

# Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+

**Gemeente Hellevoetsluis**

**Versie t.b.v. vaststelling**



# Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+

**Gemeente Hellevoetsluis**

**Versie t.b.v. vaststelling**

Rapportnummer: 213X00184.048407\_1 \_3

Datum: 8 september 2011

Contactpersoon opdrachtgever: de heer G.H. Scholtens

Projectteam BRO: John Stohr, Rogier Knispel, Ellen van den Oetelaar

Trefwoorden: Structuurvisie, Wro, Uitvoeringsparagraaf, actualisering, structuurplan Hellevoetsluis 2010+

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte (4)

Beknopte inhoud: Actualisering van het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ conform Wro.

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl

**B | BRO**  
Ruimte | om *in* te leven



<b>Inhoudsopgave</b>	pagina		
<b>SAMENVATTING</b>	<b>3</b>		
<b>1. ACTUALISATIE STRUCTUURPLAN HELLEVOETSLUIS 2010+7</b>			
1.1 Aanleiding voor de actualisering	7	3.9 De Struyten	21
1.2 Inspraak	7	3.10 De Kooistee	21
1.3 Inspraak 2011	7	3.11 Den Bonsen Hoek	22
1.4 Effecten van de crisis	8	3.12 Ravense Hoek en omgeving	22
1.5 Beleidsaanpassingen ten opzichte van 2010+	8	3.13 Nieuwenhoorn	22
		3.14 Woongebied Boomgaard	23
		3.15 Kickers Bloem	23
		3.16 Oeverzone	24
		3.17 Landschapsversterking	25
		3.18 Disco	26
		3.19 Buitengebied	27
		3.20 Watersysteem	28
		3.21 Infrastructuur	28
<b>2. ACTUALISERING VAN HET BELEID</b>	<b>11</b>	<b>4. UITVOERINGS PARAGRAAF</b>	<b>31</b>
2.1 De beleidskeuzen	11	4.1 Inleiding	31
E Beleid ten aanzien van de ontwikkeling van verkeer	14	4.2 Kostendekking	34
2.2 Structuurvisiekaart en toelichting	15	4.3 Het toepassen van kostenverhaal	35
2.3 Relatie met provinciaal beleid	15	4.3.1 Bovenwijkse voorzieningen	35
Uitvoering	15	4.3.2 Bovenplanse vereveningsbijdragen	36
		4.3.3 Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	38
		4.3.4 Afsluiting	39
<b>3. ACTUALISERING VAN HET RUIMTELIJK MODEL</b>	<b>17</b>	<b>5. BETROKKENHEID VAN BURGERS EN MAATSCHAPPELIJKE ORGANISATIES</b>	<b>41</b>
3.1 Inleiding	17		
3.2 De Vesting	17	<b>BIJLAGEN</b>	
3.3 Struytse Hoeck	18	Bijlage 1: Kostensoortenlijst conform Bro artikel 6.2.5	
3.4 Kop Oostdijk	18		
3.5 Amnesty Internationallaan - Rijksstraatweg	18		
3.6 Kanaalzone	19		
3.7 Hellevoet	20		
3.8 Nieuw-Helvoet	20		



## SAMENVATTING

In 2004 is het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ vastgesteld. In deze ruimtelijke visie is opgenomen op welke wijze de gemeente wenst om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen, zoals onder meer wonen, werken, infrastructuur en recreatie. Sinds 2004 zijn er echter nieuwe ontwikkelingen die aanleiding vormen om het structuurplan bij te werken. Veel van de projecten uit het structuurplan zijn inmiddels in uitvoering of nader uitgewerkt, voor een aantal onderwerpen is inmiddels nieuw beleid gemaakt en sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) van kracht die een aantal voorwaarden stelt aan de financiële uitvoering van projecten. Het structuurplan is bijgewerkt naar een Structuurvisie Hellevoetsluis 2015 + conform deze nieuwe wet. Daarbij is een kostenverhaal opgesteld. Deze Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ doet uitspraken over ruimtelijke ontwikkelings- en investeringsprojecten die de komende tien tot vijftien jaar aan de orde gaan komen. Voor het algemene ruimtelijke kader achter deze projecten is uitgegaan van de ruimtelijke afwegingen die gemaakt zijn voor de Structuurvisie 2010+. Voor die onderwerpen waarover onderhavige structuurvisie geen uitspraken doet, blijft het Structuurplan 2010+ kracht.

De samenvatting concentreert zich op:

1. Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+
2. Kostenverhaal

### Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+

*De Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ geeft de visie en ambities met betrekking tot het gemeentelijk beleid weer. De visie is een kader voor toekomstige bestemmingsplannen. Alle ruimtelijke plannen uit deze Structuur-*

*visie staan op de Structuurvisiekaart. Ten opzichte van het Structuurplan 2010+ zijn een aantal straat en gebiedsnamen veranderd ten gevolge van de implementatie van de Basisregistraties voor Adressen en Gebouwen (BAG).*

### Actualiseren van beleid

Sinds de vaststelling van het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ in 2004 hebben een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden die de aanleiding vormen voor deze actualisatie:

- Het vaststellen van een aantal gemeentelijke belidsdocumenten, c.q. beleidsbeslissingen:
  - Structuurschets Kickersbloem 3
  - Discotheek
  - Waterplan Hellevoetsluis
  - Krekenplan
  - Groenstructuurplan
  - Parkeerplaats(en) grote voertuigen
- Herbezinning ten aanzien op een aantal ontwikkelingen naar aanleiding van de maatschappelijke en economische veranderingen in de samenleving en de doorwerking daarvan naar projecten en planambities:
  - Herbezinning op de omvang van de woningbehoefte
  - Herbezinning op de ontwikkelingen in de winkelvoorzieningen
  - De doorwerkingen daarvan op de ontwikkeling van verkeer en parkeren
  - Herbezinning op de landschapsontwikkeling en het landelijk wonen
  - Herbezinning op initiërende verantwoordelijkheden van de gemeente ten aanzien van projecten in het licht van de veranderende economische situatie.

### Gevolgen voor ruimtelijke ontwikkelingen

Het actualiseren van het beleid heeft gevolgen voor de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen. De belangrijkste wijzigingen van onderhavige Structuurvisie ten opzichte van het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ hebben betrekking op de volgende projecten:

- Winkelcentrum Struytse Hoeck
- Kop Oostdijk
- Amnesty Internationallaan – Rijkstraatweg
- Kanaalzone (veerhavengebied, tramhaven en Molshoek)
- Ontwikkellocaties in Nieuw-Helvoet: Vermaat en Rubberfabriek Helvoet, Tolstaete, school aan de Bremstraat en de A-Hoed
- Ravense Hoek (locatie voor een motorbrandstofverkoop punt, Dijkweg, Aralia/Bouwmarkt)
- Woongebied Boomgaard (Voorheen Parnassia)
- Uitbreiding bedrijventerrein Kickers Bloem<sup>1</sup>
- Ontwikkeling van camping de Quack
- Ontwikkeling recreatiegebied ten noorden van de Voorweg<sup>2</sup>
- Discotheek in buitengebied
- Ontwikkelingen op het gebied van water (uit de watervisie 2030 en het maatregelenplan water)
- Aanleg Noordelijke randweg (+ toekomstige aanleg Oostelijke Randweg)
- Realisatie van een openbaarvervoer transferium
- Parkeerplaats voor grote voertuigen

Bij onderhavige structuurvisie is onderscheid gemaakt in:

- Harde projecten, waarvan op korte termijn realisatie wordt verwacht en waarbij de gemeente een initiërende verantwoordelijkheid neemt.

<sup>1</sup> Voorheen werd dit bedrijventerrein geschreven als Kickersbloem (Eventueel aangevuld met 1,2 of 3).

<sup>2</sup> Voorheen aangeduid als Voorweg-noord. Het betreft het te realiseren recreatie gebied ten noorden van de Voorweg.

- Zachte projecten, waarvan realisatie niet op korte termijn wordt verwacht en de gemeente nu geen initiërende verantwoordelijkheid neemt. Deze projecten kunnen wel vanuit derden worden opgepakt.

## Kostenverhaal

De ruimtelijke ontwikkelingen werden tot het moment van de invoering van de nieuwe Wro betaald uit gemeentelijke grondexploitaties, afdrachten (oude Wet op de Ruimtelijke Ordening) en reserveringen op de begroting (post algemene middelen). Met de komst van de Wro per 1 juli 2008 zijn nieuwe mogelijkheden van kostenverhaal geïntroduceerd

De nieuwe wettelijke mogelijkheden van kostenverhaal, voor projecten onder regime van de Wro, maken onderscheid in drie soorten kostenverhaal:

1. *Bovenwijkse voorzieningen*: kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan (een gedeelte van) het exploitatiegebied, maar ook andere gebieden, profijt van hebben;
2. *Bovenplanse verevening*: verevenen van een negatief planexploitatieresultaat van een plan met een bijdrage uit een plan met een positief resultaat. Om een fondsbijdrage in het kader van Bovenplanse Verevening te kunnen vragen, dient een structuurvisie aanwijzingen te geven over de bestedingen;
3. *Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen*: financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente die een meerwaarde hebben voor het plan.

Gebiedseigen kosten, die direct te maken hebben met het in ontwikkeling brengen van het gebied, worden rechtstreeks verantwoord in de grondexploitatie en het daarbij behorende exploitatieplan. In de structuurvisie krijgt dat geen vertaling.

## Afdwingbaarheid kostenverhaal



Ten aanzien van de mogelijkheden om kostenverhaal af te dwingen dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen anterieur (privaatrechtelijk) en posterieur (publiekrechtelijk).

Voorafgaande aan de vaststelling van een exploitatieplan conform de Wro (anterieure situatie) kan de gemeente in overeenkomsten met de marktpartijen voor de ontwikkelingslocaties financiële afspraken laten vastleggen. Lukt dit niet, dan zijn kosten bij zelfrealisatoren te verhalen bij indiening van omgevingsvergunningsaanvragen gebaseerd op het kostenverhaal behorend bij de Structuurvisie 2015+ ( posterieure situatie). Daarbij geeft de Wro ook de gemeente de mogelijkheid om na vaststelling van een exploitatieplan (publiekrechtelijk), waarin kosten conform het kostenverhaal Structuurvisie 2015+ zijn opgenomen alsnog met marktpartijen voor ontwikkelingslocaties financiële afspraken te laten vastleggen in ( posterieure) overeenkomsten.

Zowel bovenwijkse voorzieningen als bovenplanse verevening zijn (posterieur) afdwingbaar. Middels het exploitatieplan kunnen de bijdragen dan publiekrechtelijk worden afgedwongen. Daar waar de gemeente zelf de gronden in handen heeft zal ze zelf een bijdrage af moeten dragen. Bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen kunnen alleen via een anterieure overeenkomst worden verhaald. Indien het niet lukt om in de anterieure fase hierover afspraken te maken met een ontwikkelende partij, kunnen deze bijdragen niet worden opgenomen in het exploitatieplan. Een bijdrage in ruimtelijke ontwikkeling kan dus niet publiekrechtelijk worden afgedwongen.



# 1. ACTUALISATIE STRUCTUURPLAN HELLEVOETSLUIS 2010+

## 1.1 Aanleiding voor de actualisering

Op 2 september 2004 is het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ vastgesteld. Sinds die tijd is de gemeente voortvarend te werk gegaan om aan dit plan inhoud te geven. Een groot aantal projecten is inmiddels in uitvoering, of staat in de steigers. Maar in de afgelopen jaren heeft de wereld niet stilgestaan. Sommige ontwikkelingen zijn versneld, of juist vertraagd. Maar er zijn ook nieuwe inzichten ontstaan. Daarnaast is sinds 1 juli 2008 ook de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht die ook zijn doorwerking heeft. Niet zozeer op de inhoud van plannen, maar wel op de wijze waarop de gemeente Hellevoetsluis daar regie op kan voeren.

Al deze ontwikkelingen zijn voor de gemeente Hellevoetsluis aanleiding het vigerende Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ op de daarvoor belangrijke onderdelen te actualiseren naar een Structuurvisie conform de Wro.

In deze actualisering worden eerst de belangrijkste ontwikkelingen in het beleid, ten opzichte van het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+, geschetst (hoofdstuk 2). Dit leidt tot een herziening van hoofdstuk 6 van de vigerende visie Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ (hoofdstuk 3 van deze actualisering). De actualisering is ook vertaald in een uitvoeringsparagraaf (hoofdstuk 4), waar ingegaan wordt op de proces, juridische en financiële instrumenten die de gemeente wil inzetten om het geactualiseerde beleid te kunnen realiseren. Daarmee voldoet deze actualisering ook aan de vereisten van de Wro.

## 1.2 Inspraak

De Ontwerp-Structuurvisie heeft van 26 november 2009 tot 6 januari 2010 ter inzage gelegen. Op de ter inzagelegging heeft de gemeente diverse inspraakreacties ontvangen. Deze inspraakreacties waren in hoofdlijnen gericht op:

- de in de toekomst verwachte ontwikkelingen aan de westzijde van Hellevoetsluis en met name:
  - de combinatie van zoekgebieden voor toekomstig wonen, en een mogelijke westelijke rondweg,
  - daarmee in samenhang de ontwikkelingen op het gebied van landschapsversterking in combinatie met landelijk wonen,
  - en de daarvoor op het gebied gelegde Wvg.

De insprekers waren afwijzend naar de aard en omvang van deze ruimtelijke ontwikkelingen en de negatieve effecten van de Wvg zeker in relatie tot de langere termijn waarop de mogelijke ontwikkelingen werden voorzien.

- de verdere doorontwikkeling van Kickers Bloem 3 en met name de effecten daarvan op de directe woon- en leefomgeving.
- het verplaatsen van de sportvelden van VV Nieuwenhoorn

Daarnaast waren nog een aantal reacties van verschillende aard.

## 1.3 Inspraak 2011

De inspraakreacties op de ontwerp-structuurvisie van november 2009 hebben, samen met een aantal beleidsmatige heroverwegingen geleid tot een zodanige aanpassing van de Ontwerp-Structuurvisie uit november 2009 dat het college van B en W besloten heeft de Ontwerp-Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening van 19 januari 2011 tot en met 2 maart 2011 opnieuw ter inzage te leggen.

Ingezetenen van Hellevoetsluis en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Binnen de genoemde inspraaktermijn zijn 9 zienswijzen binnengekomen, waaronder een zienswijze van het waterschap Hollandse Delta en gemeente Brielle.

De zienswijzen richten zich op:

- de Nota Kostenverhaal;
- de mogelijkheid van aanleg sportvoorzieningen in het gebied Quackpolder-Zuid;
- beschermd en begeleid wonen;
- de toeristisch en recreatieve ambitie voor ontwikkeling van de Quackpolder.

