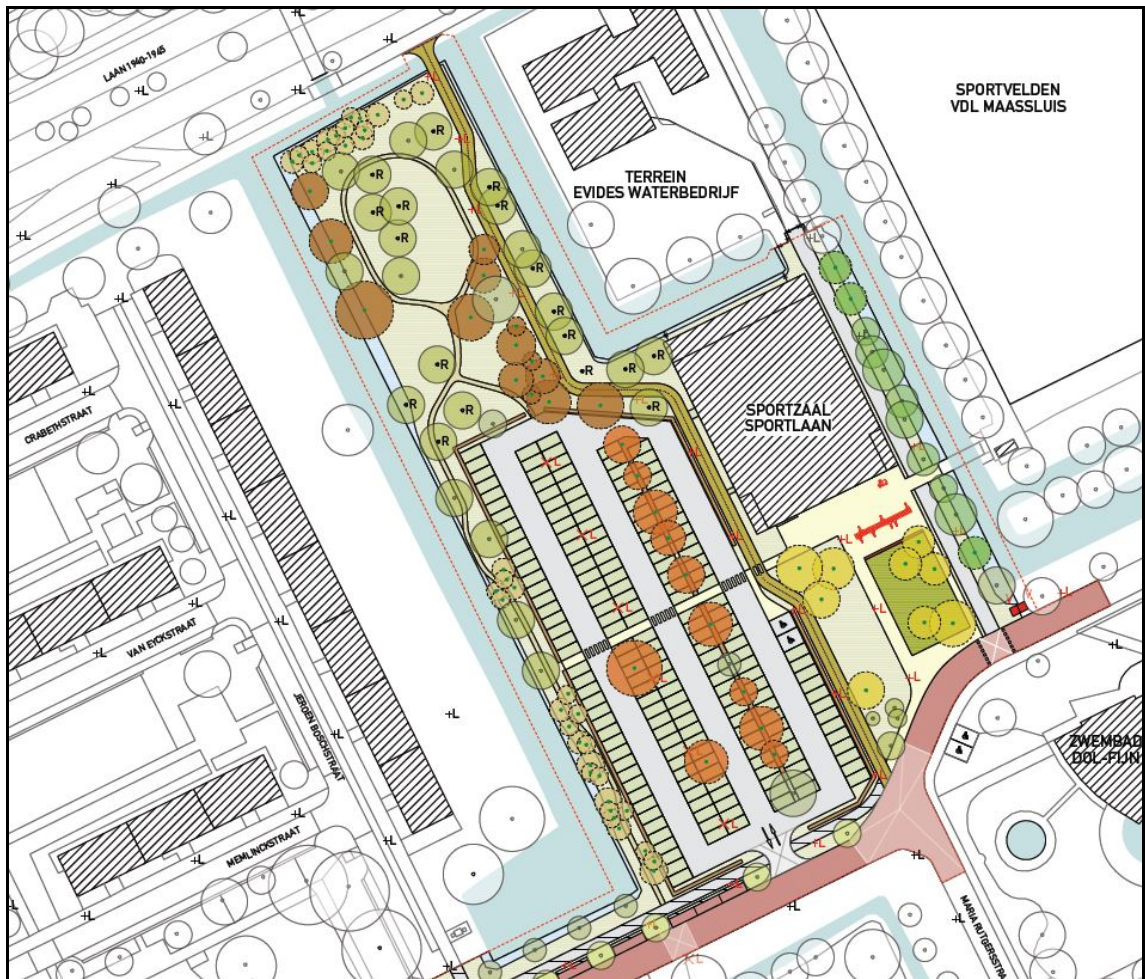
Na diverse studies en het opstellen van een ruimtelijk programma van eisen is de locatie Sportlaan met het raadsbesluit van september 2019 aangewezen als locatie voor deze nieuw te bouwen sportzaal. Daarna is de definitieve locatievariant van de sportzaal, nabij het gebouw van Evides, door het college vastgesteld op 14 april 2020. Daarvoor waren voor een goede inpassing op basis van de (ruimtelijke) kenmerken van het gebied twee locatievarianten opgesteld, waarbij de omwonenden en belanghebbenden tijdens een inloopavond op 20-01-2020 zijn geraadpleegd.



Afbeelding 5: locatie plangebied (oranje omkaderd) direct ten zuiden van het gebouw van Evides.

De uitwerking van de sportzaal moet nog plaatsvinden, het bestemmingsplan biedt daartoe uitsluitend het ruimtelijk kader. Met het bestemmingsplan wordt vastgelegd waar de sportzaal mag worden gerealiseerd en aan welke bouwkundige randvoorwaarden moet worden voldaan. Tevens legt het bestemmingsplan vast hoe de buitenruimte gebruikt mag worden. Zo is direct ten zuiden van de sportzaal, daar waar zich nu de openbare parkeerplaats bevindt, ruimte voorzien voor buitenactiviteiten. De huidige parkeervoorziening verschuift daarmee in westelijke richting. Voor de realisatie van een nieuwe parkeervoorziening zijn de gronden hier voorzien van een bestemming die voldoende ruimte biedt om te kunnen voorzien in de behoefte. Toetsing aan de parkeernormen vindt plaats in het kader van de definitieve bouwaanvraag, al kan voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernota (zie § 4.10). De ontsluiting van de parkeerplaats vindt net als in de huidige situatie rechtstreeks plaats op de Sportlaan. Het deel van de Sportlaan tussen zwembad Dol-fijn en Vermeerlaan zal ook heringericht worden, door het aanbrengen van langspaarkeerplaatsen en afsluiting van de doorgang Sportlaan / Jeroen Boschstraat. Voor langzaam verkeer wordt zowel een toegang aan de zijde van de Sportlaan gecreëerd, als aan de zijde van de Laan 1940-1945. Aan deze

zijde zal daarvoor een brug worden gerealiseerd over de bestaande watergang. Het geheel zal een groene inpassing krijgen (zie afbeelding 6).



Afbeelding 6: Globale inrichting van het plangebied.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Beschrijving watersysteem

Het oppervlaktewater in de wijk Sluispolder-Oost maakt onderdeel uit van een groter stelsel bestaande uit polder- en boezemwater. Dit boezemstelsel doorkruist heel Delfland, waarbij overwegend een waterpeil van 0,40 meter beneden NAP wordt aangehouden. De Boonervliet maakt onderdeel uit van dit stelsel. De waterbeheersing van het polderwater is verdeeld over 60 polders, die allemaal één of meerdere peilen hebben. Deze variëren van 0,60 meter boven NAP tot 6,30 meter beneden NAP. Het peil in de Sluispolder is afgestemd op de stedelijke functies en is overwegend gelegen op 2,05 meter beneden NAP. Alleen voor het de gronden ten oosten van de verticale lijn 'Sportlaan – toegangsweg naar terrein Evides' geldt een afwijkend peil van 2,42 meter beneden NAP. Het plangebied ligt op de grens van deze twee peilgebieden. De polders lozen het water via gemalen op de boezem, die op zijn beurt het water weer loost op de Nieuwe Waterweg en de Noordzee. In het plangebied is één oppervlaktewaterlichamen aanwezig, namelijk een gedeelte van de watergang ten zuiden van Laan 1940 - 1945. Daarnaast bevinden zich in de directe nabijheid diverse watergangen die als secundaire wateren in de legger zijn aangemerkt.



Afbeelding 7: Uitsnede leggerkaart Hoogheemraadschap van Delfland (plangebied oranje omkaderd).

