

Centrum Uitplein

4 November 2010

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Planvorm	9
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	10
2.1 Algemene uitgangspunten	10
2.2 Nieuwe ontwikkelingen	10
2.3 Conclusie	10
Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving	11
3.1 Verbeelding	11
3.2 Bestemmingsregeling	11
3.3 Handhaving	13
Hoofdstuk 4 Beleidskader	14
4.1 Nationaal beleid	14
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	15
4.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 5 Ruimtelijke analyse	23
5.1 Bestaande stedenbouwkundige context	23
5.2 Openbare ruimte	23
5.3 Verkeer en vervoer	24
Hoofdstuk 6 Functionele analyse	26
6.1 Functionele structuur	26
6.2 Commerciële programma.	27
6.3 Openbare ruimte en verkeer	28
Hoofdstuk 7 Onderzoek	29
7.1 Inleiding	29
7.2 Geluid	29
7.3 Luchtkwaliteit	29
7.4 Bodem	30
7.5 Externe veiligheid	30
7.6 Bedrijven	31
7.7 Horeca	32
7.8 Distributie Planologisch Onderzoek	32
7.9 Waterhuishouding	33
7.10 Ecologie	33
7.11 Archeologie en cultuurhistorie	34
7.12 Molenbiotoop	35
7.13 Leidingen	36
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid	37
8.1 Economische uitvoerbaarheid	37
8.2 Inloop	37
8.3 Uitkomsten overleg in het kader van artikel 3.1.1. Bro	37
Regels	43

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	44
Artikel 1	Begrippen	44
Artikel 2	Wijze van meten	48
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	49
Artikel 3	Centrum	49
Artikel 4	Verkeer-2	51
Artikel 5	Waarde-Archeologie	52
Hoofdstuk 3	Algemene regels	53
Artikel 6	Antidubbelregel	53
Artikel 7	Algemene bouwregels	54
Artikel 8	Algemene ontheffingsregels	55
Artikel 9	Algemene procedureregels	56
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	57
Artikel 10	Overgangsrecht	57
Artikel 11	Slotregel	58
Bijlagen bij regels		59
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging	61
Bijlage 2	Molenbiotoop	67

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Na de sloop van het gebouwencomplex waarin het theater De Stoep, het theatercafé, de bibliotheek, het cultureel centrum en waarin een aantal woningen waren gehuisvest, is een belangrijke stap gezet in het kader van de ontwikkeling van het Centrumplan 1999: de herontwikkeling en verwinkeling van het gebied tussen Marrewijklaan, Nieuwstraat, Uitplein en Uitstraat.

Op deze plek is een gebouwencomplex ontwikkeld met winkels in twee niveaus (Uitstraat en Nieuwstraat / dijkniveau) en appartementen in een aantal lagen erboven.

Omdat de planvorming op laatstgenoemde locatie niet synchroon liep met de ontwikkeling van het gebied Centrum Uitplein, is toen besloten om voor de nieuwe winkels en woningen tezamen met de winkels en woningen die tot het bestaande ABC-complex behoren, een apart bestemmingsplan te maken.

De versie van de toelichting, die nu voorligt, is een andere dan waarop destijds inspraak is gehouden en waarvoor het wettelijk vooroverleg heeft plaatsgevonden.

Toen de eerste versie werd geconcipieerd waren de plannen voor de winkels en woningen op de Stoeplocatie en voor de aanpassing van het ABC-complex nog in de maak en had de sloop van het theater, bibliotheek en woningen nog niet plaatsgevonden. Het bestemmingsplan moest toen (nog) dienen om de realisatie van de nieuwe plannen mogelijk te maken. Maar zoals zo vaak in dergelijke situaties gebeurt heeft de voortgang van de bouwplannen het vigerend worden van het bestemmingsplan niet kunnen afwachten. Voor de realisering van deze plannen is een aparte vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd. Mede hierdoor heeft de voortgang van de bestemmingsplanprocedure een tijdje stilgelegen.

Nu al de bouwplannen in het plangebied gerealiseerd zijn dient bij het bestemmingsplan het accent niet meer op de "ontwikkeling" van de Stoeplocatie maar op het "beheer" van het hele plangebied te liggen.

Dit noopte tot een forse aanpassing van de toelichting.

In de regels wijzigt er ten opzichte van de eerste versie materieel niets. Alleen wordt er aan het nieuwe Uitplein de hervestiging van één voormalig regulier horecabedrijf toegestaan.

De huidige plankaart is in het kader van de digitalisering volgens IMRO 2008 vervaardigd.

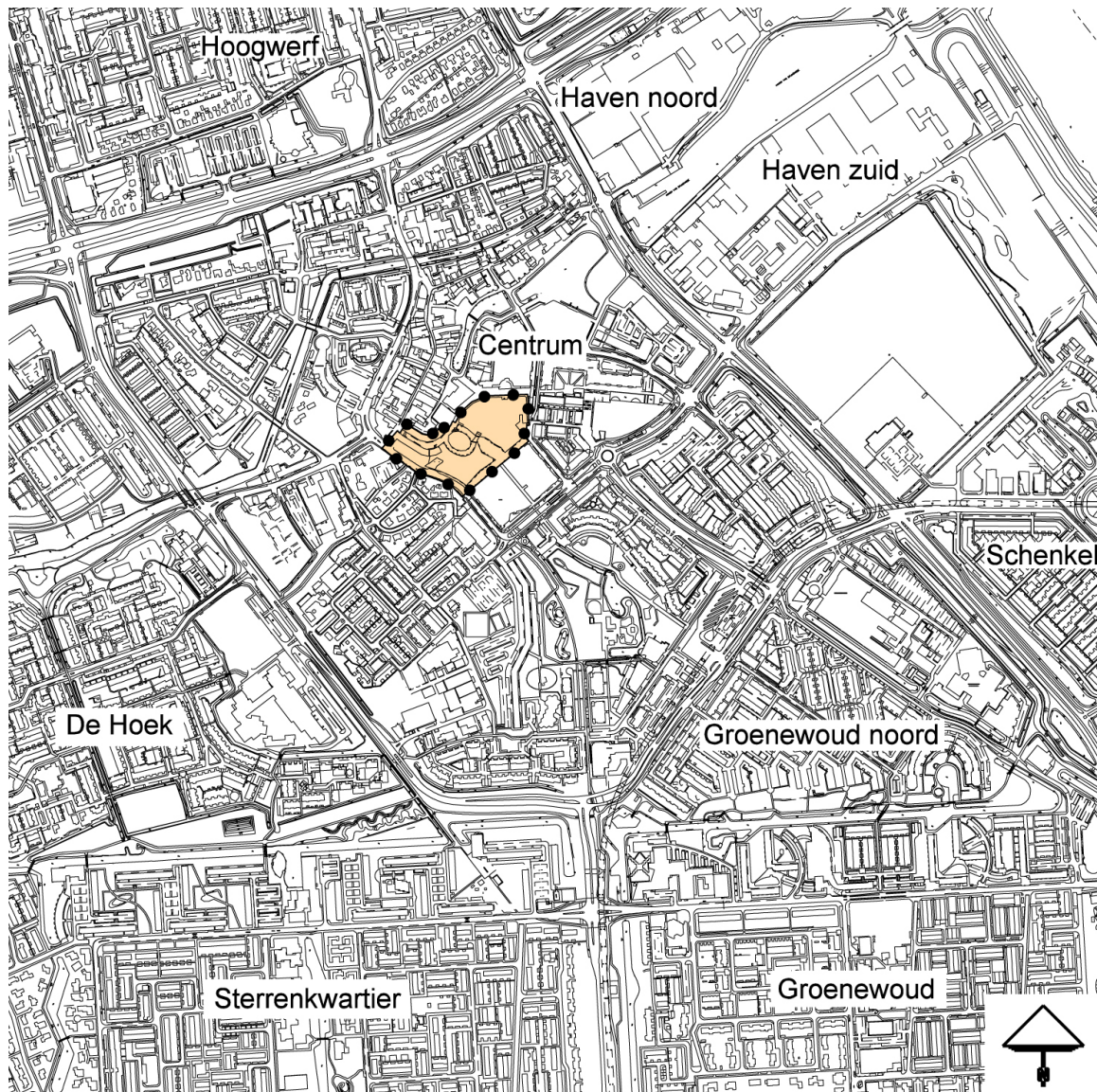
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan "Centrum Uitplein" maakt onderdeel uit van en is gelegen aan de westzijde van het centrumgebied van de gemeente Spijkenisse.

Het centrumgebied wordt globaal omsloten door Schenkelweg, dr.J.M. den Uijllaan, Raadhuislaan, Marrewijklaan, Eerste Heulbrugstraat en Noordeinde, en omvat de kleinschalige historische bebouwingsstructuur van de oude dijken Noordeinde en Voorstraat alsmede de grootschalige winkelcomplexen Stadhuispassage, ABC-complex, Kopspijker en het Kolkplein.

Het onderliggende bestemmingsplan "Centrum Uitplein" gelegen aan de westzijde van het hierboven omschreven centrumgebied van Spijkenisse wordt begrensd door:

- de Marrewijklaan (westzijde);
- de Nieuwstraat (noordzijde);
- de H.de Lintweg (oostzijde), en
- de Uitstraat (zuidzijde).



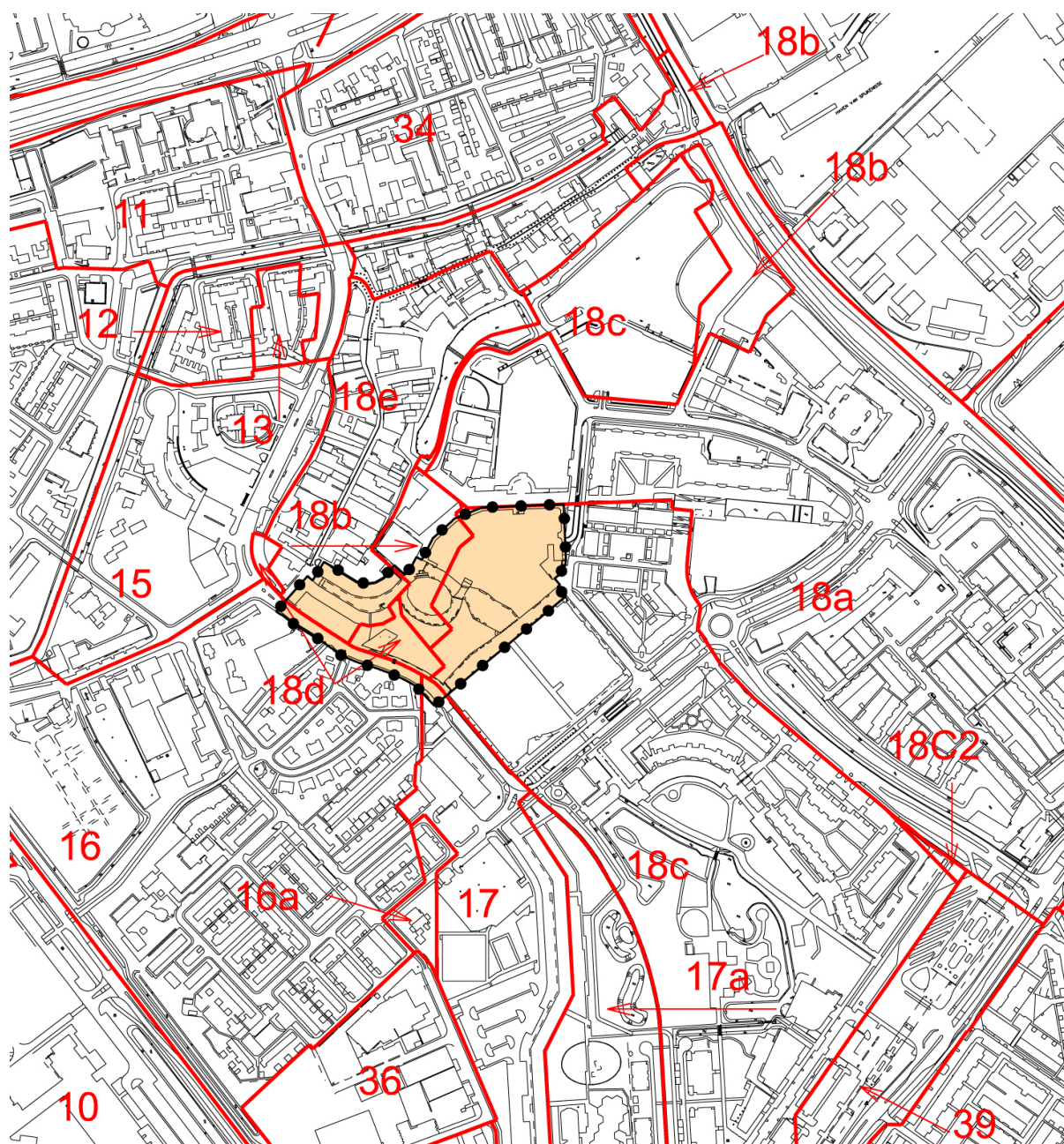
ligging en begrenzing plangebied in Spijkenisse

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- Stadscentrum, vastgesteld op 26 juni 1973 en goedgekeurd op 2 juni 1977 nr. 29; (nr. 18b)
- Stadscentrum, op 30 augustus 1962 vastgesteld door de gemeenteraad en op 4 september 1963 goedgekeurd door GS nr. 387; (nr. 18c)
- Centrum Voorstraat 1995, vastgesteld op 18 september 1996 en goedgekeurd op 1 april 1997, nr. DRG/ARB 127267. (nr. 18d)
- Centrum Voorstraat e.o., vastgesteld op 17 juni 2006 en goedgekeurd op 13 september 2006. nr. DRM/ARW/06/6500 (nr. 18e)
- Marrewijklaan vastgesteld op 14 september 1967 en goedgekeurd op 14 augustus 1968 door GS no. 869 (nr. 17).

bestemmingsplan Centrum Uitplein



nr.	naam	vastgesteld	goedkeuring	nr. goedkeuring
18a	Centrum Oost 1984	01-10-'86	21-04-'87	121887
18b	Stadscentrum	26-06-'73	02-06-'77	29
18c	Stadscentrum	30-08-'62	04-09-'63	GS no 387
18d	Centrum Voorstraat 1995	18-09-'96	01-04-'97	DRG/ARB 127267
17	Marrewijklaan	14-09-'67	14-08-'68	GS no 869



overzicht vigerende bestemmingsplannen

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan Centrum Uitplein is een beheerplan, dat wil zeggen dat er geen nieuwe ontwikkelingen binnen de planperiode (2009 - 2019) worden voorzien. Wel zijn de ruimtelijke ingrepen in dit plan meegenomen waarvoor conform de oude artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vrijstelling is verleend. Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid te garanderen en voldoende rechtszekerheid te bieden aan de bewoners en andere gebruikers van het gebied, is er een redelijk gedetailleerd plan opgesteld.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgesteld uit acht hoofdstukken. Na deze inleiding wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan:

- de gebiedsvisie (hoofdstuk 2), een beknopte beschrijving van de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van het bestemmingsplan;
- de juridische planbeschrijving (hoofdstuk 3);
- het beleidskader (hoofdstuk 4);
- de ruimtelijke analyse van het plangebied (hoofdstuk 5);
- de functionele analyse van het plangebied (hoofdstuk 6);
- een beschrijving van de relevante onderzoeken en realiserings- en uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan (hoofdstuk 7);
- de economische uitvoerbaarheid en het gevoerde overleg (hoofdstuk 8).

