

GEMEENTE MAASSLUIS

Bestemmingsplan Koningshoek en omgeving



vaststelling

065-KH-01
4 juli 2016
NL.IMRO.0556.BP77Koningshoekeo-Va01

Oude Delft 205
2611 HD Delft

tel 015 2131915
mail@od205sl.nl
www.od205sl.nl

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN KONINGSHOEK EN OMGEVING

<i>status:</i>	<i>vaststelling</i>
<i>datum:</i>	<i>4 juli 2016</i>
<i>IDN:</i>	<i>NL.IMRO.0556.BP77Koningshoekeo-Va01</i>
<i>werknr.:</i>	<i>065-KH-01</i>

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Planvorm	7
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleid	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.3 Provinciaal beleid	10
2.4 Regionaal beleid	14
2.5 Gemeentelijk beleid	15
2.6 Conclusie	28
Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie	29
3.1 Inleiding	29
3.2 Ontstaansgeschiedenis	29
3.3 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur	30
3.4 Uitbreiding Winkelcentrum Koningshoek	38
3.5 Overige ontwikkelingen	39
3.6 Uitgangspunten voor de juridische regeling	40
Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving	41
4.1 Aard van het bestemmingsplan	41
4.2 Uitleg van de planregels	42
4.3 Handhaving	47
Hoofdstuk 5 Milieuonderzoek	49
5.1 Inleiding	49
5.2 Toetsing aan mer-wetgeving	49
5.3 Bedrijven en milieuzonering	49
5.4 Bodemkwaliteit	52
5.5 Cultuurhistorie en archeologie	54
5.6 Ecologie	56
5.7 Externe veiligheid	58
5.8 Geluid	63
5.9 Luchtkwaliteit	66
5.10 Planologisch relevante leidingen	70
5.11 Waterhuishouding	70
Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	79
6.1 Economische uitvoerbaarheid	79
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	79
Hoofdstuk 7 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	81

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied Koningshoek en omgeving ligt centraal in de gemeente Maassluis. Naast de woonfunctie omvat het gebied een aantal centrumfuncties: het stadhuis en winkelcentrum Koningshoek. Voor het bestemmingsplan voor dit gebied gelden twee doelstellingen.

De eigenaar van het winkelcentrum Koningshoek is voornemens om dit winkelcentrum uit te gaan breiden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is deze uitbreiding niet mogelijk. Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een passende regeling voor deze uitbreiding.

Daarnaast is de gemeente Maassluis bezig haar bestemmingsplannen te herzien om hiermee te voldoen aan de actualisatie- en digitalisatieplicht uit de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij zullen alle bestemmingsplannen worden opgezet op basis van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling. Vanwege de ruimtelijke en functionele samenhang wil de gemeente voor het gebied Koningshoek en omgeving één bestemmingsplan opstellen. De gronden buiten het uit te breiden winkelcentrum hebben in dit plan een consoliderende regeling gekregen, die zich door het vastleggen van de ruimtelijke en functionele structuur richt op het beheer van de bestaande situatie.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt centraal in de gemeente Maassluis. Het wordt begrensd door de Westlandseweg, de Mozartlaan, de spoorlijn Rotterdam-Hoek van Holland en de Uiverlaan.

Op figuur 1.1 is de ligging van het plangebied (globaal) weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Google maps)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan vervangt ter plaatse van het plangebied de onderstaande vigerende bestemmingsplannen.

bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd
Chopinstraat en omgeving	17 november 1992	20 april 1993
Chopinstraat en omgeving, partiële herziening	11 februari 2003	19 mei 2003
Componistenbuurt Zuid	19 september 2006	1 december 2006
Dijkpolder	4 februari 2014	n.v.t.
Koningshoek	3 maart 1970	26 augustus 1970
Koningshoek I	10 juni 1997	20 januari 1998
Koningshoek I, partiële herziening	11 februari 2003	19 mei 2003

1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan heeft voor het winkelcentrum Koningshoek een ontwikkelingsgericht karakter. Daarbij is gekozen voor een ruime regeling waarbinnen de uitbreiding planologisch mogelijk is. Wel zijn de grenzen van de ontwikkeling duidelijk vastgelegd.

Voor de gronden buiten winkelcentrum Koningshoek heeft het bestemmingsplan een consoliderend karakter: er worden hier geen (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan vervult daarmee in de eerste plaats een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied is gekozen voor een bestemmingsregeling waarin iedere functie van een eigen toegesneden bestemming en bouwregels is voorzien.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Koningshoek en omgeving' bestaat uit een toelichting, de verbeelding en de regels. De toelichting vormt het niet-juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan en beoogt op heldere wijze uiteen te zetten welke afwegingen ten grondslag liggen aan de regeling en welke aspecten in de overweging zijn betrokken. Ten behoeve hiervan is de toelichting als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 vat de ruimtelijk relevante beleidsstukken samen;
- hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de ruimtelijke en functionele analyse en de uitgangspunten voor de bestemmingslegging;
- hoofdstuk 4 geeft een uitleg bij de regels die bij dit plan behoren;
- hoofdstuk 5 toont de uitgevoerde onderzoeken op het gebied van milieu, verkeer, bodem, externe veiligheid, water, archeologie, cultuurhistorie en ecologie;
- hoofdstuk 6 maakt de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk;
- hoofdstuk 7 brengt verslag uit van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleid

2.1 Inleiding

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door een aantal landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beknopt samengevat.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van de rijksoverheid beschreven. Het kabinet schetst in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De provincies en gemeenten krijgen in het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden, bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Door provincies en gemeenten de ruimte te geven, kan het Rijk zich richten op het behartigen van ruimtelijke belangen die van nationale en internationale betekenis zijn.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. Het Barro is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische Hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Aan artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Dit artikel bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een verantwoording dient te bevatten dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Rijksbelang in de omgeving van het plangebied zijn de A20 als onderdeel van de hoofdwegstructuur, de spoorlijn (hoofdspoorwegennet), de Nieuwe Waterweg (hoofdvaarwegennet) en de hoofdwaterkering. Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor deze onderdelen. De ontwikkeling past daarmee binnen het rijksbeleid.

De uitbreiding van winkelcentrum Koningshoek kan worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat de Ladder van duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. Aangezien de ladder voor duurzame verstedelijking ook in de provinciale Verordening ruimte 2014 is opgenomen, vindt toetsing plaats in paragraaf 2.3 Provinciaal beleid.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

De 'Visie Ruimte en Mobiliteit' (hierna 'de Visie') is op 9 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Anders dan de voorgaande visie speelt de provincie veel meer in op de structurele veranderingen in de samenleving, de economie en het milieu, waarvan de uitkomsten nog onzeker zijn. Daarom is er sprake van een combinatie van zowel flexibiliteit als duidelijkheid in de vorm van randvoorwaarden en kaders. De visie is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities. Deze zijn verwoord in vier rode draden door het beleid voor ruimte en mobiliteit heen en strategische doelstellingen voor onderdelen. De vier rode draden zijn:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Bestaand stads- en dorpsgebied

Het plangebied ligt voornamelijk in het bestaand stads- en dorpsgebied ('bebouwde ruimte'). De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder 'bebouwde ruimte' wordt het stelsel verstaan van de systemen stedelijke agglomeratie, dorpen en linten en logistiek-industrieel systeem, inclusief de bijbehorende infrastructuur. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Verder blijven ook buiten de bebouwde ruimte nieuwe woon- en werklocaties mogelijk en wenselijk.

Detailhandel

Levendige centra dragen bij aan de internationale positie en het toeristisch-recreatief profiel van Zuid-Holland en dragen bij aan de kwaliteit van de leefomgeving van de Zuid-Hollanders zelf. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. Het detailhandelsbeleid is erop gericht om detailhandelsvoorzieningen zoveel als mogelijk te concentreren in 'te versterken centra', 'te optimaliseren centra' en 'overige aankoopplaatsen'. Voor detailhandel die in producten voor dagelijks gebruik voorziet, zoals supermarkten, gelden soepeler vestigingseisen. Ook mogen gemeenten zelfstandig beslissen over kleinschalige detailhandel buiten winkelgebieden. Koninghoek is aangemerkt als 'te optimaliseren centrum'.

2.3.2 Verordening ruimte 2014 (2014)

Gelijktijdig met de Visie Ruimte en Mobiliteit is ook de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

Nieuwe detailhandel binnen bestaande centra dient op grond van de Verordening ruimte aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor het betreffende centrum;
- indien meer dan 2.000 m² bvo, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat en mede met het oog hierop advies is gevraagd aan het Regionaal Economisch Overleg en zo nodig een distributieplanologisch onderzoek is uitgevoerd.

In het kader van de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum is verder artikel 2.1.1 van de verordening relevant.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1)

Dit bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een bestaand winkelcentrum mogelijk. Dit wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1 sub ll. Daarmee dient de ontwikkeling te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Toetsing van de beoogde ontwikkeling aan artikel 2.1.1 van de Verordening ruimte levert het volgende op:

- a. *de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd.*

De uitbreiding van winkelcentrum is al lange tijd aan de orde. In het kader van de Detailhandelsvisie Maassluis 2020 (zie ook paragraaf 2.5 Gemeentelijk beleid) is door middel van een distributie planologisch onderzoek (dpo) reeds gezien welke uitbreidingspotenties het winkelcentrum heeft. De uitkomsten van dit onderzoek vallen binnen de uitbreiding in het voorliggende bestemmingsplan. In 2016 is door DTNP een beoordeling opgesteld ten aanzien van de effecten van het uitbreidingsplan voor Koningshoek (zie Bijlage 9). Geconcludeerd wordt dat op basis van de indicatieve distributieve berekening mag worden verwacht dat in Maassluis in kwantitatieve zin behoefte bestaat aan uitbreiding van dagelijkse winkelaanbod. Kwantitatieve uitbreidingsbehoefte aan niet-dagelijkse winkelaanbod voor hoofdwinkelgebied Koningshoek is evident, aangezien de 32.000 à 33.000 inwoners van Maassluis niet kunnen beschikken over een completer hoofdwinkelgebied dat beter aansluit bij dit inwonertal (draagvlak). Inwoners van Maassluis mogen meer winkelaanbod verwachten in hun hoofdwinkelgebied (vergelijkbaar met Papendrecht en Hoogvliet). Ook in kwalitatieve zin kan gesproken worden over een behoefte aan uitbreiding in het hoofdwinkelgebied, zowel van dagelijks als niet-dagelijks aanbod, ten behoeve van schaalvergroting, verplaatsingen van elders uit de kern en kansrijke aanvullingen. De lokale winkelstructuur wordt met de bescheiden uitbreiding duurzaam verbeterd. Leegstandseffecten zijn naar verwachting beperkt en lokaal. Mogelijke lokale verdringings- en leegstandseffecten van (een grotere uitbreiding van) Koningshoek zijn reeds meegewogen in het door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader en op de afnemende winkelbehoefte buiten Koningshoek is op adequate wijze geanticipeerd in bestemmingsplannen.

Met de buurgemeenten Westland, Vlaardingen, Schiedam en Midden-Delfland heeft regionale afstemming plaatsgevonden in het kader van de beoogde uitbreiding. De gemeenten Westland, Vlaardingen en Schiedam stemmen, mede met het oog op het vastgestelde regionale beleidskader, in met de voorgenomen uitbreiding van het winkelcentrum Koningshoek. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen op hun detailhandelsstructuur. De gemeente Midden-Delfland heeft geen standpunt ingenomen.

Derhalve kan worden gesteld dat voorzien wordt in een actuele, regionale behoefte.

- b. *in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.*

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Maassluis en dus binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. De uitbreiding wordt gerealiseerd in aansluiting op het bestaande winkelcentrum. Het volledige bestaande hoofdwinkelgebied wordt toekomstbestendiger gemaakt. Het uitbreidingsplan geeft daarmee optimaal invulling aan het principe van duurzaam ruimtegebruik. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking.

- c. *indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,*
1. *gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;*
 2. *passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en;*
 3. *zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.*

Toetsing aan deze bepaling kan achterwege blijven. Overigens kan worden gesteld dat het winkelcentrum op een locatie ligt die goed bereikbaar is voor alle verkeersdeelnemers. De wegenstructuur wordt niet gewijzigd.

De conclusie kan worden getrokken dat de uitbreiding van het winkelcentrum past binnen de ladder van duurzame verstedelijking.

2.3.3 Programma Ruimte (2014)

Het Programma Ruimte is parallel aan de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte, dat dezelfde vier rode draden hanteert als de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Het Programma Ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om deze doelen te (doen) bereiken. Zo bevat het beleidsdocument bijvoorbeeld een raming van de groei van de woningbehoefte per regio en is beschreven waar ruimte is gereserveerd voor nieuwe infrastructuur. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het Programma Ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

Het plangebied ligt in het structuurvisiegebied 'beter benutten bestaand stads- en dorpsgezicht'. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel af met andere gemeenten in de regio.

In het Programma ruimte is winkelcentrum Koningshoek aangemerkt als een te optimaliseren centrum. Dit betekent dat gewerkt wordt aan de verbetering van de (concurrentie)positie met alle denkbare middelen. Een eventueel beperkte uitbreiding van winkelmeters staat in het teken van structuurverbetering van het centrum.

Geconcludeerd kan worden dat het ontwikkelingsplan voor winkelcentrum Koningshoek (na advies van REO) ook voldoet aan de voorwaarden die de provincie stelt en daarmee is te kwalificeren als een passende ontwikkeling:

- Uitbreiding van het winkelcentrum staat in het teken van de structuurverbetering en verbetering van de positie;
- Het woon- en leefklimaat wordt verbeterd doordat de lokale winkelstructuur duurzaam wordt versterkt;
- Middels een notitie van DTNP (zie Bijlage 9) is een actueel inzicht geboden in de distributieplanologische ruimte en de effecten van het opwaarderingsplan van Koningshoek;
- Van onaanvaardbare leegstand op regionaal niveau is geen sprake. Lokale leegstandsrisico's zijn beperkt. Voor zover mogelijke lokale verdrings- en leegstandseffecten kunnen optreden, zijn deze reeds erkend en is hier beleidsmatig op geanticipeerd in de Detailhandelsvisie Maassluis.

Het bestemmingsplan is derhalve niet in strijd met het Programma Ruimte. Voor de beoogde uitbreiding is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen (zie paragraaf 2.3.2). Hieruit blijkt dat stedelijke ontwikkeling voldoet aan de voorkeursvolgorde.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Beleid Metropoolregio Rotterdam Den Haag

In het ruimtelijke detailhandelsbeleid van Stadsregio Rotterdam ('Beleid detailhandelsstructuur Stadsregio Rotterdam 2012'), inmiddels Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), is winkelcentrum Koningshoek aangemerkt als een lokaal verzorgend centrum. Deze lokaal verzorgende centra functioneren vooral als aankoopplaats voor dagelijkse boodschappen, frequent benodigd niet-dagelijks winkelaanbod (textiel, huishoudelijke artikelen) en aanvullend een beperkt recreatief winkelaanbod.

In het regionale beleid ligt de nadruk op versterking van bestaande kansrijke winkelgebieden. Uitbreiding van een bestaand winkelgebied wordt regionaal toegestaan wanneer met deze uitbreiding de huidige verzorgingsfunctie geoptimaliseerd wordt (passend bij maat en schaal). Aanvullende voorwaarden zijn dat na vergroting van het winkelgebied sprake is van:

- geen structuurverstoringen voor andere perspectiefrijke winkelgebieden;
- geen opschaling van de verzorgingsfunctie;
- behoud van gezond perspectief wijk- en buurtcentra.

Geconcludeerd kan worden dat het uitbreidingsplan voor Koningshoek voldoet aan deze voorwaarden van het regionale beleid en daarmee is te kwalificeren als passende ontwikkeling. Van een schaalsprong naar een regionale verzorgingsfunctie is geen sprake (optimalisatie huidige verzorgingsfunctie). Van structuurverstorende effecten voor andere perspectiefrijke winkelgebieden in de regio is hierdoor eveneens geen sprake.

Er blijft een gezond perspectief voor de ondersteunende winkelcentra in de wijken (historisch centrum, Het Palet en Steendijkpolder). De distributieve ruimte in de gemeente is voldoende om een bij de wijkverzorgend dagelijks winkelaanbod in de bestaande boodschappencentra te kunnen behouden. Na vergroting van de supermarkt in het historische centrum zijn alle wijksupermarkten van moderne omvang.

In het regionale detailhandelsbeleid is eveneens geconstateerd dat Koningshoek is verouderd en een kwaliteitsslag behoeft. Hieraan wordt met het integrale opwaarderingsplan invulling gegeven.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Maassluis 2012-2025 (2012)

De structuurvisie is het kader waarbinnen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen worden aangestuurd en beoordeeld. Deze aansturing geldt zowel voor de bestuurlijke programma's die gericht zijn op de 'harde' kant van de stedelijke ontwikkeling, als voor ontwikkelingen die georiënteerd zijn op de zorg voor de samenleving. In beide gevallen gaat het vooral om functies met een ruimtelijke vertaling. De visie nodigt marktpartijen uit tot samenwerking. De gemeente kan de ambities immers niet alleen waarmaken.

De structuurvisie vormt daarmee een belangrijk kader voor de afweging van ruimtelijke beslissingen en voor het aangeven van de beleidsrichting voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsplannen en projectbesluiten.

Op figuur 2.1 is de visiekaart ter plaatse het plangebied weergegeven.