Bijna de gehele wijk is voorzien van een gemengd rioolstelsel. Het hemelwater wordt hierdoor gelijktijdig met het huishoudelijk afvalwater met behulp van het rioolgemaal aan de Jokweg afgevoerd. Via het rioolgemaal aan de Vlaardingsedijk wordt het water getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Vlaardingen.

Het plangebied ligt niet in een waterkering, noch binnen de bij een kering behorende beschermingszones. De dichtstbijzijnde dijklichamen liggen langs de Boonervliet en ter hoogte van de Kortebuurt. Het betreft hier in beide gevallen een regionale waterkering, die zich op ruim 220 c.q. 250 meter van het plangebied bevinden.

Wateropgave

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een sportzaal mogelijk. In de huidige situatie is in het plangebied grotendeels onverhard; alleen de nu aanwezige parkeerplaats en de toegangsweg naar het terrein van Evides zijn verhard (klinkerbestrating). In de toekomstige situatie wordt het verhard oppervlak bepaald door de beoogde sportzaal en de bijbehorende parkeervoorzieningen. Ook worden nog enkele fiets- en voetpaden aangelegd. Met behulp van de watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland is de watercompensatie berekend. Deze bedraagt 344 m³ c.q. 574 m² (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 8: Watersleutel.

Het treffen van watercompenserende maatregelen is noodzakelijk. Dit dient plaats te vinden conform de richtlijn voor vasthoudmaatregelen, aangezien de gekozen maatregelen goed moeten functioneren (nu en in de toekomst). De wijze waarop de noodzakelijke compensatie plaats vindt, dient nader (en in overleg met het hoogheemraadschap) uitgewerkt te worden.

Vooralsnog wordt gedacht aan het aanbrengen van groene daken, het verbreden van bestaande watergangen, het realiseren van molgoten en/of het aanbrengen van een wadi. In de regels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen (artikel 17.3), waarmee is geregeld dat voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning instemming van het Hoogheemraadschap benodigd is over de wijze waarop de benodigde watercompensatie vorm gegeven wordt. Hierbij geldt, dat Maassluis is aangesloten bij het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Dit betekent, dat voor de aanpak ten aanzien van hemelwater de 60 mm Rainproof-aanpak uit het convenant benaderd. Daarnaast zal ook de infiltratie van 50% van de neerslag benaderd worden, omdat het hemelwater met wadi's en greppels zoveel mogelijk via het groen wordt afgewaterd.

De nieuw te bouwen sportzaal wordt uitgevoerd met een gescheiden rioolstelsel. Daarnaast wordt het hemelwater dat op het dak valt afgekoppeld, zodat het ter plaatse kan infiltreren of kan worden afgevoerd naar de omliggende watergangen. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating. Het huishoudelijk afvalwater wordt vanzelfsprekend op de bestaande riolering aangesloten.

In de huidige situatie is geen sprake van grondwateroverlast, ondanks dat nauwelijks sprake is van wateroverlast. Het betreft namelijk een relatief klein perceel met veel omliggend water. Daarbij vindt de afwatering vooral via greppels en wadi's gaan, waardoor de grondwaterstand wordt aangevuld. De grondwaterstanden worden door de bouw van de sportzaal niet beïnvloed; deze standen zullen vooral onder invloed staan van de bomen in het park en de aanwezigheid van klei in de ondergrond.

Omdat het plangebied niet binnen een waterkering en/of bijbehorende beschermingszones ligt, is de herontwikkeling niet van invloed op de veiligheidssituatie. De waterkerende functie van de in de omgeving aanwezige waterkeringen wordt hierbij niet belemmerd.

Overleg met de waterbeheerder(s)

De gemeente Maassluis werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets. In dit kader zijn de waterbeheerders betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

4.2

Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Een sportvoorziening is in de VNG-uitgave aangemerkt als een categorie 3-inrichting (SBI-code 931A). Hierdoor is sprake van een maximale hindercontour van 50 meter voor het aspect 'geluid'. Voor de overige aspecten (geur, gevaar en stof) is in geen sprake van een hindercontour.

De dichtstbijzijnde gevoelige objecten betreffen de woningen aan de Jeroen Boschstraat. Deze bevinden zich op een afstand van ruim 75 meter van de beoogde sportzaal. Ook aan de

zuid(oost)zijde bevinden zich rondom de Sportlaan / Annie Romeinstraat nog diverse woningen. De afstand tussen deze woningen en de beoogde sportzaal bedraagt ruim 120 meter. Gesteld wordt, dat voldaan kan worden aan de hiervoor genoemde hindercontouren.

Op basis van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat realisatie van de beoogde sportzaal het woon- en leefklimaat ter plaatse van de reeds in de directe omgeving aanwezige woningen niet negatief beïnvloed.

Wel wordt opgemerkt, dat ten behoeve van de te realiseren wijk sportvoorziening diverse parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Deze kunnen een hinderbron vormen, bijvoorbeeld door startende auto's, dan wel door lichthinder (koplampen). Omdat deze parkeervoorzieningen op grond van het geldende bestemmingsplan "Sluispolder" reeds zijn toegestaan, zijn deze niet in de beoordeling betrokken. Wel is het wenselijk om de impact van deze parkeervoorzieningen zoveel mogelijk in te perken, bijvoorbeeld door deze met een groen structuur in te pakken.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Een sportvoorziening wordt niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk. Zoals in § 4.2 al is aangegeven, leidt realisatie van deze voorziening niet tot onaanvaardbare geluidsniveaus ter plaatse van de dichtstbijzijnde milieugevoelige objecten. Het aspect 'geluidhinder' vormt geen belemmering voor realisatie van een sportvoorziening binnen het plangebied.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. De verkeersaantrekkende werking van een dergelijk project is vele malen groter, dan die van de bouw van een sportvoorziening. Omdat de sportvoorziening verder ook geen PM₁₀ en NO₂ genereert, wordt de voorgenomen ontwikkeling als *niet in betekenende* mate beschouwd. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO₂-concentratie (jaar 2020) ter hoogte het dichtstbijzijnde rekenpunt (Laan 1940-1945) lager is dan 35 µg/m³. Dit geldt ook voor de PM₁₀-concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het beoogde bouwplan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.5 **Externe veiligheid**

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

Volgens de risicokaart¹ zijn in de directe omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig. Het gaat hierbij om zowel transportroutes als om stationaire bronnen. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Transportroutes

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Op een afstand van circa 88 meter ten noordoosten van de beoogde sportzaal ligt een hogedruk aardgasleiding. Deze leiding heeft een diameter van 8 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De bijbehorende 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour is niet buiten de leiding gelegen. De Gasunie heeft per brief aangegeven op welke afstand van een leiding het uitvoeren van een groepsrisicoberekening noodzakelijk is. Voor een leiding met een diameter van 8 inch en een druk van 40 bar strekt deze contour zich uit tot 95 meter aan weerszijden van de leiding. Deze contour strekt zich deels over het plangebied uit, waardoor formeel een groepsrisicoberekening noodzakelijk is. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft echter

¹ www.risicokaart.nl.

per mail² aangegeven, dat deze leiding niet relevant is en dat dit ook door de Gasunie is onderschreven.