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Algemene uitgangspunten

Als algemeen uitgangspunt voor het bestemmingsplan Centrum Uitplein is geformuleerd dat de bestaande situatie (zoveel mogelijk) positief wordt bestemd en dat het bestemmingsplan in principe hoofdzakelijk een conserverend karakter heeft.

Binnen het plangebied zijn de winkel- en woonfunctie de belangrijkste functies. Dit blijft zo in de komende planperiode. De kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte in en rond het plangebied moet bijdragen aan een sfeervol en comfortabel verblijf in het hart (de "huiskamer") van de gemeente Spijkenisse.

2.2 Nieuwe ontwikkelingen

De meeste ontwikkelingen in het plangebied zijn de afgelopen jaren gerealiseerd met vrijstellingsbesluiten, zoals de herbouw van winkels en woningen op de "oude" Stoep-locatie, de uitbreiding van het ABC-complex en laatstelijk het plan aan de Marrewijklaan/Nieuwstraat (amovering van 12 woningen en herbouw ruimten voor detailhandel, dienstverlening e.d.). Voor de komende planperiode wordt binnen het plangebied geen verdere uitbreiding voorzien.

2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan "Centrum Uitplein" betreft een actualiseringsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn begrepen.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

3.1 Verbeelding

De (analoge) verbeelding met tekeningnummer (01-35-0058) is opgemaakt in schaal 1:1.000. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaring, het zogenaamde renvooi. Naast bestemmingen kent het renvooi aanduidingen. De verklaring legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven en de regels. De aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding in dit plan juridisch gezien geen betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bv. topografische gegevens).

3.2 Bestemmingsregeling

De verschillende aanwezige functies in het plangebied worden allen overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. Een aantal regelingen behoeft echter een nadere uitleg. In het algemeen geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden in het bouwvlak. In deze bouwvlakken zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Centrum

Binnen deze bestemming mag maximaal 24.000 vierkante meter gebouwd bedrijfsvloeroppervlak worden gerealiseerd voor detailhandel (in de begripsbepaling wordt aangegeven wat onder het begrip "bedrijfsvloeroppervlak" wordt verstaan).

Verder mogen er (dienstverlenende) bedrijven worden gevestigd, die voorkomen in categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie verder).

Voor de aanwezige zonnestudio en schoonheidssalon is de doeleinde "Wellness" opgenomen.

Niet alle soorten horecabedrijven zijn toegestaan. Alleen horeca categorie 1 mag zich in dit gebied vestigen (wat hieronder wordt verstaan is te vinden in de begripsbepaling). Voor één horecabedrijf, dat gevestigd is in het ABC-complex, wordt echter een uitzondering gemaakt door ook de categorie 2 toe te staan. Dit bedrijf was vóór de sloop van de Stoep als theatercafé gevestigd aan hetzelfde plein. De horeca categorie 1 binnen het bestemmingsgebied wordt gemaximeerd tot 750 m² bedrijfsvloeroppervlak en horeca categorie 2 tot 250 m² bedrijfsvloeroppervlak. Dit laatste biedt nog wat groeimogelijkheden voor het daar gevestigd horecabedrijf.

Wonen mag vanaf de eerste bouwlaag. Aan het begrip wonen wordt ook in dit bestemmingsplan een zodanige ruime interpretatie gegeven dat -zonder dat woningen de hoofdbestemming wonen verliezen- daarbinnen een aantal andere kleinschalige functies mogelijk zijn. Hiermede wordt ingespeeld op trends als thuiswerken en telematica en als de woning als broedplaats voor nieuwe ondernemingen, die zich bij groei na verloop van tijd elders, bv. op een bedrijfsterrein, vestigen. In de regels is vastgelegd tot welk percentage van het grondoppervlak van de woningen deze andere functies zijn toegestaan.

De "bevoorrading" is binnen de bestemmingsbepaling opgenomen om de aan de H. de Lintweg en de Marrewijklaan reeds bestaande inpandige bevoorradingsruimtes positief te bestemmen. Dit geldt ook ten aanzien van de in en op de gebouwen aanwezige parkeervoorzieningen.

Als laatste kan hier vermeld worden, dat er zich in dit gebied een beperkt aantal vierkante meters aan kantoren gevestigd mag worden, nl. 1.400 m² bedrijfsvloeroppervlak.

De hoogte van gebouwen wordt binnen het hele plangebied gemeten vanaf het peil van de Uitstraat. Hier is voor gekozen, omdat er binnen het plangebied diverse niveauverschillen aanwezig zijn t.g.v. dijken. De Uitstraat ligt bv. aanmerkelijk lager dan de Nieuwstraat (op een dijk). Voor bouwwerken, geen gebouwen

zijnde, geldt een ander peil. Hiervoor zal de hoogte van de aan- c.q. onderliggende weg als peil dienen.

Aan burgemeester en wethouders wordt de bevoegdheid gegeven om in sommige gevallen ontheffing te verlenen van een aantal gebruiksbepalingen. De ontheffing in lid 3.4 sub b verdient hier enige toelichting. De bestaande inpandige laad- en losruimtes mogen nl. niet voor andere doeleinden gebruikt worden. Dit betekent in de meeste gevallen, dat alsdan de voertuigen voor het laden en lossen de openbare straat zullen gaan gebruiken. Dit is ongewenst, te meer daar de bevoorradings nu al problemen veroorzaakt. Door middel van een ontheffing kan van deze regel worden afgeweken, mits de ruimte, die door het ander gebruik verloren gaat, elders binnen het gebouw wordt gerealiseerd. De ruimtes kunnen ook worden verkleind, wanneer op basis van valide argumenten wordt aangetoond, dat door de verkleining de bevoorradings zich niet van binnen naar de openbare ruimte in en rondom het plangebied zal verplaatsen.

Verkeer-2

Deze bestemming is aan de Marrewijklaan gegeven en spreekt voor zich. De bestemming "Verkeer-2" wordt gegeven aan wegen en straten, die verkeersluw zijn en waarop niet harder dan 30 km mag worden gereden.

Waarde-archeologie

Een klein gedeelte van het plangebied ligt binnen een gebied waaraan op grond van de Archeologische Waardenkaart Spijkenisse hoge archeologische waarde wordt toegekend. Het betreft een dubbelbestemming en voegt voor hetzelfde gebied als het ware een extra bestemming toe.

Met deze dubbelbestemming worden de mogelijk aanwezige archeologische sporen veilig gesteld. Het verrichten van een aantal nader aangegeven activiteiten wordt nl. verboden zonder een door burgemeester en wethouders verleende aanlegvergunning.

Staat van bedrijfsactiviteiten

In de regels wordt op een aantal plaatsen verwezen naar de staat van bedrijfsactiviteiten. Deze staat is in bijlage 1 opgenomen en betreft een lijst, waarin de categorie-indeling van bedrijven, c.q. bedrijfsactiviteiten is opgenomen. Deze staat is opgesteld voor functiemengingsgebieden, zoals stadscentra, dorpskernen en winkelcentra en is ontleend aan een model uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering 2007". De activiteiten in deze staat bestaan uit categorie A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

Categorie A:

Activiteiten, die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B:

Activiteiten, die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving, dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C:

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdstructuur is aangewezen.

Gelet op de aard van het plangebied waar boven de winkels en bedrijfsruimtes wordt gewoond worden er alleen bedrijven in categorie A toegestaan met de mogelijkheid dat er middels een ontheffing (dienstverlenende) bedrijven uit categorie B zich daar vestigen, wanneer deze naar de aard en de invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn met de toegestane categorie A. Het vorenstaande is ook van toepassing op (dienstverlenende) bedrijven, die niet in de staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen.

3.3 Handhaving

De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan, is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat bij de handhaving van dit plan met name om de regels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. De planregels bevatten een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming. Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in dit plan, ook te realiseren en in stand te houden. Naast deze instrumentele functie, heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. De regels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven.

Ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan heeft vooraf een inventarisatie, mede ten aanzien van het gebruik, plaatsgevonden. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de opstallen en gronden binnen het plangebied overeenkomstig dat gebruik te bestemmen. Strijdig gebruik ten opzichte van de regels van dit bestemmingsplan wordt dan ook niet verwacht.

Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de bouwvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Binnen de gemeente heeft bouw- en woningtoezicht hierin een centrale taakstelling. De gemeente heeft haar handhavingsbeleid vastgelegd in de Nota handhaving Spijkenisse (vastgesteld op 8 oktober 2003). In 2006 is het Project Handhaving uitgevoerd waarbij de handhavingstaken van de gemeente Spijkenisse in kaart zijn gebracht, de risico's en problemen zijn geanalyseerd, prioriteiten zijn gesteld en de huidige en de gewenste aanpak is beschreven.

Een en ander is vastgelegd in het document "Probleem- en risicoanalyse als onderdeel van het Integraal Handhavingsbeleid 2007-2010 van de gemeente Spijkenisse" (mei - oktober 2006). Hoofdstuk 6 van dat document betreft de handhaving van ruimtelijke ordening en bouwen. De conclusie van het onderzoek luidt dat er geen eenduidig prioriteren van handhavingstaken voor dit thema kan worden vastgesteld op basis van de gebruikte gegevens voor de risicoanalyse. Als aanbeveling is opgenomen dat onderzoek moet worden of aansluiting op de landelijke risicoanalyse voor de bouwregelgeving mogelijk is.

Voor ruimtelijke ordening is een dergelijke landelijke risicoanalyse niet beschikbaar. Desalniettemin is in het concept Integraal Handhavingsbeleid 2007-2010 wel een handhavingsambitie opgenomen. Daarin wordt, onder verwijzing naar het Actualiseringsprogramma Bestemmingsplannen 2006-2010, gesteld dat de prioriteitenlijst voor actualisatie van bestemmingsplannen indirect ook de prioriteit voor handhaving aangeeft. Dit betekent dat in ieder geval zaken waarbij vast komt te staan dat legalisatie niet mogelijk is ten tijde van actualisatie van een bestemmingsplan aangepakt zullen worden.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft het relevante (toegepast op plangebied) actuele algemene ruimtelijke beleidskader weer met conclusies met betrekking tot de betekenis van het beleidskader voor het plan. Het specifieke beleid gericht op bepaalde thema's komt bij de functionele analyse en het onderzoek aan bod.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. "Ruimte voor ontwikkeling" is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan mede-overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' is het motto van het kabinet. Daarbij focust het Rijk zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

4.1.2 Nota Mensen, Wensen, Wonen

Het woonbeleid van de Rijksoverheid is vastgelegd in de nota "Mensen, wensen, wonen", die in december 2000 is vastgesteld. Rondom het motto: 'de burger centraal' zijn vijf kernthema's gekozen voor het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit. Een belangrijke constatering uit de nota is dat vraag en aanbod van woonmilieus in de steden slecht op elkaar zijn afgestemd. Minder gewilde milieus dienen daarom te worden getransformeerd tot centrum-stedelijke milieus, danwel tot groen-stedelijke milieus.

De ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied Centrum Uitplein leveren een bijdrage aan de versterking van het centrum-stedelijke milieu in Spijkenisse en aan de vergroting van het woningaanbod in dit milieu.

4.1.3 Nota Belvédère en Verdrag van Valetta

In de nota Belvédère is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. In het rapport worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédèregebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden de beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van grondgebied moeten omgaan. Binnen de gemeente Spijkenisse zijn geen Belvédèregebieden geselecteerd. Ook behoort Spijkenisse niet tot de cultuurhistorisch gezien belangrijke steden van Nederland.

In 1992 is in Valetta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend.

Dit verdrag regelt onder meer dat archeologisch belang wordt meegewogen in de besluitvorming rond ruimtelijke ordening. Het verdrag bepaalt ook dat de veroorzaker van de bodemverstoring het archeologisch onderzoek financiert.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Deze wet geeft een regeling ter bescherming van het archeologisch erfgoed en treedt in de plaats van genoemd verdrag.

In hoofdstuk 7 is nader omschreven wat dit verdrag voor het onderhavige plangebied betekent.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020)

RR2020 betreft in essentie een strategisch ruimtelijk ontwikkelingsprogramma voor de regio Rotterdam voor de periode van 2005 tot 2020. De gemeenten zijn betrokken geweest bij de deelgebiedstudies. Spijkenisse participeerde in de deelstudie voor Voorne-Putten-Rozenburg. Het project mondde inmiddels uit in een herzien Streekplan Rijnmond voor de provincie Zuid-Holland en een uitvoeringsgericht Regionaal Structuurplan voor de stadsregio Rotterdam. Het centrumgebied van Spijkenisse is in RR2020 opgenomen als bestaand stads- en dorpsgebied, waarbij de gemeentelijke plannen en programma's als input zijn gehanteerd.

4.2.2 Visie stedelijke vernieuwing 2001-2010 stadsregio Rotterdam

In navolging van het Rijk wil de stadsregio Rotterdam de komende jaren fors investeren in stedelijke vernieuwing. De directe aanleiding daarvoor is dat de regio Rotterdam landelijk gezien de grootste sociaal-economische achterstanden kent, en derhalve ook de regio is met de omvangrijkste en meest kostbare opgave als het gaat om de vernieuwing van het stedelijk gebied. Het regiobestuur heeft daarom een eigen visie op stedelijke vernieuwing ontwikkeld voor de periode tot 2010.

Met betrekking tot het wonen is van belang dat een substantieel deel van de regionale woningvoorraad niet voldoet aan hedendaagse kwaliteitseisen. Kwaliteitstekorten doen zich vooral voor aan de onderkant van de woningmarkt. Daar staat een groeiende behoefte aan bijzondere (duurdere) woonmilieus tegenover. De ernst van deze problematiek maakt een grootschalige herontwikkeling van woonmilieus noodzakelijk.

De ambitie van de stadsregio daarbij is zich te onderscheiden als een dynamisch woon- en werkmilieu met moderne karakteristieken.

De gedifferentieerde woningvraag vereist dat de verschillen tussen woonmilieus worden versterkt. De woningen in het plangebied Centrum Uitplein leveren hier een bijdrage aan.

4.2.3 Woonvisie Stadsregio Rotterdam

In maart 2003 is de Woonvisie voor de Stadsregio vastgesteld, die zowel zal dienen als beleidskader voor woonvisies van gemeenten en corporaties, alsook een doorlopende beleidsagenda voor het wonen en een actieprogramma voor regionale projecten bevat.

Trefwoorden zijn leefstijlen, woonmilieus, innovatie en kwaliteit. Kern van de Woonvisie is zowel op kaart als in tekst een schets van de woonmilieus in de regio en de verandering en uitbreiding van de woningvoorraad.

