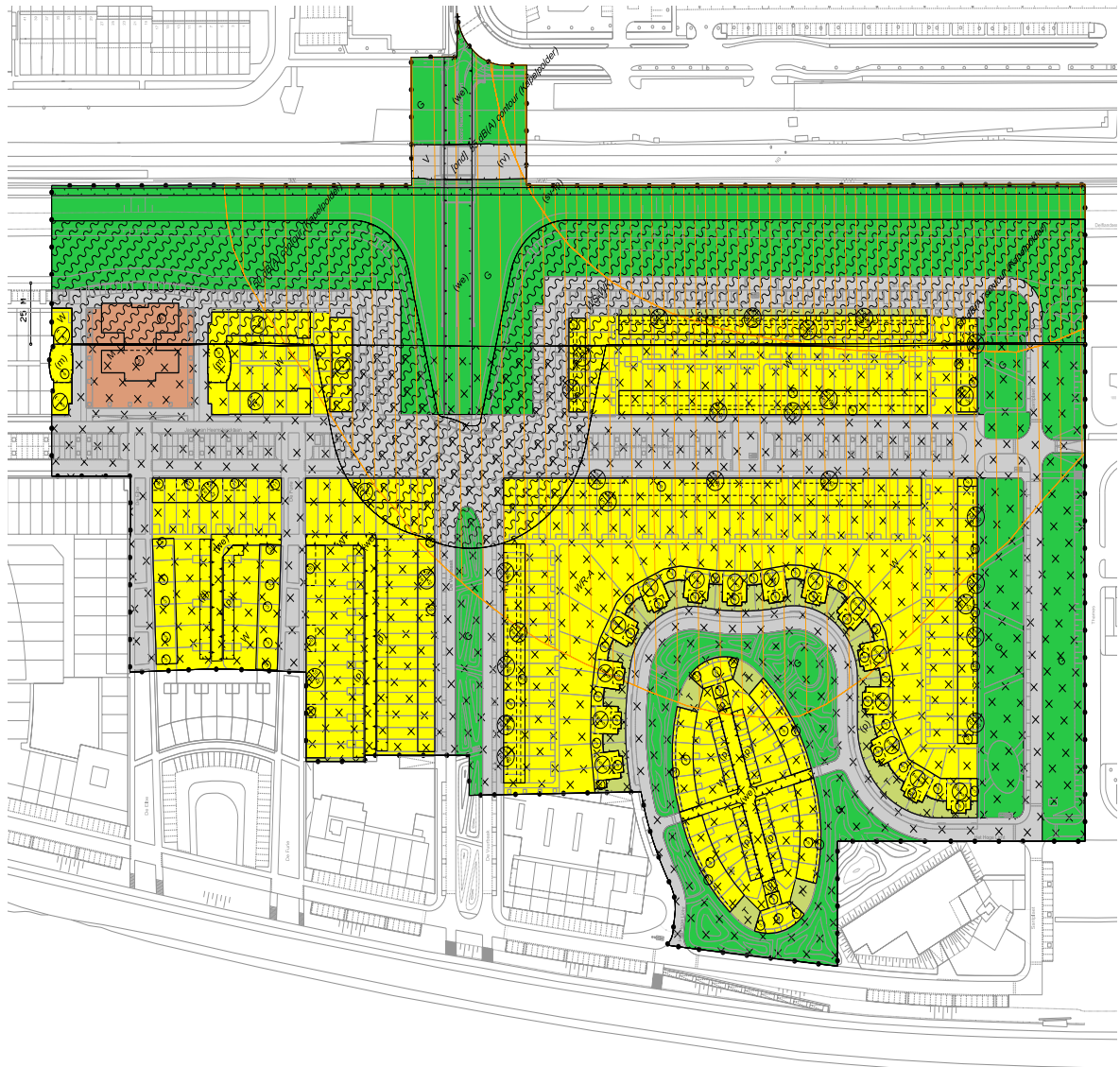


GEMEENTE MAASSLUIJ bestemmingsplan Het Balkon, 1e herziening



OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap bv

Oude Delft 205
Postbus 2890
2601 CW Delft

Telefoon 015 213 19 15
Fax 015 214 17 48
E-mail od205@od205.nl
Handelsregister Haaglanden nr. 272 145 55