Transport gevaarlijke stoffen over weg

Op zo'n 245 meter ten noordoosten van het plangebied ligt de rijksweg A20. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Het plangebied bevindt zich ter hoogte van wegvak Z48 (afrit 6 Maasdijk - Knooppunt Kethelplein). Uit het Basisnet Weg blijkt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour langs dit wegvak 0 meter bedraagt. Daarnaast is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Deze contouren vormen dan ook geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

Voor deze transportroutes geldt, dat op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, artikel 8, lid 1) een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is als het projectgebied binnen een afstand van 200 meter van de transportroute ligt. Omdat het plangebied op zo'n 245 meter afstand van de A20 ligt, is een nadere groepsrisico-verantwoording niet aan de orde.

Transport gevaarlijke stoffen over water

Ook over de Nieuwe Waterweg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. In het basisnet Water is deze vaarweg aangewezen als 'zeevaartcorridor met toetsafstand'. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour komt echter niet over de oeverlijn. Het plasbrandaandachtsgebied strekt zich uit tot 40 meter landinwaarts vanaf de waterlijn. Aangezien binnen deze contouren niet tot aan het plangebied reiken, leiden deze contouren niet tot beperkingen.

Op grond van het Basisnet Water dient normaliter een groepsrisicoberekening- en verantwoording uitgevoerd te worden. Het invloedsgebied bedraagt hierbij 880 meter en wordt bepaald op basis van een toxische wolk scenario. Aangezien het plangebied op zo'n 1.200 meter afstand ligt, bevindt deze zich niet binnen het invloedsgebied. Vandaar dat een groepsrisicoberekening en -verantwoording niet noodzakelijk zijn geacht. Daarnaast geldt ook voor deze transportroute, dat op grond van het Besluit transportroutes externe veiligheid op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen gelden.

Stationaire risicobronnen

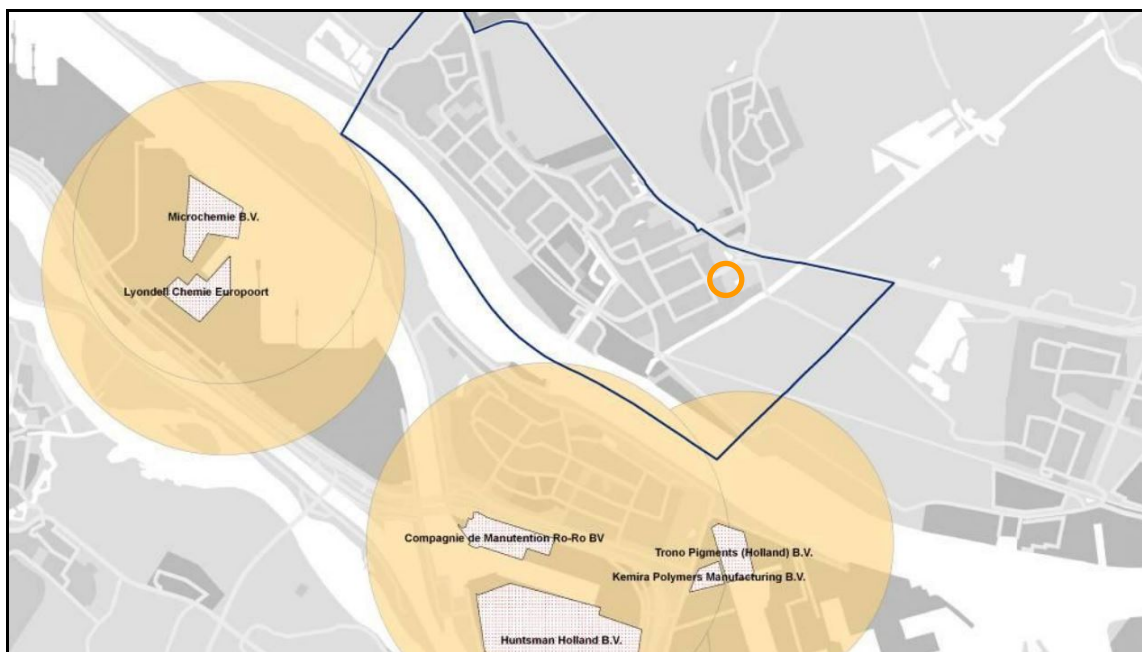
In de omgeving van het plangebied zijn twee stationaire bronnen aanwezig. Op circa 30 meter ten zuiden van het plangebied staat zwembad Dol-Fijn, alwaar sprake is van een opslagtank voor chloorbleekloog met een inhoud van 1.400 liter. Deze risicobron valt daarmee niet onder de Bevi en de bijbehorende regeling, waardoor geen sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour en/of aandachtsgebied groepsrisico. Wel een sprake van een veiligheidsafstand. Omdat deze binnen de inrichtingsgrens blijft, vormt deze geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van een sportzaal.

Op zo'n 155 meter ten noordoosten van het plangebied bevindt zich op het perceel Laan 1940-1945 1 een brandstofservicestation met LPG-verkoop. De vergunde jaarlijkse LPG-doorzet bedraagt meer dan 1.000 m³. Dit betekent, dat rondom het vulpunt sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 40 meter. Ook rondom het ondergrondse LPG-reservoir en

² Mail van Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond aan gemeente Maassluis, 3 februari 2021, Onderwerp: RE: Vraag invloed bestaande hogedruk gasleiding Gasunie Maassluis vs Bestemmingsplan 1e concept Sportzaal Sportlaan.

de LPG-afleverinstallatie is sprake van een dergelijke contour; de omvang bedraagt echter 25 respectievelijk 15 meter. Daarnaast is sprake van een invloedsgebied groepsrisico. Deze strekt zich tot op 150 meter rondom het vulpunt uit. Geen van deze contouren reikt tot aan het plangebied, waardoor deze risicobron geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

In de Rotterdamse Haven - aan de overzijde van de Nieuwe Waterweg – zijn ook diverse risicovolle inrichtingen gelegen. Uit een inventarisatie ten behoeve van de gemeentelijke structuurvisie (en bijbehorende planMER) blijkt, dat het invloedsgebied van deze inrichtingen niet over het plangebied zijn gelegen (zie afbeelding 8). Deze bedrijven hebben geen gevolgen voor de externe veiligheidssituatie in het plangebied. Een nadere beschouwing en/of verantwoording naar de aanwezige stationaire bronnen is niet noodzakelijk.



Afbeelding 9: Invloedsgebieden risicovolle bedrijven nabij Maassluis (blauw omkaderd; plangebied oranje omcirkeld).

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de in de omgeving aanwezige risicobronnen een belemmering vormen voor de realisatie van de beoogde sportzaal. Het aspect 'externe veiligheid' vormt dan ook geen belemmering.

4.6

Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerstgenoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Ter plaatse de gronden waarop de sportzaal is voorzien, zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend (asbest)bodemonderzoek d.d. juli 2020³: uit dit onderzoek blijkt, dat plaatselijk een sterke verontreiniging met lood in de bovengrond aanwezig is. Daarnaast zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PCB in de grond aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen en naftaleen. In de opgeboorde en opgegraven grond is visueel en analytisch geen asbest aangetoond. De verdenking op een verontreiniging met asbest is daarmee opgeheven. De aangetoonde licht verhoogde gehalten in de bodem en het grondwater geven in principe aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Nader onderzoek naar de sterke verontreiniging met lood wordt wel noodzakelijk geacht. Dit onderzoek zal dan voorafgaand aan de uit te voeren bodemwerkzaamheden worden uitgevoerd. Indien hieruit een saneringsopgave volgt, wordt ook hieraan gehoor gegeven.
- Verkennend (asbest)bodemonderzoek d.d. maart 2022⁴: uit dit onderzoek blijkt, dat plaatselijk een lichte verontreiniging met lood in de bovengrond aanwezig is. Deze verontreiniging is dusdanig licht, dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Naast de lichte loodverontreiniging is in het onderzoeksgebied ook een asbestverontreiniging aangetroffen. Deze is dusdanig van omvang, dat sanering (door verwijdering) noodzakelijk is.