Legenda

	Versterken historische Binnenstad		Intensiveren recreatie langs de Waterweg
	Herstructurering Sluispolder-West		Ontwikkelen bedrijventerrein De Dijk
	Afronden woningbouwontwikkeling Het Balkon en Burgemeesterswijk		Uitbreiden bedrijfslocatie Lely
	Ontwikkeling woongebied Dijkpolder		Reservelocatie Lely Industries, of woningbouw of mengvorm
	Benutten kansen duurzaam bouwen		Uitwerking woonwerkgebied De Kade
	Ontwikkelen Woonservicezones		Uitwerking herstructureringsopgave Kapelpolder
	Vernieuwing Koningshoek tot modern functioneel centrumgebied		Ombouw Hoekse Lijn naar hoogwaardige Lightrail verbinding
	Hoogbouwzones		Nieuw station
	Behoud en versterken poorten tussen stad en buitengebied		
	Versterking van dijken- en ruimtelijke groenstructuren		Overige aanduidingen op de kaart
	Versterken langzaamverkeersverbindingen		Bestaand stedelijk gebied
	Landschappelijk-recreatieve inrichting van buitengebied Aalkeetpolder		Water
	Behoud ecologische verbinding Boonervliet		A20 / Hoofdinfrastructuur
			Veerverbinding Rozenburg
			Gemeentegrens
			Historisch lint

Figuur 2.1: Uitsnede Structuurvisie Maassluis 2012-2025

Hieronder zijn de belangrijkste doelstellingen voor het plangebied benoemd en wordt aangegeven hoe de structuurvisie doorwerkt in dit bestemmingsplan.

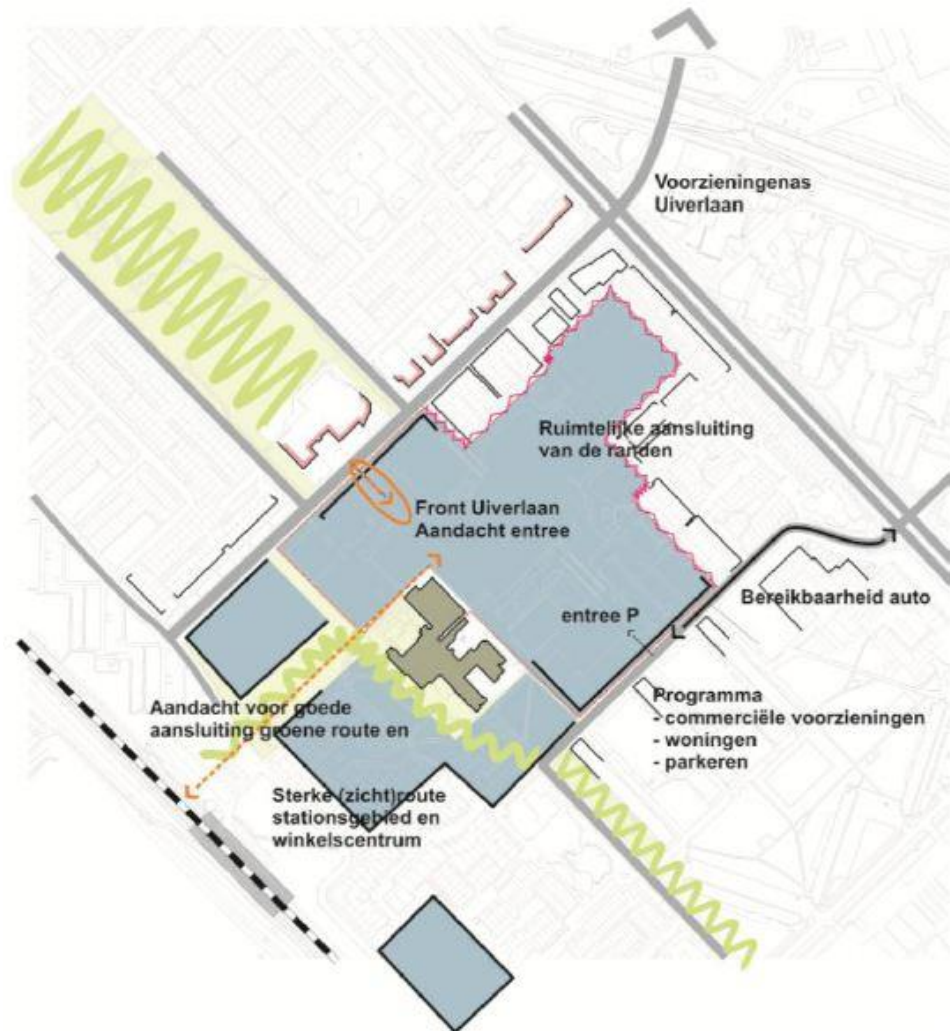
Vernieuwing Koningshoek tot modern functioneel centrumgebied

De opgave voor het centrumgebied Koningshoek is erop gericht om een bereikbaar, eigentijds comfortabel winkelcentrum te realiseren in een aantrekkelijke, groene omgeving waar gewoond en gerecreëerd wordt en waar ruimte wordt geboden voor zorgvoorzieningen. Het gebied omvat het winkelcentrum, het grasveld aan de Uiverlaan, de locatie Station Maassluis West (inclusief parkeerplaatsen) en de Chopinlocatie. De ombouw van de spoorweg Rotterdam-Hoek van Holland naar lightrailverbinding, de behoefte aan zorgvoorzieningen en het belang van de versterking van de groenstructuur op verschillende plekken in de stad maken een integrale aanpak van dit gebied noodzakelijk.

Koningshoek heeft een bovenwijkse functie op winkelgebied. In de voorgenomen ontwikkelingen voor Koningshoek zal deze functie worden versterkt. Koningshoek zal zich hierbij kunnen ontwikkelen als koopcentrum waar ook de grote landelijke winkelketens zich thuis voelen. Voor de herontwikkeling zijn in de structuurvisie de volgende punten als randvoorwaarde genoemd:

- commerciële functies, wonen en evt. zorg;
- voldoende parkeergelegenheid (dubbel grondgebruik);
- uitstraling naar de omgeving en duidelijke entrees en frontvorming;
- zorgvuldige aansluiting op/overgang naar omliggend gebied;
- sterke (zicht)route winkelcentrum/station;
- versterking stedelijk weefsel.

Op figuur 2.2 zijn de uitgangspunten uit de structuurvisie verbeeld.



Figuur 2.2: Uitgangspunten ontwikkelingslocatie Koningshoek

Dit plan maakt de uitbreiding van het winkelcentrum Koningshoek mogelijk. Deze uitbreiding is in lijn met hetgeen is opgenomen in de structuurvisie. Op basis van de uitgangspunten uit de structuurvisie wordt het bestaande winkelcentrum hierdoor verbeterd. Wel is de uitbreiding beperkter dan de structuurvisie aangeeft. Zo wordt het grasveld tussen het winkelcentrum en Koningshoek vooralsnog niet ingevuld met bebouwing.

Hoogbouwzones

In het ruimtelijk structuurbeeld mag een visie op hoogbouw niet ontbreken. Hoogbouw bepaalt mede de stedenbouwkundige structuren, de kwaliteiten en de beleving van de stad. Op de juiste plekken kan het een verrijking van de stad betekenen, terwijl andere locaties ongeschikt zijn. De visiekaart geeft de plekken en zones aan waar hoogbouw positief kan werken.

In het plangebied zijn meerdere hoogbouwzones aanwezig. Het bestemmingsplan legt de bestaande bestaande hoogbouw vast maar maakt geen nieuwe hoogbouw mogelijk.

Hoofdentrees Maassluis versterken

De Westlandseweg en de Laan 1940-1945 zijn de belangrijkste entrees van Maassluis. Beide routes zijn daardoor sterk imagobepalend. Deze hebben c.q. hadden tot voor kort echter niet de uitstraling van een hoofdentree. Versterking van die uitstraling is wenselijk. Daartoe is recentelijk de Laan 1940-1950 heringericht.

De genoemde wegen maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Wel kan het station Maassluis-West beschouwd worden als hoofdentree. Door de uitbreiding van Koningshoek wordt deze hoofdentree opgewaardeerd.

Versterking van dijken en ruimtelijke groenstructuren

Het groen en de cultuurhistorie staan hoog op de agenda, zowel regionaal als gemeentelijk. Transformatie en verdichtingsopgaven worden benut om cultuurhistorische en/of groenstructuren te versterken en indicatief aangegeven ontbrekende schakels te realiseren, in het bijzonder:

- de centrale groenstructuur van Steendijkpolder naar Haven/Binnenstad;
- de Groene route gekoppeld aan Oleanderpark en Kastanjedal, die een voortzetting moet krijgen in het nieuwe woongebied Dijkpolder;
- de Maasdijk, Noorddijk, Zuiddijk, Vlaardingsdijk en Delflandsedijk;
- de Weverskade die als lange lijn een belangrijke recreatieve en groene verbinding is door de stad.

Water, waterberging en natuurvriendelijke oevers maken waar mogelijk onderdeel uit van de ontwerp-opgave. Bestaande structuren, zoals de groenstructuur, moeten robuuster worden en zo gaan functioneren dat de stad als geheel er kwaliteit aan ontleent.

Het bestemmingsplan maakt de beoogde versterking van dijken en groenstructuren niet onmogelijk.

Versterken langzaamverkeersverbindingen

Het streven is de (langzaam verkeers)verbindingen met de omliggende groene recreatieve gebieden te versterken: Boonerlucht, Midden-Delflandgebied en Oranje Buitenpolder. Tevens wil de gemeente de recreatieve (fiets)routes door en langs de stad optimaliseren, waaronder fietsroutes langs de Nieuwe Waterweg, Westlandseweg, Weverskade en een route vanuit de Dijkpolder naar het Midden-Delflandgebied. Het gebruik van water als (recreatief) vaarwater wordt toegejuicht.

Het bestemmingsplan maakt de beoogde versterking van langzaamverkeersverbindingen niet onmogelijk.

Ombouw Hoekse Lijn naar hoogwaardige lightrailverbinding

Ombouw van de Hoekse Lijn naar een hoogwaardige lightrailverbinding met aansluiting op het metronet van Rotterdam en de bouw van een extra halte bij de wijk Steendijkpolder.

Het bestemmingsplan maakt de beoogde ombouw van de Hoekse Lijn derhalve niet mogelijk. Hiervoor wordt een aparte planologische procedure doorlopen.

2.5.2 Wegenstructuurvisie Maassluis 2010-2025

In de wegenstructuurvisie Maassluis zijn oplossingsrichtingen gegeven voor de toekomstige verkeersstructuur van Maassluis en is onderzocht of er knelpunten te verwachten zijn met de demografische en ruimtelijke ontwikkeling van Maassluis tot 2025.

Uit de structuurvisie blijkt dat het wegennet van Maassluis, zonder uitbreiding met nieuwe infrastructuur, maar wel met het toepassen van enkele benuttings- en aanpassingsmaatregelen, voldoende capaciteit biedt om de effecten op het verkeer van de nu bekende ontwikkelingen tot 2025 te kunnen verwerken. Hoewel er een stijging is van de verkeersbelasting van het wegennet, blijven de milieueffecten binnen de wettelijke normen en vragen deze geen extra maatregelen.

Het bestemmingsplan is voor de delen buiten het winkelcentrum Koningshoek conserverend van aard en heeft daardoor geen invloed op het wegennet. In dit bestemmingsplan is bovendien aangetoond dat de uitbreiding van het winkelcentrum niet leidt tot knelpunten ten aanzien van verkeersafwikkeling.

Het past daarmee binnen de kaders die gesteld worden in de Wegenstructuurvisie.

2.5.3 Archeologiebeleid Maassluis

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn gemeenten verantwoordelijk voor het archeologisch beleid binnen de stadsgrenzen. Daarvoor heeft Maassluis informatie nodig over wat er zich in de grond bevindt. Hiertoe heeft de gemeenteraad van Maassluis het Archeologiebeleid Maassluis vastgesteld. Op 19 mei 2015 is dit beleid door de gemeenteraad geactualiseerd. Onderdeel van dit beleid is de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Op basis van deze kaart geldt voor het plangebied een archeologische verwachtingswaarde. Deze is in dit bestemmingsplan vertaald.

Op het aspect archeologie wordt nader ingegaan in paragraaf 5.5 Cultuurhistorie en archeologie.

2.5.4 Duurzaamheidsvisie gemeente Maassluis 2012-2015

Maassluis is een stad waar mensen wonen, werken en recreëren. Het is een stad waar veel gebeurt op lokaal niveau. De gemeente kiest er daarom voor om de duurzaamheid in de stad te bezien volgens de principes van People (mensen), Planet (milieu) en Prosperity (welvarendheid), of volgens het coalitieakkoord 'sociale, financiële en duurzame doelstellingen' die in een harmonieuze wijze gecombineerd gelijktijdig dienen te worden gehaald.

De gemeente heeft daarom een duurzaamheidsbeleid geformuleerd die moet leiden tot een CO₂-neutrale stad in 2040. De gemeente wil hierbij inzetten op een lager energieverbruik en een meer gebruikmaken van duurzaam opgewekte energie. Hiervoor zet de gemeente in op haar eigen organisatie en op het stimuleren van duurzaamheid bij bedrijven en burgers.

Wereldhave, de ontwikkelaar van winkelcentrum Koningshoek, voert een actief beleid op het gebied van duurzaamheid en reductie van energiegebruik. Voor de uitbreiding van Koningshoek werd het Breeam-certificaat Very Good ontvangen. Koningshoek ontving drie sterren voor de Nieuwbouw Ontwerpfase.

2.5.5 Groenstructuurplan (2001)

De bestaande groenstructuur in de bebouwde kom blijft behouden. De gemeente formuleert voor zichzelf de opgave om te blijven investeren in de groene route door Maassluis. De voorgestelde structuur is echter geen blauwdruk maar verbeeldt een ambitie. In de praktijk is de route herkenbaar als een aaneenschakeling van groene openbare ruimten verbonden door lanen. Het gemeentelijk groenstructuurplan zal de komende tijd worden geactualiseerd.

In dit bestemmingsplan zijn bestaande groenstructuren als zodanig bestemd. Binnen de andere bestemmingen zijn groenvoorzieningen mogelijk gemaakt.

2.5.6 Welstandsnota (2012)

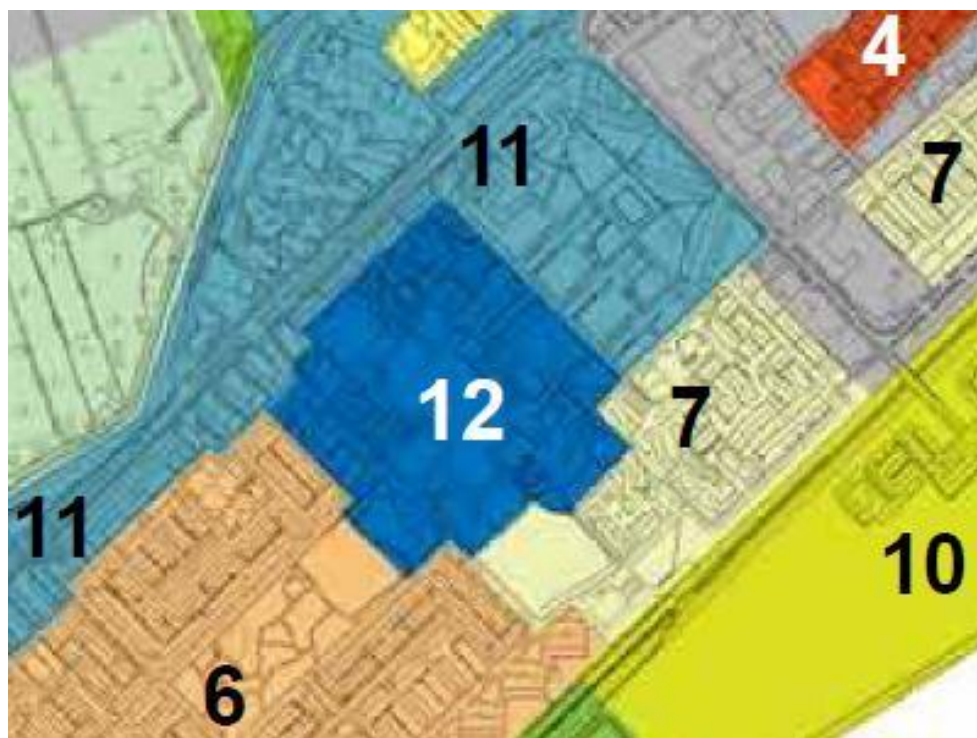
Uitgangspunten voor welstand

Maassluis zoekt naar een evenwicht tussen bouwmogelijkheden voor burgers en bedrijven enerzijds en het aanzien van de gemeente anderzijds. Voor de woongebieden wil de gemeente zich wat betreft welstand terughoudend opstellen en waar mogelijk ruimte laten voor particulier initiatief.

Gebieden

Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld met daarin een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. De welstandscriteria zijn onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de bouwmassa, de architectonische uitwerking, materiaal en kleur. Met de welstandscriteria kan de commissie zich binnen de grenzen van het bestemmingsplan een gewogen oordeel vormen. In aanvulling op de tekst zijn foto's opgenomen, die een impressie van het gebied geven en zowel goede als slechte voorbeelden tonen.

Op figuur 2.3 zijn de verschillende welstandsgebieden ter plaatse van het plangebied weergegeven.



7	Chopin en Elysium
11	Hoogbouwzone Westlandseweg
12	Koningshoek
13	Bedrijventerrein

Figuur 2.3: Gebieden welstandsnota

Niveaus

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In het plangebied geldt over het algemeen een 'gewoon' niveau van welstand. Aan de Hoogbouwzone Westlandseweg is een 'bijzonder' niveau van welstand toegekend.

Voor Koningshoek is een specifiek welstandsniveau benoemd. De uitbreidingsplannen zullen in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen hieraan getoetst worden.

2.5.7 Nota Horecabeleid (2012)

Het doel van de Nota Horecabeleid is een sfeervolle stad te creëren waarbij een aantrekkelijk klimaat voor zowel inwoners, toeristen als horecaondernemers ontstaat en waar het woon- en leefgenot gewaarborgd is en de belasting/overlast door horecabedrijven voor de omgeving en omwonenden tot een minimum beperkt blijft.