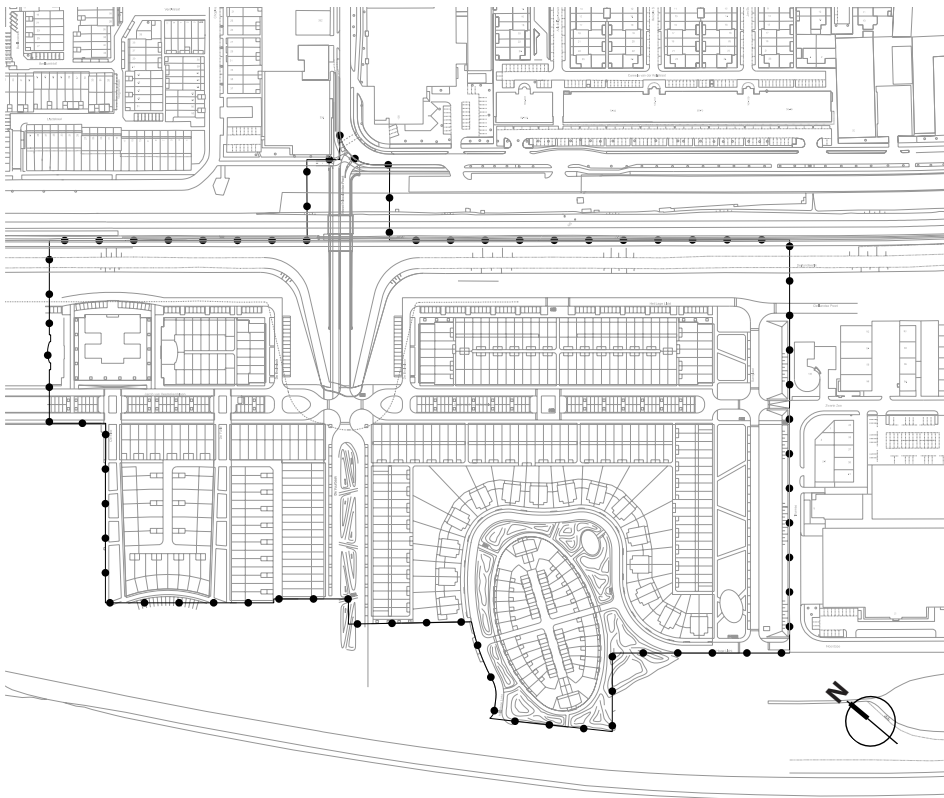
GEMEENTE MAASSLUIS
bestemmingsplan Het Balkon, 1e herziening

2157-4500
14 februari 2011

TOELICHTING
REGELS
VERBEELDING

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangrenzen en vigerende bestemmingsplannen	5
1.3	Leeswijzer toelichting	5
2.	PLANOLOGISCHE CONTEXT	7
2.1	Nationaal beleid	7
2.2	Beleid Provincie Zuid-Holland	9
2.3	Gemeentelijk beleid	13
3.	MILIEUASPECTEN	15
3.1	Milieubeleidsplan Maassluis 2008-2011	15
3.2	Cultuurhistorie	17
3.3	Bodemkwaliteit	18
3.4	Verkeersontsluiting	19
3.5	Geluid	19
3.6	Luchtkwaliteit	22
3.7	Externe veiligheid	22
3.8	Waterparagraaf	30
3.9	Flora en fauna	31
3.10	Relatie wonen en bedrijventerreinen	31
4.	PLANBESCHRIJVING	33
4.1	Stedenbouwkundige opzet	33
4.2	Woningbouwcategorieën	33
4.3	Ontsluiting en parkeren	35
4.4	Omlegging Delflandsedijk	35
5.	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	37
5.1	Algemeen	37
5.1.1	Wro en Wabo	37
5.2	Planmethodiek	37
6.	FINANCIËLE HAALBAARHEID	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	41
7.	INSPRAAK EN OVERLEG	43
7.1	Inspraak	43
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	43