Voor het uitvoeren van eventuele benodigde saneringsmaatregelen zijn financiële middelen beschikbaar. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) dient de gemeente rekening te houden met de in grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Het opnemen van gemeentelijke richtlijnen bij het uitvoeren van archeologisch bureauonderzoek biedt duidelijkheid en zekerheid wanneer rapporten moeten worden overlegd en welke informatie en gegevens moeten worden aangereikt.

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van sporen en vondsten die te maken hebben met bewoning en menselijke activiteit uit de IJzertijd/Romeinse tijd tot en met de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd. Het gaat dan met name om bewoningssporen uit de IJzertijd/Romeinse tijd en uit de periode vanaf de hernieuwde ontginningen in de Late Middeleeuwen. Vandaar dat een verkennend archeologisch onderzoek⁵ is uitgevoerd.

Uit het archeologisch onderzoek blijkt, dat in het onderzoeksgebied enkele oude bodems en laklagen aanwezig zijn. Deze bevinden zich op een diepte van 75 tot 105 centimeter beneden maaiveld. In deze bodems en laklagen kunnen nog archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Het gaat dan met name om de oostzijde van het plangebied (locatie sportzaal) en in het centrale/noordelijke deel van de parkeerplaats. Rekening houdende met een bufferzone van

³ Inventerra, Verkennend (asbest)bodemonderzoek Sportlaan Maassluis, juli 2020, rapportnummer 17-2271.2-R01ML.

⁴ Inventerra, Verkennend (asbest)bodemonderzoek Sportlaan (ong.), maart 2022, rapportnummer 22-2016.2-R01ML.

⁵ Vestigia, Archeologisch vooronderzoek in het kader van de nieuwbouw van een sportzaal aan de Sportlaan te Maassluis, september 2020, rapportnummer V1982.

zo'n 30 centimeter wordt het uitvoeren van een aanvullend archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek aanbevolen, als de benodigde grondwerkzaamheden dieper reiken dan zo'n 50 centimeter beneden maaiveld.

Dit aanvullende onderzoek⁶ heeft in maart 2022 plaatsgevonden. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn archeologische relicten aangetroffen, die duiden op bewoning te plaatsen in de Romeinse tijd en de Late Middeleeuwen. Het gaat waarschijnlijk om een boerenerf. Het is echter niet duidelijk geworden of deze zich in het plangebied bevindt of dat het erf in de directe omgeving heeft gestaan. De zone rondom werkputten 1 en 3 blijft daardoor verdacht voor het aantreffen van andere archeologische relicten. Geadviseerd wordt om de ontgravingswerkzaamheden voor de aanleg van de fundering van de nieuwe sportzaal nader archeologisch te laten begeleiden.

4.8 Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde quickscan⁷ blijkt, dat het plangebied op ruime afstand (circa 7 kilometer) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt. Door deze afstand zijn de meeste effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Uit een uitgevoerde stikstofberekening⁸ blijkt, dat zowel tijdens de aanleg- als tijdens de gebruiksfase (na realisatie) geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee is geen sprake van een negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Het dichtstbijzijnde gebied dat toebehoort aan het Natuurnetwerk Nederland ligt op zo'n 2 kilometer afstand van het plangebied ligt. Gezien de aard van de voorgenomen werkzaamheden en de afstand tot NNN wordt een negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN uitgesloten. Daarnaast worden externe werkingen niet getoetst. Vervolgstappen met betrekking tot NNN zijn derhalve niet van toepassing. Ook belangrijke weidevogelgebieden liggen op ruime afstand, waardoor deze gebieden niet nadelig worden beïnvloed.

⁶ Vestigia, Plangebied Sportlaan, gemeente Maassluis; Inventariserend Waarderend Veldonderzoek door middel van proefsleuven, maart 2022, rapportnummer V2276.

⁷ VanderHelm Milieubeheer, Ecologische quickscan Sportzaal Sportlaan te Maassluis, juli 2020, projectcode MASP20200667.

⁸ NOX Advies, Stikstofdepositie-onderzoek Sportlaan te Maassluis, april 2022, rapportnummer 20201007.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt dat in het plangebied de volgende beschermde diersoorten verwacht worden:

- vleermuizen;
- vogels.

Hieronder wordt nader op deze diersoorten ingegaan. In het plangebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere diersoorten niet verwacht.

Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen. Diverse in het plangebied aanwezige bomen beschikken over voor vleermuizen geschikte holten en loszittend schors. Deze bomen kunnen daardoor op diverse manieren dienen als voortplantings- en rustplaats, zoals zomer-, kraam-, paar- en/of individuele winterverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, watervleermuis, gewone grootoorvleermuis en rosse vleermuis. De bomen en struiken in (de directe omgeving van) het plangebied kunnen daarnaast mogelijk dienen als onderdeel van een vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen. De bomen en struiken vormen een lijnvormig geheel, dat geleiding biedt aan vleermuizen die zich verplaatsen van rustplaatsen in de bomen om te gaan foerageren.

Omdat de aanwezigheid van vleermuizen niet kan worden uitgesloten, is een nader onderzoek⁹ naar deze diersoort uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat in het plangebied geen verblijfplaatsen aanwezig zijn. Wel bevinden zich in de directe omgeving 6 paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis. Deze bevinden zich echter buiten de invloedssfeer van de beoogde ontwikkeling. De aanwezige bomen en struiken maken geen deel uit van een vliegroute en vormen ook geen essentieel foerageergebied. Wel wordt de omgeving gebruikt als baltsterritoria door de gewone dwergvleermuis. Ook deze functie wordt door de beoogde ontwikkeling niet negatief beïnvloed.

Vogels

In het plangebied worden de volgende vogelsoorten verwacht, waarvan het nest jaarrond is beschermd:

- Roek: in (de directe omgeving van) het plangebied zijn diverse nesten in de aanwezige bomen waargenomen. Het betreft hier een bekende roekenkolonie die al diverse jaren op deze locatie aanwezig is.
- Boomvalk: dit is een late broedvogel die voornamelijk op hoogte broedt. In (de directe omgeving van) het plangebied zijn hoge populieren aanwezig. Vandaar dat nest- en rustplaatsen van deze vogelsoort niet kan worden uitgesloten.

⁹ VanderHelm Milieubeheer, Soortgericht onderzoek vleermuizen sportzaal Sportlaan te Maassluis, juni 2021, projectcode: MASP20200667.

- Buizerd: in (de omgeving van) het plangebied zijn waarnemingen van buizerds bekend. Omdat deze vogelsoort gebruik kan maken van oude kraaien- of roekennesten, kan de aanwezigheid van buizerdnesten niet worden uitgesloten.
- Ransuil: ook deze vogelsoort maakt vaak gebruik van oude ekster- en/of kraaiennesten. In (de directe omgeving) van het plangebied is een eksternest aanwezig, waar mogelijk door de Ransuil gebruik van wordt gemaakt. Vandaar dat de aanwezigheid van deze soort niet uitgesloten kan worden.
- Sperwer: De sperwer is een soort die het in de laatste decennia steeds beter doet in het stedelijk gebied. Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn het gehele jaar door veel kleine zangvogels aanwezig die de hoofdprooi vormen van deze roofvogel. Daarnaast zijn in (de omgeving van) het plangebied waarnemingen van deze vogelsoort bekend. Op basis hiervan kunnen nest- en rustplaatsen van de sperwer niet worden uitgesloten.