Voor de horeca wordt de volgende typering gehanteerd:

- categorie 1 lichte horeca;
- categorie 2 horeca;
- categorie 3 middelzware horeca;
- categorie 4 zware horeca.

Beleidsuitgangspunten per gebied

Belangrijk is dat horeca in Maassluis aansluit bij de behoefte in de verschillende wijken/gebieden en dat dit ook wordt vastgelegd in de lokale bestemmingsplannen. Gekozen is om het beleid per wijk/gebied te beschrijven.

Leidend hierbij is het uitgangspunt om horeca te centreren in de winkelgebieden, te weten het Stadshart, Koningshoek, Steendijkpolder en Palet. De reden hiervan ligt in het feit dat uitgaan in horecabedrijven min of meer gerelateerd is aan winkelgebieden. De winkelgebieden zijn over de hele stad verdeeld; de schaalgrootte van Maassluis vraagt niet om extra horecagelegenheden in de overige wijken/gebieden.

Voor Koningshoek wordt aangegeven dat dit gebied bestaat uit een woonwijk en het winkelcentrum Koningshoek. In dit winkelcentrum is een aantal horecabedrijven gevestigd, waaronder een eetcafé, een snackbar, een lunchroom en een koffi corner. Dit aanbod voorziet in en voldoet aan de behoefte van het winkelend publiek aldaar. Voor het winkelcentrum wordt modernisering en uitbreiding nagestreefd. Dit geldt evenzeer voor de beperkt uit te breiden horeca (dag- en avondhoreca) bij het winkelcentrum en bij de locatie Chopin naast het station.

2.5.8 Detailhandelsvisie Maassluis (2012)

Aanleiding voor een nieuwe detailhandelsvisie voor de gemeente zijn landelijke ontwikkelingen in de detailhandel en diverse ontwikkelingen binnen Maassluis. Om te kunnen inspelen op deze ontwikkelingen is het noodzakelijk om een heldere visie te hebben die inspeelt op deze ontwikkelingen.

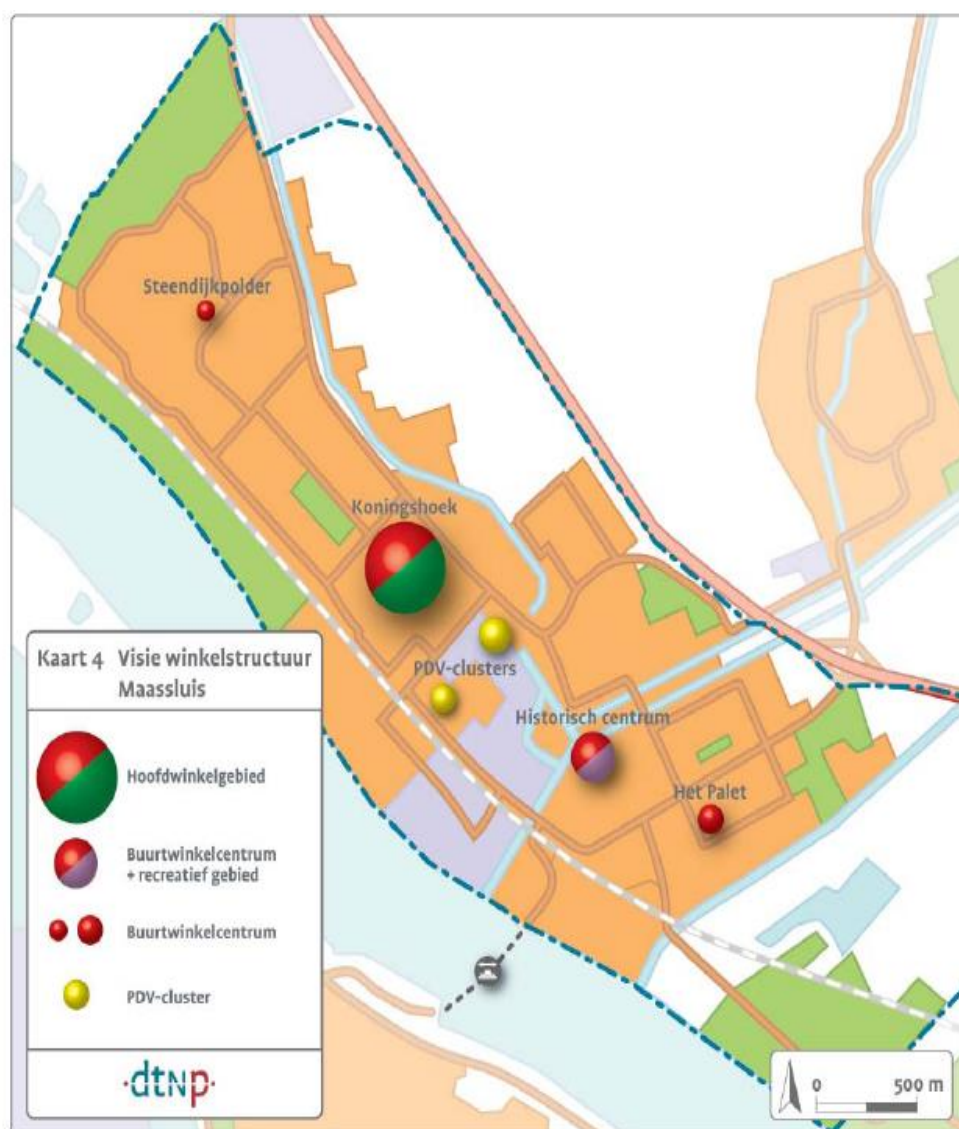
De detailhandelsvisie geeft aan wat de (beleids)voornemens zijn van het gemeentebestuur ten aanzien van de detailhandel(structuur).

De gemeentelijke ambitie gaat uit van de volgende punten:

- concentratie van dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod in een modern hoofdwinkelgebied;
- behoud van spreiding van dagelijks aanbod over de inwoners in eigentijdse boodschappencentra;
- benutten van de potenties van het historische centrum voor het behoud van bijzonder winkelaanbod.

Op figuur 2.4 zijn de winkelgebieden in de kern Maassluis weergegeven. In het

plangebied is het hoofdwinkelgebied van Maassluis aanwezig: winkelcentrum Koningshoek.



Figuur 2.4: Winkelaanbod Maassluis

Winkelaanbod

Het winkelaanbod in de gemeente Maassluis is, vergeleken met kernen met een vergelijkbaar inwonertal, gemiddeld beduidend kleiner. Dit grote verschil kan deels verklaard worden door de aanwezigheid van grotere centra in de regio. Hierdoor is de afvloeiing van koopkracht groot en de regionale functie van winkelaanbod in Maassluis beperkt.

De verklaring voor het beperkte aanbod moet ook gezocht worden in de grote hoeveelheid winkelgebieden in de stad. Slechts 24% van het wvo in Maassluis is

gevestigd in Koningshoek (hoofdwinkelgebied), terwijl gemiddeld in kernen met eenzelfde inwonertal 40% van het aanbod in het hoofdwinkelgebied gevestigd is. Hierdoor is er onvoldoende synergie en is op geen enkele locatie het aanbod groot genoeg voor een hoge binding.

Positie Koningshoek

Winkelcentrum Koningshoek is het planmatige hoofdwinkelgebied (zie figuur 2.4) met een functie voor heel Maassluis voor het doen van boodschappen en gemakkelijke overige aankopen. Het winkelcentrum heeft daarmee het karakter van een klein stadsdeelcentrum. Koningshoek ligt centraal in de kern en is goed bereikbaar voor inwoners van Maassluis. Koningshoek is een overdekt winkelcentrum uit de jaren zeventig en telt circa 70 verkooppunten, waarvan circa 55 winkels. Het ingevulde winkelvloeroppervlak betreft circa 10.000 m².

De positie van Koningshoek als hoofdwinkelgebied is relatief zwak. De lokale binding aan Koningshoek in niet-dagelijkse artikelen bedraagt $\pm 22\%$, terwijl de binding aan hoofdcentra van vergelijkbare kernen circa 30% bedraagt. Een groot deel van het modische en overig niet-dagelijkse winkelaanbod is buiten Koningshoek gevestigd.

Koningshoek heeft het grootste supermarktaanbod van Maassluis. Supermarkten Albert Heijn en Hoogvliet en warenhuis Hema zijn de belangrijkste publiekstrekkers. Op dinsdag wordt een weekmarkt gehouden met circa 25 marktkooplieden. Ondanks het planmatige karakter zijn de winkels relatief klein. Door deze kleinschaligheid en introverte uitstraling is Koningshoek economisch verouderd.

Om die reden ligt het plan voor om het winkelcentrum te renoveren en uit te breiden.

Visie op hoofdlijnen

In de visie zijn de hoofdlijnen voor de detailhandelsstructuur in Maassluis geformuleerd. Voor Koningshoek wordt aangegeven dat de functie en de positie als hoofdwinkelcentrum van Maassluis en directe omgeving versterkt moet worden. Er moet worden ingezet op versterking van zowel het dagelijkse als niet-dagelijkse winkelaanbod. De goede uitgangspositie (centrale ligging in het stedelijk gebied, fysieke mogelijkheden en positie in het regionale detailhandelsbeleid) bieden hiervoor kansen.

In het bestemmingsplan wordt de uitbreiding van winkelcentrum Koningshoek planologisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan past daarmee binnen de detailhandelsvisie.

Implementatie gemeentelijk detailhandelsbeleid in recente bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Kapelpolder

In de toelichting op dit bestemmingsplan Kapelpolder is verwezen naar de Detailhandelsvisie 2012. Daarbij is opgenomen dat in het plangebied twee winkelconcentraties zijn gelegen: aan de Elektraweg en het Elysium aan de Industrieweg. Voor deze twee perifere clusters geldt dat deze worden ingezet als

doelgerichte aankooplocatie voor volumineus aanbod in de branches wooninrichting, doe-het-zelf en tuinartikelen. Uitbreiding van het niet-perifere detailhandelsaanbod is op deze locaties niet wenselijk. De bestaande winkels worden op termijn bij voorkeur verplaatst naar het winkelcentrum Koningshoek. De bestaande rechten voor deze locaties zijn in het bestemmingsplan gerespecteerd. Wel is voor deze locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, indien de niet-perifere detailhandel niet langer ter plaatse is gevestigd, de specifieke aanduidingen in het bestemmingsplan kunnen worden verwijderd.

Bestemmingsplan Binnenstad

De gemeentelijke ambitie gaat uit van de volgende punten:

- Concentratie van dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod in een modern hoofdwinkelcentrum (Koningshoek);
- Behoud van spreiding van dagelijks aanbod over de inwoners in eigentijdse boodschappencentra;
- Benutten van de potenties van het historische centrum voor het behoud van bijzonder winkelaanbod.

In het bestemmingsplan Binnenstad is dan ook rekening gehouden met deze visie, waarbij detailhandel in de binnenstad mogelijk is. Om concentratie van detailhandel te bereiken is deze functie alleen toegestaan in het kernwinkelgebied en de direct aangelegen aanloopstraten.

Bestemmingsplan Dijkpolder

In de Structuurvisie werd nog uitgegaan van een beperkte mate van winkelvoorzieningen. Deze winkelvoorzieningen zijn echter in het bestemmingsplan Dijkpolder komen te vervallen als gevolg van de conclusies en de gekozen beleidslijn in de Detailhandelsvisie Maassluis 2012. Binnen het bestemmingsplan is detailhandel derhalve uitgesloten.

Conclusie

Uit bovenstaande beleidsstukken blijkt dat het gemeentelijke beleid er vanaf 2012 op is gericht om het winkelcentrum Koningshoek als hoofdwinkelcentrum te ontwikkelen. Daarbij is expliciet onderscheid gemaakt tussen Koningshoek aan de ene kant en de Binnenstad en Kapelpolder aan de andere kant.

De gemeente is geen eigenaar van panden waarbinnen momenteel detailhandel is gevestigd. Het is daarom niet mogelijk om actief de winkels die op moment gelegen zijn in de perifere clusters Elektraweg en Elysium naar Koningshoek te verplaatsen. Het winkelcentrum is op dit moment ook niet geschikt om winkels van een dergelijke omvang op te vangen. Maar op het moment dat Koningshoek een schaalvergroting heeft doorgemaakt is een verplaatsing van deze winkels conform het gemeentelijk beleid mogelijk. Het is derhalve ook van belang dat Koningshoek de mogelijkheid krijgt om uit te breiden met de eerder genoemde ca 3700 m² om een dergelijke schaalvergroting en in vervolg daarop de optimalisering van het winkelcentrum te realiseren.

2.5.9 Beleidsregels parkeren Maassluis (2012)

In de bouwverordening van Maassluis is opgenomen dat bij gebouwen voldoende parkeergelegenheid dient te zijn gerealiseerd en dat dit primair op eigen terrein dient te geschieden. Ter bevordering van de rechtszekerheid heeft het college in de beleidsregels parkeren Maassluis 2012 vastgelegd welke parkeernormen van toepassing zijn bij bouwplannen. In de beleidsregels is tevens vastgelegd op welke voorwaarden afgeweken mag worden van de parkeernormen. Nieuwe ontwikkelingen, waaronder de uitbreiding van Koningshoek, worden hieraan getoetst.

2.5.10 Visie openbare ruimte 2030

De inrichting en het beheer van de openbare ruimte bepalen in belangrijke mate het leefklimaat in een stad. In de Visie openbare ruimte 2030, vastgesteld door het college op 7 juli 2015, wordt deze openbare ruimte in Maassluis gevisualiseerd als een glas-in-loodraam. Het lood is daarbij het raamwerk van het groen en het water en het glas de woon- en werkgebieden.

Maassluis stelt als opgave om de openbare ruimte door te ontwikkelen met een sterk 'eigen gezicht' dat aansluit op de wensen van de samenleving en betaalbaar is. Randvoorwaarde en uitgangspunt is dat het schoon, heel en veilig is. Het moet fysiek maar ook sociaal veilig zijn.

2.5.11 Groenstructuurplan

Onderdeel van de Visie openbare ruimte 2030 is het Groenstructuurplan. De groenstructuur is een samensmelting van verschillende groenelementen en delen die tezamen bijdragen aan het robuuste- en stedelijke groene raamwerk binnen Maassluis.

Het groenstructuurplan definieert helder het groene 'lood' waarbinnen in het glas fijnere wijkstructuren niet worden genegeerd. Leidend bij de toetsing binnen het groenstructuurplan is de totaalafweging van de openbare ruimte waarbij altijd het doel is om de kwaliteit van het groen te versterken en krachtig met elkaar te verbinden.

De hoofdgroenstructuur van Maassluis vormt een samenhangend netwerk dat wordt gevormd door:

- robuust lood, het zware kader
- stedelijk lood, de verfijning van het kader
- de grote groeneenheden aan het 'stedelijk lood'
- wijkgroen, het filigrein.

Bepalend voor de hoofdgroenstructuur zijn samenhang en continuïteit. Om de samenhang en continuïteit te versterken is het van belang meer verbindingen binnen de groenstructuur te maken.

De belangrijkste groenstructuren zijn in dit bestemmingsplan bestemd tot Groen.

2.5.12 Motie bomen in de stad

Op 6 november 2013 is door de raad van Maassluis de motie 'Bomen in de stad' aangenomen. Middels deze motie wordt het college verzocht een plan van aanpak op te stellen waarin is opgenomen een aanscherping van de herplantingsverplichting met als uitgangspunt dat voor iedere door de gemeente gekapte boom er 1 wordt teruggeplaatst en wanneer dat niet (direct) mogelijk is, dit aan de raad moet worden gemeld, met redenen omkleed.

2.6 Conclusie

De ambities voor Koningshoek en omgeving zijn niet in strijd met het beleid van het Rijk en Provincie en passen binnen het beleid van de gemeente.

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de gebiedsvisie op het plangebied beschreven. Eerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis. Vervolgens worden de bestaande ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied zelf en de directe omgeving beschreven. Specifiek wordt daarbij ingegaan op het winkelcentrum Koningshoek. Vervolgens wordt ingegaan op de uitbreiding van winkelcentrum Koningshoek. Vervolgens wordt ingegaan op de uitgangspunten voor de juridische regeling.