De Woonvisie is ook onderlegger voor het RR2020 en de eind 2003 met het rijk overeengekomen verstedelijkingsafspraken tot 2010.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 2010-2020

Op 13 mei 2009 heeft de gemeenteraad van Spijkenisse de Structuurvisie 2010-2020 vastgesteld, waarin het toekomstbeeld en de ruimtelijke opgave voor de komende tien jaar zijn geschetst. De Structuurvisie 2010-2020 vervangt hiermee het oude Structuurplan uit 1991.

De Structuurvisie geeft de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in Spijkenisse op hoofdlijnen weer. De visie is het uitgangspunt voor de politieke agenda. De Structuurvisie beschrijft een aantal aanwezige kernkwaliteiten, kansen voor de gemeente om zich te profileren. Relevant voor deze onderbouwing is de kernkwaliteit "kwalitatief hoogwaardig stadscentrum".

Spijkenisse heeft een verrassend stadscentrum. De afgelopen jaren is een duidelijke verbeter- en inhaalslag gemaakt bij de ontwikkeling van het centrum als huiskamer van de stad. Een eerste gedeelte

van dit commerciële centrum, het gebied Uitplein met aansluitend de Nieuwstraat en het ABC-complex, is in gebruik genomen en de bouw van de uitbreiding aan de oostzijde van het centrum, het plan Stadsplein, is inmiddels gestart.

Als dit deel gerealiseerd is, beschikt de gemeente over een representatief en goed functionerend stadshart dat past bij een stad van zo'n 80.000 inwoners.

Als belangrijk verbindend element is een heel nieuw 'tapijt' (bestrating) in de binnenstad in aanleg, inclusief nieuw straatmeubilair zoals banken en straatverlichting. Hierdoor is de kwaliteit van de openbare ruimte een stuk aantrekkelijker en toegankelijker geworden. Ook besteedt Spijkenisse veel aandacht aan het (ondergronds) parkeren. In de afgelopen jaren is de parkeergarage City Plaza gebouwd en binnen enkele jaren komen er nog twee (bibliotheekgarage en theatergarage) bij.

4.3.2 Stadsplan 2010 en Stadsplan 2020

Na de beëindiging van de groeikermtaak en het op gang komen van de realisatie van de voorlopige laatste uitbreidingswijk (Maaswijk), werd in Spijkenisse breed de behoefte gevoeld aan een nadere oriëntatie en visieontwikkeling op de toekomst van de stad. In 1997 werd daarom gestart met het opstellen van een stadsplan voor de periode tot 2010.

Het proces daarvan werd opgedeeld in drie stappen. Allereerst werd per beleidsthema (economie, wonen, verkeer, etc.) een zgn. position paper opgesteld, dat de basis vormde voor stadsdebatten met burgers, maatschappelijk middenveld en externe deskundigen. De indruk op basis van deze debatten was dat er een grote behoefte bestond aan een rustiger en een meer evenwichtiger ontwikkelingsbeeld. De versterking van de kwaliteit en samenhang van de stad verdiende de voorkeur boven een nog verdere groei van de stad. De algemene visie op de verdere ontwikkeling van de stad werd daarom als volgt geformuleerd: "Spijkenisse wil een complete stad worden met een sterkere regiofunctie en een daaraan gekoppelde, kwaliteitsvolle identiteit". Op basis van deze doelstelling werd een drietal ontwikkelingsscenario's geformuleerd, variërend van een pas op de plaats tot optimale groei. De keuze viel uiteindelijk op het middenscenario "nieuwe kansen". In dit scenario ontwikkelt Spijkenisse zich tot een complete en volwassen stad met circa 80.000 inwoners. Dit vereist het realiseren van een strategisch en (dus) selectief programma van ontwikkelingen op die terreinen die meerwaarde opleveren (financieel, ruimtelijk, imago, woningmarkt), terwijl tegelijkertijd nadrukkelijk wordt ingezet op verbetering van de bestaande stad.

Kort samengevat worden de nieuwe kansen gerealiseerd door:

- een beheerste groei van het aantal woningen, in combinatie met aanpak van bestaande wijken (vernieuwing en reconstructie)
- aanpassing van de verkeersstructuur, waarbij de wens om een aansluiting op de nog te realiseren A4-zuid onverkort gehandhaafd blijft
- het bieden van meer werkgelegenheid in Spijkenisse, door bedrijfsontwikkeling en in de sfeer van voorzieningen en dienstverlening
- intensiever gebruik van bestaande voorzieningen en versterking van de regionale centrumfunctie op het gebied van zorg, kunst en cultuur, sport en eventueel onderwijs
- revitalisering van het bestaande centrumgebied en uitbreiding van het centrum langs de haven richting Kolkplein; als dit onderdeel van het centrum gerealiseerd is kan bovendien
- de 'sprong over de Schenkelweg', waarmee de relatie met de Oude Maas versterkt wordt.

In oktober 2005 stelde de gemeenteraad de herziening van het Stadsplan vast. Het betreft hier een integrale en intersectorale analyse en herijking van doelen en uitgangspunten voor de periode tot 2020. De herziening moet beschouwd worden als een richtinggevende visie die uitgewerkt dient te worden in beleid en projecten. Zo kent het plan ook een ruimtelijke vertaling. Deze ruimtelijke vertaling zal een beeld schetsen van welke ruimtelijke mogelijkheden waar en onder welke condities mogelijk zijn. Evenzeer zal deze ruimtelijke vertaling inzicht geven in de ruimtelijke kaders en beperkingen waarvoor Spijkenisse zich in de toekomst gesteld ziet.

4.3.3 Centrumplan

In het kader van het Stadsplan zijn voor het centrum in het Centrumplan (1999) doelstellingen geformuleerd om het centrum verder te ontwikkelen tot "huiskamer van de stad". De nadruk ligt daarbij op versterking van de kwaliteit en niet op het "zomaar" toevoegen van woningen, winkels en voorzieningen. Die kwaliteit zal vooral moeten komen van de ruimtelijk-functionele samenhang en van de mogelijkheid om "nieuw en bestaand" zo aan elkaar te koppelen dat het geheel meer is dan de som der delen. Een samenhangend stelsel van kwalitatief goede openbare ruimtes en routes (inclusief het water) zal als drager moeten fungeren voor het nieuwe centrum. Concreet zal de centrumontwikkeling gestalte moeten krijgen door:

- de integrale versterking van de kwaliteit van de openbare ruimte in het gehele centrum
- versterking van de sfeer en uitgaansfunctie van het centrum door een meer divers en hoogwaardiger aanbod van horecabedrijven
- uitbreiding van het winkelaanbod, vooral in de non-foodsector
- versterking van het stedelijk wonen
- stimuleren en uitbreiden van de werkgelegenheid in en rond het centrum
- instandhouding en verdere versterking van de goede bereikbaarheid van het centrum, met name door realisatie van nieuwe parkeervoorzieningen op strategische locaties; vanuit de doelstelling met betrekking tot de kwaliteit van de openbare ruimte hebben geconcentreerde parkeervoorzieningen onder- of bovengronds de voorkeur boven het parkeren op straat
- het creëren van ruimte voor hoogwaardige voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn en cultuur.

Binnen het gekozen supercompacte model voor de centrumontwikkeling zullen de onderstaande belangrijkste samenhangende zones tot ontwikkeling worden gebracht:

- een kernwinkelgebied lopend van de Stadhuispassage tot aan het evenemententerrein, met dwarsverbinding naar Nieuwstraat en Voorstraat
- een horeca- en uitgaansgebied gesitueerd aan en rond het water van de binnenhaven vanaf het Havenplein tot aan de Schenkelweg
- hoogwaardige stedelijke woongebieden aan de rand van het kerncentrum en aan de rivier
- kwaliteitsgebieden voor verblijf, ontmoeting en activiteit rond Centrumpark en Kerkplein
- hoogwaardige kantoorgebieden aan de rand van het gehele centrumgebied aan de Groene Kruisweg en bij het centrale metrostation.

Deze zones zijn uiteraard niet monofunctioneel, maar hebben zo wel een ontwikkelingsaccent gekregen waarmee een goed samenhangend geheel in het centrum kan ontstaan.

In de ontwikkeling van het centrum volgens het supercompacte model neemt het gebied Centrum Uitplein letterlijk en figuurlijk een centrale plaats in. In de gedachtevorming over de meest gewenste centrumontwikkeling heeft namelijk voortdurend gespeeld, dat het gewenst is om een goede verbinding te leggen tussen de oude dijkstructuur en het nieuwere en nieuw te ontwikkelen centrum. Het goed leggen van deze verbinding geeft een impuls aan de winkels en voorzieningen aan de oude dijkstructuur. Maar in de kern van het centrum gaat het vooral om het scheppen van herkenbaarheid en identiteit in een zich vernieuwend centrum.

Het gebied Centrum Uitplein is gesitueerd op een plek waar die verbinding tussen 'de oude dijkstructuur en grote winkelcomplexen concreet vorm en gestalte krijgt. In het supercompacte model is daarom uitgegaan van een transformatie van dit gebied. De verwinkeling van dit gehele gebied biedt de mogelijkheid om dijkniveau en maaiveldniveau op een natuurlijke wijze met elkaar te verbinden (zowel inpandig als uitpandig). Tevens schept het de mogelijkheid om Nieuwstraat en (een deel van de) Voorstraat functioneel (als winkelgebied) en ruimtelijk beter met elkaar te verbinden. In combinatie met versterking van het karakter en de functie van het achterliggende gebied Kerkplein/Vredehofplein en een stevige investering in de openbare ruimte kunnen Nieuwstraat, Voorstraat en Noordeinde de noodzakelijke impuls krijgen.

4.3.4 Woonvisie 2010-2020 Compleet Wonen

Op 13 mei 2009 heeft de gemeenteraad van Spijkenisse de beleidsnota wonen vastgesteld.

In deze Woonvisie "Compleet Wonen" geeft het College van de gemeente Spijkenisse haar visie op de volkshuisvesting voor de gemeente Spijkenisse na 2010 weer. Deze woonvisie is een product dat tot

stand is gekomen door middel van samenwerking tussen de gemeente Spijkenisse en diverse partners. De woonvisie is één van de onderdelen van het samenhangende ruimtelijk beleid van de Gemeente Spijkenisse. Het stadsplan 2020 'van Wonen naar Leven' en de daarop gebaseerde structuurvisie 2010-2020 zijn in deze visie uitgewerkt waarbij een relatie is gelegd met de overige beleidsvelden.

Spijkenisse streeft er naar te groeien tot een complete stad. De complete stad staat voor het optimaliseren van de directe woon- en leefomgeving en het vervolmaken van de stad, zodat alle stedelijke voorzieningen aanwezig zijn. Het waarborgen en toevoegen van de woonmogelijkheden en de kwaliteit van het wonen voor Spijkenissers tot 2020 staat in deze woonvisie centraal. Spijkenissers moeten in alle levensfasen in een veilig en aantrekkelijk Spijkenisse een passend aanbod kunnen vinden waar ze graag willen wonen, waar ze zich goed op hun gemak voelen en trots op zijn.

Voor de Gemeente Spijkenisse ligt een belangrijke opgave in de bestaande stad. Een gestructureerde aanpak van de wijken is noodzakelijk. De bestaande woonwijken moeten klaargestoomd worden voor een nieuwe generatie. Realisatie van een diversiteit aan woonmilieus is daarbij van belang. De diversiteit van de woningvoorraad moet het mogelijk maken om een wooncarrière te doorlopen binnen gemeente. De woningvoorraad moet bestaan uit woningen voor senioren, woonvoorzieningen voor ouderen, luxe woningen in groene omgevingen of levensloopbestendige woningen. De diversiteit is belangrijk voor de mogelijkheden van doorstroming binnen Spijkenisse, waardoor de inwoners meer aan de stad worden gebonden. Een goede doorstroming zorgt er voor dat nieuwkomers op de woningmarkt een kans krijgen. Om de huidige bewoners aan de stad te binden en nieuwkomers van buiten Spijkenisse aan te kunnen trekken is een sterke identiteit van Spijkenisse als aantrekkelijke woon- en leefgemeente een voorwaarde.

Daarom zal de modernisering gepaard gaan met een diversiteit aan kwalitatief goede voorzieningen, relatie met het buitengebied, goede infrastructuur en aandacht voor de toegankelijkheid en veiligheid van de openbare ruimte. Gemeente Spijkenisse moet een aantrekkelijke, dynamische woon- en leefstad zijn met een volwaardig hart, sterke uitstraling en goede stedelijke voorzieningen. Spijkenisse is een stad voor mensen, die wonen in goede woonwijken; en waarbij de bereikbaarheid en de verbindingen met de nationale infrastructuur voortdurend inzet van gemeentelijk beleid zijn.

Voor de realisatie van deze uitgangspunten zijn in deze woonvisie verschillende opgaven met betrekking tot volkshuisvesting geformuleerd die als richtlijn fungeren voor het woonbeleid:

Realisatie van het in Spijkenisse ontbrekende woningmarktsegment;

Aandacht voor de bestaande woningvoorraad en waar mogelijk of nodig versterking van de aanwezige woonmilieus;

Aantrekkelijke en passende huisvesting voor de verschillende doelgroepen en in het bijzonder aandacht aan jonge gezinnen, starters, senioren en de bijzondere doelgroepen.

Een woonruimteverdelingsbeleid gericht op versterking van de sociale structuren.

Deze opgaven worden in een later stadium vertaald naar "beleidsmatige" acties. Het is bij het realiseren van deze opgaven van belang dat voortdurend in de gaten wordt gehouden wat de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt zijn. Indien nodig zal dit leiden tot de herijking van de woonvisie over 5 jaar.

4.3.5 Economie, werkgelegenheid, distributie-planologische aspecten

Leidraad voor het economische beleid van de gemeente Spijkenisse is de in januari 2009 door de raad vastgestelde Actieprogramma Economie.

De gemeente streeft ter uitwerking van dit programma onder meer naar een sterke regiofunctie middels een complete stad met een kwaliteitsvolle identiteit.

Spijkenisse wil zich profileren als een complete, aantrekkelijke woon- en werkstad en als regiocentrum van Voorne-Putten. Dit houdt in een gevarieerd aanbod van detailhandel, horeca en een breed aanbod aan consumentenverzorgende dienstverlening.

Het beleid is mede hierdoor erop gericht te streven naar een kwalitatief hoogwaardig niveau aan voorzieningen om het centrum van de stad tot een prettig woon-werk en verblijfsgebied te transformeren.

Voor wat betreft de detailhandel is in 2005 (als vervolg op het rapport van 1999) door Kardol een rapport "Spijkenisse 2005: De winkelstructuur van Spijkenisse" uitgebracht. Hieruit is gebleken dat het detailhandelsaanbod in de dagelijkse sector achterblijft bij qua inwoneraantal vergelijkbare plaatsen. Het detailhandelsaanbod blijft in de niet-dagelijkse sector zelfs ver achter bij het aanbod in vergelijkbare plaatsen. Wanneer een en ander naar de toekomst wordt doorvertaald nemen de geconstateerde tekorten aan dagelijkse en niet dagelijkse behoeften proportioneel toe. Gestreefd wordt naar een kwalitatief hoogwaardig niveau aan voorzieningen om het centrum van de stad tot een prettig woon-werk en verblijfsgebied te transformeren.