Tijdens het veldbezoek zijn diverse 'categorie 5'-vogels waargenomen, zoals grote bonte specht, spreeuw, boomkruiper, koolmees en pimpelmees. Voor deze vogelsoorten geldt, dat als in de omgeving voldoende alternatieven voorhanden zijn, de nesten een gelijke beschermingsstatus hebben als de niet-jaarrond beschermde nesten. Aangezien in de directe omgeving van het plangebied voldoende alternatieven voorhanden zijn, geldt de bescherming alleen wanneer een broedgeval aanwezig is. Dit geldt ook voor nesten van algemene broedvogels (niet-jaarrond beschermd). Binnen het plangebied zijn onder andere de merel, zanglijster, winterkoning, tjiftjaf, fitis, zwartkop, tuinfluiter en houtduif te verwachten.

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan heeft een soortgericht onderzoek¹⁰ plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt, dat in (de directe omgeving van) het plangebied in totaal 127 nestplaatsen van de roek aanwezig zijn. Daarnaast zijn in de omgeving alternatieve nestlocaties aanwezig. Mocht blijken dat niet alle nestbomen behouden kunnen blijven, is een ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd. Nesten van buizerd, sperwer, boomvalk en ransuil zijn niet aangetroffen.

Conclusie

Voorafgaand aan de werkzaamheden die benodigd zijn voor de bouw van de beoogde sportzaal dient geïnventariseerd te worden of alle nestbomen voor de roek behouden kunnen blijven. Indien dit niet het geval is, is een ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd. Ten behoeve van deze ontheffingsaanvraag dient een activiteitenplan opgesteld te worden en is het treffen van mitigerende maatregelen noodzakelijk. Gezien de aard van de ingrepen en het feit dat alternatieve nestlocaties voorhanden zijn, wordt verwacht dat een deze ontheffing verleend kan worden.

4.10 Verkeer en parkeren

De realisatie van de beoogde sportzaal leidt tot een extra parkeervraag en tot extra verkeersbewegingen. Om te bepalen wat hiervan de gevolgen zijn, is een verkeerskundig onderzoek¹¹ uitgevoerd. Hieronder worden kort de resultaten van dit onderzoek uiteengezet.

¹⁰VanderHelm Milieubeheer, Soortgericht onderzoek vogels met jaarrond beschermd nest sportzaal Sportlaan te Maassluis, augustus 2021, projectcode MASP20200937.

¹¹Goudappel, Opmerkingen en aanbevelingen ontwikkeling Sportzaal, februari 2021, kenmerk 008940.20210204.N1.02.

Parkeren

Op grond van de gemeentelijke parkeernormen bedraagt de parkeervraag van de beoogde sportzaal (afgerond) 75 parkeerplaatsen. Het huidige parkeerterrein aan de Sportlaan heeft een capaciteit van 120 parkeerplaatsen. Dit betekent, dat de capaciteit van het nieuwe parkeerterrein uit minimaal $120 + 77 = 195$ parkeerplaatsen moet bestaan. Momenteel is een parkeerterrein voorzien met een capaciteit van 195 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Daarnaast worden enkele aanvullende maatregelen genomen om de huidige parkeeroverlast te verminderen. Zo worden langs de noordzijde van de Sportlaan langspaarkeerplaatsen aangebracht. Ook worden in de Maria Rutgersstraat haakspaarkeervakken aangebracht.

Voor het fietsparkeren bedraagt de minimale stallingscapaciteit van de sportzaal 79 fietsparkeerplaatsen. Om het fietsgebruik naar de sportzaal (en omliggende sportaccommodaties) te bevorderen wordt aanbevolen een stallingsplaats met een hogere capaciteit te realiseren. Momenteel wordt voorzien in een stallingsplaats voor 74 fietsen en 8 scooters. Daarnaast wordt onderzocht of een combinatie gemaakt kan worden met fietsparkeren elders in de directe omgeving.

Verkeersgeneratie

De beoogde sportzaal genereert zo'n 360 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze extra verkeersbewegingen leiden niet tot intensiteiten die niet passen bij het type weg (ETW binnen de bebouwde kom inclusief ruimtelijke inrichting). Op enkele piekmomenten zijn de intensiteiten op de Sportlaan hoog, waardoor doorstroming onder druk komt te staan. Door ter hoogte van de kinderboerderij naast de rijbaan langspaarkeerplaatsen te realiseren, kan overlast door geparkeerde auto's voorkomen worden. Daardoor zal ook een verbetering van de doorstroming plaatsvinden en leiden de extra verkeersbewegingen niet tot knelpunten.

Om de verkeersveiligheid te verbeteren en de verkeerssituatie te verduidelijken wordt geadviseerd om het kruispuntvlak Sportlaan – Maria Rutgersstraat verhoogd uit te voeren en te verkleinen. Met name de aansluiting richting Boonervliet lijkt ruim vormgegeven te zijn. Tevens wordt geadviseerd om de aansluiting van de Sportlaan met de Jeroen Boschstraat op te heffen. Hierdoor wordt zoekverkeer tegen gegaan en zal ook de parkeeroverlast verminderen doordat omrijdbewegingen moet worden gemaakt. Door deze aansluiting geheel te knippen, kan tevens meer parkeercapaciteit langs de Sportlaan gerealiseerd worden.

Voor fietsverkeer is een verbinding tussen Sportlaan en Laan '40-'45 voorzien. Hierdoor zullen de fietsintensiteiten op de Vermeerlaan en de Sportlaan afnemen, waardoor de verkeersveiligheid op deze wegen toeneemt.

4.11 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid is vastgelegd in de duurzaamheidsvisie 2012-2015. De gemeente kiest daarom om de duurzaamheid in de stad te bezien volgens de principes van People (mensen), Planet (milieu) en Prosperity (welvarendheid). Maassluis heeft daarom duurzaamheidsbeleid geformuleerd dat moet leiden tot een CO₂-neutrale stad in 2040.

Daarnaast heeft de gemeente in het coalitieakkoord 'Maassluis dichtbij: verbinden en vooruitzien' vastgelegd, dat de gemeente haar ambitieuze milieu- en klimaatbeleid voortzet met als doel duurzame wijken. Nieuwbouw, renovatie en grootschalige projecten in de openbare ruimte, dienen duurzaam en functioneel ingericht te worden. Ook wordt energiezuinige nieuwbouw de norm. Een ambitieus doel waarvoor alle mogelijke maatregelen getroffen dienen te worden. Er wordt ingezet op een lager energieverbruik en op het meer gebruik maken van duurzaam opgewekte energie. De gemeente wil hierin het goede voorbeeld geven naar haar bewoners en bedrijven. Vandaar dat de gemeente gaat voor duurzame gebiedsontwikkeling en infrastructuur, zowel bij nieuwe projecten, als bij herinrichting beheer en onderhoud. Hierbij zet de gemeente zich in om alle nieuwbouw waar mogelijk CO₂- en klimaatneutraal te ontwikkelen.