3.2 Ontstaansgeschiedenis

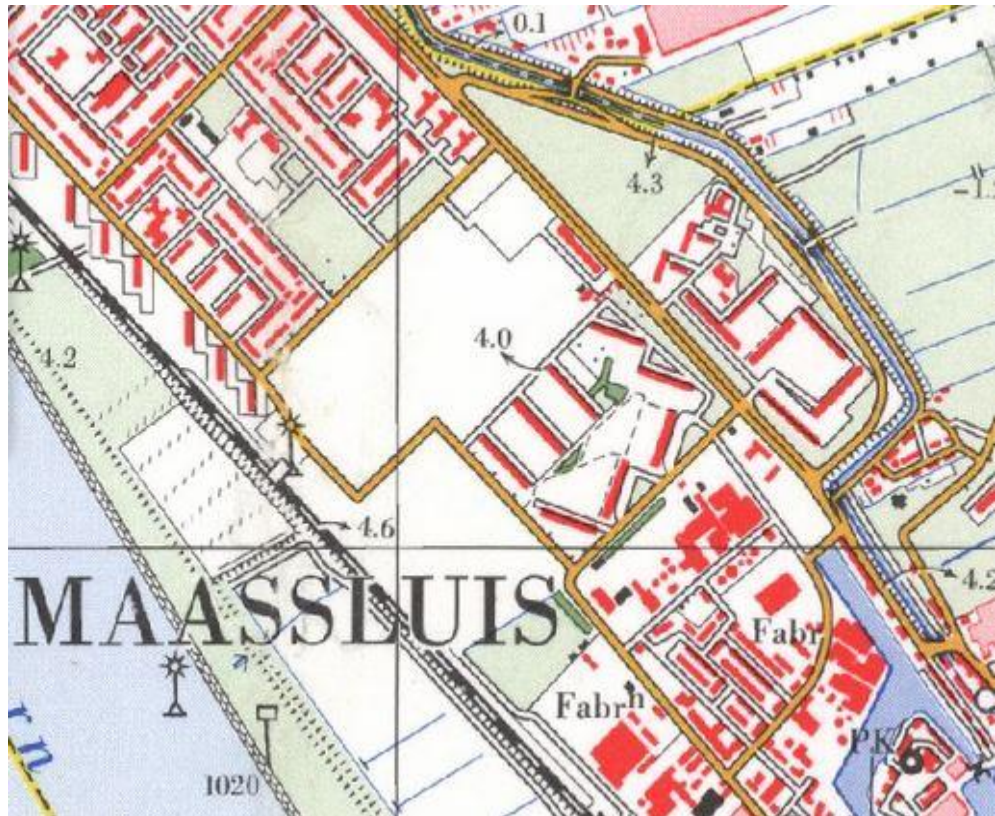
Het plangebied is gelegen in de polder Kapelpolder. De Kapelpolder in Maassluis is ontstaan door het storten van baggerspecie uit de Nieuwe Waterweg. Vanaf 1872 is hiermee begonnen, om op deze manier een snellere verlanding van de polder mogelijk te maken. Na de realisatie van de spoorlijn Rotterdam-Hoek van Holland werd de polder in 1916 tot aan de Spoordijk opgehoogd, om de polder hiermee geschikt te maken voor gebruik.



Figuur 3.1: Historisch kaartfragment situatie 1906 (bron: watwaswaar.nl)

De eerste woningbouwontwikkeling in het plangebied kwam halverwege de jaren 60 op gang. De 6 hoogbouwflats in het noordoosten van het plangebied werden als eerste gerealiseerd. In de jaren '70 en daarna volgde de rest van de bebouwing van het plangebied.

Op het kaartfragment uit 1973 (figuur 3.2) is de woonwijk tot dan toe zichtbaar. Te zien is dat het stadhuis en het winkelcentrum Koningshoek nog niet zijn gerealiseerd. Deze werden in de tweede helft van de jaren '70 gebouwd.



Figuur 3.2: Historisch kaartfragment situatie 1973 (bron: www.watwaswaar.nl)

3.3 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

In deze paragraaf wordt de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven.

3.3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied bestaat uit een aantal ruimtelijke van elkaar te scheiden gebieden, te weten:

1. Deelgebied Koningshoek-Winkelcentrum en stadhuis
2. Deelgebied Westlandseweg en Uiverlaan;
3. Deelgebied Chopinstraat en omgeving;
4. Deelgebied Componistenbuurt Zuid.



Figuur 3.3: Deelgebieden

Hieronder worden de deelgebieden afzonderlijk beschreven.

Koningshoek-Winkelcentrum en stadhuis

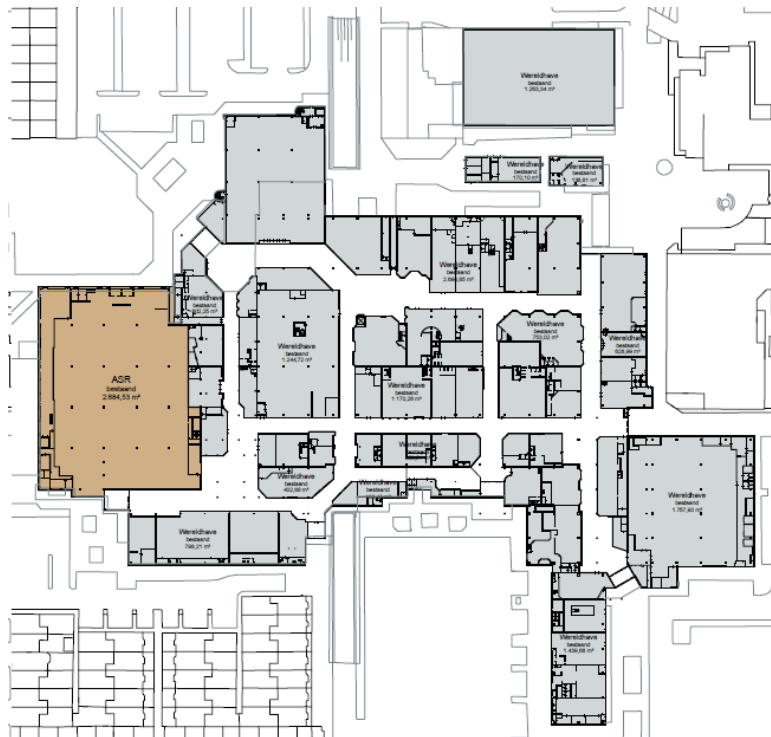
Dit deelgebied wordt ruimtelijk begrensd door de Uiverlaan en de woonbebouwing rondom het winkelcentrum Koningshoek.

Winkelcentrum Koningshoek

Centraal in het deelgebied ligt het winkelcentrum Koningshoek. Dit winkelcentrum is eind jaren '70 gerealiseerd. Passend bij de modernistische denkbeelden uit die tijd is Koningshoek opgericht als een monolithisch gebouw in een open gebied met grote parkeerterreinen en gazons. In deze opzet was het winkelcentrum nadrukkelijk gericht op bezoekers die met de auto kwamen. Het winkelcentrum is opgebouwd uit verschillende bouwdelen in verschillende hoogten, variërend van 6 meter aan de westzijde tot 9 meter aan de oostzijde, en is plat afgedekt.

De winkels bevinden zich veelal aan de inpandige winkelstraten. Deze zijn in de bestaande situatie relatief klein gedimensioneerd. Bovendien zijn er diverse hoeken waardoor de oriëntatie slecht is maar er ook onlogische winkelunits ontstaan. Daarnaast wordt het winkelcentrum gekenmerkt door een onduidelijke

structuur met vele passages. Recent is reeds een begin gemaakt met de herontwikkeling van deze onduidelijke structuur. Passages worden vernieuwd en aangepast aan de eisen van deze tijd (licht, ruim en overzichtelijk). De interne herontwikkeling zal nog tot 2016 in beslag nemen. Enkele winkelunits zijn van buitenaf bereikbaar, waaronder een rij in een uitstekend blok richting de Uiverlaan en het voormalige postkantoor. Doordat het merendeel van de winkels aan de binnenkant van het gebouw zitten is het winkelcentrum in zichzelf gekeerd. Het winkelcentrum kent echter veelal gesloten gevels met weinig afwisseling, wat niet bijdraagt aan de verblijfskwaliteit en de sociale veiligheid.



Figuur 3.4: Indeling winkelcentrum bestaand (bron: Dok architecten)

Het winkelcentrum heeft 7 entrees. Deze liggen met name aan de parkeerterreinen en zijn daarmee gericht op bezoekers die met de auto komen. Aan de zuidoostzijde liggen twee entrees die zijn gekoppeld aan de langzaam verkeersroute tussen het station en het stadhuis. Deze entrees hebben een weinig representatieve uitstraling, enerzijds omdat de openbare ruimte smal is, anderszijds vanwege de uitwerking van de entrees.

Stadhuis

Ten zuiden van winkelcentrum Koningshoek ligt het stadhuis. Het wordt gescheiden door een smalle strook met bovengenoemde langzaam verkeersverbinding. Deze komt uit op een besloten plein aan de noordzijde van het stadhuis, waaraan de entree gelegen is.

Het stadhuis bestaat uit meerdere volumes. De ruimtes die voor publiek toegankelijk zijn en het bestuurscentrum bevinden zich in de lagere delen. Het kantoorvolume is hoger en smal. Het ontwerp van het stadhuis is gebaseerd op een schip.



Figuur 3.5: Winkelcentrum Koningshoek en omgeving (bron: bingmaps)

Deelgebied Westlandseweg en Uiverlaan

De bebouwing langs de Uiverlaan bestaat uit een cluster met rijwoningen met asymmetrische kappen, een tankstation en bedrijfsgebouw en een appartementencomplex. De rijwoningen zijn loodrecht op de Uiverlaan gesitueerd, met uitzondering van de hoekwoningen, die plat zijn afgedekt. De bebouwing van de bedrijfspercelen bestaat uit één bouwlaag. Het appartementencomplex op de hoek van de Uiverlaan en Westlandseweg vormt met 5 bouwlagen een markeringspunt in de omgeving.

De woningen langs de Westlandseweg zijn parallel aan de weg gesitueerd en vormen een doorgaande gesloten wand die eindigt bij het appartementencomplex ter plaatse van de Van Beethovenlaan. De achtertuinen van deze woningen grenzen deels aan een parkeerterrein en deels aan een woonbuurtje. Dit woonbuurtje is kleinschalig van opzet en heeft een speels karakter. De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen. De woningen zijn soms met een (asymmetrische) kap en soms plat afgedekt. De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. In sommige voortuinen zijn garageboxen aanwezig. De profielen zijn vrij smal en zijn zó ingericht dat de auto 'te gast' is.



Figuur 3.6: Koningshoek-Westlandseweg en Uiverlaan (bron: bingmaps)

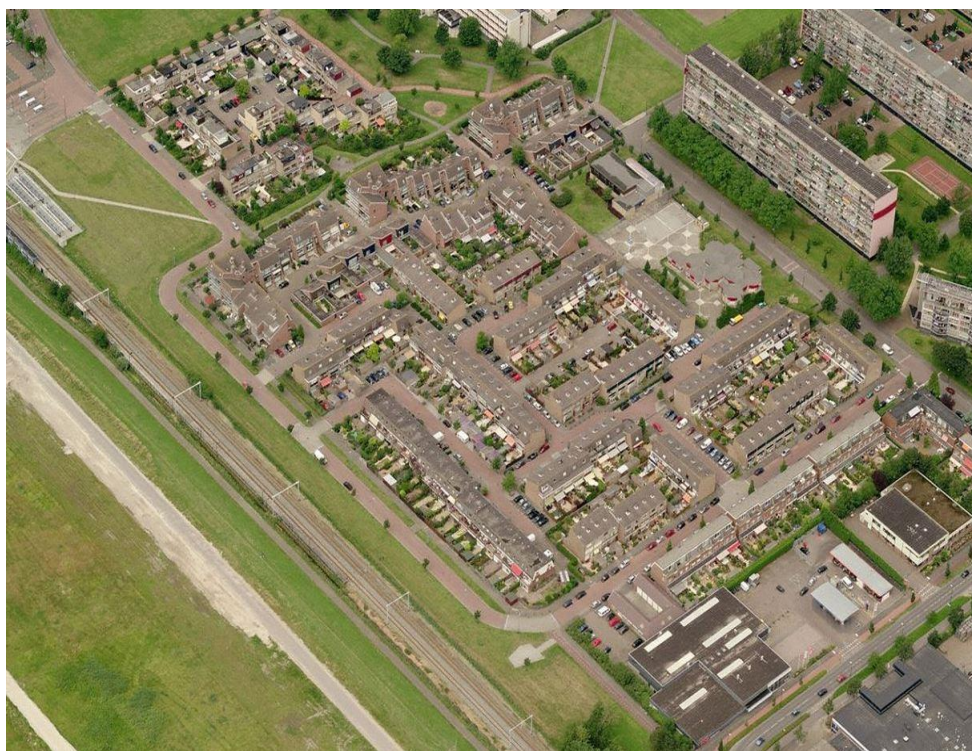
Deelgebied Chopinstraat en omgeving

Dit deelgebied wordt ruimtelijk begrensd door de Haydnlaan, Mozartlaan, Spoorlijn Rotterdam-Hoek van Holland en de Logger. In het gebied staan gevarieerde woningen uit de jaren '70 die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald.

De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen. Door de variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend. Een kenmerk is de verspringende voorgevelrooilijnen. De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. In sommige voortuinen zijn vrijstaande bergingen aanwezig. Het gebied heeft een groen karakter door de ruime tuinen, openbare groenelementen als gazons en een groenstructuur tussen de Hoeker en de Logger.

De seriematig gebouwde woningen hebben een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw van veelal twee lagen met variërende kappen of tot drie lagen met plat dak. Hoeken van rijen zijn deels verbijzonderd met bijvoorbeeld een wolfseind of hebben een extra laag. Verspreid staan enkele appartementengebouwen met een afwijkende bouwhoogte ten opzichte van de woningen.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met afwijkende functies, zoals een onderwijsgebouw en een sportzaal, station Maassluis West, een tankstation en een bedrijf aan de Mozartlaan. De gebouwen staan veelal vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.



Figuur 3.7: Koningshoek-Chopinstraat en omgeving (bron: bingmaps)

Deelgebied Componistenbuurt Zuid

De Componistenbuurt Zuid is gelegen tussen de Westlandseweg, de Mozartlaan, de Haydnlaan en de Van Beethovenlaan. Met name de Westlandseweg en de Mozartlaan vormen door hun doorgaande en drukke karakter een duidelijke grens waardoor contact met de aan de overzijde gelegen gebieden nauwelijks aan de orde is. De overige twee wegen hebben een belangrijke functie voor de toegang van het gebied Koningshoek en omgeving.

De in het gebied aanwezige bebouwing is met name gelegen aan de buitenzijde van het gebied waardoor enerzijds de begrenzing van de buurt wordt benadrukt en anderzijds een open ruimte in het centrum van het gebied wordt gecreëerd. Aan de zuid- en oostzijde gaat het om drie flatgebouwen van 6 bouwlagen die ten opzichte van de omliggende wegen scheef zijn gesitueerd. Aan de westzijde bevinden zich drie flats, met een hoogte van 10 bouwlagen, haaks op de Van Beethovenlaan. De twee open ruimtes tussen de flats zijn vrijwel identiek ingericht als parkeerplaats en speelveldjes. Haaks hierop is een zogenoemd 'Cruyff court' aanwezig.

In het noorden bevindt zich een complex met zorgwoningen en levensloopbestendige woningen. Het complex is in een gesloten vorm gebouwd met binnenin twee open ruimtes. De hoogte van de gebouwen varieert van vier tot acht bouwlagen. Dit complex zorgt ruimtelijk gezien voor wandvorming langs de Westlandseweg.



Figuur 3.8: Componistenbuurt Zuid (bron: bingmaps)

3.3.2 Functionele structuur

Het plangebied heeft 2 hoofdfuncties: centrumfuncties en woongebied.

Centraal in het gebied ligt een voorzieningencluster met het winkelcentrum Koningshoek en het Stadhuis. Met de Koningshof aan de overzijde van de Uiverlaan, die buiten dit bestemmingsplan valt, is sprake van een cluster met voorzieningen voor geheel Maassluis. Bij deze functies liggen grote openbare parkeer- en groenvoorzieningen.

De spoorlijn en station Maassluis West in het zuiden van het plangebied vormen een heldere functionele begrenzing van het plangebied.

Hieronder wordt ingegaan op de diverse functies die in het gebied voorkomen.

Winkelcentrum Koningshoek

Het winkelcentrum Koningshoek telt diverse winkels, waarvan het totale ingevulde winkelvloeroppervlak circa 10.000 m² betreft. Een groot deel van het aanbod betreft winkels in de non-foodsector. Tot de foodsector behoren de twee supermarkten, de speciaalzaken en enkele horecagelegenheden. Veel van de winkels in Koningshoek zijn relatief klein qua oppervlakte en kunnen daarmee onvoldoende ruimte bieden voor een actueel assortiment.

Maatschappelijke voorzieningen

De belangrijkste maatschappelijke voorziening in het gebied is het stadhuis. Dit gebouw is van belang voor de stad omdat hier het bestuur en de ambtenaren zetelen. Verder heeft het een belangrijke publieksfunctie.

Naast het stadhuis liggen in het gebied ook basisschool De Dijck en een sportzaal. Deze voorzieningen zijn gelegen ten zuiden van het winkelcentrum ter hoogte van de Haydnlaan.

Wonen

De functie wonen komt zowel voor in gestapelde als in grondgebonden vorm. Ook is in het noordoosten een woonzorgcomplex aanwezig. Ter plaatse van de Haydnlaan is een woonlocatie voor mensen met een beperking aanwezig.

Bedrijven

In het plangebied zijn enkele bedrijfspercelen aanwezig. Langs de Uiverlaan is een tankstation met wasruimte gevestigd. Daarnaast bevindt zich een klein detailhandelsgebouw.

Tegenover bedrijventerrein Kapelpolder aan de Mozartlaan in het uiterste zuidoosten van het plangebied bevinden zich eveneens enkele bedrijven waaronder een keukenstudio en een (onbemand) tankstation.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten op de Westlandseweg door middel van de Uiverlaan, de Van Beethovenlaan en de Mozartlaan. Het zuidelijke deel wordt ontsloten vanaf de Chopinstraat.

Het nabijgelegen station Maassluis West is één van de twee treinstations in Maassluis. Gelijktijdig met het omzetten van de spoorlijn naar lightrail wordt in de toekomst nog een derde station gerealiseerd in Steendijkpolder.

3.4 Uitbreiding Winkelcentrum Koningshoek

Zoals ook beschreven bij het gemeentelijk beleid, kent Maassluis vergeleken met kernen met een vergelijkbaar inwonersaantal een beperkter winkelaanbod. Één van de redenen die daarbij genoemd is, is het feit dat maar 24% van het winkelaanbod van Maassluis in het hoofdwinkelgebied Koningshoek is gevestigd. In vergelijkbare kernen is 40% van het aanbod in het hoofdwinkelgebied gevestigd. Hierdoor is er onvoldoende sprake van synergie in het winkelaanbod. De positie is dan ook relatief zwak.