Verder heeft het waterschap Hollandse Delta aangegeven de gemeentelijke doelstellingen voor de waterkwantiteit en de waterkwaliteit te ondersteunen en de verwachting uitgesproken de samenwerking met de gemeente voort te zetten. Gemeente Brielle heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op de structuurvisie.

In de Nota van Beantwoording Inspraak zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. U wordt hiernaar verwezen.

De zienswijzen over de nota kostenverhaal worden daar beantwoord.

Voor wat betreft Quackpolder-Zuid is deels tegemoet gekomen aan de zienswijze in die zin dat Quackpolder -Zuid een alternatieve locatie zal zijn voor de aanleg van sportvoorzieningen, indien sportvoorzieningen niet bij het sportcluster aan de Fazantenlaan zouden kunnen worden gerealiseerd. Omtrent beschermd en begeleid wonen is in de structuurvisies primair ingezoomd op de gemeentelijke visie op de zorg.

De ontwikkeling van de Quackpolder blijft nog steeds een gemeentelijke ambitie.

## 1.4 Effecten van de crisis

De kredietcrisis, die in eerste instantie als een tijdelijke verstoring van marktprocessen werd beschouwd, blijkt inmiddels een keerpunt te zijn geweest in de aard van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en van de rol van de overheid daarbij. Meer en meer blijkt dat de uitvoerbaarheid van gewenste planmatige ontwikkelingen sterk onder druk komt te staan. Het accent verschuift naar meer kleinschalige door initiatieven van derden aangestuurde ontwikkelingen. Een en ander heeft niet alleen gevolgen voor de realisatie van de eerder verwachte planmatige ontwikkelingen, maar ook op de haalbaarheid van financieel daaraan gekoppelde ingrepen in infrastructuur, waterhuishouding en groen en landschap.

Voor de gemeente Hellevoetsluis is dat aanleiding geweest om in de Zomerbrief 2011 een aantal beoogde ontwikkelingen kritisch te bezien op hun huidige uitvoerbaarheid en daarmee realiteitszin. Dit heeft geleid tot een extra bestuurlijke aanpassing van de Ontwerp-Structuurvisie.

## 1.5 Beleidsaanpassingen ten opzichte van 2010+

De twee inspraakrondes en de herijking van met name de gemeentelijke investeringsmogelijkheden naar aanleiding van de effecten van de kredietcrisis hebben geleid tot de volgende aanpassingen van de Structuurvisie 2015+ ten opzichte van de Structuurvisie 2010+ die als vertrekpunt voor de actualisatie heeft gediend:

- een herbezinning op de toekomstige woningbouwopgave en de effecten daarvan op de omvang, programma en prioritering van de verschillende woningbouwlocaties. En, ten opzichte van de Structuurvisie 2010+, het afzien van de noodzaak om nu reeds ruimtelijke beslissingen op structuurniveau voor te nemen aan de westzijde van de kern;
- een nadere bezinning op de ontwikkeling van de hoofdwegenstructuur voor Hellevoetsluis en de noodzaak daar nu reeds ten aanzien van

een mogelijke westelijke randweg op structuurniveau uitspraken te doen;

- een herbezinning op de wijze waarop de landschappelijke kwaliteiten van Hellevoetsluis moeten worden behouden en versterkt en de betekenis van landelijk wonen daarbij, ook in het licht van de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- een herbezinning op de wijze waarop de waterdoelstellingen worden vertaald in concrete ruimtelijke ingrepen.

Ambtshalve is de ontwerpstructuurvisie nog aangepast op het gebruik van de juiste benamingen in het kader van de Basisregistraties voor Adressen en Gebouwen(BAG). Dit heeft enkel tot tekstuele wijzigingen geleid en niet tot inhoudelijke wijzigingen van de Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+.



## 2. ACTUALISERING VAN HET BELEID

### 2.1 De beleidskeuzen

Het vigerende beleid, zoals de gemeente deze heeft vastgesteld in het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+, is sindsdien niet stil blijven staan. Zo zijn er een viertal richtingen waarin diverse beleidsontwikkelingen gegroepeerd kunnen worden:

- A. Beleid ten aanzien van de ontwikkeling van het wonen;
- B. Beleid ten aanzien van de ontwikkeling van het werken;
- C. Beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de voorzieningen;
- D. Beleid ten aanzien van de ontwikkeling van landschap, groen en water;
- E. Beleid ten aanzien van de ontwikkeling van verkeer.

De economische en maatschappelijke ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de verwachte doorwerking daarvan naar de toekomst geven aanleiding diverse ontwikkeling te temporiseren. Daarom is bij de projecten en locaties onderscheid gemaakt in “Harde plannen”, waarvan de realisatie in de komende jaren wordt verwacht en “Zachte plannen”. Dit zijn plannen waarvan realisatie zal plaatsvinden vanuit initiatieven door derden (markt-partijen of andere overheden), waarvoor de gemeente zelf geen extra inspanningen zal verrichten om realisatie naderbij te brengen.

#### **A Beleid ten aanzien van de ontwikkeling van het wonen**

Het in het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ uitgezette beleid voor wonen in het stedelijk gebied blijft onverminderd van kracht. Wel gaat de gemeente uit van een nadrukkelijke temporisering, afgestemd op de verwachte ontwikkelingen in de woningbehoefte en op de woningmarkt. De gemeente blijft inzetten op de realisatie van het nieuwe woongebied Boomgaard

(Voorheen Parnassia) en op de herontwikkeling van diverse locaties binnen het bestaand stedelijk gebied.

Concreet heeft dit geleid tot de volgende projecten.

#### **Harde woningbouwlocaties:**

- 1 Veerhaven
- 2 Boomgaard
- 3 Molshoek
- 5 Heliushaven
- 11 Kop Oostdijk
- 15 Groote Dok Oost
- 32 Molenstraat
- 44 Locatie voormalige school Bremstraat
- 45 Locatie voormalige Melkfabriek  
Landelijk wonen

#### **Zachte woningbouwlocaties**

- 4 Locatie Rubber Helvoet
- 6 Locatie Vermaat
- 42 Tolstaete  
Solitaire woningbouwlocaties

*(Nummering overeenkomstig de kaart)*

Ruimtereservering voor stedelijke ontwikkelingen op de langere termijn zijn door de actuele economische en maatschappelijke ontwikkelingen niet concreet te maken. Daarvoor wordt een echt lange termijnvisie op de stad in 2030 vastgesteld. In fysieke zin zijn de locatiemogelijkheden voor eventuele ontwikkelingen op de lange termijn met name gelegen aan de westzijde en de oostzijde van de huidige bebouwingscontour. In deze structuurvisie worden voor mogelijk toekomstige functionele ruimteclaims voor wonen, werken of infrastructuur geen concrete reserveringen opgenomen. Wel

zal voor deze gebieden een beleid worden gevoerd dat voorkomt dat mogelijk toekomstige ontwikkelingen onmogelijk worden gemaakt. Incidentele initiatieven die gedurende de looptijd van deze structuurvisie in deze gebieden worden ontplooid zullen derhalve mede worden beoordeeld op hun mogelijk effect op de eventuele toekomstige ruimtevrage.

### **B Beleid ten aanzien van de ontwikkeling van het werken**

Het in het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ uitgezette beleid voor werken in het stedelijk gebied blijft onverminderd van kracht. De gemeente blijft inzetten op de realisatie van bedrijventerreinontwikkeling Kickers Bloem 3 en de realisatie van een aantal locatie-gerelateerde bedrijfsontwikkelingen. Ook hierbij is weer onderscheid gemaakt tussen “Harde” en “Zachte” locaties.

#### **Harde werklocaties**

- 10 Kickers Bloem 3
- 35 Locatie gemaal Kanaalweg Westzijde
- 37 Motorbrandstofverkoopspunt

#### **Zachte werklocaties**

- 36 Uitbreiding Aralia
- (Nummering overeenkomstig de kaart)*

### **C Beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de voorzieningen**

Het in het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ uitgezette beleid voor de voorzieningen in het stedelijk gebied blijft onverminderd van kracht. De gemeente blijft inzetten op het versterken van het winkelcentrum Struytse Hoeck, waarbij het accent wel meer komt te liggen op de kwalitatieve versterking dan op een kwantitatieve versterking. Daarnaast blijft de gemeente inzetten op het bieden van ontwikkelingsruimte voor toerisme en recreatie binnen de oeverzone en het ontwikkelen van recreatieve voorzieningen. Concreet heeft dit geleid tot de volgende harde en zachte projecten:

#### **Harde voorzieningenlocaties**

- 8 Winkelcentrum Struytse Hoeck
- 16 Golfbaan Lagerwoude
- 17 Discotheek
- 34 Uitbreiding camping De Quack e.o.

#### **Zachte voorzieningenlocaties**

- 9 Quackpolder Zuid
- 33 A-HOED Hoek Rijksstraatweg
- 43 Locatie voormalige manege Dijkweg 7

*(Nummering overeenkomstig de kaart)*

#### **Discotheek**

Om inhoud te geven aan een regionale behoefte aan een discotheek voor verschillende leeftijdscategorieën, is het gebied ter hoogte van het kruispunt Zwartedijk/ Dammenweg<sup>3</sup> aangewezen voor de vestiging van een disco. De ligging en de bereikbaarheid van deze locatie én de handhaafbaarheid van de openbare orde hebben bij de aanwijzing een doorslaggevende rol gespeeld.

### **D Beleid ten aanzien van de ontwikkeling van landschap, groen en water**

Voor landschap, groen en water zijn de afgelopen jaren in regionaal verband en in samenwerking met de waterbeheerder nieuwe beleidslijnen uitgezet. Deze ambities zijn vastgelegd in het Waterplan, de Watervisie 2030 en het Krekenplan. Tevens heeft een herbezinning plaatsgevonden op de versterking van de landschapskwaliteit in relatie tot landelijk wonen. De realisatie van deze ambities kunnen alleen in samenwerking met andere partijen worden vormgegeven.

---

<sup>3</sup> De Dammenweg is tevens bekend als de N57.



De gemeente kiest er voor hierin niet zelf de initiërende verantwoordelijkheid te nemen. De projecten op het gebied van water en groen zijn daarom als “zachte” plannen in deze structuurvisie opgenomen.

### **Zachte water en groenprojecten**

- 25 Diverse waterplannen
- 26 Krekenplan
- 38 Recreatiegebied Voorweg / Quackpolder

*(Nummering overeenkomstig de kaart)*

### **Landschapsversterking**

De nota Landschapsversterking is door bevolking en de politiek inhoudelijk nooit in de volle breedte ondersteund. Er is een behoorlijke terughoudendheid naar een aantal ruimtelijk landschappelijke ingrepen in met name de Polder Nieuw Helvoet en naar de aard als de omvang van het opgenomen woningbouwprogramma. Door de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt zijn meer en meer vraagtekens gezet bij de marktkansen en de lokale meerwaarde van het landelijk wonen. Daarom is van verdere doorwerking van deze nota in deze Structuurvisie afgezien. In plaats daarvan zijn richtinggevende kaders geformuleerd, waarmee de gemeente de landschapsversterking al dan niet in samenhang met landelijk wonen verder wil gaan vormgeven. Uitvoering van landschapsversterking in samenhang met landelijk wonen, zal vanuit initiatieven van derden tot stand moeten komen.

### **Waterbeheer**

Conform het Nationaal Bestuursakkoord Water heeft de gemeente in nauwe samenwerking met het waterschap beleid ontwikkeld voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem in Hellevoetsluis. De opgave in de gemeente is tweeledig: enerzijds het oplossen van bestaande knelpunten in het watersysteem en anderzijds het waarborgen van *ruimte voor water* bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Kaderstellend voor het waterbeheer in Hellevoetsluis zijn het “*Waterplan Hellevoetsluis*” en het “*Krekenplan*”.

Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in een visiedocument, de “*Watervisie 2030*” en een uitvoeringsprogramma, het “*Maatregelenplan Water*”. De visie heeft vier centrale doelstellingen die onderling met elkaar samenhangen:

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

Uitvoering van watermaatregelen zullen primair worden gekoppeld aan die projecten waarmee ze een directe functionele relatie hebben. Voor de aanvullende kwalitatieve ambities neemt de gemeente niet zelf de initiërende verantwoordelijkheid.

### **Krekenplan**

Het netwerk van voormalige kreken op Voorne-Putten is een belangrijke potentiële drager van de ecologische structuur op ons eiland. Een groot aantal van deze oude waterlopen is als verbindingzone opgenomen in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Om de uitvoering van de PEHS tot een realistisch plan te maken is in 2006 door de stadsregio, het waterschap Hollandse Delta en de gemeenten Westvoorne, Brielle, Hellevoetsluis, Bernisse en Spijkenisse gezamenlijk het “*Krekenplan*” opgesteld. Voor de realisatie van deze ambities neemt de gemeente niet zelf de initiërende verantwoordelijkheid.

### **Groenstructuurplan**

Gelijktijdig met het tot stand komen van de Structuurvisie heeft de gemeente een nieuw groenstructuurplan opgesteld. Het Groenstructuurplan Hellevoetsluis 2010 heeft als doel om het bestaande (stedelijke) groen te behouden, de ecologische kwaliteit ervan te verbeteren en de samenhangende structuur ervan te versterken. De elementen van het Groenstructuurplan maken daarom op de structuurvisiekaart integraal onderdeel uit van de aanduidingen Groen en Water.

Uitvoering van groenmaatregelen zullen primair worden gekoppeld aan die projecten waarmee ze een directe functionele relatie hebben. Voor de aanvullende kwalitatieve ambities neemt de gemeente niet zelf de initierende verantwoordelijkheid.

### **E Beleid ten aanzien van de ontwikkeling van verkeer**

Het in het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ uitgezette beleid voor het verkeer in het stedelijk gebied blijft onverminderd van kracht. Hellevoetsluis moet goed bereikbaar zijn en blijven voor verkeer wat binnen en naar Hellevoetsluis rijdt. Daarnaast moet vanuit Hellevoetsluis de Rotterdamse regio vlot bereikbaar zijn.

Als tweede punt moeten alle wegen in Hellevoetsluis veilig zijn en blijven. Zowel gemotoriseerd verkeer als fietsers en voetgangers moeten zich veilig kunnen verplaatsen.

Tot slot is voortdurend aandacht nodig voor parkeren. De Struytse Hoeck, de Vesting, maar zeker ook alle woongebieden moeten voorzien zijn van voldoende parkeergelegenheid.

De gemeente blijft daarom inzetten op optimaliseren van bestaande infrastructuur, de realisatie van de nieuwe en veilige infrastructuur en het faciliteren van parkeervoorzieningen.