In zijn algemeenheid kan gezegd worden, dat de beoogde sportzaal gebouwd wordt conform het op dat moment geldende Bouwbesluit. Dit betekent, dat dit gebouw in ieder geval moeten voldoen aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Tevens wordt ingezet op een zo energiezuinig gebouw, door een zo compact mogelijk gebouw te realiseren, extra isolatie toe te passen, gebruik te maken door lage temperatuur verwarming en led-verlichting. Het dak van het gebouw zal gebruikt worden om energie op te wekken (via zonnepanelen) maar ook blauw/groen ingericht worden. Andere duurzaamheidsmaatregelen die genomen worden, zijn bijvoorbeeld het aanbrengen van waterbesparende kranen, het gebruiken van duurzame materialen (FSC hout, gerecycled aluminium e.d.) en gebruiksvriendelijke installaties.

4.12

Besluit m.e.r.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van een sportzaal. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een milieueffectrapport noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project betreft het realiseren van een sportzaal. De omvang van deze ontwikkeling ligt ruim onder de dremelwaarde van 200.000 m². Het plangebied maakt onderdeel uit van het reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij de gronden in de directe omgeving voor diverse stedelijke functies in gebruik zijn. De beoogde herontwikkeling heeft met betrekking tot verkeer geen significant effect; de omliggende wegen worden nu ook reeds door andere aanwezige functies gebruikt. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.
- Plaats van het project / activiteit: de gronden waarop de beoogde ontwikkeling is voorzien liggen op grond van de provinciale verordening in het bestaand stadsgebied van Maassluis. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER noodzakelijk maken.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3	Groen
Artikel 4	Sport
Artikel 5	Verkeer – Verblijfsgebied
Artikel 6	Water

Dubbelbestemmingen

Artikel 7	Leiding - Water
Artikel 8	Waarde – Archeologie - 3
Artikel 9	Waarde – Archeologie - 4
Artikel 10	Waarde – Archeologie - 5

In het vervolg van deze paragraaf wordt per bestemming een nadere toelichting gegeven.

Artikel 3 – Groen

De als ‘Groen’ bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen. De bestemming maakt ook water, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden en bij de bestemming behorende nutsvoorzieningen mogelijk. De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn

beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan. De maximale maten zijn opgenomen in de bouwregels.

Artikel 4 – Sport

Deze bestemming is van toepassing op de gronden waar de beoogde sportzaal is voorzien. Daarmee zijn deze gronden bestemd voor een sportzaal, een clubgebouw met de daarbij behorende en ondergeschikte horeca en bijbehorende voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan (ontsluitings)wegen, groen-, water-, nuts- en parkeervoorzieningen. Het bouwen van gebouwen is alleen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij de bouwhoogte is gemaximeerd op 9 meter. Alleen ter plaatse van de installatieruimte is een maximale bouwhoogte van 13 meter toegestaan. Ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, worden niet in de bouwhoogte meegeteld. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn overal binnen de bestemming toegestaan; voldaan moet worden aan de genoemde maximale hoogtematen.

Artikel 5 – Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden waarop de beoogde parkeervoorziening is voorzien, zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn naast parkeren ook andere verblijfsgebieden met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen toegestaan. Daarnaast zijn de gronden onder andere bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, alsook voor geluidswerende voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale maten zijn opgenomen in de bouwregels.

Artikel 6 - Water

De als 'Water' bestemde gronden zijn bedoeld voor diverse vormen van oppervlaktewaterlichamen, zowel ten dienste van de waterhuishouding (water aan- en afvoer, waterberging) als sierwateren. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' is het toegestaan om bruggen en/of overkluizingen aan te brengen, zodat voet- en/of fietspaden de aanwezige oppervlaktewaterlichamen kunnen kruisen. De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan. De maximale maten zijn opgenomen in de bouwregels.

Artikelen 7 – Leiding - Water

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een waterleiding van Vitens. Ter bescherming is deze leiding voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Water'. Bij verstoringen van de bodem is een omgevingsvergunning benodigd en in dat kader dient advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder.

Artikelen 8 t/m 10 - Waarde – Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat zeven algemene regels.

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 11 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat enkele bepalingen omtrent beperkte overschrijding van de bouwgrenzen. Tevens is bepaald, dat ondergeschikte bouwonderdelen op het dak van een gebouw niet worden meegerekend bij de bepaling van de bouwhoogte, mits voldaan wordt aan de gestelde maten.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is bepaald wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

Deze regels bevatten enkele bepalingen omtrent de gebiedsaanduidingen die op de verbeelding zijn aangegeven. Het gaat om 'geluidszone – industrie 1' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane maten, bouwgrenzen en voor het oprichten van ondergrondse pompgemalen. Tevens is een afwijking opgenomen voor de realisatie van nutsvoorzieningen. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn eveneens opgenomen.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan op onderdelen te kunnen wijzigen. Het gaat hierbij om het wijzigen van bestemmingsgrenzen teneinde een betere realisering van bestemmingen en/of bouwwerken. Ook het wijzigen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' behoort tot de bevoegdheden.

Artikel 16 Overige regels

In dit artikel is bepaald, dat de wettelijke regelingen waarnaar in de planregels wordt verwezen, de regelingen betreffen zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan. Daarnaast is een regeling opgenomen, dat alleen gebouwd mag worden als voldaan wordt aan de geldende parkeernorm. Als laatste is in dit artikel een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is bepaald dat uitbreiding van bebouwing / verhard oppervlak uitsluitend mag plaatsvinden conform de gestelde waterbergingsnorm van het Hoogheemraadschap van Delfland (344 m³). Dit betekent, dat voordat een omgevingsvergunning wordt verleend overeenstemming met het hoogheemraadschap moet zijn over de wijze waarop de benodigde watercompensatie vorm wordt gegeven. Ook dient de uiteindelijk gerealiseerde watercompensatie duurzaam in stand gehouden te blijven.

Overgangs- en slotregels

In artikel 17 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Omdat de gemeente Maassluis eigenaar van de gronden is, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven. Voor de realisatie van de beoogde sportzaal en de aanpassingen aan de openbare ruimte zijn reeds budgetten in de gemeentelijke begroting gereserveerd. Het bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het bestemmingsplan is dan ook toegezonden aan de voor de gemeente Maassluis gebruikelijke vooroverlegpartners: de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland. Binnen de gestelde periode van 6 weken is alleen van het hoogheemraadschap een schriftelijke reactie ontvangen. Deze is hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt; deze vooroverlegreactie heeft geleid tot aanpassing van zowel de toelichting als de planregels. Aangezien van de provincie geen reactie is ontvangen, wordt ervan uitgegaan dat zij kunnen instemmen met dit bestemmingsplan.

1. Hoogheemraadschap van Delfland

1.1 Verzocht wordt om in de waterparagraaf alle thema's uit de "Handreiking watertoets gemeenten" te benoemen, ook als deze thema's niet van toepassing zijn.

Antwoord:

In de toelichting van het bestemmingsplan was nog geen aandacht besteed aan de volgende thema's:

- Grondwater en bodem;
- Voorkomen (zoet)watertekort;
- Onderhoud en bagger.

In de waterparagraaf is een korte passage opgenomen over het thema 'grondwater en bodem'. De andere twee thema's zijn niet verder benoemd, aangezien de beoogde ontwikkeling hier geen invloed op heeft. Het onderhoud van de omliggende watergangen wordt door de beoogde ontwikkeling niet belemmerd en veranderd dan ook niet. Daarnaast wordt geen watergangen gedempt of uitgebaggerd. Ook heeft de ontwikkeling geen invloed op (zoet)watertekort, aangezien geen (grond)water wordt opgepompt en het plangebied niet in een waterwingebied ligt.