4.3.6 Beleid openbare ruimte en groen

Beeldkwaliteitplan openbare ruimte centrum

Het beeldkwaliteitplan Openbare Ruimte van het centrum van Spijkenisse (september 2001) geeft het beleid aan ten aanzien van de inrichting en het beheer van het openbaar gebied in het stadscentrum. In de doelstellingen van het plan wordt benadrukt dat bij de inrichting een hoog ambitie- en kwaliteitsniveau en een heldere samenhang wordt nagestreefd. Als belangrijke kwaliteitsaspecten worden o.a. genoemd sfeer, eenheid, functionaliteit, veiligheid, duurzaamheid en visuele aantrekkelijkheid. Voorts staat in het Beeldkwaliteitsplan aangegeven in welke kleuren, maten, types en op welke wijze de diverse materialen aangebracht kunnen worden.

Het plan onderkent in het centrumgebied de volgende drie identiteiten: de historische dijenstructuur, het moderne winkelgebied en de haven

4.3.7 Verkeer: beleidsnota, wegcategoriseringsplan

Beleidsnota verkeer en vervoer

In deze nota (vastgesteld bij raadsbesluit van 28 februari 1996), staan twee thema's centraal welke ook voor het centrum gelden:

- het garanderen van de bereikbaarheid van economische en maatschappelijke activiteiten voor noodzakelijk autoverkeer (goederenvervoer, zakelijk personenvervoer, openbaar vervoer en ambulante werkers)
- het handhaven en verbeteren van de kwaliteit van het leefmilieu door beperking van de negatieve effecten van verkeer en vervoer.

Nota kernpunten

In de bij de Beleidsnota verkeer en vervoer horende projectennota is een drietal (studie)projecten opgenomen waaruit maatregelen voortkomen die tot een verbetering van de lokale verkeerssituatie leiden. Dit zijn de projecten 'Autobereikbaarheid Centrum', 'Busroutes Centrum' en 'Revitalisering Verkeersring'. De resultaten van deze drie studies zijn gebundeld in de 'Nota Kernpunten', raadsbesluit 11 juni 1997.

De rode draad van alle maatregelen, waarmee zowel de bereikbaarheid als de leefbaarheid zijn gediend, wordt gevormd door de uitgangspunten dat:

- het autoverkeer ruim baan moet krijgen op de verkeersring van Spijkenisse
- het openbaar vervoer ruim baan moet krijgen op de verkeersring en de centrumring van Spijkenisse
- het langzaam verkeer en het (economisch) bestemmingsverkeer in het centrum kan profiteren van de maatregelen op de verkeers- en centrumring, omdat minder autoverkeer door het centrum zal sluipen.

Wegcategoriseringsplan

In de 'Beleidsnota Verkeer en Vervoer' en vanuit 'Duurzaam Veilig' is de noodzaak aangegeven om een wegcategoriseringsplan op te stellen. Hiermee wordt een duidelijke wegenstructuur met onderscheidende categorieën bereikt waardoor het verkeer over de daarvoor bedoelde wegen vlot en veilig afgewikkeld kan worden.

In het goedgekeurde wegcategoriseringsplan, raadsbesluit 6 april 2005, staat aangegeven in welke categorieën de wegen zijn ingedeeld. Het autoverkeer dient op gebiedsontsluitingswegen gebundeld te worden. Deze wegen hebben een verkeersfunctie waar de doorstroming van het verkeer prioriteit geniet en zijn de dragers in de verkeersstructuur van de gemeente. De overige wegen behoren tot de categorie erftoegangswegen waar de verblijfsfunctie voorop staat. Het zijn de wegen die als 30 km-zone worden ingericht.

Parkeernota

Als gevolg van de uitbreiding van winkels, voorzieningen en woningen in het centrum neemt de behoefte aan parkeerruimte toe. Om een beter inzicht te krijgen in de toekomstige parkeersituatie is de bij het programma benodigde parkeercapaciteit berekend.

Bij de verdeling van de nieuw te realiseren parkeerplaatsen is in de Parkeernota, raadsbesluit 11 december 2002, een aantal uitgangspunten gehanteerd. De parkeerplaatsen voor bewoners van nieuwe woningen worden binnen het project gerealiseerd. De bezoekers aan het centrum vinden verspreid over het centrum een parkeerplaats, die vanwege intensief ruimtegebruik geconcentreerd in een gebouwde parkeervoorziening is ondergebracht. In het oude centrum, en dan met name in de Voorstraat en het noordelijk deel van de Nieuwstraat, dienen de voetgangersstromen te worden versterkt. Dit kan worden bereikt door een juiste situering van bronpunten van voetgangers, zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling, een bushalte of een parkeergarage. Om de verkeersstromen beter over de beschikbare (weg)capaciteit te verdelen is een evenwichtige spreiding van de openbare parkeervoorzieningen nodig.

Het verkeer wordt zoveel mogelijk naar de gebouwde parkeervoorzieningen geleid om het openbare gebied zo veel als mogelijk te vrijwaren van geparkeerde auto's. Dit geldt zowel voor parkeren langs de rijbanen, als parkeerterreinen op maaiveld en de omliggende woonwijken. Het woon-werkverkeer wordt geacht een vrije parkeerplaats aan de randen van het centrum te zoeken. Woningen Uitplein en ABC-complex hebben eigen privé parkeerplaatsen binnen het bouwblok. Centrum bezoekers kunnen o.a. in de stadhuisgarage terecht.

4.3.8 Welstandsbeleid

De door de gemeenteraad in juli 2004 vastgestelde Beleidsnota welstand geeft voor bedrijfsterreinlocaties en kantoor- en voorzieningengebieden een gedifferentieerde beschrijving van de gewenste architectonische en stedenbouwkundige kenmerken. Ook diverse markante locaties in het centrumgebied zijn van een dergelijk etiket voorzien. In dergelijke zones is het noodzakelijk om in de gevels naar transparantie en hoge architectonische kwaliteit te streven. De nota noemt daartoe een aantal algemene welstandscriteria voor de beeldkwaliteit in die deelgebieden. Een tweetal absolute criteria hebben een directe relatie met de Beleidsnota voor reclame-objecten.

4.3.9 Horecabeleid

De in 2000 vastgestelde Visie ten aanzien van de horeca-ontwikkeling in Spijkenisse voor de periode 2001-2006 concludeert onder meer dat het gewenst is het aantal horeca-ondernemingen uit te breiden. Volgens de gewenste variant zouden er ingaande 2001 circa 50 horecabedrijven (inclusief cateraars en logiesverstrekkers) bij moeten komen. Een minder uitbundige groei lijkt meer in het belang van de totale ontwikkeling van de gemeente, met name voor het centrum. Aangezien de horecanota een geldigheidsduur heeft van 5 jaar, is besloten de groei van het aantal horecabedrijven in de gemeente in eerste instantie te beperken tot diezelfde periode. De daaraan gekoppelde gewenste groei bedraagt circa 25 horecabedrijven (ongeveer 3.600 m² bvo) voor het gehele grondgebied van Spijkenisse.

Voor wat betreft de bestaande horecavestigingen in het plangebied Centrum Uitplein en de mogelijkheden in het gebied wordt verwezen naar hoofdstuk 6. Daarbij is van belang te weten dat de horecavisie voor het totale centrumgebied een ruimtelijke en functionele zonering voorstaat ten aanzien van de volgende drie gebieden:

- het Havenplein, de Westkade en de Voorstraat
- het Stadsplein
- de overige gebieden in het centrum.

In 2008 is een start gemaakt met het opstellen van een Horecanota die het betreffende beleidskader aangeeft voor de komende vijf jaar. In het derde kwartaal 2009 zal de Horecanota Spijkenisse 2009-2014 door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Het is een nota waarin naar voren komt dat de gemeente Spijkenisse ambitie heeft. In de afgelopen jaren, en ook nu nog, heeft de gemeente geïnvesteerd in een prachtig nieuw stadshart. Het winkelgebied en daarmee ook de winkelmogelijkheden zijn en worden flink uitgebreid. De culturele mogelijkheden krijgen door de bouw van een nieuw stadstheater, een nieuwe bibliotheek en een nieuw multifunctioneel uitgaanscentrum een impuls. Door onder andere deze ontwikkelingen is Spijkenisse op weg een stad te worden met een adequaat en hoogwaardig voorzieningenpakket, waarin verblijven, winkelen, recreëren en ontmoeting op een eigentijdse en sfeervolle wijze kan plaatsvinden.

Om in het centrum te kunnen verblijven, recreëren en ontmoeten is ook horeca nodig. Horeca als plek om tijdens het winkelen uit te rusten, om na het winkelen wat te kunnen drinken, als plaats om wat te kunnen eten, om elkaar te ontmoeten, om uit te gaan, om een zakelijke lunch of diner te kunnen houden, etc. Horeca vervult hiermee een belangrijke bijdrage aan een bruisend centrum.

In deze nota wordt de visie van de gemeente op de huidige en toekomstige ontwikkeling van de horeca neergelegd. Het geeft een beeld van de locaties waar en welke soorten horeca gevestigd dienen te worden en hoe de kwaliteit van de horeca in het algemeen in Spijkenisse verbeterd kan worden. Daarnaast geeft de nota de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van wetgeving en vergunningverlening weer waarbij lastenverlichting voor de ondernemer, communicatie en veilig uitgaan een centrale rol hebben.

De visie van de gemeente Spijkenisse is gestoeld op een aantal uitgangspunten, zoals: versterk de positie van het centrum als 'uitgaanscentrum', de markt bepaalt, de gemeente schept condities en het creëren van een gevarieerd horeca-aanbod van goede kwaliteit.

Om een voorzieningenniveau te hebben dat aansluit bij het aantal inwoners van Spijkenisse, dan zullen er zo'n 50 horecabedrijven of vertaald in vloeroppervlakte zo'n 7.500 m² verkoopvloeroppervlakte bij moeten komen. Minimum streefcijfer voor de gewenste groei is de horecadichtheid zoals die in de regio is, namelijk 1,77 horeca-inrichting per 1.000 inwoners.

Gestreefd moet worden naar een cluster/concentratie van horecavoorzieningen. Clustering heeft ook een meerwaarde voor de terrasontwikkeling. Het horecagebied zal zowel een autonome als een ondersteunde functie voor andere centrumfuncties moeten vervullen. Een toename van uitgaansgelegenheden als cafés en restaurants is gewenst. Uitbreiding van het horeca-aanbod dient in de daarvoor aangewezen gebieden in het centrum van Spijkenisse plaats te vinden.

Voor de horeca in de winkelstraten wordt het beleid zoals dat de afgelopen periode is gehanteerd voortgezet. In de winkelstraten is uitbreiding van daghoreca incidenteel toelaatbaar, voor zover de horeca in positieve zin bijdraagt aan het winkellint.

Naast diversiteit dient de kwaliteit van het huidige aanbod verbeterd te worden. Dit kan door enerzijds nieuw winkelondersteunend aanbod toe te voegen en anderzijds hogere eisen stellen aan de kwaliteit van het huidige aanbod.

Onderzocht zal worden of het mogelijk is om aanvragen te toetsen, waarbij een afweging wordt gemaakt waarin de te verwachten uitstraling van de horeca wordt betrokken en waarin het aantal horecagelegenheden elders in de straat een rol speelt en of dit via het bestemmingsplan kan worden geregeld met eventueel een maximum bepaling.

Partijen zullen winkelondersteunende horeca kunnen gebruiken als schakel naar de Voorstraat en het Havenplein

4.3.10 Reclamebeleid

Er zijn meerdere vormen van reclame-uitingen:

- bouwvergunningsplichtige reclame
- overige reclame, zoals:
 1. driehoeksreclameborden
 2. strooifolders

3. reclame op aanhangwagens
4. reclame op terrassen

De onder overige reclame vermelde reclame-uitingen vallen onder de vergunningplicht van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Aanvullende regelgeving is opgenomen in de Beleidsnota voor reclame-objecten in Spijkenisse (raadsbesluit 040401). Met name aan het uiterlijk aanzien van terrassen wordt hier aandacht geschonken.

4.3.11 Prostitutiebeleid

Dit beleid is vastgelegd in de Nota Prostitutiebeleid (raadsbesluit 22.11.2000). Het prostitutiebeleid van de gemeente Spijkenisse kent drie uitgangspunten, namelijk:

- bescherming van de openbare orde en het woon- en leefklimaat
- verbetering van de positie van de prostituee
- bestending van de bestaande situatie.

Essentie van dit beleid is dat seksinrichtingen zich dienen te concentreren in het centrumgebied. Echter alle seksinrichtingen worden in dit bestemmingsplan (Centrum Uitplein) uitdrukkelijk uitgesloten, aangezien de aard en het gebruik van de bebouwing binnen dit plangebied zich verzetten tegen een dergelijke vestiging.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke analyse

5.1 Bestaande stedenbouwkundige context

Het deel van het centrumgebied dat tot het onderliggende bestemmingsplan behoort, bestaat uit drie bebouwingsmassa's en de omringende stedelijke openbare ruimte. Het huidige ABC-winkelcomplex, de Nieuwstraat-boogjes, Uitstraat/Uitplein en het huidige ABC-winkelcentrum.

In vergelijking met het fijnkorrelige bebouwingspatroon van de Voorstraat kenmerkt de morfologie van het betreffende plangebied zich door grootschalige bouwvolumes, zeker als het gaat om het ABC-complex en Uitstraat/Uitplein. Bovendien is er sprake van een grote mate van functiemenging: winkels (op twee niveaus), in meerdere lagen erboven gelegen appartementen en dakparkeren.

Binnen het plangebied is zowel op gebouwniveau als in de openbare ruimte de overgang tot stand gebracht tussen het oorspronkelijke polderniveau (straatpeil Uitplein/Uitstraat = 1.20 m -NAP) en het dijkniveau (straatpeil Nieuwstraat = 2.80 m +NAP).

Het ABC-complex en Uitstraat/Uitplein is direct tegen de historische dijk Nieuwstraat gebouwd, en vormt met twee niveaus in de hoofdwinkelroute een belangrijke schakel tussen Uitplein/Uitstraat en de Nieuwstraat. De bouwhoogten vertonen een duidelijke afstemming, zowel onderling als met de hoogte van de omringende complexen zoals de Stadhuispassage, en variëren tussen de 10 en 20 meter.

De Uitstraat werd begin jaren 90 ingericht als voetgangersgebied (waar bevoorradingsverkeer werd toegelaten), maar de profielbreedte (ca. 13 meter) heeft haar oorsprong in een traditionele straat met aan weerszijden een trottoir.

De Marrewijklaan vormt aan de westzijde een duidelijke fysieke grens van de stedelijke bebouwingstypologie die dit deel van het centrumgebied kenmerkt, ten opzichte van het naast gelegen tuindorpswijkje.