Concreet leidt dat tot de volgende projecten:

### **Harde Infrastructuurprojecten**

- 13 Noordelijke Randweg
- 27 Oostelijke Randweg
- 28 Parkeerterrein grote voertuigen
- 31 Herinrichting A.I.laan – LV-tunnel
- 47 Parkeerverwijssystem
- 48 Verkeersmaatregelen Rijksstraatweg

### **Zachte Infrastructuurprojecten**

- 14 Brug winkelcentrum Struytse Hoeck
- 39 Openbaar Vervoer Transferium
- 40 Herinrichting kruising Plataanlaan – winkelcentrum

*(Nummering overeenkomstig de kaart)*

Een van de ontwikkelingen die naar verwachting op de langere termijn aan de orde zal komen is de verdere uitbouw van de randwegstructuur. Goede monitoring van de feitelijke verkeersontwikkeling en de prognose voor de toekomst zal het moment moeten bepalen waarop verdere afbouw van de randwegstructuur verkeerskundig gewenst is.

Voor een goede ontwikkeling van Kickers Bloem 3 is de aanleg van een nieuwe adequate en duurzame ontsluiting (oostelijke randweg) noodzakelijk. De ontsluiting van Kickers Bloem met een nieuwe oeververbinding (brug) wordt onderzocht. De situering van deze brug kan niet los worden gezien van realisatie van het oostelijk deel van de randwegstructuur. Voor het bepalen van de positie van de oostelijke randweg is de landschappelijke inpassing hiervan is van grote invloed.

De verwachting is dat de tracékeuze voor de oostelijke randweg binnen de looptijd van deze structuurvisie zal worden genomen.

Wat betreft de westelijk afronding van de randwegstructuur is de verwachting dat dit pas na de planhorizon van deze structuurvisie aan de orde zal

zijn. Wel zal in de gebieden die voor realisatie van de randwegstructuur van belang kunnen zijn een beleid worden gevoerd dat voorkomt dat realisatie van een randwegstructuur onmogelijk wordt gemaakt. Incidentele initiatieven die gedurende de looptijd van deze structuurvisie in deze gebieden worden ontplooid zullen derhalve mede worden beoordeeld op hun mogelijk effect op de eventuele realisatie van de randwegstructuur.

## 2.2 Structuurvisiekaart en toelichting

De bovengenoemde projecten zijn weergegeven op de “Structuurvisiekaart Hellevoetsluis 2015+” In hoofdstuk 3 zijn deze projecten en stand van zaken nader toegelicht.

## 2.3 Relatie met provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie (2 juli 2010). Deze structuurvisie heeft formeel geen directe doorwerking naar de gemeente Hellevoetsluis. De beleidskeuzen uit de Structuurvisie waarvan de provincie wel doorwerking wenst naar het gemeentelijk beleid zijn neergelegd in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland (in werking getreden op 26 juli 2010).

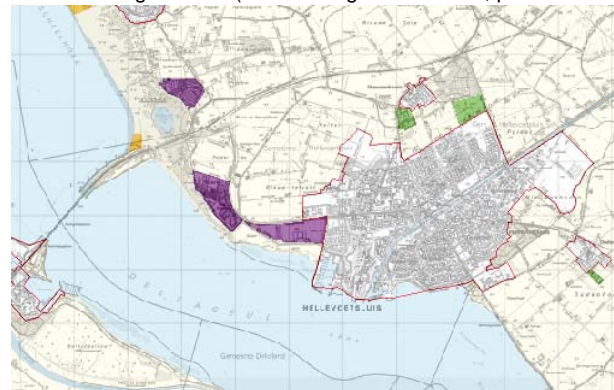
De in de Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ opgenomen stedelijke ontwikkelingen zijn allen gelegen binnen de in de Verordening Ruimte vastgelegde bebouwingscontour. Ook de beoogde recreatieve ontwikkelingen langs het Haringvliet vallen binnen de daarvoor in de Verordening Ruimte begrensde gebieden.

Een uitzondering hier vormt het recreatiegebied ten noorden van de Voorweg / Quackpolder en de discotheek. Hierover wordt met de provincie overleg gevoerd. De Verordening Ruimte biedt ontheffingen die het moge-

lijk maakt om voor deze ontwikkelingen provinciale medewerking te verkrijgen.

Voor de ontwikkeling van landelijk wonen buiten de bebouwingscontour kunnen Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen voor de bouw van nieuwe woningen in de Stadsregio Rotterdam ten behoeve van ‘landelijk wonen’ in overeenstemming met het voormalige streekplan RR2020.

De bebouwingscontour (Verordening Ruimte 2010, provincie Zuid-Holland).



## 2.4 Uitvoering

Alle beleidsrichtingen brengen investerings- en ontwikkelprojecten met zich mee, om dat gevormde beleid ten uitvoer te brengen.



### 3. ACTUALISERING VAN HET RUIMTELIJK MODEL

#### 3.1 Inleiding

*Dit hoofdstuk is een actualisering van hoofdstuk 6 uit het vigerende Structuurplan Hellevoetsluis 2010+. In dit hoofdstuk zijn de bijgestelde beleidsinzichten verwerkt tot een actueel beeld, toegespitst op de verschillende deelgebieden van Hellevoetsluis. Dit hoofdstuk vormt de basis voor de uitvoeringsparagraaf. Vertrekpunt vormen de oorspronkelijke teksten van het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+.*

*Deze oorspronkelijke teksten zijn in standaard lettertype geduid. Actualisering van het beleid is in cursief weergegeven. Daarnaast zijn tekstpassages vervallen en zijn kleine tekstuele correcties doorgevoerd.*

#### 3.2 De Vesting

De Vesting is het historische hart van Hellevoetsluis en is een belangrijk cultuurhistorisch erfgoed dat het waard is gerestaureerd, behouden en goed beheerd te worden. De fraai aan het Haringvliet gelegen De Vesting kan sterk bijdragen aan het versterken van de eigen identiteit van stad en inwoners en aan het toeristisch product. De functie die De Vesting heeft gehad voor de marine, is overgenomen door de watersport.

De Vesting biedt unieke mogelijkheden door de historische en maritieme omgeving. Haar potenties worden echter nog niet volledig benut. Doelstelling voor De Vesting is daarom het vergroten van de levendigheid en activiteit. Hiertoe zijn in het 'Herontwikkelingsplan Vesting Hellevoetsluis' voorstellen gedaan om het wonen, het toerisme en de watersport, de cultuur,

het verkeer en het parkeren te verbeteren en te versterken. De Structuurvisie neemt deze voorstellen, op enkele specifieke punten na, integraal over. Waar het gaat om het thema watersport (bijvoorbeeld om de uitbreiding van ligplaatsen en de eventuele ontwikkeling van een nieuwe haven) is niet het 'Herontwikkelingsplan Vesting Hellevoetsluis', maar de 'Visie op Watersport' leidend.

*Het waterbeheer binnen De Vesting moet worden aangepast aan het veranderende beheer van het Haringvliet(Kierbesluit). Om de inname van zoet water vanuit de Vestinggracht te kunnen continueren worden maatregelen genomen om brak Haringvlietwater 'buiten de deur' te houden en het binnendijkse gedeelte van de Vestinggracht op peil te houden.*

*Het plan Grootte Dok West, bestaande uit woningen, bedrijfsgebouwen en winkelruimten, is inmiddels gerealiseerd. Het plan Grootte Dok Oost is in ontwikkeling. Hier is plaats voor een wandel- en museumboulevard, woningen en commerciële voorzieningen. Daarnaast is er één inbreidingslocatie binnen De Vesting gesitueerd. Het betreft de locatie Molenstraat waar jongerenhuisvesting gerealiseerd wordt.*

*Het Droogdok is reeds gerestaureerd en uitgebouwd tot een educatieve dagattractie. Deze invullocaties sluiten aan bij het gedachtegoed van het herontwikkelingsplan en dienen ter versterking van de woonkwaliteiten van De Vesting. Het land van Paling en het Zuidfront blijven de locaties voor evenementen.*

### 3.3 Struytse Hoeck

Het centrumgebied Struytse Hoeck maakt in wezen onderdeel uit van de Kanaalzone, maar is door haar speciale karakteristiek een afzonderlijk gebied. Het centrum heeft een aantal bijzondere herkenningspunten gekregen, met als voornaamste de Centerpoint-toren die het centrum markeert. Ook de overkluizing van het winkelcentrum De Struytse Hoeck over het Kanaal door Voorne is een opvallend element. Met deze overbouwning is de barrièrevorming van het kanaal teruggedrongen.

Is De Vesting het cultuurhistorische en bestuurlijk centrum van Hellevoetsluis, de Struytse Hoeck vormt met haar stedelijke omgeving en haar stedelijk woonklimaat het economische hart. Het vormt samen met Nieuw-Helvoet<sup>4</sup>, dé locatie voor kantoren en winkels. Dit resulteert in een enorme levendigheid overdag, maar 's avonds is het centrum uitgestorven. Om meer levendigheid in de avonduren te creëren zijn maatregelen nodig. Woningbouwplannen kunnen hiertoe een aanzet vormen.

De woonfunctie in het centrum is versterkt door de bouw van drie torenflats langs het Kanaal door Voorne. In hoogte zijn deze 'waterappartementen'-complexen ondergeschikt aan de Centerpoint-toren. Daarnaast zal het direct aan het centrum grenzende plan Kop Oostdijk (opgepakt in het kader van stedelijke vernieuwing) voorzien in een 'tegenhanger' van de Centerpoint-flat. Bij de woningbouw in het centrumgebied gaat speciale aandacht uit naar de geschiktheid voor jongeren en senioren. (Bron: Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ en Masterplan Kanaalzone).

*De winkelfunctie van de Struytse Hoeck wordt kwalitatief versterkt.. Daarnaast zullen ook de parkeervoorzieningen worden meegenomen. Andere functies zullen alleen aan de orde komen indien daar vanuit de markt voldoende ruimte voor is,*

<sup>4</sup> Voorheen, in het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+, aangeduid als Noordwest

*In verband met de ontwikkelingen in het centrum kan op termijn een nieuwe brug noodzakelijk zijn ten westen van het winkelcentrum ten behoeve van een betere verkeerscirculatie in het centrum Struytse Hoeck .*

### 3.4 Kop Oostdijk

*Locatie Kop Oostdijk, gelegen op de hoek van de Amnesty Internationallaan en de Kanaalweg Westzijde tegenover winkelcentrum Struytse Hoeck zal worden herontwikkeld voor de realisatie van appartementen, parkeervoorzieningen en overige aan woningbouw gerelateerde doeleinden. Onderzocht wordt of op een perceel aan de Kanaalweg Westzijde ruimte kan worden geboden voor (verplaatsing van) een bouwmarkt in combinatie met de uitbreidingsplannen van Tuincentrum Aralia.*

### 3.5 Amnesty Internationallaan - Rijksstraatweg

De ontwikkeling van het gebied aan de Amnesty Internationallaan en Rijksstraatweg (zuid) speelt een sleutelrol in het versterken van de relatie tussen de Rijksstraatweg/Evertsplein met winkelvoorzieningen enerzijds en centrumgebied Struytse Hoeck anderzijds. Dit gebied dient goed toegankelijk te worden en een prettige maar ook meer stedelijke uitstraling te krijgen, zodat mensen via een aantrekkelijke en duidelijke route van De Vesting bij winkelcentrum Struytse Hoeck kunnen komen of andersom. Bij de vitalisering van het gebied ligt de nadruk op economie, leefbaarheid en verbetering van de doorstroming.

Door de verbinding een centrumstedelijke functie te geven, kan een aantrekkelijke mix van woningen, voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven (met geringe overlast voor de omgeving) worden ontwikkeld,

waarbij hoogbouw het stedelijke karakter versterkt. De nadruk ligt hierbij echter op het wonen en werken.

Bijzondere aandacht in de ontwikkeling van de zone Amnesty Internationallaan – Rijksstraatweg dient uit te gaan naar de bedrijvigheid aan de Rijksstraatweg e.o.<sup>5</sup> In de Structuurschets 2005 en het Structuurplan 2010+ is de plek van Vermaat en de Rubberfabriek Helvoet B.V. reeds aangewezen als potentiële woningbouwlocaties. De hier gevestigde bedrijven zijn aan alle kanten door woonbebouwing ingehaald, waardoor de uitbreidingsmogelijkheden zeer beperkt zijn en ze hinder veroorzaken voor omwonenden. Transformatie van de huidige functie is noodzakelijk en derhalve wordt een nieuwe locatie gezocht voor de op dit moment gevestigde bedrijven. Het gebied zal haar huidige werkfunctie echter niet volledig verliezen. Het gebied krijgt namelijk zoals gezegd een stedelijke bebouwing met woningen, voorzieningen, en commerciële voorzieningen.

*Zowel binnen het Winkelcentrum Struytse Hoeck als de vrijkomende locaties Vermaat en Helvoet, wordt ruimte geboden voor het realiseren van commerciële voorzieningen. Bij voorbaat wordt niet uitgegaan van detailhandel.*

### 3.6 Kanaalzone

De zone langs het Kanaal door Voorne is een bijzonder gebied. Enerzijds vormt het door haar ligging aan het sterk beeldbepalende kanaal een uniek gebied voor Hellevoetsluis. Anderzijds betreft het een zone die representatief is voor de gemeente doordat het de relatie legt tussen alles wat Hellevoetsluis herbergt. De zone is van wezenlijk belang voor de ruimtelijke structuur, doordat het groene karakter van het buitengebied en het blauwe karakter van het Haringvliet verenigt met de stad. Voor de stedelijke relaties vormt het kanaal aan de ene kant een hinderlijke barrière, maar is aan

de andere kant de verbindende schakel tussen belangrijke functies als bedrijventerrein Kickers Bloem, winkelcentrum Struytse Hoeck en het toeristisch-recreatief en historisch en bestuurlijk centrum De Vesting.

Bij de ontwikkeling van deze zone spelen tevens de volgende aandachtspunten een rol:

- Oriëntatie op het Kanaal door Voorne en het Haringvliet;
- Aansluiting op woonbebouwing van Wittens Hoeck;
- Oplossing problematiek verkeerscirculatie centrum;
- Waarborgen goede bereikbaarheid;
- Realisatie woningen senioren en waar mogelijk voor jongeren;
- Benutten potenties voor recreatie en toerisme;
- Streven naar intensief ruimtegebruik, zonder verlies 'groene' karakter;
- Aanpak grondvervuiling voormalig Gasfabriekterrein en bedrijventerrein;
- Ruimte voor ligplaatsen en jachthaven;
- Inrichten van een (wandel)boulevard om de verbindende schakel tussen winkelcentrum Struytse Hoeck en het Historisch en bestuurlijk centrum De Vesting te versterken.