Een ander aspect is de kleinschaligheid van het winkelcentrum. In de eerste plaats zijn de winkelunits relatief klein, maar ook de schaal van de interne structuur sluit niet aan bij de eisen van de moderne consument. Het initiatief ligt voor om het bestaande winkelcentrum te herstructureren en uit te breiden.

In het kader van de herstructurering, waarmee reeds is gestart en die in 2016 wordt afgerond, zullen de inpanidige straten een logischer indeling krijgen: de gangen worden recht en overzichtelijk. De aanliggende winkelunits worden deels vergroot door samenvoeging en krijgen een logischer opzet zodat deze efficiënter te gebruiken zijn.

Bovendien wordt het winkelcentrum aan de zuidoostzijde uitgebreid. De hier aanwezige (losstaande) bebouwing van onder andere het postkantoor zal gesloopt worden. Hier zal het winkelcentrum uitgebreid worden met enkele winkelunits. Ook wordt het sociaal onveilige pad tussen het winkelcentrum en het stadhuis bij het winkelcentrum getrokken als expeditiezone. Het uitstekende bouwdeel aan de westkant zal afgebroken worden. Dit zal plaats maken voor een markante entree van het winkelcentrum, zowel uitnodigend voor bezoekers die met de auto komen als voor bezoekers die te voet komen. Verder zal het nieuwe complex slechts 4 hoofdentrees krijgen, alsmede één zijentree tegenover de ingang van het gemeentehuis.

In het nieuwe centrum wordt het laden en lossen opgelost door de realisatie van een aantal nieuwe interne bevoorradingspunten, naast de bestaande voorzieningen nabij de AH-supermarkt en de ondergrondse bevoorradingsstraat. Hiermee wordt de overlast voor omwonenden beperkt.



Figuur 3.10: Toekomstige indeling Koningshoek (bron: Dok architecten)

Aangezien het winkelloppervlak wordt uitgebreid zijn extra parkeerplaatsen nodig. De gemeente Maassluis heeft eigen parkeernormen vastgesteld.

De parkeerplaatsen zullen allemaal op het huidige maaiveldniveau gerealiseerd worden.

3.5 Overige ontwikkelingen

De Hoekse Lijn zal de komende jaren omgebouwd worden tot lightrail en onderdeel uit gaan maken van het metronetwerk van Rotterdam. Ten behoeve van deze lijn zal buiten het plangebied het nieuwe station Steendijkpolder geopend worden. Het station Maassluis West blijft gehandhaafd. De ontwikkeling van de lightrail wordt niet mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan; hiervoor is een aparte procedure doorlopen. Het bestemmingsplan 'Hoekse Lijn' is op 1 december 2015 vastgesteld. Voor zover gelegen binnen de grenzen van onderhavig bestemmingsplangebied, is de regeling zoals opgenomen dit vastgestelde bestemmingsplan 'Hoekse Lijn' één op één overgenomen.

3.6 Uitgangspunten voor de juridische regeling

3.6.1 Uitgangspunten voor de ruimtelijke hoofdstructuur

Het beleid voor wat betreft de ruimtelijke structuur is dat de stedenbouwkundige structuur van het gebied zoveel mogelijk wordt gehandhaafd. Hierbij wordt voor de woonbebouwing gekozen voor een gedetailleerde regeling om de ruimtelijke structuur te behouden. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op de planologische regeling uit de (geactualiseerde) bestemmingsplannen die elders in Maassluis vigeren. Voor de bedrijven en de maatschappelijke voorzieningen wordt eveneens een conserverend beleid voorgestaan. De beoogde gebieden krijgen hiervoor een passende bestemming.

Ook voor wat betreft winkelcentrum Koningshoek wordt voorzien in een passende bestemming. De uitbreiding van het winkelcentrum heeft, net als het bestaande gedeelte, de bestemming 'Centrum' gekregen. Hiermee is de beoogde uitbreiding juridisch-planologisch mogelijk en wordt de bestaande situatie opnieuw vastgelegd.

3.6.2 Uitgangspunten voor de functionele hoofdstructuur

Het plangebied kent een mix aan diverse functies, waarbij wonen en detailhandel de hoofdfuncties zijn. Uitgangspunt is om de verschillende functies te behouden voor het gebied. Dat betekent enerzijds dat ruimte moet worden geboden voor flexibiliteit, maar anderzijds dat overlast voor gevoelige bestemmingen voorkomen moet worden.

Voor winkelcentrum Koningshoek, alsmede voor het uit te breiden gedeelte daarvan, wordt een flexibele bestemming opgenomen, die uitwisseling van functies binnen het winkelcentrum mogelijk maakt. De bebouwingscontouren van het winkelcentrum worden gedetailleerd vastgelegd.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Aard van het bestemmingsplan

4.1.1 Toelichting op de gekozen planvorm

Voor de bestaande woonbebouwing en overige functies is een gedetailleerde planvorm gehanteerd waarbij iedere functie zijn specifieke maatbestemming heeft gekregen en nieuwe grootschalige ontwikkelingen niet mogelijk zijn.

Voor winkelcentrum Koningshoek is de bestaande situatie vastgelegd door middel van de bestemming 'Centrum'. Daarnaast is deze bestemming toegekend aan de gronden ter plaatse van de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum. Op basis van deze bestemming kunnen de benodigde vergunningen worden verleend.

4.1.2 Standaard opbouw verbeelding en regels

In het bestemmingsplan Koningshoek en omgeving is gebruikgemaakt van de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Hierin zijn verplichtingen opgenomen ten aanzien van de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan.

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en bestemmingen. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn daarnaast eventuele afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen.

4.1.3 Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plangebied aanwezige bestemmingen bestaan in de meeste gevallen uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Bij een aantal bestemmingen, zoals bijvoorbeeld 'Groen', 'Verkeer' en 'Water' geldt uitsluitend een bestemmingsvlak. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat binnen deze bestemmingen geen gebouwen mogen worden gebouwd. Het bestemmingsvlak geeft namelijk aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is over het algemeen een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen en overkappingen te bouwen in de regels zijn aangegeven.

4.1.4 Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in verschillende aanduidingen. Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn *maatvoeringsaanduidingen*, waaronder bijvoorbeeld de goot- en bouwhoogte, het maximum bebouwingspercentage en het maximum aantal wooneenheden.

Een aantal *functieaanduidingen* is gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Voorbeelden hiervan zijn 'bedrijfswoning', 'garagebox' en 'zorginstelling'.

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden *bouwaanduidingen* genoemd. In het plangebied zijn bijvoorbeeld bouwaanduidingen opgenomen voor onderdoorgangen en specifieke gebieden waar gestapelde woningen gebouwd mogen worden.

Een *gebiedsaanduiding* is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. In het plangebied is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de geluidszone industrielawaai (zie paragraaf 5.8).

4.2 Uitleg van de planregels

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de planregels. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Deze worden hieronder toegelicht.

4.2.1 Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1)

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

4.2.2 Bestemmingsregels

Het hoofdstuk bestemmingsregels bevat de regels die specifiek gelden voor de bestemmingen in dit plan. Hieronder volgt per bestemming een korte toelichting.

Bedrijf (Artikel 3)

Deze bestemming is gegeven aan de bedrijvenzone langs de Mozartlaan. Binnen de bedrijfsbestemming zijn bedrijven tot en met categorie C van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' algemeen toegestaan. Bij verhuizing of beëindiging van het ene bedrijf, kan een ander bedrijf uit deze categorieën zich ter plaatse vestigen. Ter plaatse van de Mozartlaan is één bedrijf aanwezig dat niet voortkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Bij beëindiging of verhuizing van dit bedrijf, kan alleen eenzelfde type bedrijf terugkomen dan wel een bedrijf dat binnen categorie A tot en met C past.

Specifieke gebruiksregels

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is in de specifieke gebruiksregels geïmplementeerd door middel van het uitsluiten van risicovolle inrichtingen. In de begrippen is het begrip 'Bevi-inrichting' verklaard. Daarnaast zijn geluidshinderlijke inrichtingen (Wgh-inrichtingen) eveneens niet toegestaan.

Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet genoemd worden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging', op voorwaarde dat deze bedrijfsactiviteiten (als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze) naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten genoemd in de lagere algemeen toegelaten milieucategorieën.

Centrum (Artikel 4)

Deze bestemming is toegekend aan het bestaande winkelcentrum Koningshoek, alsmede de gronden waarop de beoogde uitbreiding van de bebouwing is voorzien. Voor de bebouwing die nu binnen het winkelgebied valt, maar in de nieuwe situatie bij het openbaar gebied wordt getrokken is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn verschillende uitwisselbare functies mogelijk, waaronder dienstverlening, detailhandel en horeca. Grootschalige detailhandel, detailhandel in volumineuze goederen en tuincentra zijn niet toegestaan.

Detailhandel (Artikel 5)

Langs de Uiverlaan ligt een perceel waar detailhandel, inclusief een verkooppunt voor motorbrandstoffen is toegestaan.

Groen (Artikel 6)

De bestemming Groen is gegeven aan beeld- of structuurbepalend groen. Het gaat dan om gronden die in gebruik zijn als plantsoenen en bermen. Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden mogelijk.

Maatschappelijk (Artikel 7)

De verschillende maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming Maatschappelijk. Om te voorkomen dat er binnen de bestemming ongewenste maatschappelijke voorzieningen kunnen worden gerealiseerd, hebben de verschillende maatschappelijke voorzieningen elk een toegesneden aanduiding, waarmee de betreffende voorziening mogelijk is gemaakt. Het gaat bijvoorbeeld om de aanduidingen 'onderwijs', 'openbare dienstverlening' en 'sportzaal'.

In alle maatschappelijke bestemmingen zijn bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan, zoals groen, laad- en losruimte, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en toegangswegen.

Tuin (Artikel 9)

De tuinbestemming is gelegd op de bij de woningen behorende gronden waarop in principe geen bebouwing is toegestaan. Dit betreffen de gronden gelegen aan de voorzijde van de woning en - bij sommige hoeksituaties - ook delen van het zijerf.

Indien in de huidige situatie bebouwing aanwezig is, dan is hiervoor een specifieke aanduiding opgenomen, bijvoorbeeld voor bijgebouwen en carports.

Verkeer (Artikel 10)

Daar waar een weg een belangrijke ontsluitende functie heeft, zijn de gronden bestemd als Verkeer. Binnen het plangebied betreft dit de Uiverlaan. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan, zoals parkeren, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen en dergelijke.

Verkeer - Railverkeer (Artikel 11)

De spoorlijn Rotterdam-Hoek van Holland, alsmede station 'Maassluis West' hebben de bestemming Verkeer - Railverkeer. De regels zijn opgesteld conform het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan 'Hoekse Lijn'.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 12)

Behoudens de wegen die bestemd zijn als Verkeer, is het openbaar gebied bestemd tot Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming zijn zowel gebieden met een verblijfsfunctie, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speeltoestellen en speelplaatsen, wegen, voet- en fietspaden en water toegestaan, waardoor een zekere mate van flexibiliteit wordt geboden.

Wonen (Artikel 13)

De woonfunctie is de belangrijkste functie in het plangebied. Het beleid is erop gericht de kwaliteit van de woonomgeving te behouden en waar mogelijk te versterken. Rekening houdend met dit uitgangspunt, is een regeling geformuleerd die het resultaat is van de afweging tussen enerzijds een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de opgave om de bestaande ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Andere functies

Naast het wonen zijn op een aantal specifieke locaties ook andere functies toegestaan. Deze zijn in dat geval op de verbeelding met een aanduiding weergegeven. Voorbeelden hiervan zijn 'garagebox', 'maatschappelijk' en 'praktijkruimte'.

Hoofdgebouwen

Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. De begrenzing van het bouwvlak ligt ter plaatse van de bestaande hoofdgebouwen.

Bijbehorende bouwwerken

Buiten het hoofdgebouw mogen op het perceel zowel binnen als buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Dit betreft bijgebouwen, uit- of aanbouwen en overkappingen. Deze bouwwerken mogen alleen op het zij- en achtererf worden gerealiseerd. Het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 50 m².

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een aparte maximale maatvoering opgenomen.

Beroep- en bedrijf-aan-huis

Daar waar de gronden zijn bestemd voor wonen is de uitoefening van een 'aan-huis-verbonden beroep of bedrijf' onder voorwaarden toegestaan. Om te garanderen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, mag ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van de woning (met een maximum van 50 m²), inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, worden benut ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Afwijken van de gebruiksregels

Binnen de bestemming Wonen kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning van enkele specifieke gebruiksregels worden afgeweken indien wordt voldaan aan de opgenomen voorwaarden uit de afwijkingsregels. Zo kunnen bedrijfsactiviteiten aan huis worden toegestaan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' voorkomen, mist blijkt dat deze naar aard en omvang gelijk zijn aan een categorie A-bedrijf.

Waarde - Archeologie 8 (Artikel 15)

In het plangebied geldt op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een onbekende archeologische verwachting als gevolg van het ontbreken van voldoende paleolandschappelijke informatie van de bodem. Voor deze gebieden dient de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 8' opgenomen te worden.

Bouw- en grondwerkzaamheden zijn uitsluitend toegestaan wanneer (verkennd) archeologisch onderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden worden geschaad.

Er is een beperkt aantal uitzonderingen op deze regeling, onder andere voor werkzaamheden die niet dieper reiken dan of niet groter zijn dan een bepaalde maat. Deze maat is per beleidszone anders, al naar gelang de verwachtingswaarde. Werkzaamheden die kunnen worden aangemerkt als regulier beheer en onderhoud zijn in ieder geval van deze verplichting gevrijwaard.

Waterstaat - Waterkering (Artikel 16)

De in het plangebied aanwezige gronden die zijn aangewezen voor waterstaatkundige doeleinden worden beschermd via de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Het oprichten van bouwwerken binnen deze bestemmingen is in principe niet toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen van deze bepaling. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning wint het college advies in bij de waterbeheerder. Daarnaast moet er ontheffing op basis van de Keur aangevraagd worden bij de waterbeheerder.

4.2.3 Algemene regels

In de algemene regels zijn aanvullende regels opgenomen met betrekking tot bouwen. Daarnaast bevat dit hoofdstuk algemene afwijkingsregels, aanduidingsregels, gebruiksregels, wijzigingsregels en overige regels.

4.2.4 Overgangs- en slotregels

In artikel 3.2.1 Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt de citeerwijze van de regels van het plan voorgeschreven.

4.3 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. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geldt een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Waar regels zijn, moet gehandhaafd worden. Zo ook bij regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Deze regels zijn erop gericht de kwaliteit van de bebouwde en de onbebouwde omgeving te beschermen en waar mogelijk te verbeteren.

Handhaving op dit gebied is de laatste tijd steeds meer in de belangstelling komen te staan. Waar handhaving voorheen een bevoegdheid was waar een bestuursorgaan binnen redelijke grenzen al dan niet gebruik van kon maken, is handhaving inmiddels geworden tot een beginselplicht waarvan slechts deugdelijk gemotiveerd afgeweken kan worden.

Omdat er teveel regels zijn om alles te kunnen handhaven, zal het bestuur onderbouwde keuzes moeten maken. In de uitwerkingsregels van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor), is de plicht voor bestuursorganen om een handhavingsbeleid vast te stellen wettelijk verankerd. In het Bor wordt onder meer gesteld dat het handhavingsbeleid inzicht dient te geven in de prioriteitstelling, in de wijze waarop toezicht wordt uitgevoerd en de manier waarop sancties worden toegepast.

De gemeente Maassluis heeft haar handhavingsbeleid vastgelegd in het Handhavingsbeleidsplan Wabo (30 augustus 2011). In deze nota wordt een integrale visie gegeven op de wijze van handhaven van de gemeente. Daarnaast is er een handhavings-uitvoeringsprogramma vastgesteld. Hierin is de in het beleid aangegeven prioritering nader uitgewerkt.

Het denken in termen van individuele producten is niet meer uitgangspunt voor de inzet van toezicht en handhaving maar de kernbegrippen zijn cluster (of ketengericht) werken. De toezicht en handhavingstaken zijn in dat geval geclusterd naar de wijze waarop de toezicht en handhaving zal worden georganiseerd.

Om te kunnen toezien op de waarborging van een adequate en behoorlijke uitvoering van het beleid en uitvoeringsprogramma is een handhavingsregisseur aangesteld die daarnaast een aantal wettelijke taken op zich zal nemen. Daarnaast is er een duidelijke scheiding tussen de vergunning verlenende en de handhavende taken. De vergunning verlenende en toezichthoudende taken worden uitgevoerd in de afdeling ROVM door het team Bouw- en Woningtoezicht. De handhaving wordt uitgevoerd door de regisseur handhaving Wabo.

Hoofdstuk 5 Milieuonderzoek

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de sectorale aspecten. Hierbij wordt enerzijds een beeld gegeven van de situatie in het plangebied, anderzijds wordt onderbouwd dat de vaststelling van het bestemmingsplan niet zal leiden tot milieuknelpunten.

5.2 Toetsing aan mer-wetgeving

5.2.1 Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten, die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.2.2 Onderzoek en conclusie

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van winkelcentrum Koningshoek mogelijk. De beoogde ontwikkeling betreft een dusdanig geringe ontwikkeling dat er geen omvangrijke negatieve milieueffecten te verwachten zijn. Het opstellen van een plan-m.e.r. is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

5.3.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieurimte van de betreffende bedrijven.

Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze

milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In het plangebied zijn naast woningen nog andere functies (zoals detailhandel, kantoren en horeca) aanwezig. In gebieden waar bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies naast elkaar voorkomen en naast elkaar gewenst zijn, wordt gebruikgemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. In deze lijst wordt niet gewerkt met richtafstanden ten opzichte van gevoelige functies, maar wordt per bedrijfsactiviteit aangegeven in welke mate deze direct naast woningen toelaatbaar is. Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' wordt verwezen naar Bijlage 3.