1.2 Door de beoogde ontwikkeling van de sportzaal wijzigt de functie van 'groen' naar 'maatschappelijk'. Het is wenselijk om een hoger beschermingsniveau te halen, bijvoorbeeld door de bebouwing verhoogd aan te leggen.

Antwoord:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen, aangezien het niet mogelijk is om de beoogde sportzaal verhoogd aan te leggen.

1.3 Verzocht wordt inzichtelijk te maken hoe de wateropgave is bepaald (ook in m²) en op welke wijze de watercompensatie gerealiseerd kan worden. Het is van belang dat hierbij wordt voldaan aan de richtlijn voor vasthoudmaatregelen. Tevens is het wenselijk om het Rainproof-beleid hierin betrokken worden.

Antwoord:

Op basis van het Rainproof-beleid bedraagt de wateropgave 300 m³, terwijl de opgave op grond van de watersleutel 344 m³ bedraagt. In de waterparagraaf is de opgave van de watersleutel dan ook opgenomen. Het is op dit moment nog niet exact duidelijk hoe deze opgave gerealiseerd kan worden; dit zal op een later moment in gezamenlijkheid met het hoogheemraadschap uitgewerkt worden. Vanzelfsprekend zal hierbij voldaan worden aan de richtlijn voor vasthoudmaatregelen, zodat de gekozen maatregel goed functioneert, past binnen het gebied en op langere termijn betrouwbaar is. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat de aanleg van de nodige wateropgave juridisch geborgd is. Vooralsnog wordt gedacht aan het aanbrengen van groene daken, groene parkeerterreinen, en wadi's.

1.4 Uit de meest recente wateranalyse blijkt, dat in hetzelfde peilgebied enkele knelpunten aanwezig zijn. Wellicht biedt deze ontwikkeling een kans om deze knelpunten op te lossen.

Antwoord:

Wij gaan graag het gesprek met het hoogheemraadschap aan over de huidige knelpunten in dit peilgebied en de wijze waarop deze opgelost kunnen worden. Echter staat dit los van de beoogde ontwikkeling van de sportzaal binnen het plangebied. Voor dit project wordt alleen uitgegaan van de realisatie van de benodigde watercompensatie.

1.5 Verzocht wordt om de thema's 'bodem en grondwater', 'onderhoud en bagger' en 'klimaatadaptatie' aan de waterparagraaf toe te voegen.

Antwoord:

Voor wat betreft de thema's 'bodem en grondwater' en 'onderhoud en bagger' wordt verwezen naar onze reactie onder 1.1. Ten aanzien van thema 'klimaatadaptatie' is een korte passage aan de waterparagraaf toegevoegd.

1.6 In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze is zodanig geformuleerd dat de wateropgave pas later in het proces inzichtelijk gemaakt wordt. Gevraagd wordt om de wateropgave nu al concreet op te nemen en alleen de uitwerking aan de adviesverplichting te koppelen. Daarnaast verzoeken wij u ook de instandhouding van de waterberging in deze regel te borgen.

Antwoord:

De in artikel 16.3 opgenomen voorwaardelijke verplichting is hierop aangepast.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	51
Artikel 1 – Begrippen.....	51
Artikel 2 – Wijze van meten	55
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	57
Artikel 3 – Groen	57
Artikel 4 – Sport	58
Artikel 5 – Verkeer - Verblijfsgebied	59
Artikel 6 – Water	60
Artikel 7 – Leiding - Water	61
Artikel 8 – Waarde - Archeologie - 3	63
Artikel 9 – Waarde - Archeologie - 4	66
Artikel 10 – Waarde - Archeologie - 5	69
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	73
Artikel 11 – Antidubbeltelregel	73
Artikel 12 – Algemene bouwregels	73
Artikel 13 – Algemene gebruiksregels.....	73
Artikel 14 – Algemene aanduidingsregels.....	74
Artikel 15 – Algemene afwijkingsregels	75
Artikel 16 – Algemene wijzigingsregels.....	75
Artikel 17 – Overige regels	76
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	77
Artikel 18 – Overgangsrecht.....	77
Artikel 19 – Slotregel.....	77

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “Sportzaal Sportlaan” met identificatienummer NL.IMRO.0556.BpSportlaan-ON01 van de gemeente Maassluis.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Verbeelding:

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar – ingevolge de regels – regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

Antennedrager:

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.

Archeologisch deskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen professioneel archeoloog, die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van eisen op te stellen en te toetsen.

Archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingspercentage:

de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak; dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

Bouwaanduidingen:

alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

Bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

Dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Geluidszone - industrie:

een geluidszone als bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende geluidzones:

- a. geluidszone - industrie 1: Kapelpolder;
- b. geluidszone - industrie 2: Botlek - Pernis;
- c. geluidszone - industrie 3: Europoort - Maasvlakte.

Hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Kantoor:

een ruimte of complex van ruimten, welke dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

Kleine eetwaren:

te denken valt aan broodjes, ijs en gebak, in ieder geval niet zijnde warme maaltijden voor lunch of diner.

Maaiveld:

de hoogte van het terrein nadat het gereed gemaakt is voor bebouwing.

Normaal onderhoud, gebruik en beheer:

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten, dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

Nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

Ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie en ondergeschikt daaraan strikt functiegebonden ondersteunende horeca mag uitoefenen. De horecaactiviteit is qua openingstijden vergelijkbaar met de hoofdfunctie en bestaat uit het tegen betaling verstrekken van kleine eetwaren, koffie, thee en overige niet-alcoholische dranken.

Opgraving:

de ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvraag(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

Peil:

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

Straatmeubilair:

kleinschalige bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, prullenbakken, waterfonteintjes, speeltoestellen en reclameobjecten, alsmede telefooncellen enabri's.

Voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

Waterschap:

overheidsorgaan (hieronder wordt mede verstaan: hoogheemraadschap) dat verantwoordelijk is voor de kwaliteit en de hoogte van het oppervlakte- en grondwater in een bepaald gebied.

Artikel 2 – Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 Bebouwingspercentage

Het oppervlakte aan gebouwen uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel.

2.3 Bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. Ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. Ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.4 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 Breedte, lengte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.6 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 Inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 Oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk.

2.9 Vloeroppervlakte

De gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, waaronder begrepen parken en plantsoenen;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. ontsluitingswegen, in- en uitritten;
- f. voet- en fietspaden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde overeenkomstig het bepaalde in 3.2.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarbij de volgende maximale bouwhoogten gelden:

- a. van erf-en terreinafscheidingen 1 meter;
- b. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 meter.

Artikel 4 – Sport

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Sport” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een sportzaal;
- b. een clubgebouw met de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte horeca;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ op de verbeelding is aangegeven.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
 - 1. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 1 m
 - 2. van erf- en terreinafscheidingen elders 2,5 m
 - 3. van lichtmasten en vlaggenmasten 6 m
 - 4. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 m

Artikel 5 – Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer - Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. groen;
- c. water;

bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:

- d. geluidswerende voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. reclame-uitingen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 6 – Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
- c. bruggen en/of overkluizingen ten behoeve van voet- en/of fietspaden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘brug’.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. voor het bouwen geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 meter bedraagt.

Artikel 7 – Leiding - Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een hogedruk watertransportleiding, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op deze gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming;
- b. het bouwen ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming(en) is niet toegestaan behoudens na verlening van omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3.