Ontwikkeling van het gebied heeft in eerste instantie tot doel de verwevenheid van Hellevoetsluis te vergroten. In de toekomst moet de kanaalzone een aantrekkelijke relatie vormen tussen Struytse Hoeck en De Vesting. Het gebied krijgt een multifunctionele invulling met woningen, kantoren en winkels. Fiets- en wandelroutes van het winkelcentrum naar De Vesting moeten de verbindende schakels vormen tussen de verschillende verblijfsgebieden. De tweede opgave betreft het realiseren van een duidelijke entree. Komend vanaf de Groene Kruisweg vormt de Kanaalweg Westzijde momenteel de belangrijkste entree van Hellevoetsluis. Ook nu de Dammenweg is opgewaarderd, blijft de Kanaalweg Westzijde een belangrijke verbinding. Aandacht is derhalve nodig voor de aankleding van dit entreegebied.

<sup>5</sup> Voorheen stond deze bedrijvigheid (in de volksmond) bekend als Bedrijventerrein de Kulck.



*Na vaststelling van het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ is het Masterplan Kanaalzone vastgesteld. Dit betreft een visie voor het gebied tussen de Kop Oostdijk en De Vesting waarin voor een aantal deelgebieden plannen uitgewerkt zijn.*

*In het Veerhavengebied wordt onderzocht of een combinatie tussen een nieuwe woonfunctie en de optimalisering van de watersportfaciliteiten mogelijk is. Door herstructurering, verplaatsing en concentratie van de watersportgebonden bedrijvigheid aan de oost- en zuidoever van de Tramhaven ontstaat er een duurzaam toekomstperspectief om op de landtong tussen het kanaal en de feitelijke Tramhaven een hoogwaardig woonmilieu te creëren. De landtong is ook geschikt voor allerlei bijzondere (recreatie)functies, die niet in De Vesting gesitueerd kunnen worden.*

*Als de bedrijvigheid van de Molshoek verdwijnt, ontstaan hier grote kansen om een nieuw woonmilieu aan de Kanaalzone toe te voegen. Dit woongebied kan dan als de verbinding tussen het winkelcentrum en het Veerhavengebied en De Vesting fungeren. In principe is het gehele gebied van de Molshoek en het ten zuiden ervan liggende volkstuintencomplex in te vullen als een evenwichtig woongebied, waarbij wonen, recreëren, groen en water belangrijke componenten zijn.*

### **3.7 Hellevoet**

De wijk Hellevoet<sup>6</sup> bestaat uit de Marinebuurt, de Schrijversbuurt, de Glaciswijk en het Zuiderfrontier. Deze buurten worden over het algemeen beschouwd als zeer goed leefbare woonbuurten.

De Structuurvisie biedt in de oeverzone ontwikkelingsruimte voor toerisme en recreatie. In het stedelijke uitloopgebied tussen de Amnesty Internationallaan en het Quackgors is onder meer ruimte voor buitensport-

accommodaties. Mocht het op termijn wenselijk zijn om VV Hellevoetsluis te verplaatsen, vormt dit een potentiële locatie. Met een eventuele verplaatsing zou ruimte vrijkomen om een groenblauwe verbinding te creëren tussen De Vesting en Struytse Hoeck. Door herstructurering en opwaardering van het groen kan dit gebied veranderen in een boeiend binnenstedelijk park rondom de Hoofdwetering. Beperkte woningbouw in de vorm van appartementen zal voor enige levendigheid zorgen in combinatie met enkele voorzieningen. De Hoofdwetering moet echter zijn ecologische en waterstaatkundige waarde behouden. Het is dan ook niet de bedoeling in hoge dichtheden te bouwen. Bij de concrete invulling van de 'rode' functies verdient met name de doelgroep senioren de aandacht. Het gebied is vanwege zijn rust en nabijheid van voorzieningen uitermate goed geschikt voor woningbouw voor senioren en bijpassende voorzieningen. Verplaatsing van de voetbalvereniging en benutting van de zone voor woningbouw is vooralsnog niet aan de orde. Wel worden de mogelijkheden onderzocht om de lintbebouwingsstructuren met woningen, in samenhang met het versterken van de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

### **3.8 Nieuw-Helvoet**

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

De Rijksstraatweg is een geschikte locatie voor winkels, maar moet ook plaats bieden aan kantoren en dienstverlening. Daarom wordt een beleid voorgestaan waarin kantoor- en detailhandelspanden uitwisselbaar zijn.

<sup>6</sup> Voorheen, in het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+, aangeduid als de wijk Zuidwest



Zo wordt ruimte geboden voor detailhandel en voor kleinschalige (laag-drempelige) kantoorruimten.

In het kader van de stedelijke vernieuwing zullen in Nieuw-Helvoet diverse straten en parkeerterreinen een herinrichting ondergaan. De hoogbouw langs de Amnesty Internationallaan zal mogelijk een accent krijgen voor de ouderenhuisvesting.

*In Nieuw-Helvoet is een aantal inbreidingslocaties voorzien of zijn reeds in ontwikkeling. De locaties Vogelbuurt en Ossen Hoek zijn voltooid.*

*Aan de noordzijde van de wijk kan aan de Koninginnelaan ruimte worden geboden voor een A-HOED (apotheek + huisartsen-onder-een-dak). Daarmee wordt ingespeeld op een toenemende behoefte aan wijkondersteunende maatschappelijke voorzieningen in de vorm zorg en welzijn in zowel nieuwe als bestaande woonwijken in Hellevoetsluis. Ten zuidwesten van de woningbouwlocatie Vermaat en Rubberfabriek Helvoet is de locatie Tolstaete gesitueerd. Voor deze locaties wordt herstructurering voorzien die kan bestaan uit de ontwikkeling van commerciële voorzieningen (niet zijnde detailhandel), en een mix van wonen en werken. De invulling van deze terreinen moeten bijdragen aan een positieve uitstraling op de omgeving en moet de relatie tussen de centra De Vesting en de Struytse Hoeck versterken.*

*Een ander voorbeeld van een inbreidingslocatie is een locatie aan de Bremstraat (voormalige school). Het vrijkomen van deze locatie is ondermeer afhankelijk van een samenhangende ontwikkeling van de behoefte aan nieuwe schoolaccommodaties mede in relatie tot de nieuwbouwwijk Boomgaard. Komt Bremstraat vrij, dan zal deze locatie voornamelijk benut worden voor woningbouw.*

### 3.9 De Struyten

De wijk De Struyten dateert uit de jaren zeventig en tachtig en bestaat voornamelijk uit rijtjeswoningen. In de wijk zijn woningtypen als twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen maar zeer beperkt aanwezig. Er is veel van hetzelfde gebouwd in een stedenbouwkundige structuur uit de jaren '70 en '80, die soms als onoverzichtelijk wordt ervaren. Door reeds doorgevoerde verbeteringen is de aantrekkelijkheid en de herkenbaarheid van de wijk toegenomen.

### 3.10 De Kooistee

De wijk De Kooistee<sup>7</sup> is gebouwd in de tachtiger jaren. Evenals De Struyten is De Kooistee een wijk waar de eengezinshuurwoning sterk domineert. Omdat de stedenbouwkundige structuur sterk is, bestaat er geen aanleiding tot forse ingrepen in de ruimtelijke structuur.

Het Kooisteebos is, evenals het Ravense Hout een jong parkbos van enige omvang. Beide bossen zijn aangeplant in het kader van een ruilverkaveling. Door de opzet en de geringe leeftijd is de waarde voor de recreant en natuur nog beperkt, maar biedt veel potentieel voor de toekomst. Met gericht beheer kan de gewenste ontwikkeling versneld worden.

*In de wijk De Kooistee is sprake van inbreidingslocaties. Een voorbeeld hiervan is het plan Dierenriem. De woningbouw is inmiddels gerealiseerd.*

---

<sup>7</sup> Voorheen, in het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+, aangeduid als Kooistee

### 3.11 Den Bonsen Hoek

Den Bonsen Hoek is de eerste wijk die gebouwd is na de afsluiting van de groeikernperiode. Als reactie op de voorgaande periode, zijn in Den Bonsen Hoek voornamelijk eengezinswoningen in de koopsector gerealiseerd. Gelet op de vrij recente bouwperiode van Den Bonsen Hoek en de woningdifferentiatie van de wijk is er geen noodzaak tot ingrepen in de ruimtelijke structuur. Aan de west- en noordzijde van Den Bonsen Hoek kent de wijk reeds een duidelijke afronding. Het gebied ten noorden van de Dijkweg krijgt een groene landschappelijke invulling, waardoor het contrast tussen bebouwing en buitengebied duidelijker tot uiting komt. De Oostdijk is reeds een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische drager. Aan de noord-westrand wordt op voormalige locatie van de melkfabriek een woningbouwlocatie ontwikkeld.

### 3.12 Ravense Hoek en omgeving

De Ravense Hoek is de jongste woonwijk van Hellevoetsluis. In totaal bestaat de Ravense Hoek uit circa 1.250 woningen en een schoolvoorziening annex kinderopvangcentrum, ruim opgezet met veel groen en speelvoorzieningen.

De Ravense Hoek geldt tenminste tot 2010 als noordoostelijke bebouwingsgrens van Hellevoetsluis. Hoewel het gebied aan de overzijde van de Nieuweweg zoekgebied blijft voor stedelijke ontwikkeling voor de lange termijn (na 2015), zal de komende periode hier geen uitbreiding plaatsvinden (Bron: Structuurplan Hellevoetsluis 2010+).

*Uitzondering op het bovenstaande beleid vormen drie incidentele ontwikkelingslocaties. De eerste locatie betreft de voormalige manege aan de Dijkweg 7. Deze locatie bevindt aan de noordzijde van de Dijkweg, direct aan-*

*grenzend aan de wijk Ravense Hoek. Op deze locatie kunnen wellicht mogelijkheden worden gecreëerd voor een zorgproject.*

*De overige twee locaties zijn beiden aan de Kreekweg, ten zuidoosten van de Ravense Hoek, gesitueerd. De hoek Nieuweweg – Kanaalweg Westzijde zal worden herontwikkeld ten behoeve van volumineuze PDV activiteiten. Deze herontwikkeling is tevens ten behoeve van een kwaliteitsimpuls voor een van de entrees van Hellevoetsluis. Bij de herontwikkeling kan ook Kreekweg 2A (tuincentrum Aralia) betrokken worden.*

*De realisatie van een motorbrandstofverkooppunt bij de ovonde behoort ook tot de ontwikkelmogelijkheden binnen het gebied Ravense Hoek en omgeving*

### 3.13 Nieuwenhoorn

Nieuwenhoorn is een zelfstandige kern met een eigen identiteit. Het karakter wordt met name bepaald door de dijkstructuur van de Rijksstraatweg. Dit beeld dient geconserveerd te worden. Woningen worden met name gerealiseerd in de lintbebouwing ten zuiden van het dorp en op enkele kleine locaties aan de rand van het dorp.

*In het gebied tussen Nieuwenhoorn en Den Bonsen Hoek en Ravense Hoek wordt verdere structurele verstedelijking tegengegaan om een blauwgroene landschappelijke buffer te behouden tussen Nieuwenhoorn en de hoofdkern Hellevoetsluis. De blauwgroene buffer krijgt een functie voor natuur, water en recreatie in nauwe samenhang met een recreatieve functie, maar biedt eveneens ruimte voor stadsrandfuncties die de beoogde kwaliteiten ondersteunen. Een woonfunctie is daarbinnen voorstelbaar, maar deze dient echter ondergeschikt van aard te zijn en het gewenste landelijk karakter van het gebied te versterken. De gemeente zal nadere kaders formuleren voor het landelijk wonen waaraan ook aanvragen in deze bufferzone kunnen worden getoetst.*

*De huidige sportvelden blijven binnen de looptijd van deze structuurvisie gehandhaafd. Binnen het gebied Ravense Hout blijft wel ruimte gereserveerd om in de toekomst een eventuele verplaatsing van de sportvelden fysiek mogelijk te maken.*

### **3.14 Woongebied Boomgaard**

*De uitbreiding Parnassialaan uit het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ is de afgelopen jaren geconcretiseerd in het toekomstig woongebied Boomgaard. Het woongebied Boomgaard heeft een belangrijke functie voor het opvangen van de woningbouwbehoefte voor de periode die doorloopt tot na 2020. Het gebied wordt ontwikkeld tot een woon en voorzieningen gebied. De programmatische invulling en de fasering daarvan zal worden afgestemd op de feitelijke ontwikkelingen in de woningbehoefte en op de woningmarkt. De ontwikkeling van voorzieningen zal daarbij nadrukkelijk gekoppeld worden aan en afgewogen worden ten opzichte van ontwikkelingen rond voorzieningen elders in de stad.*

*Voor een goede ontwikkeling van de wijk is de realisatie van de noordelijke randweg van groot belang, om een goede verkeersafwikkeling te krijgen en te voorkomen dat de reeds drukke centrale as (Rijksstraatweg / Amnesty Internationallaan) nog zwaarder wordt belast. In de Boomgaard is ruimte gereserveerd, om, indien in de toekomst noodzakelijk een extra ontsluiting van het woongebied te kunnen realiseren. Bij de ontwikkeling van een waterstructuur wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van de polder Nieuw-Helvoet.*

### **3.15 Kickers Bloem**

Het bedrijventerrein Kickers Bloem is het grootste bedrijventerrein in de gemeente Hellevoetsluis en bestaat uit de terreinen Kickers Bloem 1 en 2. Het totale terrein beslaat circa 56 ha bruto. Er zijn sedert 2001 geen gronden meer voor uitgifte beschikbaar. Geruime tijd is er al behoefte aan nieuw bedrijventerrein en die behoefte wordt steeds nijpender.

Het terrein Kickers Bloem 1 (1980) zit volop in een herstructureringsproces en nadert zijn voltooiing. Betreft met name verbetering van de uitstraling van de openbare ruimte. Dit zal een kwaliteitsimpuls tot gevolg hebben. In dit kader zijn ook 2 rotondes aangelegd. Invoering van parkmanagement is nog een opgave.

Het terrein Kickers Bloem 2 (1995) heeft een hedendaagse uitstraling. Met de ondernemers wordt gewerkt aan eigen beheer in de vorm van parkmanagement. De Stichting Bedrijventerreinen Hellevoetsluis neemt hierin het initiatief.

Als meest geschikte plek voor een nieuw bedrijventerrein plus bijbehorende voorzieningen is gekozen voor aansluitende gronden aan Kickers Bloem 1 en 2. Dit nieuwe bedrijventerrein, Kickers Bloem 3 geheten, ligt ten noordoosten van die bestaande terreinen. Deze locatie leidt tot de minste overlast in de zin van geluid, stank en verkeer en voorkomt aantasting van elementen uit het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld.