Staat van Horeca-activiteiten

Bij horeca wordt ernaar gestreefd om de milieubelasting voor omliggende woningen zoveel mogelijk te beperken door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van de activiteiten. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten (zie voor een toelichting Bijlage 4). Aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze Staat ingeschaald in verschillende categorieën. Via deze categorieën wordt aangegeven of de milieubelasting van een horeca-activiteit ter plaatse toelaatbaar is.

5.3.2 Onderzoek

Bedrijfsactiviteiten

In het plangebied is op één locatie bedrijvigheid aanwezig, grenzend aan het gezonde industrieterrein Kapelpolder en grenzend aan de Mozartlaan die behoort tot de hoofdontsluiting van Maassluis. Aansluitend aan de bedrijven begint de woonfunctie in het plangebied. Dit deelgebied ligt tevens binnen de geluidszone van de industrieterreinen Kapelpolder en Europoort-Maasvlakte (zie paragraaf 5.8). Dit deel van het plangebied behoort vanwege de aanwezige geluidsbelaste bronnen in de omgeving tot omgevingstype 'gemengd gebied'. De bedrijven liggen bouwkundig gescheiden van woningen en liggen aan een hoofdontsluitingsweg. Ter plaatse zijn dan ook bedrijven tot en met categorie C van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' mogelijk (bedrijven die bouwkundig zijn afgescheiden en waarbij directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur wenselijk is). Gezien de typering van het gebied in relatie tot de afstanden van de woonfuncties tot de bedrijven (bouwkundig gescheiden) wordt er geen milieuhinder voorzien.

Uitbreiding winkelcentrum

Het bestemmingsplan voorziet tevens in de uitbreiding van het winkelcentrum. Dit winkelcentrum breid met circa 3.700 m² bvo uit. Winkelfuncties zijn wenselijk en inpasbaar in een gebied met functiemenging. Het gebied rondom het winkelcentrum is aan te merken als een gebied met functiemenging.

De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen aan de Boeier, Beethovenlaan en de Uiverlaan. De afstand tot de woningen aan de Beethovenlaan bedraagt 85 meter en wordt niet kleiner ten gevolge van de ontwikkeling. Ter plaatse van deze woningen is dan ook geen hinder te verwachten.

De afstand van het winkelcentrum tot de woningen aan de Boeier bedraagt minimaal 17 meter. Ook hier geldt dat de afstand niet kleiner wordt ten gevolge van de ontwikkeling. Milieuhinder wordt ook hier niet verwacht.

De afstand tot de woningen aan de Uiverlaan zijn maximaal 9 meter. Hiervoor geldt echter dat in de huidige situatie het winkelcentrum ook al op 9 meter afstand is gelegen. Het winkelcentrum komt niet op kortere afstand te liggen van de woningen aan de Uiverlaan, dan in de huidige situatie het geval is. Indien er mogelijk sprake is van milieuhinder, dan is dit reeds in de huidige situatie het geval, en zal dit niet toenemen ten gevolge van de ontwikkeling.

Overigens wordt in het nieuwe centrum het laden en lossen opgelost door de realisatie van een aantal nieuwe interne bevoorradingspunten, waarmee wordt bewerkstelligd dat laden en lossen zoveel mogelijk in pandig gebeurt. Hiermee wordt de mogelijke overlast voor omwonenden door laden en lossen op straat beperkt c.q. verminderd.

De ontwikkeling heeft daarmee geen negatief effect voor de milieuhinder ter plaatse van de omliggende woningen.

Horeca-activiteiten

In het plangebied worden horecabedrijven uit de categorieën 1 en 2 toelaatbaar geacht (met uitzondering van hotel/pension of andere logiesfuncties). Dit zijn (deels winkelondersteunende) horeca-activiteiten die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

5.3.3 Conclusie

Het voorliggend bestemmingsplan betreft grotendeels een consoliderend plan. Behoudens de uitbreiding van het bestaande winkelcentrum, waarbij geen negatief effect voor de milieuhinder van omliggende woningen optreedt, worden geen nieuwe hinderveroorzakende en gevoelige functies mogelijk gemaakt. Door het toepassen van een milieuzonering, die in de bestemmingsplanregeling is opgenomen, wordt zorg gedragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen en worden de bedrijven niet in hun functioneren belemmerd.

5.4 Bodemkwaliteit

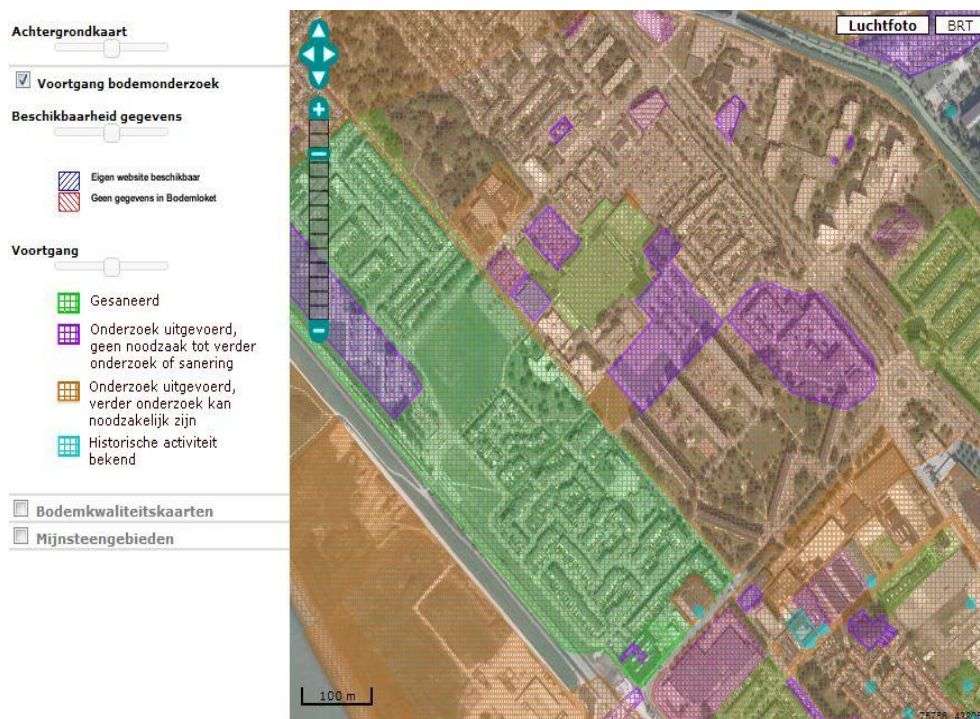
5.4.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.4.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan is deels conserverend van aard, en voorziet in de uitbreiding van het winkelcentrum. Voor het consoliderende gedeelte van het plangebied geldt dat volstaan kan worden met een beknopt inzicht in de reeds bekende bodemkwaliteit volgens het bodemloket. Volgens het bodemloket zijn in het verleden op enkele locaties in het plangebied ernstige gevallen van bodemverontreiniging aangetroffen, zie figuur 5.1. Deze locaties zijn gesaneerd of dienen bij verdere ontwikkelingen nader onderzocht te worden.



Figuur 5.1: Historische gegevens bodem (bron: www.bodemloket.nl)

Voor het gedeelte van het plangebied waarbinnen geen functiewijzigingen zijn voorzien, staat het aspect bodem de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Ten gevolge van de uitbreiding van het winkelcentrum geldt dat er sprake is van een functiewijziging. Ten gevolge hiervan is bodemonderzoek noodzakelijk. Door MWH is een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd ('Bodemonderzoek i.h.k.v. toekomstige herinrichting buitenruimte winkelcentrum Koningshoek te Maassluis; d.d. 29 april 2015; zie Bijlage 1).

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies getrokken:

- In het kader van de voorgenomen herinrichting van het buitenterrein bij winkelcentrum Koningshoek zijn de bodemkwaliteit ter plaatse (traject 0-1,0 m-mv) en de hergebruiksmogelijkheden van eventueel vrijkomende grond bepaald.
- Uit de historie blijkt dat de locatie is gesitueerd ter plaatse van enkele voormalige baggerspecieloswallen, die in de loop der tijd zijn opgehoogd met zand dan wel gesaneerd middels een leeflaag.
- De bodemopbouw ter plaatse van het buitenterrein bij winkelcentrum Koningshoek bestaat tot de maximale boordiepte van circa 3,0 m-mv globaal uit zand, plaatselijk zijn lagen kleiig/siltig materiaal aanwezig. Mogelijk betreft dit restanten van de voormalige baggerspecieloswallen ter plaatse.
- In het opgeboorde materiaal zijn zeer plaatselijk bodemvreemde bijmengingen aangetroffen, bestaande uit sporen baksteen, kalk en plaatselijk kolengruis. Ter plaatse van boringen 107 t/m 112 is onder de verharding een laag lavaliet aangetroffen.

- In de zandige bovengrond (0-0,5 m-mv) zijn hoofdzakelijk licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK en PCB gemeten;
- In de bovengrond ter plaatse van Vak A zijn zeer plaatselijk matig tot sterk verhoogde gehalten zink gemeten. Na aanvullend onderzoek concluderen we dat deze verontreiniging heterogeen van aard is. De hoeveelheid verontreinigde grond wordt ingeschat op maximaal 10 m³.
- In de zandige ondergrond (0,5-1,0 m-mv) zijn hoofdzakelijk licht verhoogde gehalten verontreinigende parameters gemeten;
- De analyseresultaten zijn getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit, de indicatieve bodemkwaliteit betreft overwegend klasse Industrie;
- Getoetst aan de CROW 132 bedraagt de voorlopige veiligheidsklasse overwegend Basisklasse.
- Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt geacht voor de huidige en toekomstige bestemming. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Op basis van deze conclusies worden de volgende aanbevelingen meegegeven ten aanzien van grondwerkzaamheden:

- Bij de voorgenomen grondwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de zinkverontreiniging ter plaatse van boringen 7 en 14. MWH raadt aan om de vrijkomende bovengrond en het lavaliet op locatie in depot te zetten en voor eventuele afvoer of hergebruik ter plaatse aanvullend te keuren.
- Hetzelfde geldt voor de matig met zink verontreinigde kleiige grond ter hoogte van boringen 9 en 15.
- Aanbevolen wordt om tijdens grondwerkzaamheden alert te zijn op een eventuele onvoorziene bodemverontreiniging. Gezien de voormalige baggerspecieloswal kan niet worden uitgesloten dat bij graafwerk ter plaatse afwijkende, verontreinigde bodemlagen worden aangetroffen.
- Indien vrijkomende grond elders wordt hergebruikt kunnen partijkeuringen conform het Besluit bodemkwaliteit noodzakelijk zijn om de uiteindelijke hergebruiksmogelijkheden van de grond vast te stellen.

5.4.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt, met inachtneming van bovenstaande aanbevelingen, geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

5.5.1 Toetsingskader

Wet op de archeologische monumentenzorg

De Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijzigingswet van de Monumentenwet 1988) is het eindresultaat van de implementatie van het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in de Nederlandse Wetgeving. De wet bevat 3 belangrijke uitgangspunten:

1. het streven naar behoud in situ van archeologische waarden;
2. het tijdig betrekken van de archeologische waarden in de ruimtelijke ordening door het opnemen van harde juridische eisen in bestemmingsplannen;

3. de verstoorder betaalt voor het onderzoek en de documentatie van archeologische waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op grond van het vereiste in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) heeft de gemeenteraad van Maassluis in 2013 het archeologiebeleid vastgesteld. In 2015 heeft dit orgaan het beleid geactualiseerd.

Besluit ruimtelijke ordening

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

5.5.2 Onderzoek cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, zoals rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden.

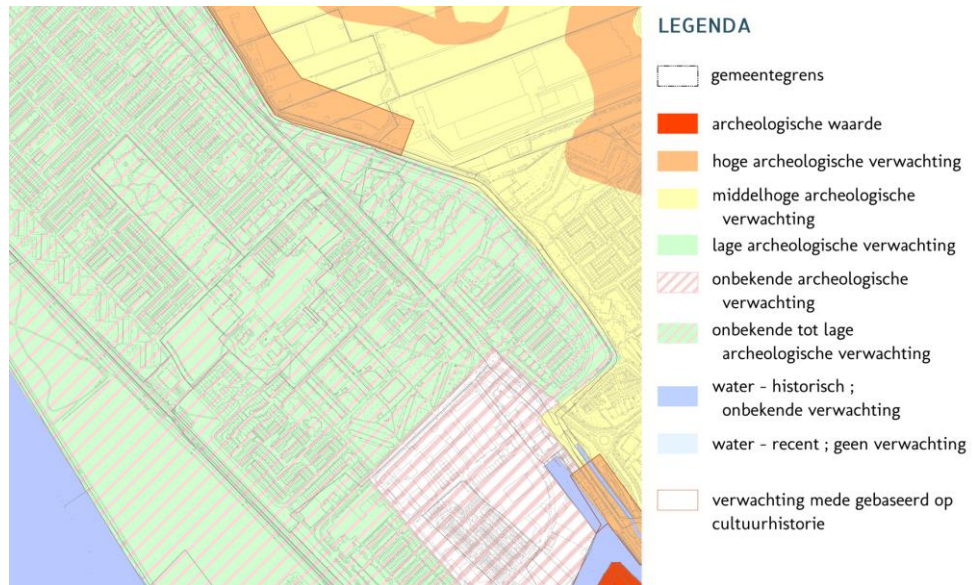
Het plangebied kent een aantal bebouwingsstructuren en objecten die kenmerkend zijn voor de periode van realisatie. Te denken valt aan het stadhuis, de woonbuurten en de flatgebouwen. Dit bestemmingsplan biedt een consoliderende regeling, dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. De typerende structuren die in het gebied voorkomen worden daarin ook vastgelegd, zowel door de bestemmingslegging als door de bouwvlakken en maatvoering. Het bestemmingsplan leidt daarmee niet tot eventuele aantasting van kenmerkende structuren.

5.5.3 Onderzoek archeologie

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Maassluis is de archeologische verwachting van het grondgebied van de gemeente in beeld gebracht. Op basis van bestaande bronnen, zoals terreinen van archeologische waarde, archeologische onderzoeken en waarnemingen in combinatie met historische gegevens over landschap, bodem en bebouwing, is een realistisch verwachtingsmodel voor de gemeente opgesteld.

Op de archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied één archeologische verwachting: een onbekende tot lage archeologische verwachting. Op de archeologische maatregelenkaart is dit vertaald naar: Archeologisch waardevol gebied 8. Dit betreft een gebied met een onbekende archeologische verwachting als gevolg van het ontbreken van voldoende paleolandschappelijke informatie van de bodem. Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen in de afgelopen decennia kan deze verwachting in de grootste delen van deze zone waarschijnlijk naar 'laag' worden bijgesteld.

Op figuur 5.2 is een uitsnede van de archeologische verwachtingenkaart opgenomen.



Figuur 5.2 Uitsnede archeologische verwachtingenkaart

De betreffende archeologische verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan vertaald naar een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 8. De regeling die bij deze dubbelbestemming hoort is nader uitgelegd in de juridische planbeschrijving.

5.6 Ecologie

5.6.1 Toetsingskader

Vogel- en Habitatrichtlijn

De natuurbescherming is onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijn, richtlijnen voor Natura 2000. Deze richtlijnen zijn uitgewerkt in nationale wetgeving en niet rechtstreeks van toepassing.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (Ffw) regelt de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen die voorzien in de bescherming van vogel-, planten- en diersoorten en hun leefomgeving. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden: de soort beschermen, de leefomgeving beschermen en schadelijke handelingen verbieden.

De Ffw beschermt in beginsel alle flora en fauna. De in de Ffw opgenomen dier- en plantensoorten zijn (middels de AMvB, Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten behorende bij de Ffw) onderverdeeld in drie categorieën. Voor de soorten uit tabel 1 is geen ontheffing nodig bij ruimtelijke ingrepen of bestendig beheer. Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht uit de Ffw van kracht. Voor de soorten uit tabel 2 kan een vrijstelling tot ontheffingsaanvraag gelden als de initiatiefnemer van ruimtelijke ontwikkelingen en beheer over een goedgekeurde gedragscode beschikt. Dit geldt ook voor de soorten uit tabel 3, als er sprake is van bestendig beheer en onderhoud. Voor andere ontwikkelingen bij soorten uit tabel 3 blijft een ontheffingsaanvraag verplicht.

5.6.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd gebied, zoals een Natura 2000-gebied of een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Soortenbescherming

Binnen de bebouwde kom is er traditioneel een aantal soorten aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Zo komen vogels overal voor en deze zijn tijdens hun broedtijd allemaal strikt beschermd. Een aantal soorten is zo afhankelijk van een vaste plek dat er in de wetgeving is vastgelegd dat deze soorten een nest of in sommige gevallen een heel biotoop hebben dat jaarrond is beschermd. Daarnaast zijn ook verblijfplaatsen van alle vleermuizen jaarrond beschermd. Vleermuizen, met name enkele specifieke soorten, komen regelmatig voor binnen de bebouwde kom.

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van winkelcentrum Koningshoek mogelijk. Daarbij vindt sloop en nieuwbouw plaats. In het kader van de beoogde ontwikkeling is daarom een ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 2).

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van negatieve invloed zou kunnen zijn op vleermuizen. Op grond van het gerichte veldonderzoek blijkt dat het winkelcentrum en directe omgeving foerageergebied is voor de gewone dwergvleermuis. Er zijn daarnaast enkele baltsplaatsen aangetroffen waarbij een vleermuis rondvliegt met sociale geluiden. Gedurende en na de bouwwerkzaamheden bij het winkelcentrum is het mogelijk dat vleermuizen op en in de directe omgeving blijven foerageren en baltsen. Effecten op de (rondvliegende) vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

Op grond van bovenstaande kan worden gesteld dat de uitvoering van het plan niet in strijd is met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

5.6.3 Conclusie

Het aspect ecologie staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Toetsingskader

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

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

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of een nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vanaf 1 juli 2012 werd een gewijzigde versie van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van kracht. Hierin is, met het oog op de invoering van het Basisnet, juridisch vastgelegd welke risico's het vervoer van gevaarlijke stoffen via weg en water mag veroorzaken. De circulaire is per 1 april 2015 vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (Btev).