ligging en begrenzing plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Maassluis is bezig langs de Nieuwe Waterweg het woongebied "Het Balkon" te ontwikkelen. Het plangebied van ongeveer 23 hectare is buitendijks gelegen, tussen de Delflandsedijk en de Nieuwe Waterweg. Het gebied maakt deel uit van het ROM-project "Herstructurering Rechter Maasoever". Dit project heeft tot doel te komen tot de realisering van een woningbouwplan van ca. 1.000 woningen, op het aan de Nieuwe Waterweg gelegen gebied Het Balkon. Voor de ontwikkeling van het gebied is een samenwerking tot stand gekomen tussen marktpartijen en gemeente. Voor Het Balkon wordt uitgegaan van de aanleg van ca. 1.000 woningen, in verschillende koop- en huursegmenten. De eerste fase is inmiddels gerealiseerd op basis van het onherroepelijk goedgekeurde bestemmingsplan Het Balkon uit 2006.

Inmiddels is door de gemeente een besluit genomen over een noodzakelijke aanpassing van de situatie rond de tunnel aan de Mozartlaan. Verder heeft de gemeente Maassluis besloten dat op een locatie in afwijking van het vigerende plan, een basisschool gerealiseerd moet worden, in combinatie met de reeds voorziene kinderopvang en naschoolse opvang. Deze zogenoemde "Brede School" past binnen de functie "Maatschappelijke doeleinden" van het bestemmingsplan. De plek die is aangeduid in het geldende bestemmingsplan voor de functie "Maatschappelijke doeleinden" levert in het verkavelingsplan te weinig ruimte op voor het programma van deze Brede School. Zo zou voor het schoolplein alleen op het binnenterrein in de schaduw van een hoog appartementengebouw plaats zijn. Tevens is de ruimte onder en direct naast het appartementengebouw bedoeld voor het vereiste parkeren op eigen terrein bij het appartementengebouw. Voor de aanleg van de brede school is inmiddels een artikel 19 procedure doorlopen.

Tenslotte is per 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De noodzakelijke aanpassingen en de nieuwe Wet zijn aanleiding geweest te besluiten tot het opstellen van een bestemmingsplan herziening Het Balkon.

1.2 Plangrenzen en vigerende bestemmingsplannen

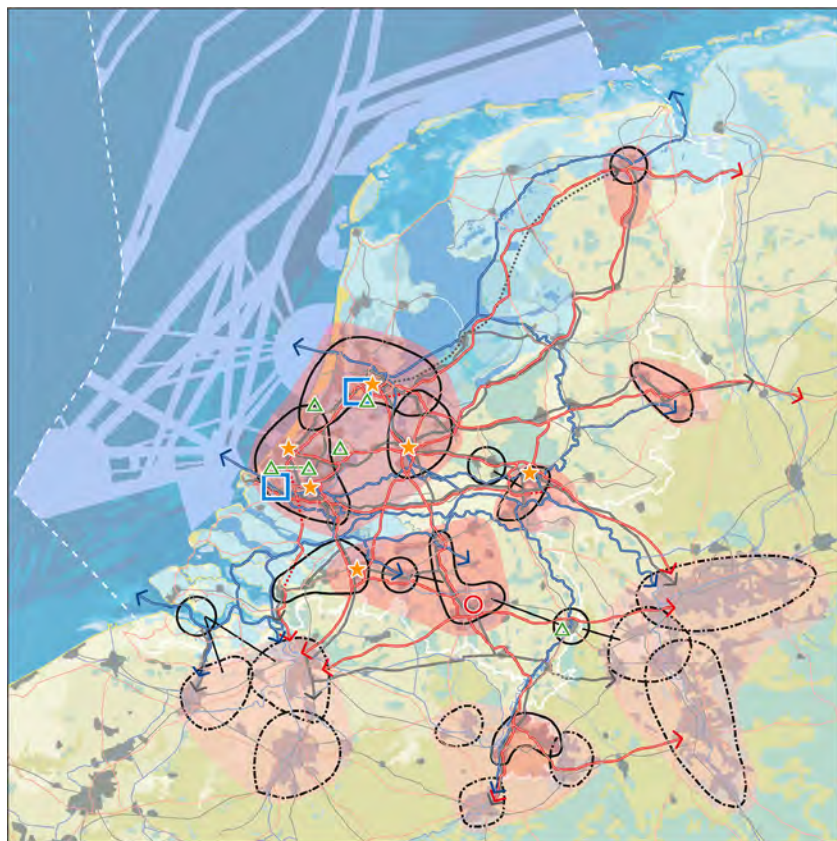
Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Het Balkon", vastgesteld op 20 juni 2006 door de raad en goedgekeurd op 12 december 2006 door Gedeputeerde Staten.