In het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ is reeds rekening gehouden met de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling Kickers Bloem. Naar aanleiding hiervan is beleid nader geconcretiseerd in de Structuurschets Kickersbloem 3. Kickers Bloem gaat uit van een uiteindelijke omvang van 96 ha bruto en brengt een aantal (ruimtelijke) opgaven met zich mee:

- (beeld)kwaliteit
- milieuvriendelijkheid en duurzaamheid
- invulling van de ecologische zone langs de Zuidelijke Wetering

- veiligheid
- minimaal 10% open water voor waterberging (bruto)
- goede bereikbaarheid
- fasering

Aan de hand van de stadsvisie, een beeldkwaliteitplan, milieuvisies over energie en duurzaamheid, parkmanagement en een bestemmingsplan zullen die opgaven invulling krijgen. Wat betreft de opgave om te voorzien in een goede bereikbaarheid zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat de huidige Ravensebrug over het Kanaal door Voorne over onvoldoende capaciteit beschikt om het toekomstige verkeer van en naar Kickers Bloem op een goede en snelle manier af te wikkelen. Het gevolg hiervan is dat ten behoeve van de ontwikkeling van Kickers Bloem geïnvesteerd moet worden in de aanleg van nieuwe infrastructuur; het betreft een brug over het Kanaal door Voorne en een nieuwe ontsluiting (Oostelijke Randweg).

### 3.16 Oeverzone

De oeverzone van Hellevoetsluis is een groot en divers gebied dat zich uitstrekt van de Haringvlietdam tot aan de Struytse Zeedijk. De zone langs de oeverlijn van de gemeente bevat diverse landschappelijke en stedelijke elementen zoals stranden, natuurgebieden, havens, het historische De Vesting en een voormalige zeedijk, waarachter de wijk De Struyten deels verscholen ligt. Het gebied is grofweg in twee delen te splitsen: een toeristisch-recreatieve zone met grote natuurwaarden en een stedelijke zone.

Het deel vanaf de Haringvliet dam tot aan De Vesting vormt de toeristisch-recreatieve (ontwikkelings)zone van Hellevoetsluis. Het gebied leent zich uitstekend voor verschillende vormen van recreatie en toerisme, maar herbergt tegelijkertijd enkele zeer belangrijke natuurgebieden. De natuurwaarden van het Haringvliet zijn gewaarborgd door de wettelijke bescherming

die uitgaat van Vogel- en Habitatrichtlijnen. Een zonering van recreatie- en natuuraccenten moet conflicten tussen deze functies minimaliseren en de meerwaarde van beide functies voor elkaar vergroten.

Bij een tweetal gebieden in de oeverzone ligt het primaat bij de natuur: het Quackgors en het duinengebied. Het Quackgors laat zich niet met recreatief (of agrarisch) gebruik combineren. Het duingebied heeft ook enige betekenis voor de recreatie: het verbindt namelijk de Duynhoek met zijn campings en verblijfsrecreatie met het Haringvliet en is landschappelijk aantrekkelijk.

Voor meer intensieve vormen van recreatie is voldoende ruimte beschikbaar in het overgangsgebied tussen het verstedelijkingsgebied en het landschappelijk en ecologisch waardevol gebied. Het gaat dan om 'Moolen Heerenhoek', de Quackpolder en het stedelijke uitloopgebied tussen de Amnesty Internationallaan en het Quackgors. Op deze plekken is, aansluitend op de bestaande voorzieningen, ruimte gereserveerd voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling in combinatie met landschapsontwikkeling. Dat wil zeggen dat het primaat bij recreatie en toerisme ligt, maar dat bij de ontwikkeling van nieuwe voorzieningen nadrukkelijk rekening moet worden gehouden met het belang van andere functies, zoals landbouw, natuur- en landschap. Door ontwikkeling van natuur en kleinschalige landschapselementen ontstaat een gebied met een vloeiende overgang van stad naar natuurgebied. De kwetsbare natuurgebieden (Duinen van Voorne) worden ontlast doordat voor recreanten nieuwe interessante gebieden beschikbaar komen, terwijl tevens de ecologische structuur aanzienlijk verbeterd wordt. Bij de invulling van het ontwikkelingsgebied valt te denken aan verschillende vormen van voornamelijk openluchtrecreatie, waarbij de meest op het stedelijk gebied georiënteerde vormen een plek dienen te krijgen in de strook langs de Amnesty Internationallaan bij camping 't Weergors en het onderwijscluster. *De nabij het stedelijk gebied en scholencluster gelegen "Quackpolder Zuid", is gereserveerd voor intensieve stedelijk recreatieve functies en voorzieningen op het gebied van sport..*

Minder intensieve vormen van recreatie kunnen een plaats krijgen in de overige deelgebieden van de Quackpolder.

Binnen de recreatieve zone zijn reeds een tweetal concrete ontwikkelingen gaande, te weten de herontwikkeling en uitbreiding van camping De Quack en de natuurontwikkeling ten noorden van de Voorweg.

*Voor de bestaande camping De Quack aan de Duinweg wordt ruimte geboden om direct aan de camping grenzend, slecht weer voorzieningen en centrale voorzieningen te realiseren., Ook is er ruimte voor een hotel, campingvoorzieningen, kleinschalige detailhandel en health en wellness. Verder zal de groenzone om de camping aan de Duinweg nader worden ingericht. Dit zal ook bijdragen aan de verbetering van de landschappelijke inpassing van de camping.*

*Extensieve vormen van recreatie, zoals wandelen en fietsen, zijn in het duinengebied niet meer toegestaan. Via een drietal entreepunten zijn de duinen te betreden. Merendeel enkel te voet. Fietsen is op de meeste plaatsen niet meer toegestaan.*

*In het recreatiegebied ten noorden van de Voorweg in de Quackpolder (een gebied omsloten door de Voorweg, Haringvlietweg, Duinpan en Duinweg) zal op termijn natuurontwikkeling plaatsvinden in samenhang met op outdoor gerichte recreatieve activiteiten zoals wandelen, kanoën, zwemmen, vissen, zonnebaden, schaatsen, fietscrossvelden, survivalbaan, een uitkijktoren, picknickvelden, menvelden (paarden), kampeeraccommodatie voor grotere groepen, educatiekiosk, een evenementenveld.*

Het stedelijke deel van de oeverzone begint bij de Heliushaven. In de Heliushaven, de voormalige werkhaven van Rijkswaterstaat, bevinden zich drie jachthavens. In het bestemmingsplan Heliushaven is de ontwikkeling van een hotel, haven, recreatiewoningen en een servicepunt voor de watersport mogelijk gemaakt. Bij de plannen is het uitgangspunt geweest dat er geen grootschalige en massale bebouwing mag worden gerealiseerd, dat rekening wordt gehouden met de molenbiotoop en met landschappelijke en

cultuurhistorische waarden (resp. Quackgors en De Vesting). Daarbij is een deel van het schootsveld van De Vesting vrijgehouden. Met de ontwikkeling moet een volwaardig jachthavengebied ontstaan met een duidelijke overgang en relatie tussen De Vesting en het toeristisch-recreatieve buitengebied. Eén van de maatregelen die deze relatie tot stand moet brengen, is het realiseren van een wandelboulevard. Daarnaast dienen de recreatieve mogelijkheden van het 'Kleine Strandje' te worden vergroot.

### 3.17 Landschapsversterking

*De Stadsregio Rotterdam streeft er in stadregionaal verband naar de diversiteit in het aanbod van onderscheidende woonvormen te vergroten. Daarbij is ook de mogelijkheid voor landelijk wonen in combinatie met landschapsontwikkeling opgenomen. De provincie heeft deze mogelijkheden in haar provinciale verordening overgenomen.*

*Hellevoetsluis is één van de gemeenten op Voorne-Putten waar mogelijkheden voor landelijk wonen worden geboden in de zoekgebieden polder Nieuw-Helvoet, tussengebied Hellevoetsluis-Nieuwenhoorn en Oostelijk buitengebied.*

*Om aan te geven hoe de gemeente om zou kunnen gaan met landelijk wonen heeft zij in 2008 de nota Landschapsversterking vastgesteld. In die nota wordt uitgegaan van de verbetering van de kwaliteiten van het landschap, in samenhang met het op beperkte schaal inzetten van landelijk wonen.*

*De nota Landschapsversterking is door bevolking en de politiek inhoudelijk nooit in de volle breedte ondersteund. Er is een behoorlijke terughoudendheid naar een aantal ruimtelijk landschappelijke ingrepen in met name de Polder Nieuw Helvoet en naar de aard als de omvang van het opgenomen woningbouwprogramma. Door de ontwikkelingen op de regionale woning-*

*markt zijn meer en meer vraagtekens gezet bij de marktkansen en de lokale meerwaarde van het landelijk wonen.*

*In het coalitiedocument is aangegeven dat de landschappelijke waarde van de Hellevoetse Polders behouden moeten blijven en dat waar mogelijk de biodiversiteit van flora en fauna worden vergroot.*

*De gemeente hecht groot belang aan een goede zorg voor de landschapskwaliteit van het landelijk gebied. De bouwstenen uit de nota Landschapsversterking blijken maatschappelijk en financieel niet realiseerbaar. Daarbij vormt landelijk wonen een belangrijke financiële component in de realisatiestrategie van de Nota Landschapsversterking. Vanuit het perspectief van de huidige woningmarkt en de positie van Hellevoetsluis in de regionale woningmarkt zijn de in de nota geraamde aantallen en woningtypen te opportuun gebleken.*

*Op basis van de nu geformuleerde beleidskaders invulling geven aan de Nota Landschapsversterking zal leiden tot min of meer incidentele, losstaande invullingen van stukjes landschapsversterking. De vraag rijst of op incidentele invullingen leiden tot een duurzaam behoud van de groene landschappelijke karakteristieken van het landschap rondom Hellevoetsluis. Daarbij biedt de Nota onvoldoende kaders om een eventuele rode functie (landelijk wonen) bij zo'n incidentele invulling goed te kunnen afwegen. Nog los van de programmatische wenselijkheid daarvan.*

*De gemeente acht daarom een herbezinning op de strategische aanpak van het behoud van de landschapskarakteristiek op zijn plaats. Zij zal dat doen vanuit de volgende overwegingen:*

- *Behoud van de belevingswaarden van het landschap van Hellevoetsluis voor de inwoners van de stad.*
- *Inzicht in de bedreigingen die deze belevingswaarden zouden kunnen gaan aantasten.*
- *Het bieden van oplossingen om deze bedreigingen tegen te gaan, of de effecten daarvan, passend bij de belevingswaarden, te compenseren.*

- *Binnen deze kaders bepalen welke ruimte daar binnen is voor functionele ontwikkelingen, herontwikkeling, of toevoeging van nieuwe bebouwing in de vorm van landelijk wonen.*
- *Benoemen (zo gebiedsspecifiek als mogelijk) van de landschapskwalitatieve eisen die aan dergelijke ontwikkelingen moeten worden gesteld om ze geen aantasting te laten zijn van de belevingswaarden van het landschap.*
- *Zorg dragen dat bij ontwikkeling van landelijk wonen de bij een goede landschappelijke inbedding behorende landschapsinvesteringskosten ook door die functie gedragen worden, rekening houdend met de kaders van de Grexwet.*

*De gemeente zal nadere kaders formuleren voor het landelijk wonen en de daarmee samenhangende landschapsversterking, waaraan ontwikkelingen en aanvragen kunnen worden getoetst.*

### **3.18 Disco**

*De gemeente wil meer dan voorheen haar grenzen verkennen en inspelen op duurzame (maatschappelijke) ontwikkelingen waar de lokale en de (sub)regionale vraag elkaar ontmoeten. In dat verband streeft de gemeente er onder meer naar om een commerciële disco voor verschillende leeftijds-categorieën aan haar bestaande aanbod van uitgaansgelegenheden toe te voegen. De disco zal mede gericht zijn op de (sub)regionale vraag. Onderzoek heeft aangetoond dat de eilanden Voorne-Putten en Goeree-Overflakkee een aanbod van uitgaansgelegenheden hebben, welke nog voldoende ruimte biedt voor de realisering van een disco voor verschillende leeftijdscategorieën. Een uitgaansgelegenheid in de vorm van een disco zal dan ook voor de jongeren, die woonachtig zijn op Voorne-Putten en Goeree-Overflakkee én jongeren die tijdens het zomerseizoen verblijven op de diverse campings in de regio een welkome aanvulling zijn.*



*Eén van de eerste uitgangspunten voor het realiseren van een commerciële disco was het zoekgebied conform de provinciale richtlijnen te beperken tot het stedelijk gebied van Hellevoetsluis. Er zijn dan ook voor verschillende locaties in het stedelijk gebied van Hellevoetsluis haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben echter in verband met exploitatie- en leefbaarheidproblemen niet geleid tot het gewenste resultaat. Om dit proces te keren, is het noodzakelijk gebleken het genoemde uitgangspunt te verlaten en in te zetten op een zoekgebied van de disco buiten de grenzen van het stedelijk gebied.*

*Het gebied ter hoogte van het kruispunt Zwartedijk/Dammenweg /Noorddijk is binnen het zoekgebied aangewezen als zoeklocatie voor de vestiging van een disco. De ligging en de bereikbaarheid van deze zoeklocatie én de handhaafbaarheid van de openbare orde hebben bij de aanwijzing een doorslaggevende rol gespeeld. De centrale ligging en de bereikbaarheid van de zoeklocatie zal de diverse doelgroepen in Hellevoetsluis en daarbuiten aanspreken. Temeer nu ter hoogte van het kruispunt Zwartedijk/Dammenweg/ Noorddijk een turbotonde en een fietstunnel zijn aangelegd. De centrale ligging en de bereikbaarheid van de zoeklocatie bevorderen tevens de handhaafbaarheid van de openbare orde en de doelmatige inzet van politie.*

*In 2007 heeft de gemeente de vestigingslocatie van de disco bepaald, namelijk hoek Zwartedijk / Dammenweg. De plannen voor de disco ontwikkeling gaan uit van een moderne uitgaansvoorziening, welke voorzien is van horecafuncties, adequaat ontsloten is, voorzien is van voldoende parkeergelegenheid en op een goede wijze landschappelijk is ingepast. In samenspraak met de provincie is een plan ontwikkeld dat hier verder inhoud aan geeft.*

### **3.19 Buitengebied**

*Het ruimtelijk beleid voor het buitengebied zal zich richten op het behoud en waar mogelijk de versterking/ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt met name voor aan het buitengebied gebonden functies, mede in relatie tot de dynamiek ervan, alsmede water en milieuaspecten. De aanwezige cultuurhistorische waarden spelen hierbij een belangrijke rol.*