Sinds de oplevering medio jaren tachtig vormt het ABC in de winkelstructuur de verbinding tussen het centrumdeel dat op het oorspronkelijke polderpeil is gerealiseerd en het niveau van de dijken Voorstraat en Nieuwstraat. Fysiek "genesteld" in de kromming van de historische dijk Nieuwstraat, is het complex opgebouwd uit meerdere functionele lagen. Direct aan het openbaar gebied gelegen, zijn er twee winkellagen die middels de inpandige passage, tijdens openingstijden de verbinding in de winkelroute tot stand brengen tussen de twee aanwezige straatniveaus. In het openbaar gebied vormen een trap, een roltrap en een lift de verbinding tussen de twee straatnivo's.

Boven de winkels zijn in twee en drie lagen appartementen en aan de zijde Uitstraat/Uitplein kantoren aanwezig. Het parkeerdek fungeert als entreeniveau voor de appartementen. De appartementen hebben een zeer beperkte oriëntatie naar het winkelstraatniveau van de Nieuwstraat.

5.2 Openbare ruimte

Het openbaar gebied van het Uitplein en directe omgeving vormt een belangrijke schakel in de reeks van straten en pleinen van het totale centrum. Het is een locatie waar veel mensen komen, elkaar ontmoeten, afspraken maken en regelmatig wordt gebruikt om activiteiten plaats te laten vinden.

De Uitstraat met zijn winkels functioneert als aanlooproute naar het plein en de hoofdwinkelroute die door de diverse winkelpassages loopt. De Nieuwstraat (eveneens met winkels) die op een historische dijk ligt zorgt voor een relatie met het oude gedeelte van het centrum. Het betreft voetgangersgebied, waar alleen tijdens venstertijden bevoorradingsverkeer is toegelaten.

De structuur van de omliggende straten wordt voornamelijk bepaald door de grote overdekte winkelblokken. De belangrijkste (winkel)route, de hoofdas loopt vanaf de ingang van de Stadhuispassage, via het Uitplein naar het ABC-complex, door de Kopspijker naar het stadsplein. Aan deze route ligt tevens het drukbezochte Uitplein dat als centrale ontmoetingsplek voor de stad functioneert. Op het plein staat een monumentale kastanjeboom die het groenbeeld bepaalt en de ruimte een extra dimensie geeft. Door de aanwezigheid van terrassen en zitbanken heeft het plein een duidelijk verblijfsklimaat. Haaks op het Uitplein loopt de Uitstraat als toevoer naar het plein en de

hoofdas.

De Nieuwstraat maakt deel uit van het oude dijkenslint dat om de haven van Spijkenisse heen loopt en met name in de oostelijke richting intensief wordt gebruikt door de bezoekers van het centrum.

De Marrewijklaan (westelijke grens van het bestemmingsplangebied) is deel van de kleine ring rond het centrumkerngebied, en heeft een verkeersfunctie.

5.3 Verkeer en vervoer

5.3.1 Infrastructuur

De Raadhuislaan en de Marrewijklaan, beide aangemerkt als 30 km gebied, zijn voor het plangebied belangrijke ontsluitende wegen. Daarnaast vormen beide wegen de enige noord-zuid-verbinding voor het doorgaande autoverkeer door het centrum. De H. de Lintweg is een doodlopend woonstraatje waar ook expeditieverkeer gebruik van maakt om tijdens venstertijden in de uitstraat te komen, en het in pandige expeditiehof van het ABC-complex te bereiken. Langs de Raadhuislaan, de Marrewijklaan en de H. de Lintweg zijn fietspaden of fietsstroken aanwezig.

5.3.2 Expeditie

Via verschillende routes en voetgangersgebieden wordt de bevoorrading van de detailhandel in het centrum verzorgd. De expeditie naar de voormalige bibliotheek en het theater vond via de Uitstraat en het Uitplein plaats. H. de Lintweg en de Marrewijklaan zijn belangrijke wegen voor het expeditieverkeer. De bevoorrading van het ABC-complex gaat via de H. de Lintweg. Dit leidt echter regelmatig tot verkeersonveilige situaties. Als gevolg van de krappe situatie voor en in het expeditiehof wordt door het vrachtverkeer regelmatig vanaf de Raadhuislaan achteruit door de H. de Lintweg gereden. Aan de Marrewijklaan bevindt zich een in pandige laad- en losruimte voor een groot deel van de Uitplein/Uitstraat winkels.

5.3.3 Parkeren

Op het dak van het ABC-complex zijn parkeerplaatsen voor de bewoners gerealiseerd. Om het tekort aan parkeerplaatsen voor met name de overige bewoners van het centrum te reguleren is een vergunningstelsel ingevoerd. Zij mogen parkeren in een aanliggend gebied waar meer capaciteit beschikbaar is. In het plangebied zijn geen openbaar toegankelijke parkeerplaatsen beschikbaar.

Voor bezoekers zijn er diverse parkeerterreinen, langparkeerplaatsen en een tweetal parkeergarages aanwezig waarvoor betaald moet worden. De grootste concentraties van openbare parkeervoorzieningen in de omgeving van het plangebied zijn:

- de Stadhuisgarage 410 parkeerplaatsen (p.pl)
- de Kopspijkergarage 265 p.pl.
- de Cityplazagarage 487 p.pl.
- Stadspleingarage 700 p.pl.
- Pleintje Versteeg 166 p.pl.

5.3.4 Openbaar vervoer

Het plangebied ligt op 5 min. loopafstand van metro-/busstation Spijkenisse Centrum. Dit is hét openbaar vervoersknooppunt van Voorne-Putten waar 2 metrolijnen en 16 buslijnen samenkomen. Via de metrolijnen vindt de reiziger naast verbindingen binnen de stadsregio Rotterdam ook aansluiting op het landelijke en internationale spoorwegennet.

De buslijnen vormen het lokale en regionale ov-netwerk voor een belangrijk deel van Voorne-Putten. De Raadhuislaan en de Marrewijklaan zijn onderdeel van een busroute. Direct ter hoogte van de Stadhuis-Passage op de Raadhuislaan, op de eerste Heulbrugstraat en Vredeshofplein zijn bushaltes aanwezig.

5.3.5 (Brom)fietsverkeer

Langs de westzijde van de Schenkelweg ligt langs het centrum een doorgaandfiets- /bromfietspad dat in 2 richtingen wordt bereden. Het maakt deel uit van het uitgebreide fiets-/bromfietspadennet van Spijkenisse met dragende, verdelende en lokaal ontsluitende fietsroutes. Het fiets-/bromfietspad langs de Schenkelweg is een verdelende route met zowel lokale als regionale betekenis. Langs de Dr. J.M. den Uyllaan, de Gorsstraat, de H de Lintweg, de Raadhuisklaan en de Marrewijklaan liggen vrijliggende fietspaden welke wisselend in 2 of in 1 richting bereden kunnen worden. Tussen de Gorsstraat en de H. de Lintweg ligt een solitaire fietsverbinding in 2 richtingen. De Marrewijklaan wordt op termijn heringericht als 30 km gebied. Vanwege het manoeuvreren van expeditieverkeer wordt aan de westzijde een vrijliggend 2 richtingenpad aangelegd.

Er zijn nabij het plangebied 2 grote concentraties van fietsenklemmen: de Raadhuisklaan en voor het postkantoor in de Marrewijklaan. Verder zijn er verspreid nog diverse fietsenklemmen aanwezig. In het centrum zijn er geen bewaakte fietsenstallingen.

5.3.6 Voetgangers

Een belangrijk deel van het winkelgebied is voetgangersgebied waarin beperkte mate expeditieverkeer wordt toegelaten.

Belangrijke bronpunten voor de voetgangersstromen zijn de fietsenstallingen in de Raadhuisklaan Marrewijklaan en tot de parkeergarages in de Stadhuis-Passage (Centrumgarage) en in de Nieuwstraat (Kopspijkergarage). Het noordelijke deel van de Nieuwstraat, de Voorstraat en de Spuistraat zijn rustigere delen in het winkelgebied. Het plangebied is vanaf het metro-/busstation Spijkenisse Centrum via een breed voetpad door het Centrumpark te voet bereikbaar.

Het gebied Uitplein e.o. wordt gekenmerkt door een combinatie van routes in de open lucht, een plein (Uitplein), een overdekte winkelpassage, een (rol-) trap + lift van en naar het hoger gelegen dijk- cq winkelniveau Nieuwstraat.

Daarnaast is er een overdekte verbinding door het ABC-complex welke alleen gedurende de openingstijden van de winkels toegankelijk is.

Hoofdstuk 6 Functionele analyse

6.1 Functionele structuur

De bebouwing in het bestemmingsplangebied voorziet in de verbinding tussen de functies die op de twee nivo's aanwezig zijn. Karakteristiek voor deze bebouwing in de kern van het centrum is dat hier op twee nivo's (Uitplein/Uitstraat en Nieuwstraat) detailhandelsfuncties aanwezig zijn. De woon- en detailhandelsfuncties van het dijknivo en "poldernivo" zijn bouwkundig met elkaar verbonden; de tweede winkellaag sluit naadloos aan op de winkels in de Nieuwstraat.

Vervolgens is overal ook de woonfunctie aanwezig boven de winkels en andere commerciële ruimten.

De bouwkundige en functionele voetgangersverbinding in het openbaar gebied, om van het ene naar het andere nivo te komen, is van essentieel belang voor de aantrekkelijkheid van en voor de loopstromen van de consument/bezoeker door het centrum van Spijkenisse.

Binnen de grenzen van het bestemmingsplan is onderscheid te maken tussen:

- A. de bebouwing tussen de Marrewijklaan en het Uitplein
- B. de bebouwing van het ABC-complex gelegen tussen het Uitplein/Uitstraat en de Nieuwstraat
- C. het tussen deze bebouwing gelegen Uitplein (openbaar plein).

6.1.1 de bebouwing tussen de Marrewijklaan en het Uitplein

De twee belangrijkste functies die zich binnen de plangrenzen bevinden zijn de winkel- en woonfunctie. Boven de twee winkellagen aan het Uitplein en Uitstraat bevinden zich maximaal 3 woonlagen, die door hun situering en oriëntatie (erkers) het profiel en de beleving in het openbaar gebied bepalen. De toegangen van de appartementen bevinden zich op straatniveau en zijn gesitueerd in de Marrewijklaan en de Uitstraat, waardoor de woonfunctie geïntegreerd is met het winkelen.

Exclusief ten behoeve van de bewoners van de appartementen is binnen het bouwblok een parkeerkelder aanwezig, met een capaciteit van minimaal 1 parkeerplaats per appartement. In het plangebied is niet voorzien in een voor de centrumbezoeker openbare parkeergarage.

De aaneengesloten bouwmassa tussen Marrewijklaan en Uitplein sluit aan op de Nieuwstraat. Deze voetgangers winkelstraat wordt door een continue bebouwing met aan twee zijden winkelfuncties en 1 woonlaag erboven begeleid. Deze bovenwoningen zijn in 2009 gerenoveerd. In 2009 zijn tevens de winkels aan de Nieuwstraat-boogjes uitgebreid. De uitbreiding betrof enerzijds een vergroting aan de voorgevel (onder de bovenliggende galerij en balkons) en anderzijds het dieper maken van de winkels naar de achterzijde gelegen aan de westzijde. Dit in combinatie met commerciële ruimten (daaronder gelegen) aan de Marrewijklaan. Door het verwinkelen van de arcades aan de Nieuwstraat-boogjes is het winkelstraatje ongeveer anderhalve meter smaller geworden. Deze ingreep heeft een positief effect op het druktebeeld. De wens dat de Voorstraat sterker tot winkelstraat moet ontwikkelen, wordt hiermee ondersteund. De verwachting is namelijk dat de geprojecteerde parkeergarage bij het Kerkplein van die zijde ook een toestroom van centrumbezoekers via Voorstraat en Nieuwstraat in de richting van het Uitplein genereert.

Boven de commerciële ruimten zijn appartementen georiënteerd op de openbare straat Marrewijklaan. Behalve detailhandel zijn daar aanwezig detailhandel gerelateerde daghoreca, een zonnestudio, een reisburo, enkele uitzendburo's, een telefoonwinkel en een schoenmaker.

6.1.2 het ABC-complex

Het ABC-complex is in 2007 intern gerenoveerd en voorzien van een nieuwe gevel aan het Uitplein gecombineerd met een kleine uitbreiding door aan de zijde van de Uitstraat en het Uitplein enkele meters toe te voegen aan de bestaande begane grond en tweede winkellaag.

Op Uitpleinniveau is na het vertrek van de supermarkt naar een andere locatie in het centrumkerngebied, nabij dr.J.M.den Uijllaan/D.Losstraat, de winkelruimte herverdeeld in detailhandel. Zowel rondom de

interne roltrappen als aan de buitenzijde is detailhandel aanwezig; in de Uitstraat is op twee plaatsen daghoreca in de vorm van een broodjeszaak en een snackbar, aan het Uitplein bevindt zich een avondhoreca met een buitenterras op het plein.

Op het tweede winkelniveau (Nieuwstraat-niveau) zijn behalve detailhandel, een daghoreca (erker uitkijkend op het Uitplein) en twee telefoonwinkels aanwezig; op dit niveau is een verbinding van het ABC-complex middels een voetgangersbrug over het Uitplein naar de winkels aan de overzijde: een gebogen straatje met detailhandel en een telefoonwinkel, en appartementen erboven, sluit vervolgens aan op de Nieuwstraat. De interne winkelpassage in het ABC-complex geeft naar de andere zijde aansluiting op de winkelpassage de Kopspijker.

Ook de winkels van het ABC-complex aan de Nieuwstraat hebben in 2009 een nieuwe gevel gekregen door de ruimte van de arcade bij de winkel te betrekken. De winkelatalages zijn daardoor uit de donkere arcade gehaald. De uitstraling naar het openbaar gebied is daarmee krachtiger geworden.

Boven de winkellaag bevindt zich een parkeerdak, exclusief voor de boven de winkels gelegen woningen en de aanwezige zakelijke dienstverlening. De aanwezige kantoorruimten zijn moeilijk bereikbaar en hebben geen enkele representatieve uitstraling; gebruik door andere centrumfuncties is mogelijk.

De auto kan vanaf de Gorsstraat, via de Noordkade de toegang tot het parkeerdak bereiken.

6.1.3 het Uitplein

Het Uitplein is een belangrijke ontmoetingsplek voor de bezoekers van het centrum. Het is de bedoeling dat het deze functie behoudt. Het is een openbare ruimte, een plein waar de hoofdwinkelroute van Stadhuispassage, via ABC-complex naar de Kopspijker over heen gaat en waar diverse winkel toevoerroutes bij elkaar komen. Het plein heeft ook een representatieve functie voor de stad omdat er veel mensen komen; het is een rustpunt tussen alle winkelstraten en binnenpassages. De verblijfsfunctie, zien en gezien worden, staat voorop: het horecaterras bij de kastanjeboom, de zitbanken zijn voor deze situatie van groot belang en zijn bepalend voor het functioneren en de sfeer van het plein. Op deze wijze is het Uitplein een markante plek in de stad.