Deze partiële herziening beslaat het plangebied van fase 1 en 2 van "Het Balkon". Het plangebied grenst aan de west- en zuidzijde aan plangebied van fase 3 en 4, aan de noordzijde aan de spoorlijn Rotterdam – Hoek van Holland en aan de oostzijde aan het bedrijventerrein "Nieuwe Waterweg I".

Met de aanleg van de woonwijk Het Balkon wordt aangesloten op het reeds bestaande bedrijventerrein Nieuwe Waterweg I. Mede ten behoeve van een goede afstemming van de woonfunctie en de bedrijvigheid is het bestemmingsplan Nieuwe Waterweg I herzien. Dit bestemmingsplan is eveneens vastgesteld op 20 juni 2006 door de raad.

1.3 Leeswijzer toelichting

In hoofdstuk 2 worden de relevante planologische beleidskaders beschreven. In hoofdstuk 3 worden alle relevante milieuaspecten toegelicht, zoals onder meer: bodem, geluid, water en veiligheid. In hoofdstuk 4 worden de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied beschreven. De juridische plantoelichting wordt in hoofdstuk 5 beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan en in hoofdstuk 7 worden de resultaten van inspraak en overleg weergegeven.



Kaart B: Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking



Nationale ruimtelijke hoofdstructuur (Nota Ruimte 2004)

2. PLANOLOGISCHE CONTEXT

2.1 Nationaal beleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. Het kabinet heeft deel 3 van de pkb Nota Ruimte (het kabinetsstandpunt) - na overleg met de medeoverheden en andere relevante partijen – op 27 april 2004 aan de Tweede Kamer aangeboden.

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen). “Ruimte voor ontwikkeling” is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. “Decentraal wat kan, centraal wat moet” is het motto van het kabinet. Het Rijk daarentegen focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

De nationale ruimtelijke hoofdstructuur omvat gebieden en netwerken, die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Maassluis maakt deel uit van het netwerk (Zuidvleugel) Randstad Holland en daarbinnen van de Mainport Rotterdam. Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking staat daarbij centraal. In het beleid en de uitvoering daarvan is het van belang dat een goede koppeling tussen verstedelijking, economie, infrastructuur, groen, recreatie, natuur, waterhuishouding, milieu en veiligheid wordt gelegd.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is in 2008 toegevoegd aan de Nota Ruimte die de status van structuurvisie kreeg. De nieuwe Wro gaat, net als het ruimtelijk beleid, uit van het principe “decentraal wat kan, centraal wat moet”. In constructieve samenwerking met de andere overheden heeft het kabinet uit de ruim 100 beleidsuitspraken in de Nota Ruimte een scherpe keuze gemaakt voor doorwerking van het nationaal belang. Met deze selectiviteit wil het kabinet recht doen aan de wens om de juridisering van het ruimtelijke beleid tegen te gaan, maar tegelijkertijd de juridische positie van het rijk te behouden voor die belangen die dat echt vergen. Ook voor de andere PKB's is er op gelijke wijze een selectie gemaakt.

Het resultaat van deze exercitie is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor de medeoverheden duidelijk wanneer er afstemming moet worden gezocht met het rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het rijk voor staat en met welke kaders rekening moet worden gehouden.