*De algemene doelstelling is dat er een vitaal buitengebied ontstaat. Dit betekent versterking van de agrarische sector, goede landschappelijke inpassing van functies, landschapsversterking –en ontwikkeling (water, natuur, wonen e.d.), toerisme en recreatie en waar mogelijk inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de verpaarding, initiatieven vanuit de zorgsector en mogelijkheden van agrariërs om nevenactiviteiten te kunnen ontplooiën en het vergroten van het toeristisch-recreatief gebruik van het buitengebied. Ontwikkelingen dienen altijd samen te gaan met versterken van de kwaliteiten van het landschap op de locatie en de directe omgeving.*

*Het beleid is er niet meer op gericht twee windmolenparken langs de Dammenweg mogelijk te maken. In verband hiermee zal in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied alleen het bestaande windmolenpark aan de Haringvlietdam worden opgenomen; vervanging van de windmolens op die locatie is in voorbereiding.*

*Al met al is het buitengebied volop in beweging. Dit is niet alleen in beleidsmatige zin te merken maar ook aan de concrete ontwikkelingen in het buitengebied, zoals de disco aan Zwartedijk/ Dammenweg, infrastructuur en de aanleg van golfbaan Op het grensgebied van Hellevoetsluis, Westvoorne en Brielle zal een golfbaan in combinatie met woningbouw en de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone worden gerealiseerd.*

### 3.20 Watersysteem

*In het Waterplan Hellevoetsluis is aangegeven welke aanpassingen aan het watersysteem de komende 20 jaar wenselijk zijn.*

*In het stedelijk gebied gaat om maatregelen waarbij beheertechnische noodzaak samengaan met kwalitatieve verbeteringen:*

- *vergroten van de bergingscapaciteit van het gehele stedelijke watersysteem ter voorkoming van wateroverlast. Voor de berging van water is ruimte nodig in de vorm van open water (sloten, vijvers e.d.). Bij herstructurering of uitbreiding van het stedelijk gebied zal water worden meegewogen als volwaardige vorm van ruimtegebruik. Daarbij wordt waar mogelijk gestreeft naar oplossingen voor waterberging waarbij meervoudig ruimtegebruik mogelijk is.*
- *realiseren van robuuste en natuurvriendelijke watersystemen bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals in- en uitbreidingen en nieuwe infrastructuur (Kop Oostdijk, Noordelijke Randweg, Kreekweggebied). Er zullen zowel geheel nieuwe watergangen worden gegraven als bestaande watergangen worden verbreed.*

*In het landelijke gebied ligt de focus op kwalitatieve verbeteringen:*

- *herinrichten van voormalige kreken ten behoeve van natuur, waterberging en ruimtelijke kwaliteit zoals beleidsmatig vastgelegd in het regionale Kreekenplan. De gemeente wil daarnaast waar mogelijk ook aanvullende kansen benutten om ook andere voormalige kreekbeddingen weer kwalitatief herkenbaar te maken.*
- *in polder Nieuw-Helvoet is van nature zoute kwel aanwezig, het watersysteem wordt kunstmatig zoet gehouden. Indien zich daar in samenhang met andere ontwikkelingen kansen voor voordoen stimuleert de gemeente herstel van de zoute kwel. Dat zal zij echter alleen doen indien het voorkomen van nadelige effecten voor de landbouw voldoende geborgd wordt. Van*

- *creëren van omstandigheden waarin de zuivering van oppervlaktewater op natuurlijke wijze kan plaatsvinden. Hiervoor liggen kansen in het Ravense Hout en rondom de Middelhoekse Wetering en Molendijkse Wetering (op de gemeentegrens tussen Hellevoetsluis en Bernisse). Deze ontwikkelingen zullen daarbij moeten worden geïnitieerd door de verantwoordelijke waterbeheerder.*

### 3.21 Infrastructuur

#### Randwegstructuur

*Hellevoetsluis wil haar wegenstructuur verbeteren. Een belangrijke stap daarin vormt het fasegewijs ontwikkelen van een randwegstructuur. Een randwegstructuur kan het interne verkeersnetwerk ontlasten en geeft het verkeer meer mogelijkheden om zich binnen Hellevoetsluis te verplaatsen. De ontlasting van de bestaande infrastructuur heeft bovendien een positief effect op de verkeersveiligheid. Een nieuwe randwegstructuur wordt ingericht om verkeer te verwerken en is daarmee vele malen geschikter voor deze taak dan het bestaande wegennet.*

#### Noordelijke randweg

*De realisatie van de noordelijke randweg wordt voorbereid, in samenhang met de realisatie van plan Boomgaard. De noordelijke randweg fungeert tevens ter ontlasting van de binnenstedelijke infrastructuur. De noordelijke randweg wordt landschappelijk ingepast middels de aanleg van een natte ecologische zone langs de weg. Deze zone zorgt tevens voor een aantal verbeteringen in het watersysteem, zoals het vergroten van de waterberging, de verbetering van de doorspoeling van het hoofdwatersysteem en de zuivering van lokaal afstromend regenwater.*



### *Oostelijke randweg*

*Voor een goede ontwikkeling van Kickers Bloem 3 is de aanleg van een nieuwe adequate en duurzame ontsluiting (oostelijke randweg) noodzakelijk. De ontsluiting van Kickers Bloem met een nieuwe oeververbinding (brug) wordt onderzocht. De situering van deze brug kan niet los worden gezien van realisatie van het oostelijk deel van de randwegstructuur. Voor het bepalen van de positie van de oostelijke randweg is de landschappelijke inpassing hiervan van grote invloed. De realisatie van de Oostelijke Randweg wordt daarnaast gekoppeld aan het uitgiftetempo van het bedrijventerrein Kickers Bloem 3. De verwachting is dat de keuze voor realisatie van de oostelijke randweg binnen de looptijd van deze structuurvisie zal worden genomen, de feitelijke aanleg waarschijnlijk erna.*

### *Westelijke randweg*

*Op de langere termijn kan de verdere uitbouw van de locale randwegstructuur aan de westzijde aan de orde komen. Goede monitoring van de feitelijke verkeersontwikkeling en prognoses voor de toekomst zullen het moment moeten bepalen dat verdere ingrepen in deze hoofdwegenstructuur noodzakelijk worden en op welke wijze dat dan zal moeten plaatsvinden. Bij volledige ontwikkeling van de woningbouw in Boomgaard kan de nu voorziene ontsluiting onvoldoende zijn om in een goede verkeersafwikkeling van deze woonwijk te kunnen voorzien. Aanvullende verkeersmaatregelen zullen in de toekomst noodzakelijk zijn. De aard, locatie en uitvoering van deze extra noodzakelijke maatregelen zullen in samenhang met de totale verkeersafwikkeling van Hellevoetsluis worden bepaald. De keuze voor completering van de randwegstructuur, of volstaan met een aanpassing van de Rijksstraatweg zal mede worden beïnvloed door omvang van de toekomstige woningbehoefte, de locaties die daarvoor dan in aanmerking komen en de verkeerstechnische mogelijkheden (in de omgeving) van de Rijksstraatweg.*

*Wat betreft de westelijke afronding van de randwegstructuur is de verwachting dat dit pas na de planhorizon van deze structuurvisie aan de orde zal komen.*

### *Zuidelijke randweg*

*De ontsluiting van FarmFrites, in het buitengebied van de gemeente Bernisse, loopt momenteel via het woongebied van Hellevoetsluis. In overleg met de gemeente Bernisse wordt eraan gewerkt dat deze ontsluiting naar Kickers Bloem 3 wordt verlegd, zodat kan worden aangesloten bij de randwegstructuur van Hellevoetsluis. Deze ontwikkeling kan echter als zeer onzeker worden bestempeld en zal naar verwachting niet binnen de planhorizon van deze structuurvisie aan de orde zijn.*

### Stadsring

*Zoals Hellevoetsluis van buitenaf goed bereikbaar moet zijn via de Randwegstructuur, zo dient het centrum goed bereikbaar te zijn middels de stadsring. Deze stadsring wordt gevormd door de Kanaalweg WZ, de Amnesty Internationallaan, de Sprong, de Plataanlaan en de Struytse Hoeck. Er is een ontbrekende schakel in deze ring: de brug over het Kanaal door Voorne (nabij de bibliotheek) ontbreekt. Wanneer de brug wordt gebouwd en de ring wordt voltooid, ontstaan voor het verkeer meer mogelijkheden. Hierdoor worden de drukste delen van de ring, zijnde de Amnesty Internationallaan en de Sprong, ontlast. Dit heeft een gunstig effect voor de bereikbaarheid voor het centrum van Hellevoetsluis en voor de verkeerscirculatie in zijn algemeenheid. De verminderde verkeersdruk zal tevens een positief effect hebben op de verkeersveiligheid.*

*Andere trajecten van de stadsring moeten binnen de planperiode verder worden geoptimaliseerd. Zo wordt het kruispunt Amnesty Internationallaan-de Sprong-Kanaalweg WZ gereconstrueerd en wordt het kruispunt Plataanlaan-Struytse Hoeck op termijn omgevormd tot rotonde. Ook worden belangrijke fietsoversteekpunten verkeersveiliger ingericht.*

### Parkeren

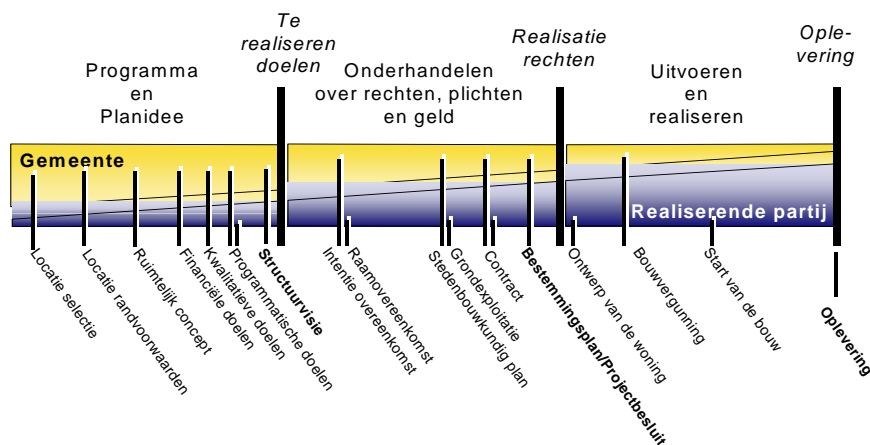
*Een goede bereikbaarheid laat zich niet alleen vertalen in snel van A naar B. Voldoende beschikbare parkeerruimte is bij voorzieningen minstens zo belangrijk. Rondom de Vesting en winkelcentrum de Struytse Hoeck moet daarom voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. Bij de Struytse Hoeck wordt de ontwikkeling van extra parkeergelegenheid gekoppeld aan de ontwikkelingsmogelijkheden.*

*Voor het toekomstige bedrijventerrein Kickers Bloem 3 bestaan plannen om naast een parkeerterrein voor grote voertuigen een transferium te realiseren. Dit transferium zou hét overstappunt moeten zijn van individueel naar collectief (openbaar) vervoer binnen Hellevoetsluis. Het is een aantrekkelijke plaats, met voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets, waar overgestapt kan worden op hoogfrequente busverbindingen richting Spijkenisse en Rotterdam. De realisatie van dit transferium is echter nog zeer onzeker.*

## 4. UITVOERINGSPARAGRAAF

### 4.1 Inleiding

Het realiseren van beleidsvoornemens is vaak een langlopend proces, waarbij de gemeente niet alleen aan zet is, maar, zeker in de fase van uitvoeren en realiseren, ook afhankelijk is van andere partijen. In dat traject zijn verschillende stappen te onderscheiden, die specifieke eisen stellen aan de gemeentelijke regie. Vooral bij de ontwikkelprojecten, waarbij naast investeringen ook sprake is van opbrengsten en dus vaak participatie van derden. Bijgaand figuur geeft een beeld van de belangrijkste bouwstenen in het proces van planidee naar realisatie en van de verschuivende rol van de gemeente daarin.



### Effect economische recessie

De kredietcrisis en de daarmee samenhangende economische recessie zullen ook effect hebben op de uitvoering van de projecten, die voortvloeien uit de Structuurvisie. Vooralsnog worden de uitgangspunten van de structuurvisie gehandhaafd, maar ongetwijfeld zal vertraging van de uitvoering aan de orde zijn.

De gevolgen voor de gemeente Hellevoetsluis zijn:

- Door de uitgestelde bouwrealisatie zal ook de inning van te verhalen kosten later plaatsvinden. Voortschrijdend inzicht in ontwikkelprojecten, fondsenvulling en fondsenonttrekking ten behoeve van investeringsprojecten is essentieel;
- De veranderende markt vraagt (op termijn) wellicht aanpassing van de grond(uitgifte)prijzen;
- Door de lage rente zullen voortschrijdende prijscorrecties ook lager kunnen zijn. Daarnaast zal uit een meer concurrerende markt prijsvoordeel gehaald kunnen worden op investerings- en ontwikkelprojecten (aanbestedingsvoordeel).

### De rol van de gemeente

De gemeente streeft ernaar om waar mogelijk een actieve rol te vervullen bij het realiseren van de ontwikkelprojecten. Vooral als daarbij sprake is van maatschappelijke doelstellingen die van betekenis zijn voor de kwaliteit van wonen, leven en werken in Hellevoetsluis. Maar de gemeente zal niet in alle projecten de regie volledig in handen hoeven te hebben, maar soms ook niet kunnen hebben gezien de posities die andere partijen daarin reeds hebben ingenomen. In die situaties is het hebben van strategische ruimte voor een goed onderhandelingsproces (in het middelste blok in bovenstaand schema) een wezenlijke rol.

**Ontwikkelprojecten en Investeringsprojecten**

*Ontwikkelprojecten zijn projecten waarbij sprake is van opbrengsten ten gevolge van (fictieve) uitgifte van gronden waarop een bouwplan kan worden gerealiseerd. Investeringsprojecten zijn projecten waarbij geen sprake is van dergelijke (fictieve) uitgifte van gronden.*

### **Volledige regie vraagt om actief grondbeleid**

Bij ontwikkelprojecten waar de gemeente de volledige regie in handen wil hebben zal zij een actieve grondpolitiek hanteren. Grondeigendom stelt de gemeente in staat het betreffende project zowel inhoudelijk als financieel volledig naar eigen wens in te vullen. Via de gronduitgifte dekt de gemeente daarbij de kosten die noodzakelijk zijn om het project te realiseren.

Bij investeringsprojecten, waar geen grondopbrengsten tegenover staan, zal de regie ook vrijwel altijd bij de gemeente liggen. In deze uitvoeringsparagraaf wordt aangegeven op welke wijze de gemeente deze kosten zal verhalen op ontwikkelprojecten die baat hebben bij deze investeringsprojecten.