7.2.2 Relatie enkelbestemming

De inhoud van deze dubbelbestemming gaat vóór ten opzichte van de hieronder liggende enkelbestemmingen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming “Leiding - Water” zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d. het verwijderen van beplanting;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk, met een diepte van meer dan 30 cm;
- g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

7.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. welke betreffen het vervangen van bestaande drainages op dezelfde plaats en op maximaal dezelfde diepte;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

7.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 7.4.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 8 – Waarde - Archeologie - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde - Archeologie - 3” aangewezen gronden zijn – behalve voor de aldaar geldende bestemmingen – tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 8.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

8.2.2 Relatie enkelbestemming

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

8.2.3 Uitzondering op bouwregels

Het bepaalde in lid 8.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- c. een bouwwerk met een grotere oppervlakte dan 50 m², dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid alsook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria.

- c. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming “Waarde - Archeologie – 3” zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het hoogheemraadschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

8.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 8.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 8.2 of 8.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- c. met een grotere oppervlakte dan 50 m², welke niet dieper dan 40 cm onder maaiveld reiken;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor zover de in 8.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning de volgende voorschriften verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 8.4.1, wint het bevoegd gezag advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Artikel 9 – Waarde - Archeologie - 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde - Archeologie - 4” aangewezen gronden zijn – behalve voor de aldaar geldende bestemmingen – tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 9.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

9.2.2 Relatie enkelbestemming

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

9.2.3 Uitzondering op bouwregels

Het bepaalde in lid 9.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- c. een bouwwerk met een grotere oppervlakte dan 100 m², dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

9.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid alsook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria.

- c. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming “Waarde - Archeologie – 4” zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het hoogheemraadschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

9.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 9.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 9.2 of 9.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. met een grotere oppervlakte dan 100 m², welke niet dieper dan 40 cm onder maaiveld reiken;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 9.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor zover de in 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning de volgende voorschriften verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 9.4.1, wint het bevoegd gezag advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Artikel 10 – Waarde - Archeologie - 5

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde - Archeologie - 5” aangewezen gronden zijn – behalve voor de aldaar geldende bestemmingen – tevens bestemd voor bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 10.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

10.2.2 Relatie enkelbestemming

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

10.2.3 Uitzondering op bouwregels

Het bepaalde in lid 10.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
- c. een bouwwerk met een grotere oppervlakte dan 200 m², dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

10.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid alsook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria.

- c. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming “Waarde - Archeologie – 5” zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het hoogheemraadschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

10.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 10.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 10.2 of 10.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m²;
- c. met een grotere oppervlakte dan 200 m², welke niet dieper dan 40 cm onder maaiveld reiken;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 10.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor zover de in 10.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning de volgende voorschriften verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 10.4.1, wint het bevoegd gezag advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 11 – Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 – Algemene bouwregels

12.1 Overschrijding bouwgrenzen

Bouwvlakken mogen in afwijking van hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, liftschachten, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

12.2 Ondergeschikte bouwonderdelen op dak van gebouwen

Bouwwerken op het dak van een gebouw, zoals installatiecontainers, centrale verwarmings- en luchtbehandelinginstallaties, liftschachten, hekwerken en soortgelijke bouwwerken om installaties uit het zicht te houden worden niet meegerekend bij de bepaling van de bouwhoogte van het gebouw, als zijnde ondergeschikt, mits:

- a. de hoogte van de bouwwerken vanaf het dak gemeten niet meer dan 3,5 meter bedraagt;
- b. de oppervlakte van deze bouwwerken niet meer dan 1/3 bedraagt van het grondoppervlak van het gebouw.

Artikel 13 – Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruik als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun persoonlijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van handel of bedrijf, een prostitutiebedrijf daaronder mede begrepen;
- d. het gebruik van bouwwerken als belhuis/internetcafé.

Artikel 14 – Algemene aanduidingsregels

14.1 Geluidzone – industrie 1

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 1' gelden de volgende regels:

- a. geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding zijn uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen;
- b. in afwijking van het bepaalde in 14.1 onder a zijn geluidsgevoelige objecten toegestaan voor zover de geluidsbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai is gelegen;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.1 onder a voor het toestaan van geluidsgevoelige objecten met een geluidsbelasting hoger dan 55 dB(A) mits voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

14.2 Molenbiotoop

14.2.1 Bouwregels

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m' de volgende regels:

- a. binnen de 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400m', voorzover deze niet samenvalt met de 'vrijwaringszone - molenbiotoop 100m' wordt geen bebouwing opgericht en beplanting aangebracht welke in volwassen toestand met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

14.2.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 14.2.1, indien de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing.

14.2.3 Afstemmingsregel

Indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge lid 14.2.1 en 14.2.2, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

14.2.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor beplanting met een hogere hoogte dan op basis van lid 14.2.1 en 14.2.2 toegestane bouwhoogte. Ten aanzien van beplanting is het bepaalde in lid 14.2.3 niet van toepassing.

14.2.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 14.2.4, indien de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing.

Artikel 15 – Algemene afwijkingsregels

15.1 Omgevingsvergunning 10%

Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling van dit plan een omgevingsvergunning kan worden verleend, een omgevingsvergunning verlenen van de op de verbeelding of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

Artikel 16 – Algemene wijzigingsregels

16.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de overschrijdingen niet meer mogen bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% mag worden vergroot.

16.2 Archeologische waarde

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door voor één of meer bestemmingsvlakken de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie – 3 tot en met 5” geheel of gedeeltelijk te wijzigen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. op grond van nader archeologisch onderzoek de gronden ter plaatse een hogere archeologische verwachting blijken te hebben.

Artikel 17 – Overige regels

17.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

17.2 Parkeren, laden en lossen

17.2.1 Parkeren

Ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's dient in voldoende mate ruimte te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

17.2.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de voorwaarden, zoals vastgelegd in de 'Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

17.2.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.2.1 en 17.2.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

17.3 Voorwaardelijke verplichting inzake watercompensatie

Uitbreiding van het bebouwd en/of verhard oppervlak binnen de in hoofdstuk 2 genoemde bestemmingen mag uitsluitend plaatsvinden conform de gestelde waterbergingsnorm van het Hoogheemraadschap van Delfland van 344 m³. Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, dient het bevoegd gezag instemming van het Hoogheemraadschap van Delfland te verkrijgen over de wijze waarop de benodigde watercompensatie vormt wordt gegeven. De gerealiseerde watercompensatie dient te allen tijde in stand gehouden te blijven.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 18 – Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 18.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

18.1.3 Het bepaalde in 18.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

18.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

18.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 18.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 18.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.2.4 Het bepaalde in 18.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Sportzaal Sportlaan”, gemeente Maassluis.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING

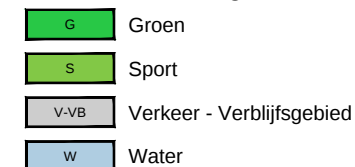


VERKLARING

Plangebied



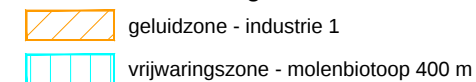
Enkelbestemmingen



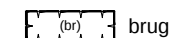
Dubbelbestemmingen



Gebiedsaanduidingen



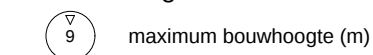
Functieaanduidingen



Bouwvlakken



Maatvoeringen



project:

Sportzaal Sportlaan

gemeente:

Maassluis

fase:

Ontwerpbestemmingsplan

opdrachtgever:

gemeente Maassluis

datum : 9 mei 2022

schaal: 1 : 2.000

identificatienummer: NL.IMRO.0556.BpSportlaan-ON01

ondergrond: o_NL.IMRO.0556.BpSportlaan-ON01