In relatie tot de looproutes naar elders in het centrum, is een comfortabele verbinding tussen het plein en de dijk van groot belang. Voor de voetganger is het niveauverschil tussen Uitplein en de 4 meter hoger gelegen Nieuwstraat opgelost middels een trap, en vanwege integrale toegankelijkheidseisen zijn daarnaast een openbare roltrap en lift aanwezig.

6.2 Commerciële programma.

De winkelfunctie in diverse gradaties is sterk vertegenwoordigd in de kern van het centrum van Spijkenisse. Als deel van het gehele kernwinkelgebied in het centrum is het de opzet om de variatie aan winkelvestigingen voor de toekomst toe te laten, met dien verstande dat de detailhandel de hoofdfunctie blijft. Daarnaast is het beleid erop gericht dat de avondhoreca beperkt blijft tot de aanwezige avondhoreca met terras op het Uitplein; dit in verband met de milieubeperkingen t.o.v. de bovengelige appartementen in de directe omgeving, en dat vestiging van avond- en nachthoreca elders in het centrum van Spijkenisse is voorzien.

Gezien de situering en de aanwezigheid van andere specifieke kantorenlocaties in Spijkenisse, moet de mogelijkheid openstaan om de kantoorruimten boven het ABC-complex te benutten voor andere centrumfuncties.

Binnen de bestemmingsplangrenzen zijn aanwezig:

24.715 m2 bvo commerciële ruimten, waarvan:

- 22.872 m2 detailhandel
- 1400 m2 kantoorruimte
- 205 m2 beauty-studio
- 364 m2 telefoonwinkels
- 207 m2 reisburo
- 337 m2 uitzendburo's
- 555 m2 daghoreca

- 175 m2 avondhoreca

bron: Onderzoek en Statistiek Spijkenisse, peildatum 11 juli 2008.

6.3 Openbare ruimte en verkeer

Om het openbaar gebied als hoogwaardige verblijfsruimte goed tot zijn recht te laten komen is het gehele gebied autoluw. Door middel van een flexibel toelatingssysteem wordt het bevoorradingsverkeer in het voetgangersgebied beheerst, ten gunste van belevingswaarde. Aan de Marrewijklaan en de Lintweg, op plekken buiten het voetgangersgebied, zijn inpandige expeditieruimten, waar het laden en lossen plaats vindt. Omwille van de kwaliteit en de belevingswaarde zijn in het openbaar gebied binnen de plangrenzen geen stallingsmogelijkheden aanwezig voor (brom-)fietsen; deze zijn te vinden aan de randen van het voetgangers-winkelgebied in de Raadhuislaan (t.o.v. het stadhuis) en Marrewijklaan (bij het postkantoor).

De Marrewijklaan en de Raadhuislaan zijn onderdeel van een lokale buslijn. De dichts bijzijnde halte is in de Raadhuislaan bij het stadhuis. De Marrewijklaan wordt voorzien van een tweerichtingen fietspad vanwege veiligheidsoverwegingen in verband met de busroute en het in- en uit manoeuvreren van expeditie verkeer nabij de inpandige laad- en losruimte. Vanwege het laatste is het fietspad aan de westzijde van de weg geprojecteerd.

Hoofdstuk 7 Onderzoek

7.1 Inleiding

Zoals in de inleiding al wordt aangegeven zijn de nieuwbouwplannen binnen het plangebied inmiddels allemaal gerealiseerd zodat hier sprake is van een bestaande situatie.

Tevens wordt daar vermeld, dat deze bouwplannen gerealiseerd zijn middels vrijstellingsprocedures. Burgemeester en wethouders hebben voor de bouw van deze plannen diverse vrijstellingen verleend van de betreffende vigerende bestemmingsplannen met toepassing van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de bij het project behorende ruimtelijke onderbouwing is uitvoerig ingegaan op de ten behoeve van de realisatie te verrichte onderzoeken, zoals naar het wegverkeers- en industrielawaai, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten, die van belang zijn voor het plangebied, toegelicht.

7.2 Geluid

Wetgeving en beleid

Geluidhinder kan worden veroorzaakt door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaai. De wet beoogt gevoelige objecten te beschermen tegen een bovenmatige geluidsbelasting door voorkeursgrenswaarden te stellen, zijnde de maximaal toelaatbare geluidsbelasting.

Deze normen geven aan wat als ten hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt beschouwd bij geluidgevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidbelasting is onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties. Op grond van de Wet geluidhinder moet voor alle nieuwe situaties die een bestemmingsplan mogelijk maakt binnen een zone van een weg waar 50 km per uur of meer mag worden gereden, een zone van een spoorverbinding (metro) en een gezondeerd industrieterrein een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Relevante geluidsbronnen

Binnen het plangebied bevindt zich de doorgaande weg Marrewijklaan. Deze weg is aangewezen als een 30 kilometer per uur zone zodat er geen sprake is van een gezondeerde weg in het kader van de Wet geluidhinder.

De verkeersintensiteiten over de weg zullen in de toekomst overigens naar verwachting afnemen naar aanleiding van geplande verkeersmaatregelen in het centrum van Spijkenisse.

Behoudens de Marrewijklaan is het plangebied ingericht als voetgangersgebied.

In de omgeving van het plangebied is de metrolijn naar Rotterdam gelegen. Het plangebied ligt echter buiten de geluidzone van 100 meter rondom het spoor. Tevens ligt het plangebied buiten de wettelijk vastgestelde geluidscontour van het industriegebied Botlek.

Op basis van het voorgaande en gezien het feit dat er geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan in het onderhavige conserverende bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat er geen knelpunten zijn ten aanzien van het aspect geluid.

7.3 Luchtkwaliteit

De normen voor de luchtkwaliteit in Nederland zijn vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit. Deze wet is integraal opgenomen in de Wet milieubeheer.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen (op regionaal, nationaal en internationaal niveau) ter verbetering van de luchtkwaliteit en waarin alle grote ruimtelijk ontwikkelingen zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Het doel van de NSL is om overal in Nederland te gaan voldoen aan de Europese normen

voor luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn.

Naast het NSL vormt het begrip "niet in betekenende mate" een belangrijk toetsingscriterium binnen de Wet luchtkwaliteit. Projecten die minder dan een, bij ministeriele regeling vastgelegde grens, bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet langer aan de grenswaarden te worden getoetst.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan op basis van de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden indien voldaan wordt aan de vastgelegde grenswaarden ten aanzien van luchtverontreinigende stoffen of indien de ontwikkeling kan worden aangemerkt als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing luchtkwaliteit plangebied

Ten aanzien van de huidige kwaliteit van de lucht in het plangebied kan opgemerkt worden dat de DCMR milieudienst Rijnmond in 2007 een rapportage heeft opgesteld waarin de luchtkwaliteit in de gemeente Spijkenisse in 2006 is onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat zich alleen op enkele plaatsen langs het hoofdwegennetwerk in Spijkenisse lichte overschrijdingen voordoen van de normen voor fijn stof en NO₂.

Aangezien het plangebied niet grenst aan een hoofdweg is er geen reden om aan te nemen dat zich hier verhoogde concentraties van luchtverontreiniging voordoen.

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard, er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Door het vaststellen van het plan zullen de prognoses voor de verkeersintensiteiten en daarmee de luchtkwaliteit niet veranderen.

7.4 Bodem

In het verleden (van 1950/1960) was in het plangebied sprake van gemengde bebouwing bestaande uit woningen, boerderijen, detailhandel en kleine ambachtelijke bedrijven. Nu worden er geen bodembedreigende activiteiten meer uitgevoerd.

Tot aan de sloop van de Stoeplocatie en de uitbreiding van het ABC-complex waren er geen onderzoeken naar de kwaliteit van de bodem uitgevoerd in dit gebied. Eerst ten behoeve van de realisatie van de herinrichting van de Stoeplocatie, van de uitbreiding van het ABC-complex en uitbreiding van het plan "Hammel" is verkennend en vervolgens op sommige plekken nader onderzoek verricht. Uit deze onderzoeken is gebleken, dat de bodem geschikt was voor de daar te realiseren functies.

Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Omdat er geen sprake is van ontwikkelingen of bestemmingswijzigingen is een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

7.5 Externe veiligheid

Alle ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan de wetgeving op het gebied van externe veiligheid. Deze verplichting is voor wat betreft de risico's van bedrijven vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS) voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen. De toetsing aan de externe veiligheidswetgeving moet worden uitgevoerd wanneer het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van een risicobron. Wanneer dit het geval is moet beoordeeld worden of het plan voldoet aan de grens c.q. richtwaarde van het plaatsgebonden risico van deze risicobron. Verder zal in dat geval het groepsrisico verantwoord moeten worden.

De DCMR Milieudienst Rijnmond heeft op verzoek van de gemeente een inventarisatie gemaakt van alle risicovolle inrichtingen en transportroutes die van invloed kunnen zijn op het gemeentelijk grondgebied. Deze inventarisatie vormt de basis voor het opstellen van een externe veiligheidsvisie voor de Structuurvisie 2010-2020 van Spijkenisse.

In het inventarisatie rapport is daarom voor zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie in 2020 (overeenkomstig de structuurvisie) een toetsing van alle plannen uitgevoerd aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico van de geïnventariseerde risicobronnen. Tevens is de omvang van het groepsrisico bepaald.

7.5.1 Chloorleiding

Er ligt een chloorleiding ten noorden van Spijkenisse van Akzo Nobel. Voor deze chloorleiding is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) opgesteld. Uit de berekeningen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de chloorleiding blijkt dat de 10^{-6} plaatsgebonden contour niet over het grondgebied van Spijkenisse ligt. Tevens ligt het plangebied buiten het afgesproken invloedsgebied van 1500 meter rondom de buisleiding.

7.5.2 Aardgasleidingen

In en rond het plangebied zijn aardgasleidingen gelegen met een druk van 8 bar. Volgens de "Circulaire zonering langs hogedruk aardgasleidingen" is er sprake van een zonering van hogedruk aardgastransportleidingen vanaf 20 bar. In de Nota Planbeoordeling van de provincie Zuid-Holland werd destijds aangegeven dat een aardgasleiding als zodanig in het bestemmingsplan bestemd dient te worden wanneer de bedrijfsdruk 10 bar en hoger bedraagt. Aangezien de opvolger van deze nota, de Nota Regels voor Ruimte, hier geen regeling voor geeft, wordt hier er nog van de normstelling van de Nota Planbeoordeling uitgegaan. De aardgasleidingen binnen het plangebied worden derhalve niet als zodanig bestemd in het plan.

7.5.3 Opslag van gevaarlijke stoffen

Binnen of op korte afstand van het plangebied vindt geen opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen plaats. Verkoop en opslag van vuurwerk kan op voorhand niet worden uitgesloten. In voorkomende gevallen zal deze activiteit worden getoetst aan voorschriften van de APV en regelingen die zijn gebaseerd op de Wet milieubeheer.

7.5.4 LPG-stations

Er zijn geen LPG-stations gesitueerd binnen of in de omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een LPG-station.

7.5.5 Conclusie

Er zijn geen ruimtelijke beperkingen te verwachten voor het ruimtelijke plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

7.6 Bedrijven

Binnen het plangebied is naast horeca en dienstverlenende bedrijven voornamelijk detailhandel gevestigd. Deze bedrijven hebben een beperkte uitstraling op de omgeving door geluid, geur en gevaar; ze kunnen in de directe omgeving van of onder woningen worden uitgevoerd. Alle activiteiten kunnen worden ingedeeld in categorie 1 of 2 of A of B van de Richtafstandenlijst respectievelijk de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

Alle bedrijven die zich vestigen in het plangebied dienen te voldoen aan de in het kader van de Wet milieubeheer vastgelegde regels. Voor vrijwel alle bedrijvigheid in het centrumgebied houdt dit in dat voldaan moet worden aan de in het activiteitenbesluit (een uitwerkingsbesluit van de Wet milieubeheer) vastgelegde milieuregels. Door controle en toezicht op de naleving van deze regels kan overlast voor omwonenden voorkomen worden.

7.7 Horeca

In de huidige situatie is sprake van dag- en (beperkte) avondhoreca in het gebied. De gemeente Spijkenisse heeft als beleid de avond- en nachthoreca uit het kernwinkelgebied te weren en zo mogelijk uit te plaatsen naar het "Havenplein". Het is aan dit Havenplein - buiten het plangebied gelegen - dat alle avond- en nachthoreca in het centrumgebied zoveel mogelijk zal worden geconcentreerd.

Voor het plangebied Centrum Uitplein is in combinatie met de winkels een beperkt aantal vierkante meters daghoreca voorzien (kopje koffie, lunch e.d.). De openingstijden van deze horeca zullen, met een beperkte uitlooptijd, voornamelijk parallel lopen met de openingstijden van de winkels. Gezien het beperkte aantal vierkante meters daghoreca in het winkelgebied en het karakter daarvan worden de geluids- en geurhinderaspecten in het onderhavige gebied aanvaardbaar geacht.

Aan het Uitplein bevindt zich één avondhorecabedrijf. Dit betreft het voormalige Theatercafé aan het Uitplein. Dit bedrijf heeft de kenmerken in zich van een restaurant en een (muziek)café. Een restaurant en café valt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering onder categorie A. Tot deze categorie behoren bedrijven, die zodanig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De functie muziekcafé valt onder de categorie B. Onder deze categorie vallen activiteiten, die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Het avondhorecabedrijf is echter niet direct gelegen aan woningen. Om te voorkomen, dat een dergelijk horecabedrijf zich aan of onder woningen kan vestigen, wordt middels een aanduiding op de verbeelding (kaart) de begrenzing ervan aangegeven.

Net als voor de reguliere bedrijvigheid geldt dat horecaondernemingen moeten voldoen aan de regels zoals die gesteld zijn in het activiteitenbesluit. In dit besluit zijn ook geluidsnormen opgenomen waaraan de ondernemingen dienen te voldoen. Op deze manier wordt gewaarborgd dat er geen onaanvaardbare overlast optreedt voor de omgeving.

7.8 Distributie Planologisch Onderzoek

Door adviesbureau Kardol is het rapport "Spijkenisse 2005: De winkelstructuur van Spijkenisse" uitgebracht. Het betreft hier een studie (in vervolg op de studie van 1999) naar de kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van het winkelareaal in Spijkenisse.

De studie is opgedeeld in twee delen. Een deel waarin, naast een analyse van het totale detailhandelsaanbod in Spijkenisse, gedetailleerd wordt ingegaan op de distributieve mogelijkheden voor het centrumwinkelgebied en de PDV ontwikkeling in Spijkenisse. In het tweede deel wordt met name ingegaan op de mogelijkheden voor de wijkwinkelcentra. Als horizon is genomen het jaar 2015 met een inwoneraantal van 80.000. De studie geeft een helder en praktisch beeld omtrent de toekomstige functie en omvang van de diverse winkelgebieden in Spijkenisse, alsmede de plaats van deze winkelcentra binnen de winkelhiërarchie.