Hellevoetsluis streeft bij de volgende ontwikkelprojecten, die onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen, naar volledige regie:

- Kickers Bloem 3
- Struytse Hoeck fase 3 + 4
- Locatie vml Gemaal Kanaalweg Westzijde
- Herontwikkeling locatie Bremstraat (vml. School)

### **Gedeeltelijke regie vraagt om instrumenten**

Niet altijd zal volledige regie mogelijk of noodzakelijk zijn. In die situaties zal de gemeente door inzet van proces regie, juridische regie en financiële regie er voor zorg dragen dat haar beleidsdoelen gerealiseerd worden en de daarmee samenhangende kosten worden verhaald.

Procesregie zijn de acties en inspanningen die de gemeente voornemens is te doen om haar beleid operationeel te maken. Het betreft interne acties (afstemming van beleidsontwikkelingen, nadere uitwerkingen waar dat nodig is) en externe acties (wijze van overleg met partijen communicatietrajecten, proces- en procedureafspraken).

Vanuit haar streven naar een actieve regie zal de gemeente inzetten op goede procesafspraken met partijen om de beoogde beleidsontwikkelingen tot realisatie te brengen.

Juridische regie is gericht op het inzetten van de verschillende publiek- en privaatrechtelijke instrumenten waarmee de gemeente in staat is via concrete rechten en plichten sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Publiekrechtelijke instrumenten zijn primair het bestemmingsplan en het daarmee samenhangende exploitatieplan het projectbesluit, maar bijvoorbeeld ook het toepassen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en het nemen van een voorbereidingsbesluit.

Privaatrechtelijke instrumenten zijn de overeenkomsten tussen de gemeente en derden, waarbij wederzijds rechten en plichten worden vastgelegd, zoals een samenwerkings-, realisatie- en een anterieure exploitatieovereenkomst.

De gemeente streeft ernaar om voor de vaststelling van een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt, met alle partijen via het privaatrechtelijke spoor een anterieure overeenkomst te sluiten over de grondexploitatie en de ontwikkelcondities. Indien het niet mogelijk blijkt om tot een anterieure overeenkomst te komen, dan zal de gemeente bij het vaststellen van het bestemmingsplan het dan verplichte exploitatieplan vaststellen.

Financiële regie moet er toe bijdragen dat de gewenste investeringen plaatsvinden en dat de door de gemeente te maken kosten kunnen worden verhaald. Met het in werking treden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn de mogelijkheden en randvoorwaarden voor kostenverhaal

wettelijk vastgelegd. Voor plannen die na 1 juli 2008 in procedure zijn of worden gebracht is dit wettelijk kader verplichtend. Voor plannen die nog onder de oude WRO in procedure zijn gebracht blijven de daarvoor gemaakte financiële afspraken van kracht.

Voor plannen die onder de nieuwe Wro tot stand gaan komen zal de gemeente alle beschikbare onderdelen van kostenverhaal toepassen. Bij het aangaan van een anterieure overeenkomst inzake grond-exploitatie vormen de mogelijkheden van verplicht kostenverhaal via het exploitatieplan het vertrekpunt. Anterieure overeenkomsten moeten planinhoudelijk en daarmee ook financieel een meerwaarde bieden ten opzichte van het verplichte exploitatieplan.

#### **Kostensoorten**

*De wettelijke mogelijkheden van kostenverhaal maken onderscheid in vier soorten kostenverhaal:*

- *Gebiedseigen kosten. Dit zijn kosten die nodig zijn om het exploitatiegebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting en plan- en procedure kosten. Alle kosten die direct te maken hebben met het tot ontwikkeling brengen van het gebied dienen op deze ontwikkeling te worden verhaald. Gebiedseigen kosten kunnen vaak pas worden bepaald als de ontwikkelcondities voor de ontwikkeling zijn uitgewerkt;*
- *Bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, maar die over meerdere exploitatiegebieden dienen te worden verdeeld omdat ook andere gebieden daar profijt van hebben. Deze kosten dienen naar rato van het profijt naar de exploitatiegebieden toegerekend te worden;*
- *Bovenplanse verevening. Hier gaat het om het verevenen van een negatief planexploitatie resultaat van een plan met een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatie resultaat. Om een fondsbijdrage in het kader van Bovenplanse Verevening te kunnen vragen, dient een structuurvisie aanwijzingen*

*te geven over de bestedingen die ten laste van dat fonds kunnen komen;*

- *Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen. Dit heeft betrekking op een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente die een kwalitatieve meerwaarde hebben voor het plan. Een gemeentelijke structuurvisie dient daarvoor een grondslag te geven.*

#### **Voorzieningen zijn geen voorzieningen**

*Het begrip voorzieningen bij kostenverhaal is in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening expliciet begrensd tot kosten ten behoeve van de grondexploitatie. In het Besluit ruimtelijke ordening is daarvoor een limitatieve kostensoortenlijst (zie bijlage). Het gaat om werken en werkzaamheden ten behoeve van het exploitatierijp maken van gronden.*

*Functionele gebouwde voorzieningen, zoals welzijnsaccommodaties, scholen, winkels etc. maken geen onderdeel uit van deze lijst en zijn dientengevolge niet aan te merken als voorziening in het kader van de grondexploitatie. De investeringskosten in dergelijke bouwwerken kunnen daarmee niet als bovenwijkse voorziening verplichtend verhaald worden.*

*Voor deze investeringen kan wel een vrijwillige bijdrage gevraagd worden als bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen.*

## 4.2 Kostendekking

De gemeente zal er voor zorg dragen dat de voor realisatie noodzakelijke financiële middelen te zijner tijd ook voorhanden zijn. Dat zal de gemeente doen in de vorm van:

- Gemeentelijke grondexploitaties;
- Afdrachten aan reserves en voorzieningen vanuit projecten onder het regime van de oude WRO;
- Kostenverhaal voor projecten onder het regime van de nieuwe Wro.
- Begrotingsreserveringen;

### **Gemeentelijke grondexploitaties**

De gemeente Hellevoetsluis voorziet dat een beperkt aantal ontwikkelprojecten alleen zal worden gefinancierd door gemeentelijke grondexploitaties, dus zonder overeenkomst met een derde partij. Binnen deze gemeentelijke grondexploitaties draagt de gemeente zelf zorg voor een passende afdracht aan de daarbij relevante investeringsprojecten.

### **Afdrachten aan reserves en voorzieningen projecten oude WRO**

Voor projecten die vallen onder het regime van de oude WRO blijven de daarvoor geldende afspraken met private partijen in het kader van de Voorziening StadsUitleg (VSU) gelden.

Onder daartoe geformuleerde criteria zullen vanuit de grondexploitaties stortingen worden gedaan in de Voorziening Stadsuitleg.

Actuele ontwikkelprojecten onder regime van de oude WRO zijn:

- Molshoek
- Disco
- Locatie vml melkfabriek
- Kop Oostdijk
- Molenstraat
- Grote Dok Oost (G.D.O.)

- Golfbaan

Voor deze projecten blijven de reeds gemaakte financiële afspraken van kracht. Deze projecten zijn in het kostenverhaal meegenomen, waarbij het uitgangspunt geldt dat het verschil bijgedragen moet worden vanuit de Algemene Dienst.

### **Kostenverhaal voor projecten onder regime van de nieuwe Wro**

De gemeente streeft ernaar om alle noodzakelijke en relevante kosten via anterieure overeenkomsten op de planontwikkelingen te verhalen. Indien zij daar niet in slaagt, zullen de kosten wettelijk verplicht worden verhaald via een exploitatieplan. Naast de gebiedseigen kosten zal de gemeente de kosten van bovenwijkse voorzieningen verhalen, indien aan de orde bovenplanse vereveningen toepassen en in anterieure overeenkomsten bijdragen ruimtelijke ontwikkeling vragen.

De volgende harde ontwikkelprojecten vallen onder het regime van de nieuwe Wro.

- Veerhaven (Wonen/ Commerciële Voorzieningen/Bedrijvigheid)
- Boomgaard (Wonen/ Commerciële Voorzieningen/ Maatschappelijke Voorzieningen)
- Kickers Bloem (Bedrijvigheid)
- Struytse Hoeck (Commerciële Voorzieningen)
- Locatie vml Gemaal Kanaalweg Westzijde (Commerciële voorzieningen)
- Heliushaven (Bedrijvigheid)
- Uitbreiding Camping De Quack e.o. (Recreatieve Voorzieningen)
- Herontwikkeling locatie vml school Bremstraat
- Motorbrandstofverkooppunt

Per 1 oktober 2010 is de Wabo ingegaan. Daarmee is een nieuwe procedurele mogelijkheid ontstaan om projecten te realiseren in afwijking van

vigerende bestemmingen. Bij deze uitgebreide Wabo-procedure is eveneens kostenverhaal aan de orde.

### **Begrotingsreserveringen**

Niet alle investeringen in ruimtelijke ontwikkelingen zullen kunnen worden gedekt vanuit de eigen gemeentelijke grondexploitatie of via afdrachten (oude WRO) en kostenverhaal (nieuwe Wro). Daar waar aanvullende inzet van algemene middelen noodzakelijk is zal deze inzet worden verankerd via de meerjaren investeringsbegroting van de gemeente Hellevoetsluis.

## **4.3 Het toepassen van kostenverhaal**

Conform de wettelijke kaders dient de gemeente alle kosten die noodzakelijk zijn om een plangebied exploitatierijp te maken verplicht te verhalen op gerechthebbende zelfrealiserende eigenaren van gronden met een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning in het verschiet ligt.

Om alle ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en in de toekomst ook goed te kunnen laten functioneren, acht de gemeente op basis van huidige inzichten de volgende investeringsprojecten noodzakelijk:

- Herinrichting Amnesty Internationallaan – De Sprong Ronde - langzaamverkeerstunnel – langzaamverkeersoversteek
- Parkeerverwijssysteem
- Noordelijke Randweg
- Oostelijke Randweg + brug over het Kanaal door Voorne

### **4.3.1 Bovenwijkse voorzieningen**

Van deze investeringen vallen de volgende projecten onder de limitatieve lijst zoals vastgelegd in het Bro. Deze kostensoortenlijst is opgenomen in de bijlage.

- Herinrichting Amnesty Internationallaan – De Sprong Ronde - langzaamverkeerstunnel – langzaamverkeersoversteek
- Parkeerverwijssysteem
- Noordelijke Randweg
- Oostelijke Randweg + brug over het Kanaal door Voorne

De gemeente beschouwt deze projecten als bovenwijkse voorzieningen.

De kosten van deze investeringsprojecten zal de gemeente Hellevoetsluis verhalen op ontwikkelprojecten. Zij zal dit doen op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Bij het berekenen van de proportionele bijdrage van een plan aan een voorziening kan ook de bestaande stad als een profiterende locatie gezien worden.

In deze uitvoeringsparagraaf beperkt de gemeente zich ertoe enkele principe uitspraken te doen met betrekking tot de wijze van kostenverhaal. In separate financiële overzichten worden de principes voor de wijze van verrekenen van de kosten van deze bovenwijkse voorzieningen naar de verschillende ontwikkelprojecten doorgerekend.

### **Toerekeningmethodiek**

De toerekening van het verhalen van de bovenwijkse voorzieningen kan plaatsvinden op basis van twee beginselen:

- a. De investeringskosten zijn direct te relateren aan een aantal projecten. Door middel van een rekenkundige onderbouwing van het profijt worden de kosten van de investeringsprojecten proportioneel toegeedeeld aan de profiterende ontwikkelprojecten. Bijvoorbeeld aan de hand van het aantal woningen, of aan de hand van de verkeersproductie van een ontwikkeling.
- b. Investeringskosten die noodzakelijk zijn ten gevolge van een ontwikkeling, maar niet direct hoeven te worden gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkeling zullen in de vorm van een normatieve fondsbijdrage wor-



den verhaald. Bijvoorbeeld de noodzakelijke investeringen in een hoofdriool, ten gevolge van de optelsom van meerdere ontwikkelingen.

De gemeente zal bij het aangaan van een anterieure overeenkomst of het opstellen van een exploitatieplan voor een ontwikkelingslocatie bepalen of zij de bovenwijkse voorzieningen zal verhalen volgens beginsel a, of beginsel b.

Bij alle inbreidingslocaties zal voor kostenverhaal van de bovenwijkse voorzieningen beginsel b worden toegepast, tenzij sprake is van een duidelijk gebiedsgerelateerde ingreep.

### **Parkeerbonds**

Naast de bovengenoemde vastgestelde bovenwijkse voorzieningen, zijn er voorzieningen die minder hard zijn. Een voorbeeld hiervan zijn openbare parkeerplaatsen. Openbare parkeerplaatsen worden ook gezien als bovenwijkse voorzieningen, de (nieuwe) locaties hiervoor zijn echter nog niet vastgesteld. Bij binnenstedelijke ontwikkelingen zal de problematiek van een beperkte ruimte ter beschikking te hebben is, een rol spelen. Dit is vooral van toepassing voor het aanleggen van voldoende parkeergelegenheid. Wanneer dit praktisch gezien binnenstedelijk niet haalbaar is, dan dient er in een fonds een nader te bepalen bedrag gestort te worden, waaruit later de openbare parkeerplaatsen elders aangelegd kunnen worden als bovenwijkse voorziening.

### **Groenbonds**

Wanneer een ontwikkelingslocatie niet kan voldoen aan het vereiste groen, dan zal dit buiten de plangrens van het project gerealiseerd dienen te worden als binnenplanse kosten. Maar aangezien niet direct duidelijk is waar dit groen wordt aangelegd, wordt hiervoor een fonds gevormd.

### **Waterbonds**

Stedelijke ontwikkelprojecten dienen volgens de Waterparagraaf van de gemeente Hellevoetsluis minimaal 10% water binnen de plangrens van het betrokken gebied (bruto) te realiseren. Dit is binnen kleinschalige plannen zowel praktisch minder eenvoudig te realiseren. Daartoe wil de gemeente Hellevoetsluis een fonds vormen, waaruit op een later te bepalen tijdstip en locatie technisch water aangelegd kan worden.

- Dit fonds is enkel bedoeld voor de toevoeging van technisch water en niet de landschappelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied waar er sprake is van belevingswater, voor zover de gemeente daarbij een uitvoerende verantwoordelijkheid heeft.

### **4.3.2 Bovenplanse vereveningsbijdragen**

Het totaal aan ontwikkelprojecten moet er voor zorgen dat Hellevoetsluis een goede woon-, werk-, en recreatiegemeente is en blijft. De condities en programma mogelijkheden daarvoor zijn niet voor alle projecten gelijk. Deze verschillen kunnen tot gevolg hebben dat sommige projecten een negatief planresultaat hebben, terwijl andere locaties daardoor een extra positief resultaat kunnen hebben. De gemeente Hellevoetsluis wil, wanneer daarvoor aanleiding is, positieve en negatieve grondexploitatie resultaten tussen plannen met een duidelijk onderlinge relatie met elkaar verevenen. Randvoorwaarde voor het toepassen van bovenplanse kosten ook wel bovenplanse verevening genoemd, is en blijft dat er ontwikkelprojecten zijn met een positief planresultaat.