Het Basisnet beoogt de spanning tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijkswegen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid te verminderen, door het vaststellen van gebruiksruimtes voor het vervoer en van veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening.

Het Basisnet geldt vooralsnog gelden voor provinciale en gemeentelijke wegen, maar houdt voor rijkswegen in dat de PR 10-6 contour per 1 januari 2010 is vervangen door de zogenaamde veiligheidszone. Een veiligheidszone is een zone langs de weg waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan, gebaseerd op de maximale (rekening houdend met de groei van het transport) PR 10-6 contour (PR-MAX).

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

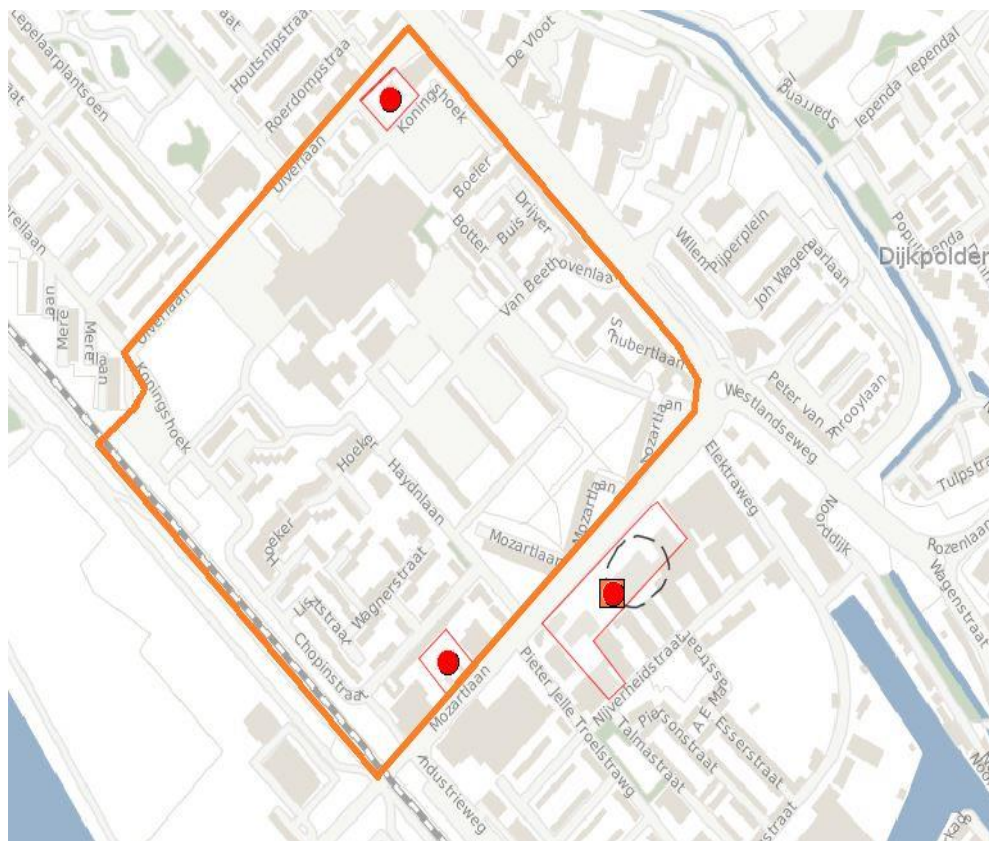
5.7.2 Onderzoek

Risicorelevante inrichtingen

Volgens de risicokaart (www.risicokaart.nl) liggen in het plangebied twee risicovolle inrichtingen, die echter niet onder het Bevi vallen. Het betreft het Tango tankstation ter plaatse van het perceel Mozartlaan 332 en het Tinq tankstation bij Koningshoek. Hier vindt opslag van brandstoffen plaats (geen lpg). De 10^{-6} -contour van beide tankstations reikt niet buiten de inrichtingsgrens. De inrichtingen beschikken niet over een invloedsgebied voor het GR. Er zijn geen risicorelevante contouren waarmee in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. De inrichtingen vormen dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Direct ten zuidoosten van het plangebied ligt het risicovolle bedrijf VECOM (inrichting die onder het Bevi valt). Uit informatie van de risicokaart blijkt dat dit bedrijf een PR 10^{-6} -contour heeft die voor een deel buiten de inrichting ligt. Deze contour ligt echter buiten het plangebied (zie figuur 5.3). Het invloedsgebied van het GR bedraagt 87 m. Dit invloedsgebied ligt voor een beperkt deel over de woningen aan de Mozartlaan. Er wordt (ruimschoots) voldaan aan de oriënterende waarde voor het GR. Vanwege de ligging van enkele kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting is conform het Bevi een verantwoording van het GR noodzakelijk, ook al is sprake van een ruimtelijk bestaande situatie.

Op figuur 5.3 is de ligging van de bovengenoemde risicovolle inrichtingen weergegeven.



Figuur 5.3 Risicobronnen in en nabij het plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Aan de overzijde van de Nieuwe Waterweg liggen verschillende risicorelevante inrichtingen. Uit de inventarisatie ten behoeve van de gemeentebrede structuurvisie (en planMER) blijkt dat het invloedsgebied van deze bedrijven niet in het plangebied liggen (zie figuur 5.4). Deze bedrijven hebben dan ook geen gevolgen voor de externe veiligheidssituatie in het plangebied.



Figuur 5.4 Geïnvesterde risicovolle bedrijven nabij Maassluis (bron: planMER structuurvisie Maassluis)

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen: A20

Op circa 800 m van het plangebied ligt de rijksweg A20. Over de A20 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Conform de gegevens uit het Basisnet weg blijkt dat voor deze weg geen veiligheidszone en ook geen Plasbrandaandachtsgebied (PAG) geldt. Het GR ten gevolge van de transporten op dit tracé is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het bestemmingsplan is deels consoliderend van aard, en voorziet in de uitbreiding van het winkelcentrum. Het consoliderende gedeelte ligt buiten een zone van 200 m vanaf de A20. De uitbreiding van het winkelcentrum ligt zelfs op meer dan 800 meter afstand van de Rijksweg A20. De uitbreiding van het winkelcentrum met circa 5.000 m² bvo heeft geen (significant) effect op het groepsrisico, daar dit op zeer grote afstand is gelegen. Ten gevolge van het bestemmingsplan zal het GR dan ook niet significant toenemen.

Een verantwoording van het GR voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg is daarmee conform de vigerende Circulaire niet noodzakelijk: het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, die zorgen voor een significante toename van het GR.

Vervoer van gevaarlijke stoffen: Nieuwe Waterweg

Het plangebied ligt op een afstand van circa 300 m vanaf de oever van de Nieuwe Waterweg, de uitbreiding van het winkelcentrum ligt op circa 500 meter afstand van de vaarweg. Deze vaarweg is getypeerd als zeevaartweg en wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op grond van het Basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid en de situatie ter hoogte van Maassluis weergegeven in de volgende tabel.

categorie route	gebruiksruimte voor vervoer	maatregelen voor RO nieuw	maatregelen voor RO bestaand
belangrijke toegangen naar zeehavens (rood)	PR: geen plafond; PR 10^{-6} komt naar verwachting niet verder dan de oever; indien PR 10^{-6} -oever nadert, grijpt Rijk in. GR: geen plafond.	Geen nieuwe bestemmingen binnen waterlijn. PAG ¹ van 40 m afweging wel/niet bouwen en wel/niet specifieke bescherming. GR-verantwoording met berekening.	In het water: uitsterfbeleid woonboten. In het PBA: geen sanering.

Tabel 5.1 Basisnet gevaarlijk transport waterwegen

In het verleden is een tweetal onderzoeken uitgevoerd naar de externe veiligheidssituatie in de omgeving van de Nieuwe Waterweg nabij Maassluis. In beide onderzoeken bleek dat er geen sprake is van een 10^{-6} -contour op de oever en bleek het totale GR ver onder de oriëntatiewaarde te liggen (factor 55).

Gelet op de grote afstand tot aan de Nieuwe Waterweg brengt het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze vaarweg geen gevolgen met zich mee voor het bestemmingsplan Koningshoek en omgeving. Een verantwoording van het GR voor het transport van gevaarlijke stoffen over deze vaarroute is conform de vigerende Circulaire daarmee niet noodzakelijk: het bestemmingsplan maakt echter wel een nieuwe ontwikkeling (uitbreiding winkelcentrum) mogelijk, maar deze zal naar verwachting niet zorgen voor een toename waardoor het groepsrisico meer dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. De afstand van het te ontwikkelen gedeelte tot de vaarweg is dermate groot dat de ontwikkeling geen (significante) invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico.

Vervoer van gevaarlijke stoffen: spoorweg Rotterdam-Hoek van Holland

Op de spoorlijn Rotterdam-Hoek van Holland vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de toekomst zal dit ook niet gaan gebeuren. De spoorlijn vormt dus geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Buisleidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen buisleidingen aanwezig die vanuit een oogpunt van externe veiligheid relevant zijn.

Verantwoording van het groepsrisico

De verantwoording van het GR is noodzakelijk vanwege de aanwezigheid van het bedrijf VECOM in de directe omgeving. De verantwoording is opgenomen in Bijlage 6.

Advies Veiligheidsregio

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond geadviseerd ten aanzien van onderhavig plan. De Veiligheidsregio geeft het volgende advies mee:

"Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand"."

De gemeente zal hiervoor, voor zover dat nog niet is gebeurd, zorg dragen. Het bedrijf VECOM beschikt over een veiligheidssysteem.

5.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.8 Geluid

5.8.1 Toetsingskader

Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Spoorweglawaaï

Langs spoorwegen bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder moet worden getoetst. De zonebreedte van spoorwegen is afhankelijk van de hoogte van het vastgestelde Geluidproductieplafond (GPP) en wordt gemeten uit de kant van de buitenste spoorstaaf.

Industrielawaai

Op het industrieterrein 'Europoort-Maasvlakte' zijn inrichtingen gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (zogenoemde grote lawaaimakers). Voor deze industrieterreinen zijn op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones industrielawaai vastgesteld.

5.8.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaaai

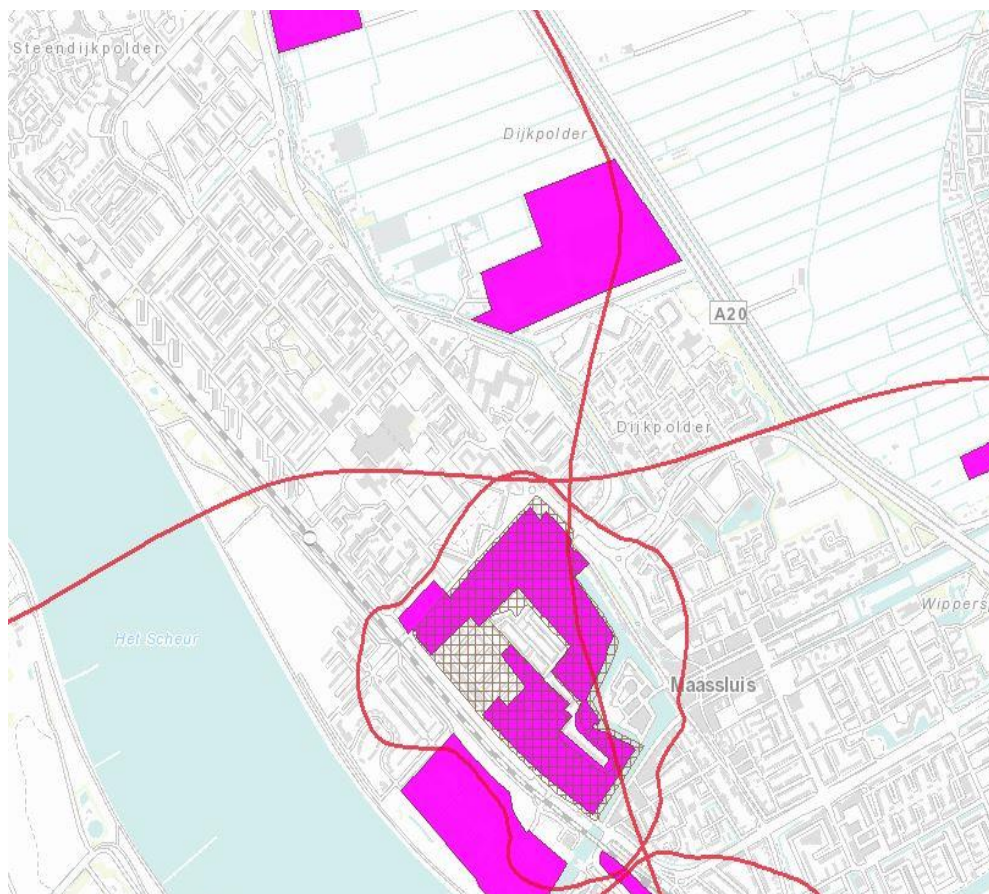
Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Tevens worden geen nieuwe wegen / aanpassingen aan wegen mogelijk gemaakt waar binnen bestaande geluidsgevoelige functies zijn gelegen. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai kan hierdoor achterwege blijven.

Spoorweglawaaai

Aangezien binnen het plangebied geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt worden, kan akoestisch onderzoek naar spoorweglawaaai achterwege blijven.

Industrielawaai

Het plangebied ligt geheel binnen het invloedsgebied van het industrieterrein 'Europoort-Maasvlakte' en voor een gedeelte binnen het invloedsgebied van 'Botlek - Pernis' en 'Kapelpolder'. Op figuur 5.5 zijn de geluidszones zichtbaar.



Figuur 5.5: Geluidszones van gezoneerde industrieterreinen ter plaatsen van het plangebied (bron: provincie Zuid-Holland)

Het voorliggende bestemmingsplan is deels consoliderend van aard, en voorziet daarnaast in de uitbreiding van een winkelcentrum. Binnen de geluidszone worden echter geen nieuwe (geluidsgevoelige) functies mogelijk gemaakt, derhalve vormt het aspect industrielawaai geen belemmering voor dit bestemmingsplan. De geluidszones industrielawaai zijn op de verbeelding opgenomen met een gebiedsaanduiding.

5.8.3 Conclusie

Het aspect geluid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Wetgevend kader

Voor luchtkwaliteit zijn de luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5.2) van de Wet milieubeheer van kracht. Hierin is vastgelegd dat onder meer ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. Deze wet is nader uitgewerkt in Besluiten en Regelingen, waarvan het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate (nibm), het Besluit gevoelige bestemmingen en de Regeling beoordeling de belangrijkste zijn. Daarnaast is ook het beginsel van een goede en duurzame ruimtelijke ordening van belang.

Grenswaarden

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de richtwaarden en de grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtvervuilende stoffen. De belangrijkste zijn de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Deze zijn weergegeven in tabel 5.2.

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel 5.2: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof van bijlage 2 Wet milieubeheer

De concentraties van de overige stoffen benaderen de grenswaarden en richtwaarden in Nederland niet. Deze zijn niet opgenomen in de bovenstaande tabel.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

Alleen projecten die 'in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties luchtvervuiling worden getoetst aan de grenswaarden.

Er dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Het Besluit nibm bepaalt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder is dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m³. De Regeling nibm is hier een nadere uitwerking van. Hierin is bepaald dat woningbouwprojecten tot 1.500 woningen en kantoren tot 100.000 m² zijn vrijgesteld van toetsing aan de wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof.

Besluit gevoelige bestemmingen

Kinderen, ouderen en zieken zijn gevoeliger voor luchtvervuiling en worden daarom extra beschermd. Op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen gelden voor gevoelige bestemmingen nabij wegen zwaardere beperkingen. Zo mogen binnen 300 m van rijkswegen en 50 m vanaf provinciale wegen geen bestemmingen voor langdurig verblijf als kinderdagverblijven, scholen of verzorgingstehuizen worden gebouwd, als de wettelijke grenswaarden worden overschreden. Het Besluit verplicht overheden om onderzoek uit te voeren naar de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Voor gemeentelijke wegen geldt een zwaardere motiveringsplicht.

5.9.2 Onderzoek

De uitbreiding van het winkelcentrum zal leiden tot extra verkeer. De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van het kencijfer voor een wijkcentrum (groot), publicatie 317 CROW. Uitgaande van een sterk stedelijk gebied en een ligging in schil centrum bedraagt het gemiddelde kencijfer 50,8 mvt/weekdagemaal per 100 m² bvo. De uitbreiding van 5.060 m² bvo zal dan leiden tot ca. 2.570 mvt/weekdagemaal. Op basis van ervaringscijfers van de ontwikkelende partij is de inschatting dat het zal gaan om 2.635 mvt/weekdagemaal.