Op grond hiervan zijn voor het kernwinkelgebied de volgende conclusies getrokken:

- het detailhandelsareaal in de dagelijkse sector blijft achter bij qua inwoneraantal vergelijkbare steden;
- het detailhandelsaanbod in de niet-dagelijkse sector blijft ver achter bij het aantal m² b.v.o. dat gemiddeld in qua inwoneraantal vergelijkbare plaatsen wordt aangetroffen;

Na de realisatie van de nieuwe woningen en winkels aan het Uitplein e.o. is door Kardol een actualisatie opgesteld voor het hele centrum. Hieruit blijkt dat een voldoende marktruimte is voor de winkels binnen het plangebied en voor het op het Stadsplein te realiseren aantal vierkante meters detailhandel.

7.9 Waterhuishouding

Het centrumgebied van Spijkenisse bestaat uit een dicht bebouwd gebied in het hart van de stad waar nauwelijks oppervlaktewater aanwezig is. De oude haven vormt samen met de zogenaamde centrumplas (in het oosten van het gebied) het enige open water en functioneert hierbij als een apart geïsoleerd peilgebied. Beide waterpartijen staan overigens in onderlinge verbinding met elkaar. Het peil wordt gehandhaafd op + 0,25 m NAP en de bodem ligt op - 1,50 m NAP.

Door middel van een pompinstallatie aan de Vierambachtenboezem / Eerste Heulbrugstraat en een bijbehorende persleiding worden de waterpartijen in droge perioden van vers water voorzien. In regenweeperioden wordt, om peilstijgingen tegen te gaan, het overtollige water door een pompinstallatie aan de oude haven / Noordkade weer afgevoerd naar de Vierambachtenboezem.

Binnen het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Hier is sprake van een geheel verstedelijkt (bebouwd en verhard) deel van het centrum van Spijkenisse.

Qua riolering maakt het gebied centrumkern waarbinnen het bestemmingsplangebied is gelegen onderdeel uit van één groot bemalingsgebied, het zogenaamde centrale gebied van het rioleringsstelsel van Spijkenisse. Bij de realisering van de in dit bemalingsgebied gelegen (woon)wijken is in het verleden het gemengde rioolstelsel toegepast. Dit betekent, dat schoon regenwater gemengd wordt met vuil afvalwater en wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Bij een gescheiden systeem wordt het hemelwater afgekoppeld van het rioolstelsel en naar het oppervlaktewater afgevoerd.

Binnen het plangebied geldt dus het gemengd stelsel. Ook nog voor de onlangs gerealiseerde "Stoeplocatie". Echter daar wordt het regenwater en afvalwater gescheiden aangeboden, zodat bij een vervanging van het riool in de toekomst afkoppeling kan plaatsvinden.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Spijkenisse zijn maatregelen opgenomen om de in de gemeente aanwezige bemalingsgebieden met een gemengd rioleringsstelsel, aan te passen en te laten voldoen aan de milieueisen welke de Wet milieubeheer de gemeenten als verplichting heeft opgelegd. Voor het zogenaamde centrale gebied heeft dit geresulteerd in het bouwen van een bergbezinkvoorziening (BBV), het aanpassen en vergroten van een aantal hoofdafvoerriolen en het sluiten van de meest vervuilde riooloverstorten.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak en afvoer van het hemelwater naar de oude haven zal de nodige aandacht geschonken moeten worden aan de bestaande waterhuishouding aldaar. Om wateroverlast ter plaatse te voorkomen, zal de afvoercapaciteit van overtollig oppervlaktewater vanuit de oude haven naar de Vierambachtenboezem afgestemd moeten worden op het nieuwe (vergrote) aanbod.

7.10 Ecologie

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een speciale beschermingszone. Ten aanzien van de soortbescherming (Flora- en Faunawet) kan worden geconstateerd dat het bestemmingsplan geen ingrepen mogelijk maakt binnen het bestaand stedelijk gebied. Een natuurtoets kan dan ook achterwege blijven. Gezien dit huidige karakter van het plangebied is het niet waarschijnlijk dat er te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en Faunawet aanwezig zijn. Ook is geen sprake van een waardevol vogelgebied.

7.11 Archeologie en cultuurhistorie

Door de gemeente Spijkenisse is een Archeologische Waardenkaart (AWK) van het gemeentelijk grondgebied opgesteld. De kaart is in opdracht van de gemeente Spijkenisse vervaardigd door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) en getoetst door de provincie Zuid-Holland. De Archeologische Waardenkaart (AWK) van Spijkenisse toont de archeologische waarden en potenties van het gemeentelijk grondgebied. De AWK geeft een indicatie van de locatie, de omvang en het belang van de binnen de gemeente aanwezige archeologische waarden.

De verschillende archeologische waarden vereisen, voorafgaande aan bodemverstorende grondwerkzaamheden, verschillende procedures die doorlopen moeten worden op het gebied van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ), en die beschreven staan in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, Amersfoort).

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de AWK vooral een verwachtingskaart is, waar de archeologische waarden en potenties op basis van een 'educated guess' worden gepresenteerd. De kaart is dus een weergave van onze huidige kennis en inzichten en zal daarom in de toekomst mogelijk -meer of minder ingrijpend- moeten worden bijgesteld.

Op de AWK van de gemeente Spijkenisse worden gebieden met verschillende waarden onderscheiden:

1. terreinen met een zeer hoge waarde
2. terreinen met een middelmatige waarde
3. terreinen met een lage waarden
4. terreinen met een onbekende waarde
5. Dijken.

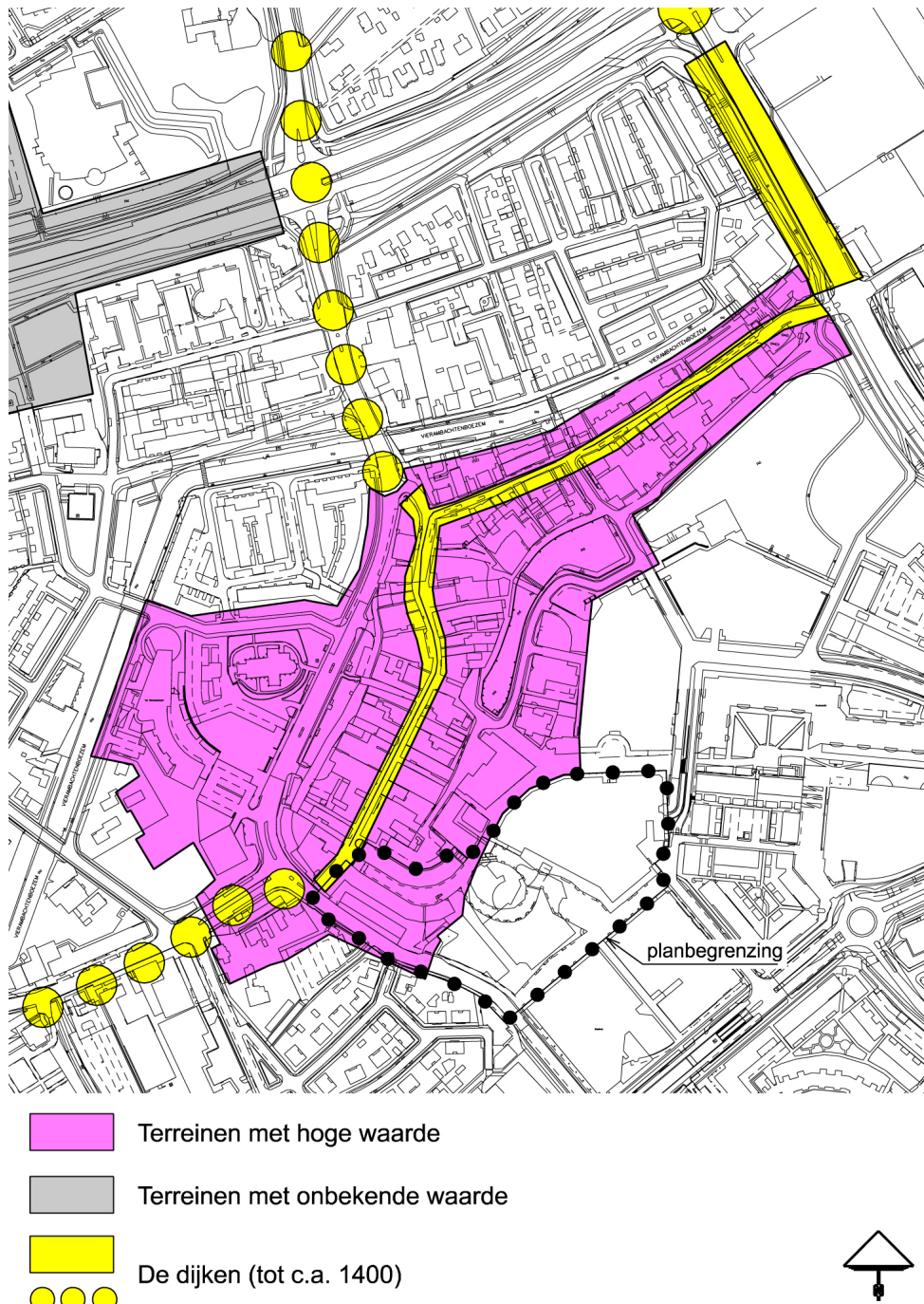
Het plangebied is in de AWK voor het overgrote deel aangeduid als "terreinen met lage waarde". Een klein deel direct grenzend aan het gebied (Vredehofplein, kerkplein, dijken Noordeinde, Voorstraat, Nieuwstraat) van het oude centrum van Spijkenisse heeft echter de aanduiding "terreinen met een hoge waarde", hetgeen betekent dat de kans op het aantreffen van archeologische sporen in dit beperkte gebied hoog is.

Door Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) is op 29 juni en 1 juli 2005 in het kader van de nieuwbouw een archeologische documentatie in het plangebied uitgevoerd. Dit is gebeurd ten tijde van het deels ontgraven van het dijklichaam van de Nieuwstraat ter plaatse.

Op grond van de aanduiding op de AWK als "terreinen met lage waarde", is de kans op het aantreffen van archeologische relictten in een ongestoorde context gering.

Het plangebied is vanaf de 80-er jaren reeds op grootschalige wijze bebouwd, dus is er archeologisch tot een zekere diepte sprake van een verstoorde bodemsituatie.

Daar het gebied zo direct grenst aan "terreinen met een hoge waarde" wordt de kans op aantreffen van archeologisch waardevolle gegevens mogelijk geacht. Op grond van de Monumentenwet 1988 moeten eventuele vondsten worden gemeld, waarna mogelijk nader archeologisch onderzoek kan plaats vinden.



Archeologie & Cultuurhistorie

7.12 Molenbiotop

Het bestemmingsplan "Centrum Uitplein" is gelegen op ca. 350 tot ca.530 meter afstand van de molen "Nooitgedacht" aan het Noordeinde.

De in de Nota Regels voor Ruimte van de provincie Zuid-Holland genoemde beperkingen ten aanzien van de hoogte van bebouwing en beplanting, gelden tot en afstand van 400 meter.

Voor de bebouwing binnen de grenzen van het bestemmingsplan is het volgende aan de orde. Het ABC-complex (tussen Nieuwstraat en Uitplein) is gelegen op 350 meter tot 450 meter afstand van de molen; tot uiterlijk 400 meter afstand betekent dit volgens de vigerende molenbiotop een maximaal

toegestane hoogte van bebouwing en beplanting van 27.30 m. tot 28.80 m. t.o.v. NAP.

Binnen de invloedssfeer van de vigerende molenbiotoop (als gevolg van de verhoging van de molen met 7 meter) houdt dit ten opzichte van het straatpeil Nieuwstraat (=2.80 +NAP) een toegestane hoogte in van 24.50 meter (27.30m. minus 2.80m.) tot maximaal 26.00 meter (28.80m. minus 2.80m.).

Het huidige ABC-complex met een maximum hoogte t.o.v. de Nieuwstraat van 13.00 meter is derhalve niet strijdig met de vigerende molenbiotoop. De bebouwing tussen Marrewijklaan en Uitplein is gelegen op 450 tot 530 meter afstand van de molen; m.a.w. buiten de invloedssfeer van de vigerende molenbiotoop. De in dit bestemmingsplan toegestane maximale bouwhoogte van 18.00 meter t.o.v. het peil van de Uitstraat (=1.20 m -NAP) levert dan ook geen problemen op voor de molenbiotoop.

7.13 Leidingen

Voor een beschrijving van de binnen en buiten het plangebied aanwezige leidingen wordt verwezen naar hetgeen hierover opgemerkt is in hoofdstuk 7.5.1 en 7.5.2.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan en de uitkomsten van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan "Centrum Uitplein" is conserverend van karakter. Gelet op de recent uitgevoerde (ver)bouwplannen ligt het niet in de rede, dat er de komende jaren binnen het plangebied bestemmingen gewijzigd of aangepast moeten worden.

De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook m.n. richten op het beheren van dit deel van het centrum en het onderhoud van de openbare ruimte. De hiervoor benodigde gelden kunnen onttrokken worden aan de reguliere onderhoudsbudgetten.

Ten behoeve van de vaststelling van dit bestemmingsplan zal dan ook geen exploitatieplan worden opgemaakt en vastgesteld.

8.2 Inloop

Op 24 september 2008 heeft de gemeenteraad van Spijkenisse de inspraakverordening gewijzigd. besloten werd om geen inspraak meer te houden op bestemmingsplannen. Desondanks hebben burgemeester en wethouders belangstellenden de gelegenheid geboden om kennis te maken van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan tijdens een inloopavond op 6 april 2010. Deze avond werd matig bezocht en vormde geen aanleiding om wijzigingen in het plan aan te brengen.

8.3 Uitkomsten overleg in het kader van artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Uitplein" voorgelegd aan de relevante vooroverleginstanties.

De volgende instanties hebben een reactie gegeven:

1. VROM Inspectie, regio Zuid-West;
2. Waterschap Hollandse Delta;
3. Gedeputeerde Staten van Zuid Holland.

Deze reacties zijn hierna opgenomen.

De reacties 1 en 2 spreken voor zich en behoeven geen commentaar. De opmerking van Gedeputeerde Staten, dat de term "maximale bebouwingshoogte" dient te worden vervangen door de term "de maximale hoogte van bebouwing en beplanting" in bijlage 2 bij de regels en hoofdstuk 7.12 van de toelichting is verwerkt in de betreffende stukken.