Om in de situatie dat dit gewenst en mogelijk is bovenplanse verevening te kunnen toepassen, kan de gemeente Hellevoetsluis de volgende vereveningsfondsen instellen:

#### **1. Fonds voor verevening sociale woningbouw.**

Dit fonds is bedoeld voor exploitatietekorten op een ontwikkellocatie waar een groter dan gemiddeld aandeel aan sociale woningbouw met een lage



gronduitgifteprijs wordt gerealiseerd, waardoor op andere locaties een kleiner dan gemiddeld aandeel hoeft te worden gerealiseerd.

*Toepassing:*

*In het gemeentelijke woonbeleid legt Hellevoetsluis de programmadoelstellingen voor de woningbouw vast, waaronder het percentage sociale woningbouw dat moet worden gerealiseerd.*

*Op uitbreidinglocaties die niet voldoen aan het gestelde percentage sociale woningbouw en die daardoor een positief exploitatieresultaat kennen, wordt een bijdrage verhaald die ten goede komt van dit "Fonds voor verevening sociale woningbouw". Projecten die een hoger dan het in de gemeentelijke woonbeleid vastgelegd percentage sociale woningbouw realiseren en die als gevolg daarvan een negatief planresultaat hebben, kunnen een bijdrage krijgen die ten laste komt van dit fonds.*

## **2. Fonds voor verevening bedrijfsomgevingen**

Dit fonds is bedoeld om exploitatietekorten die kunnen optreden bij verplaatsing van een functie naar een nieuwe locatie, ten gevolge van herstructurering of herontwikkeling, te kunnen verevenen.

*Toepassing:*

*Binnen het bestaand stedelijk gebied van Hellevoetsluis is een aantal bedrijfslocaties gelegen, die ter plekke niet of nauwelijks verdere ontwikkelingsmogelijkheden hebben. Zonder de beschikbaarheid van nieuw bedrijventerrein kunnen een aantal bestaande bedrijven in Hellevoetsluis zich niet verder ontwikkelen en kan herstructurering en herontwikkeling van bestaande bedrijfslocaties niet plaatsvinden. Herstructurering en herontwikkeling zijn daarmee onlosmakelijk verbonden met het realiseren van een nieuw terrein.*

*Per netto uitgeefbaar bedrijventerrein waarbij sprake is van een positief exploitatieresultaat zal een bedrag per vierkante meter als bijdrage aan het*

*"Fonds voor verevening bedrijfsomgevingen" worden verhaald. Herstructureringslocaties waar sprake is van een exploitatietekort, kunnen een bijdrage krijgen die ten laste komt van dit fonds.*

## **3. Fonds voor verevening maatschappelijke doeleinden**

Indien in een ontwikkeling gronden worden bestemd voor maatschappelijke functies (zoals onderwijs, welzijn, zorg en cultuur), kan dat leiden tot lagere grondopbrengsten, waardoor een tekort op de grondexploitatie kan ontstaan. Door de bestemming van die gronden hoeft in andere plannen geen of minder grond te worden bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Indien dat leidt tot een positieve grondexploitatie zal voor die locatie een bijdrage aan het fonds worden verhaald. Een locatie waar, door realisatie van maatschappelijke doeleinden, een tekort op de grondexploitatie ontstaat, krijgt een bijdrage die ten laste komt van dit fonds.

*Toepassing:*

*De gemeente zal in haar accommodatiebeleid vastleggen voor welke maatschappelijke accommodaties gronden moeten worden gereserveerd.*

*Op ontwikkellocaties die geen bijdrage leveren aan gronden ten behoeve van maatschappelijke accommodaties en die een positief exploitatieresultaat kennen, wordt een bijdrage verhaald die ten goede komt van dit "Fonds voor verevening maatschappelijke doeleinden".*

*Ontwikkelingen waar gronden voor maatschappelijke accommodaties in zijn opgenomen die daardoor een negatief planresultaat realiseren, kunnen een bijdrage krijgen die ten laste komt van dit fonds.*

## **4. Fonds voor verevening landschapsversterking - landelijk wonen**

Er is sprake van een sterke samenhang tussen de landschapsversterking in het landelijk gebied van de gemeente en het landelijk wonen. Het is een ontwikkeling met een integrale doelstelling die naar verwachting in kleine stappen zal worden gerealiseerd. De exploitatiecondities en ontwikkelingsmogelijkheden per onderdeel van de landschapsversterking / landelijk

wonen zijn sterk verschillend. Ze hangen ook samen met verschillende watermaatregelen die een belevingswaarde hebben. Bij voorkeur zou de gemeente daarom het geheel in één grondexploitatie willen onderbrengen. De verschillen in ontwikkelfasering, ontwikkelinitiatief, in de eigendomssituaties en de specifieke ontwikkelcondities die telkens weer om maatwerk vragen maken dit administratief zeer complex. Daarom past de gemeente voor alle ontwikkelingen op het gebied van landschapsversterking / landelijk wonen het principe voor bovenplanse verevening toe, om daarmee zowel in uitvoeringskwaliteit als planeconomisch tot een evenwichtige maar ook locatiespecifieke realisatie te kunnen komen.

#### *Toepassing:*

*De gemeente zal in de uitwerking van de landschapsversterking – landelijk wonen de totale gewenste verhouding tussen landschapsversterking en landelijk wonen vastleggen.*

*Op landelijk wonen locaties die, wat aandeel groen en water betreft, niet voldoen aan de gewenste verhouding tussen landschapsversterking en landelijk wonen en die daardoor een positief exploitatieresultaat kennen, wordt een bijdrage verhaald die ten goede komt van dit “Fonds voor landschapsversterking – landelijk wonen”.*

*Projecten wat aandeel groen en water betreft, een hoger dan gewenste verhouding tussen landschapsversterking en landelijk wonen realiseren en die als gevolg daarvan een negatief planresultaat hebben, kunnen een bijdrage krijgen die ten laste komt van het fonds. Bij de bepaling van het resultaat wordt rekening gehouden met bijdrage vanuit bijvoorbeeld het Waterschap in de vorm van subsidies.*

### **4.3.3 Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling**

De gemeente Hellevoetsluis is, op basis van deze structuurvisie, voornemens investeringen te doen die bijdragen aan een algemene verbetering van de woon-, leef-, werk- en recreatieve kwaliteiten in Hellevoetsluis. De-

ze investeringen hebben daarmee een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaarde van nieuw te realiseren onroerend goed. De gemeente vindt het daarom gerechtvaardigd om bij het aangaan van een anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie ook een financiële bijdrage te vragen ten behoeve van deze gemeentelijke investeringen.

De investeringen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan:

- de belevingskwaliteit van de woonomgeving (uitzicht, groen, water en de inrichting van de openbare ruimte);
- de functionele kwaliteiten van de woonomgeving (parkeren, sporten, spelen, wandelen, bereikbaarheid en basisvoorzieningen);
- de sociale kwaliteiten van de woonomgeving (sociale veiligheid, buurtcontact en het verminderen van overlast);
- de bereikbaarheid van woningen, voorzieningen en bedrijvigheid voor inwoners, ondernemers en toeristen;
- het imago, de uitstraling en de aantrekkelijkheid van Hellevoetsluis als recreatiegemeente, waardoor toeristen verleid worden om langer te verblijven en bestedingen te verrichten.

Daarnaast stelt de gemeente fondsen ruimtelijke ontwikkelingen in voor het realiseren van investeringsprojecten die van betekenis zijn voor de kwaliteit van Hellevoetsluis, maar waarvan de locatie niet op voorhand bepaald is.

### **Sportaccommodatiefonds**

In het kader van een kwalitatief hoogwaardige beleving van wonen en leven, stelt de gemeente een fonds in ter realisatie van sportaccommodaties. Zwembaden, gymzalen, sportvelden en overige faciliteiten die in commercieel beheer zijn hebben in de exploitatie veelvuldig te maken met een onrendabele top. De gemeente Hellevoetsluis vraagt daarom bij planontwikkelingen in de gemeente, een bijdrage ten behoeve van nieuwe sportaccommodaties.

### **Recreatiefonds**

Het historische De Vesting, de ligging aan het Haringvliet en de kwaliteiten van het landschap dragen er aan bij dat het voor toeristen en recreanten aantrekkelijk is Hellevoetsluis te bezoeken. Om de aantrekkelijkheid van Hellevoetsluis te vergroten en zo het toeristisch bezoek te stimuleren investeert de gemeenten in een ruimtelijke ontwikkelingen die daarop van positieve betekenis zijn. Deze investeringen dragen bij aan de ontwikkeling van de toeristisch recreatieve sector. De gemeente Hellevoetsluis vraagt daarom bij planontwikkeling waarbij nieuwe toeristisch-recreatieve ontwikkelingen worden gerealiseerd een bijdrage aan deze ruimtelijke ontwikkelingen.

### **Specifieke ruimtelijke ontwikkeling**

De gemeente heeft op tal van locaties binnen het stedelijk gebied overlast van geparkeerde vrachtwagens, zowel in oudere stedelijke gebieden als nieuw ontwikkelde locaties. Ten behoeve van de woon- en leefkwaliteit is de gemeente voornemens een of meerdere parkeerterreinen voor grote voertuigen te realiseren, met waar mogelijk saneren van de bestaande minder geschikte locaties. In elk geval zal Kickers Bloem van een parkeerterrein worden voorzien. Daarnaast is de gemeente voornemens ook elders in de gemeente nog een locatie te realiseren. Deze locatie beschouwt de gemeente ook als van meerwaarde voor de woon- en leefkwaliteit van nieuwe woongebieden. De gemeente zal daarom bij anterieure overeenkomsten een bijdrage vragen voor het realiseren van deze voorziening.

### **4.3.4 Afsluiting**

De in deze uitvoeringsparagraaf vastgelegde handelingswijzen ten aanzien van kostenverhaal zullen worden geconcretiseerd in een nota kostenverhaal. Deze zal regelmatig worden geactualiseerd aan de hand van de ontwikkeling van kostensoorten en opbrengstverwachtingen. Jaarlijks zal ver-

antwoording aan de raad worden afgelegd over de toepassing van kostenverhaal. Bij afsluiting van de exploitatie van een ontwikkelproject zal verantwoording plaatsvinden van het toegepaste kostenverhaal en eventueel te veel verhaalde kosten worden gerestitueerd.



## 5. BETROKKENHEID VAN BURGERS EN MAAT-SCHAPPELIJKE ORGANISATIES

De Ontwerp-Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ in combinatie met de Nota kostenverhaal heeft van 26 november 2009 tot 6 januari 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze termijn schriftelijk of mondeling zijn zienswijze kenbaar te maken aan het gemeentebestuur van Hellevoetsluis. Daarbij heeft op 9 december 2010 een openbare inspraakbijeenkomst plaatsgevonden en is tijdens de een eerste behandeling in de commissie..... gelegenheid geweest om in te spreken.

De zienswijzen waren in hoofdlijnen gericht op:

- de in de toekomst verwachte ontwikkelingen aan de westzijde van Hellevoetsluis en met name:
  - de combinatie van zoekgebieden voor toekomstig wonen, en een mogelijke westelijke rondweg,
  - daarmee in samenhang de ontwikkelingen op het gebied van landschapsversterking in combinatie met landelijk wonen,
  - en de daarvoor op het gebied gelegde Wvg.

De insprekers waren afwijzend naar de aard en omvang van deze ruimtelijke ontwikkelingen en de negatieve effecten van de Wvg zeker in relatie tot de langere termijn waarop de mogelijke ontwikkelingen werden voorzien.

- de verdere doorontwikkeling van Kickers Bloem 3 en met name de effecten daarvan op de directe woon- en leefomgeving.
  - het verplaatsen van de sportvelden van VV Nieuwenhoorn
- Daarnaast waren nog een aantal reacties van verschillende aard.

Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerp-Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ en kostenverhaal".

De aard en omvang van de reacties hebben geleid tot een op onderdelen structurele aanpassing van de Ontwerp-Structuurvisie 2015+. De majeure aanpassingen zijn gelegen in:

- een herbezinning op de toekomstige woningbouwopgave en de noodzaak daar nu reeds ruimtelijke beslissingen op structuurniveau voor te nemen aan de westzijde van de kern;
- een nadere bezinning op de ontwikkeling van de hoofdwegenstructuur voor Hellevoetsluis en de noodzaak daar nu reeds ten aanzien van een mogelijke westelijke randweg op structuurniveau uitspraken te doen;
- een herbezinning op de wijze waarop de landschappelijke kwaliteiten van Hellevoetsluis moeten worden behouden en versterkt en de betekenis van landelijk wonen daarbij, ook in het licht van de ontwikkelingen op de woningmarkt.

De omvang van de aanpassingen en de doorlooptijd daarvan zijn zodanig dat uit oogpunt van bestuurlijke zorgvuldigheid de bijgestelde Ontwerp-Structuurvisie opnieuw ter inzage is gelegd van 19 januari tot 2 maart 2011.

Binnen de genoemde inspraaktermijn zijn 9 zienswijzen binnengekomen, waaronder een zienswijze van het waterschap Hollandse Delta en gemeente Brielle.

De zienswijzen richten zich op:

- de Nota Kostenverhaal
- de mogelijkheid van aanleg sportvoorzieningen in het gebied Quackpolder-Zuid
- beschermd en begeleid wonen

- de toeristisch en recreatieve ambitie voor ontwikkeling van de Quackpolder.

Verder heeft het waterschap Hollandse Delta aangegeven de gemeentelijke doelstellingen voor de waterkwantiteit en de waterkwaliteit te ondersteunen en de verwachting uitgesproken de samenwerking met de gemeente voort te zetten. Gemeente Brielle heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op de structuurvisie.

In de Nota van Beantwoording Inspraak zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. U wordt hiernaar verwezen.

De zienswijzen over de nota kostenverhaal worden daar beantwoord.

Voor wat betreft Quackpolder-Zuid is deels tegemoet gekomen aan de zienswijze in die zin dat Quackpolder -Zuid een alternatieve locatie zal zijn voor de aanleg van sportvoorzieningen, indien sportvoorzieningen niet bij het sportcluster aan de Fazantenlaan zouden kunnen worden gerealiseerd. Omtrent beschermd en begeleid wonen is in de structuurvisies primair ingezoomd op de gemeentelijke visie op de zorg.

De ontwikkeling van de Quackpolder blijft nog steeds een gemeentelijke ambitie.

**BIJLAGE**





## **Bijlage 1: Kostensoortenlijst conform Bro artikel 6.2.5**

- a. nutsvoorzieningen (= kabels en leidingen) met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.