Uit de nibm tool blijkt dat dit aandeel extra verkeer en een aandeel vrachtverkeer van 1,2% (16 expeditie vrachtwagens, 16 expeditie busjes per weekdagemaal) mogelijk in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit (zie figuur 5.5). Nader onderzoek met de NSL-rekentool is dan ook noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		2635
Aandeel vrachtverkeer		1,2%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	2,83
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,51
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

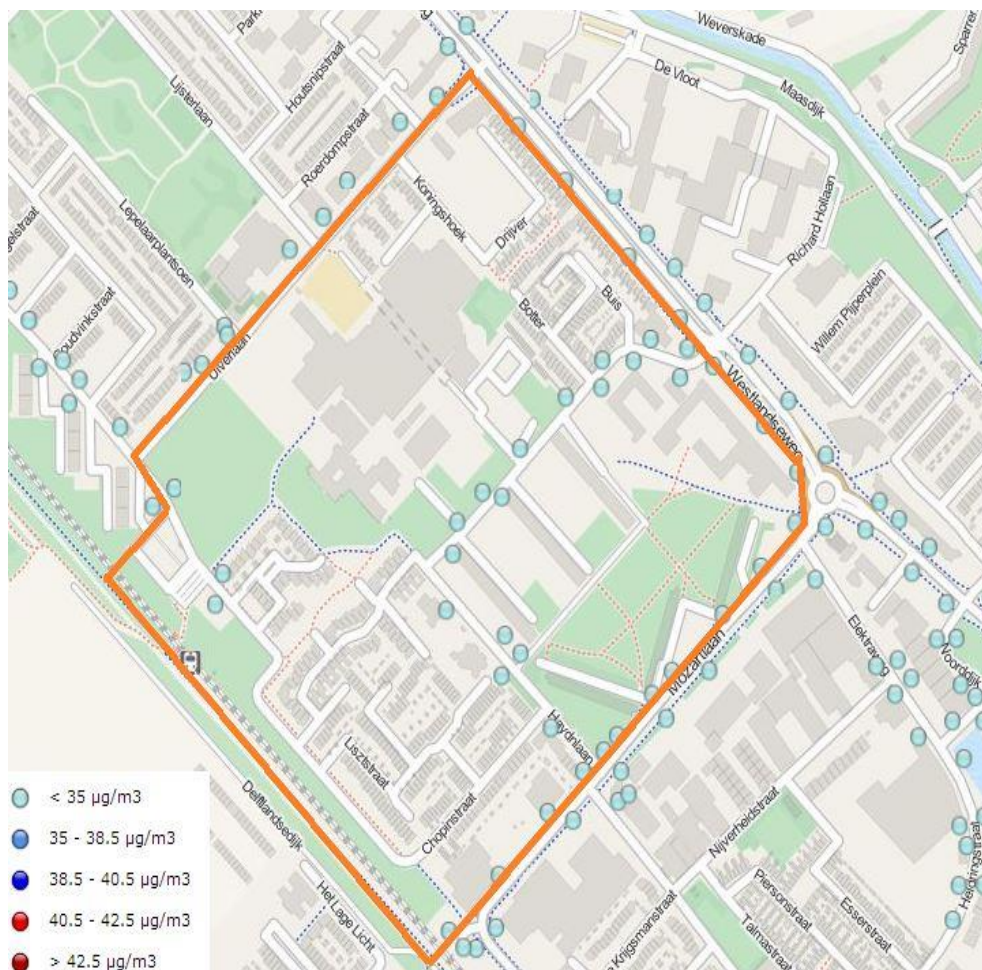
Figuur 5.5: NIBM-tool

Dit nadere onderzoek is uitgevoerd door Tritium Advies ('Luchtkwaliteitsonderzoek uitbreiding winkelcentrum Koningshoek te Maassluis'; d.d. 20 januari 2016; zie Bijlage 5). Middels de NSL-Rekentool is de verkeersintensiteit worst-case op alle wegen rond het winkelcentrum (Uiverlaan, Westlandseweg en Van Beethovenlaan) op beide weghelften, overeenkomstig de NIBM-toets, verhoogd met elk 1318 bewegingen licht verkeer, 8 bewegingen voor middelzwaar en nog eens 8 voor zwaar verkeer. Deze nieuwe situatie is doorgerekend voor de jaren 2020 en 2030. Uit het onderzoek blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2020 en 2030 in de uitgangssituatie niet worden overschreden. De waarden worden bovendien grotendeels bepaald door de achtergrondwaarden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat zowel in 2012, 2015 als in 2020 ruimschoots voldaan wordt aan de voor dit jaar geldende normen uit de Wet Milieubeheer zoals weergegeven in tabel 5.2.

Uit de Monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijnstof zowel in 2012, 2015 en 2020 minder bedragen dan 35 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie). Met behulp van deze monitoringstool kunnen de rekenpunten worden geselecteerd voor gedetailleerdere rekenresultaten.

Het maximale gehalte stikstofdioxide in het jaar 2012 is gelegen langs de Westlandseweg en bedraagt 33,7 µg/m³. Voor fijnstof bedraagt dit gehalte maximaal 22,4 µg/m³ en het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof bedraagt 11 dagen. Op figuur 5.6 zijn de rekenpunten voor het plangebied in 2012 weergegeven.



Figuur 5.6 Luchtkwaliteit stikstofdioxide 2012 op basis van NSL-monitoringstool

Direct langs deze wegen wordt aan de grenswaarden voldaan, dit zal ook ter plaatse van het overige deel van plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

5.9.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit in de omliggende woningen is gewaarborgd. Het aspect luchtkwaliteit staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.10 Planologisch relevante leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek en conclusie

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vindt niet plaats in het plangebied en de directe omgeving. Aan de zuidzijde van het plangebied, parallel aan de Chopinstraat, ligt een rioolwaterpersleiding met een diameter van 600 mm. Voor deze leiding geldt een belemmeringszone van 5 m aan weerszijden van de leiding. De leiding is door middel van een dubbelbestemming 'Leiding - Riool' in het bestemmingsplan opgenomen.

5.11 Waterhuishouding

5.11.1 Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

5.11.2 Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Visie Ruimte en Mobiliteit;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2016-2021 (WBP) beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland de strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren. Het WBP is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021 en is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen.

De werkzaamheden en projecten voor de komende planperiode zijn terug gebracht tot vier speerpunten:

- In stand houden: De waterkeringen, het watersysteem, de ecologische structuren en het afvalwatersysteem worden met beheer verder geoptimaliseerd.
- Investeren: Natte voeten verkleinen door bij het zoeken naar oplossingen om water langer vast te houden, de waterkering op orde te houden met oog voor de multifunctionaliteit, de waterkwaliteit verbeteren en toe te spitsen op de potenties van het gebied en de waterzuiveringen om bouwen tot zoetwaterfabrieken.
- Samenwerken: Het waterschap kan en doet het niet alleen, de samenwerking in waterbeheer is pluriform van karakter.
- Flexibel en duidelijk: een flexibel waterschap die rol en houding afstemt op basis van vraagstukken die voorliggen. Er worden duidelijke kaders neergezet maar dogma's zijn er niet.

Daarnaast is sinds juni 2015 de beleidsnota 'Beperken en voorkomen wateroverlast' van kracht. Het nieuwe beleid van Delfland gaat uit van het stand-still principe. Dat betekent, dat een ruimtelijke ontwikkeling niet mag leiden tot verslechtering van de waterhuishouding. In geval van toename van verharding moet er extra waterberging worden gerealiseerd om wateroverlast te voorkomen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Maassluis heeft in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland een waterplan opgesteld voor het gehele grondgebied van Maassluis voor de periode 2008-2015. In het waterplan is opgenomen hoe de gemeente en het Hoogheemraadschap zich voorbereiden op de toekomstige klimaatveranderingen en hoe de chemische en ecologische waterkwaliteit van het oppervlaktewater kan verbeteren. Daarmee geven gemeente en het hoogheemraadschap naast invulling aan de eigen wensen en plannen tevens invulling aan de wensen en eisen onder andere uit het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorts wil de gemeente met het waterplan gestalte geven

aan haar wens van meer beleving en versterking van de natuurlijke omgeving ondersteunt door een robuust en goed functionerend watersysteem.

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP 2014-2018), waarin de resterende maatregelen uit het waterplan zijn meegenomen, geeft aan wat nodig is op het gebied van rioolbeheer en -onderhoud en welke inspanningen gedaan moeten worden in Maassluis. Daarnaast wordt zo optimaal mogelijke inzet gepleegd ter beperking van de milieubelasting en om lozingen zo schoon mogelijk aan te leveren bij de zuiveringsinstallaties, in samenwerking met andere partijen, waaronder het Hoogheemraadschap van Delfland.

Water bezwaar dat ontstaat door ontwikkelingen moet lokaal worden opgelost. Randvoorwaarden hiervoor zijn opgenomen in het GRP 2014-2018. Het Basisrioleringsplan (BRP) en het Waterplan zijn onderdeel van het GRP.

5.11.3 Huidige situatie

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit knippige poldervaaggronden. Er is sprake van grondwatertrap III. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand minder dan 0,4 m onder maaiveld betreft en de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert van 0,8 tot 1,2 m onder maaiveld.

In het plangebied is geen peilbesluit van toepassing. Dit hooggelegen gebied is vrij afwaterend gebied naar de Nieuwe Waterweg. Binnen het plangebied is dan ook geen sprake van wateroverlast.

Waterkwantiteit

Ten noorden van het plangebied is een primaire watergang gelegen. Deze watergang loopt parallel aan de Weverskade en is weergegeven op figuur 5.7.



Figuur 5.7: Primaire watergang ten noorden van het plangebied

Veiligheid en waterkeringen

Aan de noordzijde buiten het plangebied is een regionale waterkering gelegen zoals weergegeven in figuur 5.8. Deze regionale waterkering ligt parallel aan de A-watergang zoals weergegeven in figuur 5.7, Zowel de kern- als de beschermingszone reikt niet tot in het plangebied.



Figuur 5.8: Regionale watergang

Binnen het plangebied liggen polder- en/of boezemkaden. De afmetingen van de kernzones verschillen per watergang.

Afvalwaterketen en riolering

In het plangebied is een gemeentelijk gemengd rioolstelsel aanwezig.

5.11.4 Toekomstige situatie

Herstructurering rond winkelcentrum

Het bestemmingsplan is deels consoliderend van aard, maar voorziet ook in de uitbreiding van het winkelcentrum. De uitbreiding van dit winkelcentrum wordt gerealiseerd ter plaatse van reeds verhard gebied. Wel zal het openbaar gebied rond het winkelcentrum worden heringericht, waarbij ca. 1 ha. extra verharding zal worden aangebracht ter plaatse van huidig groen. Ten behoeve van deze ontwikkeling is door MWH een doorlatendheidsmeting uitgevoerd (zie Bijlage 7), met als doel de geschiktheid te bepalen van de bodem voor bodeminfiltratie. De resultaten van dit onderzoek geven een gespreid beeld. Voor de zandlagen in de bovengrond is een effectieve horizontale doorlatendheid gemeten van 1,6 m/dag tot 5,9 m/dag en gemiddeld 3 m/dag. De dikte van de zandige bovengrond varieert sterk, vanaf 0,8 m - maaiveld komen minder doorlatende zandige/siltige kleilagen voor. Voor de kleilagen is de representatieve doorlatendheid die gemeten is 0,5 en 0,6 m/dag. Hierbij wordt opgemerkt dat deze doorlatendheden de gemeten waarden (geen ontwerp rekenwaarden) betreffen. Het is aan de uiteindelijke ontwerper om te kiezen op welke manier hij veiligheidsfactoren toepast.

Op basis van - onder meer - deze doorlatendheidsmeting is door MWH een advies opgesteld voor de hemelwaterberging en afvoer (zie Bijlage 8). Aangezien niet duidelijk is of en hoe in Maassluis-West een waterstructuur en -berging gerealiseerd wordt, is op dit moment het advies ervoor te zorgen dat winkelcentrum Koningshoek waterberging heeft op eigen terrein. Hiermee wordt het risico op wateroverlast in de wijk en op de projectlocatie verminderd. Geadviseerd wordt om te streven naar het realiseren van 30 mm waterberging. Hiermee wordt ontwerpbui 9 (1x per 5 jaar) met een volume van 29,4 mm volledig geborgen. Op basis hiervan bedraagt de netto benodigde waterberging 2.100 m³.

Geadviseerd wordt om een systeem aan te leggen dat bestaat uit:

- ondergrondse waterberging (Watershell 55 cm, netto berging 0,395 m³/m²) voorzien van over-stortputten;
- afscherming van de ondergrondse berging van kwetsbaar gebied door middel van kunststof damwanden waarvan de onderkant enkele decimeters in de slecht doorlatende kleilaag staat;
- hemelwaterriolering met een gering afschot naar de te verwachten locatie van een toekomstige hemelwaterstructuur;
- tijdelijke aansluiting van de hemelwaterriolering op de gemengde riolering.

De onderkant van de ondergrondse waterberging ligt naar verwachting op 0,8 m - maaiveld. Hiermee ligt een deel van de voorziening onder de GHG. Vanwege het feit dat berging voor piekbuien (onder de GHG) gedurende een groot deel van het jaar wel beschikbaar zal zijn en de lagere aanlegkosten (per m³) van Watershell 55 cm t.o.v. bijvoorbeeld Watershell 35 cm, wordt dit geadviseerd.

Stel dat de GHG op 0,5 m - maaiveld ligt dan is ca. 50% van de voorziening beschikbaar voor waterberging. Op basis hiervan is het benodigd oppervlak aan te leggen waterberging met Watershell 55 cm ca. 1,0 ha. Qua ruimtebeslag is dit haalbaar gezien de 4,4 ha aanwezige verharding in de toekomstige situatie.

Voorzien wordt in een waterbergingsysteem met een capaciteit van 2100 m³ water, in principe aan te leggen onder de parkeervelden.

De aan te leggen ondergrondse waterberging dient een overstort te krijgen zodat

de volledige berging benut wordt voordat afgevoerd wordt. In de uitwerking van het ontwerp dient rekening te worden gehouden met het hydraulisch functioneren van de systeemgrenzen van ondergrondse water-berging en de hemelwaterriolering en de interactie met elkaar en de gemengde riolering. Bij aanleg van een overstort die (in)direct afvoert naar de gemengde riolering is het van belang een voorziening te treffen om te voorkomen dat de waterberging vervuild wordt door gemengd rioolwater;

Door aanleg van drainage wordt het functioneren van de ondergrondse berging verbeterd. Voorwaarde voor aanleg hiervan is de aanwezigheid van een mogelijkheid om op aan te sluiten. Door aanleg van drainage wordt de ledigingstijd van de voorziening korter en is de berging eerder beschikbaar voor een volgende bui.

Vanwege het ontbreken van de mogelijkheid om af te voeren naar een hemelwaterstructuur wordt geadviseerd tijdelijk af te voeren naar de gemengde riolering. Bij de uitwerking van het ontwerp is het met het oog hierop van belang het hydraulisch functioneren van de gemengde riolering na te gaan.

Bij dit advies op hoofdlijnen wordt nadrukkelijk opgemerkt dat door wijziging van de randvoorwaarden een ontwerp kan worden opgesteld, dat afhankelijk van de wijziging meer mogelijkheden biedt, robuuster of goedkoper is. De belangrijkste randvoorwaarden zijn het al dan niet wijzigen van het grondwaterregime en de aanleg van een hemelwatertransportsysteem in Maassluis-West.

Van belang is om het uitgewerkt ontwerp af te stemmen met betrokkenen vanuit de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap zal nadrukkelijk worden betrokken in het wettelijk vooroverleg.

Overig plangebied

Er worden verder geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen zijn gepland. Binnen de vigerende bestemmingen bestaat wel de mogelijkheid tot kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al of niet omgevingsvergunningplichtig) of het aanleggen van paden of verhardingen.

Vanwege de consoliderende aard biedt het bestemmingsplan weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren.

Als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies, zoals groen en recreatie, liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als gedurende de gebruiksfase.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

5.11.5 Conclusie

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor de herstructurering rond winkelcentrum Koningshoek worden passende maatregelen toegepast ten aanzien van waterberging en afvoer. De waterbelangen zijn voldoende geborgd.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van de Wro artikel 6.4 is de gemeente verplicht bij nieuwe ontwikkelingen het kostenverhaal te regelen. Hiertoe kan privaatrechtelijk een (anterieure) overeenkomst worden gesloten of dient via publiekrechtelijke weg een exploitatieplan opgesteld te worden. Uitzondering op deze verplichting betreft gevallen waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden geregeld. In voorliggend bestemmingsplan Koningshoek en omgeving wordt de uitbreiding van winkelcentrum Koningshoek mogelijk gemaakt. Voor de uitbreiding van Koningshoek en de herinrichting van de omringende buitenruimte is een exploitatieovereenkomst opgesteld. Daarmee is voldaan aan het gestelde in artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeentelijke inspraakverordening bepaalt in artikel 2, lid 2, dat inspraak altijd wordt verleend indien de wet daartoe verplicht.

Er geldt geen wettelijke plicht om bij ruimtelijke plannen inspraak te verlenen.

Wel kan elk bestuursorgaan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Inspraak is derhalve facultatief geworden. In het onderhavige bestemmingsplan wordt geen nieuw gemeentelijk beleid voorbereid. Echter, omdat de ontwikkeling van winkelcentrum Koningshoek invloed heeft op de directe omgeving is wel een aparte inspraakprocedure gehouden.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Koningshoek e.o.' heeft daarom vanaf 9 oktober 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder de gelegenheid geboden om mondeling danwel schriftelijk een inspraakreactie in te dienen. De ingediende reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg', die als Bijlage 10 aan deze toelichting is toegevoegd.

Hoofdstuk 7 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Gedurende de periode van terinzagelegging is het voorontwerp bestemmingsplan, in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, tevens digitaal aan diverse instanties ter kennis gesteld met het verzoek om binnen voornoemde termijn op de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan te reageren.

De volgende diensten c.q. instellingen zijn gevraagd te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland;
3. Hoogheemraadschap van Delfland;
4. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
5. Kamer van Koophandel;
6. Stedin;
7. Havenbedrijf Rotterdam;
8. Shell;
9. Gasunie;
10. NS Reizigers;
11. ProRail;
12. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

De ingediende vooroverlegreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg', die als Bijlage 10 aan deze toelichting is toegevoegd.