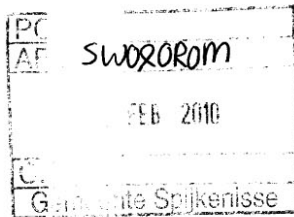
bestemmingsplan Centrum Uitplein



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 29036 3001 GA Rotterdam

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Spijkenisse
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse



VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regioafdeling Zuid-West

Groothandelsgebouw
Weena 723
Postbus 29036
3001 GA Rotterdam
www.vrom.nl

Contactpersoon
mr. drs. J.P. Jansen

T 010-224 44 47
F 010-224 44 99

Datum 1 februari 2010
Betreft vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening bestemmingsplan
"Centrum Uitplein"

Kenmerk
20100005927/26293-PJ
A-ZW

Geacht college,

Op 16 december 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Uitplein".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur,

i/o 

dr. J. Blenkers

VROM verandert en krijgt een nieuwe huisstijl. Kijk voor meer informatie op www.vrom.nl

Pagina 1 van 1

bestemmingsplan Centrum Uitplein

DATUM 18 DEC. 2009
UW E-MAIL VAN 16 december 2009
UW KENMERK
ONS KENMERK SPbl/U 9 4 6 0

CONTACTPERSOON M. Brouwer
DOORKIESNUMMER 088 974 33 74
E-MAILADRES m.brouwer@wshd.nl
AANTAL BIJLAGEN

INGEKOMEN NR. E0906295
ONDERWERP reactie op voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum Uitplein'

Gemeente Spijkenisse
T.a.v. de heer mr. H. Kwik
Postbus 25
3200 AA SPIJKENISSE

PORT.
AFD SWO 800017
21 DEC. 2009
C.C.
Gemeente Spijkenisse

Geachte heer Kwik,

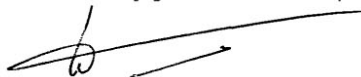
Op grond van artikel 3.1.1 B.r.o., heeft u ons met uw e-mail van 16 december 2009 in kennis gesteld van het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum Uitplein' te Spijkenisse.

Het betreft hier een actualisering van het bestemmingsplan zonder verdere planologische ontwikkelingen. De herinrichting van het plangebied heeft inmiddels plaatsgevonden. Het plan voldoet aan onze uitgangspunten voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor verdere vragen kunt u contact opnemen met de heer Brouwer, telefoonnummer 088 974 33 74.

Hoogachtend,

namens dijkgraaf en heemraden,



ir. J.M.J. Waals
afdelingshoofd Beleid



waterschap
**Hollandse
Delta**

SPbl/09/180

Handelsweg 100
2988 DC Ridderkerk
Postadres Postbus 4103
2980 GC Ridderkerk
telefoon 088 974 30 00
fax 088 974 30 01
internet www.wshd.nl
info@wshd.nl



provincie **ZUID HOLLAND**

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
mw H.J.M. Tjauw Foe
T 070 - 441 69 18
hjm.tjauwfoe@pzh.nl

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

Burgemeester en Wethouders
van SPIJKENISSE

PORT.
AFDSwo&orum
16 FEB 2010
C.C.
Gemeente Spijkenisse

Datum

12 FEB. 2010

Ons kenmerk
PZH-2010-157875909
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp
Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Uitplein"

Geacht college,

Ik heb kennis genomen van het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan. Het plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het provinciale beoordelingskader is per 1 juli 2008 vormgegeven in interim-beleid, bestaande uit de streekplannen en de nota Regels voor Ruimte. Het plan is op een enkel punt niet conform dit beleid.

Molenbiotop

De biotopregel is niet geheel correct opgenomen (bijlage 2 bij de regels en in hoofdstuk 7.12). Zowel in de plantoelichting als in de planregels wordt de term maximale bebouwingshoogte gehanteerd. Dit dient te worden gewijzigd in: "de maximale hoogte van bebouwing **en beplanting**".

Conclusie

Het plan houdt op bovengenoemd punt onvoldoende rekening met het provinciaal belang. Ik verzoek u daarom het plan aan te passen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bussen 18,
22, 65 stoppen dichtbij
het provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeer ruimte voor
auto's is beperkt.

Overgangsrecht toepassing artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Op 26 juni 2008 hebben Gedeputeerde Staten u ter gelegenheid van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een brief gestuurd waarin nader is ingegaan op de rol van de provincie onder de nieuwe wet. Daarin is ook aangegeven dat u, gelet op het overgangsrecht, voor verzoeken om vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) die bij u zijn ingediend voor 1 juli 2008 nog gebruik kunt maken van de mogelijkheden voor toepassing van artikel 19 lid 2 WRO (oud) die GS bij hun besluit van 9 oktober 2007 daartoe hebben geboden.

PZH-2010-157875909 dd. 12-02-2010



Ons kenmerk
PZH-2010-

Met het oog daarop bericht ik u dat u, indien u over dergelijke verzoeken beschikt, vrijstelling kunt verlenen voor het gehele plangebied, voor zover het plan ook instemming heeft van de Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening.

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

Hoogachtend,

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

mr. C. Verwijs
hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie

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

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Centrum Uitplein van de gemeente Spijkenisse

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 verbeelding:

de verbeelding met bijbehorende verklaringen, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen (analoog bestaande uit een kaart nr. 01-35-0058 /digitaal als GML-bestand NL.IMRO.1612.BP00011-4001.gml).

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak:

een op de verbeelding aangegeven vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.

1.7 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die in overeenstemming met is met de woonfunctie.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bedrijf:

een onderneming, waarbij het accent ligt op vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.10 bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte, die wordt gebruikt voor een detailhandels-, horecabedrijf of (dienstverlenend) bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.11 bestaande bebouwing:

een bouwwerk dat:

- op het moment van ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, tenzij in de regels anders is bepaald;
- na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend.

1.12 bestaand gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het betreffende gebruiksverbod.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 categorie-indeling:

de indeling van bedrijven c.q. activiteiten naar de mate van veronderstelde milieubelasting, welke deze bedrijven c.a. activiteiten veroorzaken, in categorieën.

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, horecadoeleinden worden hier niet onder begrepen.

1.24 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.25 eerste bouwlaag:

de eerste bouwlaag gerekend vanaf de begane grond bouwlaag.

1.26 gebouw:

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

1.27 horeca:

'horeca 1':

een bedrijf, dat gericht is op het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf, waaronder ook wordt verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's fastfoodrestaurants, snackbars, broodjeszaken en daarmee naar aard te vergelijken bedrijven), met uitzondering van erotisch getinte vermaakfunctie;

'horeca 2':

een bedrijf, dat gericht op het ter plaatse verstrekken van dranken (cafés, bars en daarmee naar aard te vergelijken bedrijven);

'horeca 3':

elk voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke localiteit, die in belangrijke mate is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, met uitzondering van erotisch getinte vermaakfunctie;

'horeca 4':

een bedrijf dat is gericht op het bieden van logies (hotelbedrijf).

1.28 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden.

1.29 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.30 molenbotoop:

een beschermingszone, die de vrije windvang van een molen waarborgt; de voorwaarden om de vrije windvang te garanderen staan omschreven in de tot de regels behorende bijlage 2.

1.31 nutsvoorzieningen:

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

1.32 peil:

- a. voor gebouwen: de hoogte van de Uitstraat (1.20 m -NAP);
- b. voor een bouwwerk, geen gebouwen zijnde: de hoogte van de aan- c.q. onderliggende weg

1.33 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.34 scheidingslijn:

lijn welke op de verbeelding is aangegeven en de grens vormt van een maatvoeringsvlak, dat verschillende maximale hoogtematen en verschillende maximale bebouwingspercentages weergeeft.

1.35 seksinrichting en/of seksbedrijf:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, raamprostitutie en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.36 staat van bedrijfsactiviteiten:

de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.37 wellness:

het op kleine schaal verlenen van diensten aan derden ten behoeve van het lichamelijk en geestelijk welbevinden zoals een zonnestudio, een schoonheidssalon, een (niet erotische) massagesalon, een nagelstudio, een sauna, acupunctuur, fitness en dergelijke.

1.38 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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.

2.2 de 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.

2.3 de 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.

2.4 de 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 het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijf ten hoogste tot en met categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. detailhandel tot een maximum van 24.000 m² bedrijfsvloeroppervlak;
- c. dienstverlening ten hoogste tot en met categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. horeca 1 tot een maximum van 750 m² bedrijfsvloeroppervlak en ter plaatse van de aanduiding "horeca ten hoogste tot en met horecacategorie 2" ook horeca 2 tot een maximum van 250 m² bedrijfsvloeroppervlak;
- e. kantoor tot een maximum van 1.400 m² bedrijfsvloeroppervlak;
- f. laad- en losplaats inpandig;
- g. parkeervoorzieningen in de vorm van een parkeergarage of van een parkeerterrein op dak;
- h. wellness;
- i. wonen vanaf de eerste bouwlaag;
- j. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals paden, verblijfsgebieden, terrassen, nutsvoorzieningen, bruggetjes, trappen en liften.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c. voor gebouwen gelden de volgende maxima:
 1. goothoogte: zoals aangegeven op de verbeelding;
 2. bouwhoogte: zoals aangegeven op de verbeelding;
- d. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:
 1. bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten: 9 m;
 2. bouwhoogte van schotelantennes, ongeacht of zij op bouwwerken worden gebouwd: 3 m;
 3. bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 4 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- c. het gebruik van de bestaande inpandige laad- en losruimtes anders dan voor het laden en lossen van voertuigen;
- d. het gebruik van een woning voor beroepen en bedrijfsmatige activiteiten, tenzij:
 1. het beroep een aan-huis-gebonden beroep en de bedrijfsmatige activiteit een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreft;
 2. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 25 m²;
 3. de woning hierdoor niet, c.q. niet in betekende mate het karakter van een woning verliest;
 4. degene, die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
 5. de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woonklimaat in de directe omgeving en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop, die

ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten; mitsdien zijn alleen de bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, die genoemd zijn onder categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van :

- a. het gebruik overeenkomstig het bepaalde in lid 3.1 sub a en c en toestaan dat er een bedrijf of dienstverlening wordt toegestaan, welke genoemd is in categorie B van de Staat van bedrijfsactiviteiten of welke niet genoemd is in deze Staat, voorzover deze bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten, die genoemd zijn in categorie A, mits vooraf een milieudeskundige is gehoord;
- b. het bepaalde in lid 3.3 sub c en toestaan dat genoemde ruimtes anders worden gebruikt dan als laad- en losruimtes, mits:
 1. dat gebruik niet in strijd is met de in lid 3.1 genoemde doeleinden;
 2. het hierdoor verloren gegane aantal vierkante meters aan laad- en losruimtes elders binnen het gebouw wordt gecompenseerd of het verlies aan ruimte niet leidt tot een onevenredige belasting van de in de onmiddellijke nabijheid gelegen openbare ruimte door ladende en lossende voertuigen;
- c. het bepaalde in lid 3.3 sub d en toestaan dat er in een woning kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, die genoemd zijn in milieucategorie B van de Staat van bedrijfsactiviteiten of die niet genoemd zijn in deze Staat, voorzover deze bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten, die genoemd zijn in milieucategorie A, mits vooraf een milieudeskundige is gehoord.

Artikel 4 Verkeer-2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie van verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienst van de aangrenzende bestemmingen;
- b. tot deze doeleinden behorende voorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen,abri's, ondergrondse afvalcontainers, groen- en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

- a. Behoudensabri's en nutsgebouwen mogen boven en onder de in lid 4.1 bedoelde gronden ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. voorabri's en nutsgebouwen gelden de volgende maxima:
 1. bouwhoogte: 3 m
 2. inhoud: 40 m³
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 sub b onder 2 en toestaan dat er nutsgebouwen met een grotere inhoud worden gebouwd mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld
2. de verkeersveiligheid
3. de sociale veiligheid
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Waarde-Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde-Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 80 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, diepploegen, mengen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage en/of anderszins ingrijpend wijzigingen van de bodemstructuur;
 2. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen;
 3. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
 4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 5. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 6. het rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- b. het verbod als bedoeld in lid 5.2 sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 3. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 4. ten dienste van archeologische onderzoek worden uitgevoerd.
- c. de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.2 sub a zijn slechts toelaatbaar, indien voorafgaand aan de werkzaamheden een archeologisch (voor)onderzoek heeft plaatsgevonden en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorkomende archeologische waarden. Daarnaast kan vergunning worden verleend, indien de vindplaats voldoende is onderzocht en eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht. Leidraad bij de beoordeling zal de in de bij het plan behorende toelichting gegeven omschrijving van de archeologische waarden zijn. Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande afstanden en maten

- a. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands- hoogte- inhouds- en oppervlaktematen, die meer bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands- hoogte- inhouds- en oppervlaktematen, die minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. ingeval van herbouw is het bepaalde in de vorige leden uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

7.2 Overschrijding bouwgrenzen en hoogtematen

- a. De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:
 - 1. tot hoofdgebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galarijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
 - 2. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag worden overschreden door schoorstenen, antennemasten, liftschachten, installaties voor benutting van zonne-energie en andere ondergeschikte bouwdelen met dien verstande dat de bouwhoogte van die overschrijdingen ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop" niet meer mag bedragen dan de uit de molenbiotoop voorkomende toegestane hoogte (zie bijlage 2).

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en toestaan, dat kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onder- of bovengronds worden gebouwd, die noodzakelijk zijn om verkeersredenen, zoals schakelkasten van verkeerslichtinstallaties of installaties ten behoeve van wegafsluiting en dergelijke;
- c. de regels en toestaan dat in geringe mate wordt afgeweken van de plaats en richting van de bebouwingsgrenzen, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie en mits daardoor belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen (niet zijnde een ondergeschikt bouwdeel), luchtkokers, liftkokers, technische ruimtes en lichtkappen, worden vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 20 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
 3. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop" niet meer mag bedragen dan de uit de molenbiotoop voorkomende toegestane hoogte (zie bijlage 2).

Artikel 9 Algemene procedureregels

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheden als bedoeld in deze regels, worden de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het bouwplan en/of verzoek om ontheffing ligt gedurende twee weken op het stadhuis voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken deze terinzagelegging bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in, dat een ieder in de gelegenheid wordt gesteld tot het naar voren brengen van zijn zienswijze;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kan een ieder zijn zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar maken op het bouwplan en/of het verzoek om ontheffing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Ontheffing

Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.4 Overgangsrecht gebruik

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

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 10.4, na de 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.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 10.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.8 Hardheidsclausule

Voor zover van toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Centrum Uitplein.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
		nummer		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	A
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	A
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	52	-		
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	791		Reisorganisaties	A
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64	53	-		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	B
65, 66, 67	64, 65, 66	-		
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70	41, 68	-		
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-		-		
71	71	-		
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711	-	Personenautoverhuurbedrijven	B
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
73	72	-		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722	-	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		-		
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75	84	-		
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
80	85	-	ONDERWIJS	
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85	86	-		
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	A
853	8891	2	Kinderopvang	B
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
		nummer		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9234	8552		Muziek- en balletscholen	B
9234.1	85521		Dansscholen	B
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
926	931	B	Bowlingcentra	B
926	931	0	Schietinrichtingen:	
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	A
926	931	F	Sportscholen, gymnastieksalen	B
9272.1	92009		Amusementshallen	B
93	96	-		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	A
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Bijlage 2 Molenbiotoop

Voor traditionele windmolens, aangemerkt als Rijksmonument, moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende zijn gegarandeerd. Daartoe dienen ruimtelijke plannen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- D. Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht en beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- E. Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet voor wat betreft bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:

De maximale hoogte van bebouwing/beplanting mag niet hoger zijn dan $\frac{1}{30}$ van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).

In situaties waarin de vrije windvang en het zicht op de molen reeds zijn beperkt door bebouwing is afwijking van bovengenoemd criterium mogelijk, bijvoorbeeld door plaatsing van een dakkapel of schoorsteen, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder beperkt worden.