Bij het opstellen van de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De invoering van de Wro geschiedt beleidsneutraal;
- Indien nationale ruimtelijke belangen reeds worden geborgd door bestaande, sectorale regelgeving, wordt afgezien van borging middels de Amvb;
- Bij kaderstellende nationale belangen, waarbij de ruimte bestaat om per provincie maatwerk te kunnen leveren, ligt doorwerking van de Amvb via nadere uitwerking in een provinciale verordening voor de hand;
- Kaderstellende nationale belangen die geen provinciaal maatwerk behoeven, worden in een amvb met directwerkende doorwerking naar bestemmingsplannen geborgd;
- De reactieve aanwijzing wordt alleen als noodrem ingezet.

Naar huidige verwachting wordt de Amvb Ruimte in de loop van 2011 vastgesteld.

Beleid duurzaam waterbeheer

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 2000 van kracht en schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand" (GET) hebben en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren dat deze een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

Nationaal beleid

Het Rijk, de provincies, de gemeenten en de Unie van Waterschappen hebben op 25 juni 2008 een geactualiseerde versie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-Actueel) ondertekend. Hierin zijn afspraken vastgelegd voor een duurzame en klimaatbestendige waterhuishouding in Nederland. In de afgelopen vijf jaar is een groot deel van de gemaakte afspraken in het oorspronkelijke NBW inmiddels uitgevoerd. De NBW-partijen gaan nu gezamenlijk verder met de uitvoering van de nieuwe afspraken in het akkoord, onder meer over klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en de ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur. Ook is er meer aandacht voor de implementatie van de Kaderrichtlijn Water. Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 de waterhuishouding in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering.

De Nationale Handreiking Watertoets 3 is in juli 2009 vastgesteld. Door de komst van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening klopte de informatie in handreiking 2 niet meer. Deze handreiking is, ten opzichte van de Handreiking Watertoets 2, aangepast aan en aangevuld met de nieuwste inzichten en ontwikkelingen die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan. De belangrijkste wijzigingen zijn de aanpassingen aan de evaluatie watertoets 2006, de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) en het ontwerp Nationaal Waterplan. De Handreiking Watertoetsproces 3 geeft een algemene beschrijving van het gedachtegoed achter het watertoetsproces, de wettelijke verankering, de verschillende rollen en producten in het licht van de vernieuwde wetgeving en beleidsafspraken.

Het Nationaal Waterplan 2010 is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze wet heeft negen waterrelevante wetten samengevoegd (de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater, Wet Verontreiniging Zeewater, Grondwaterwet, Wet Droogmakerijen en Indijkingen, Wet op de Waterkering, Wet Beheer Rijkswaterstaatwerken, Wrakkenwet en Waterstaatswet). Daarnaast wordt de regeling waterbodems uit de Wet Bodembescherming opgenomen in de nieuwe Waterwet. Het wetsvoorstel regelt niet alles. Bepaalde onderwerpen dienen nader uitgewerkt te worden in onderliggende regelgeving: het Waterbesluit (algemene maatregel van bestuur), de Waterregeling (een ministeriële regeling) of in de verordeningen van waterschappen en provincies.

Conclusie: Maassluis maakt deel uit van de Zuidvleugel en daarmee van het netwerk Randstad Holland en daarbinnen van de Mainport Rotterdam. De ontwikkeling van Het Balkon past binnen de Structuurvisie Ruimte.

2.2 *Beleid Provincie Zuid-Holland*

In het Provinciale Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 is het beleid voor milieu, water, natuur en landschap geïntegreerd. Het streven is een leef- en investeringsklimaat te realiseren dat gezond, groen en veilig is. Inmiddels is het ontwerp Provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Hierin zijn vier strategische thema's (veiligheid, schoon water, duurzaam zoetwater en een robuust watersysteem) uitgewerkt. Ter aanvulling heeft de provincie in samenwerking met de waterschappen een planMER opgesteld. Hierin worden de milieueffecten van het waterplan weergegeven.

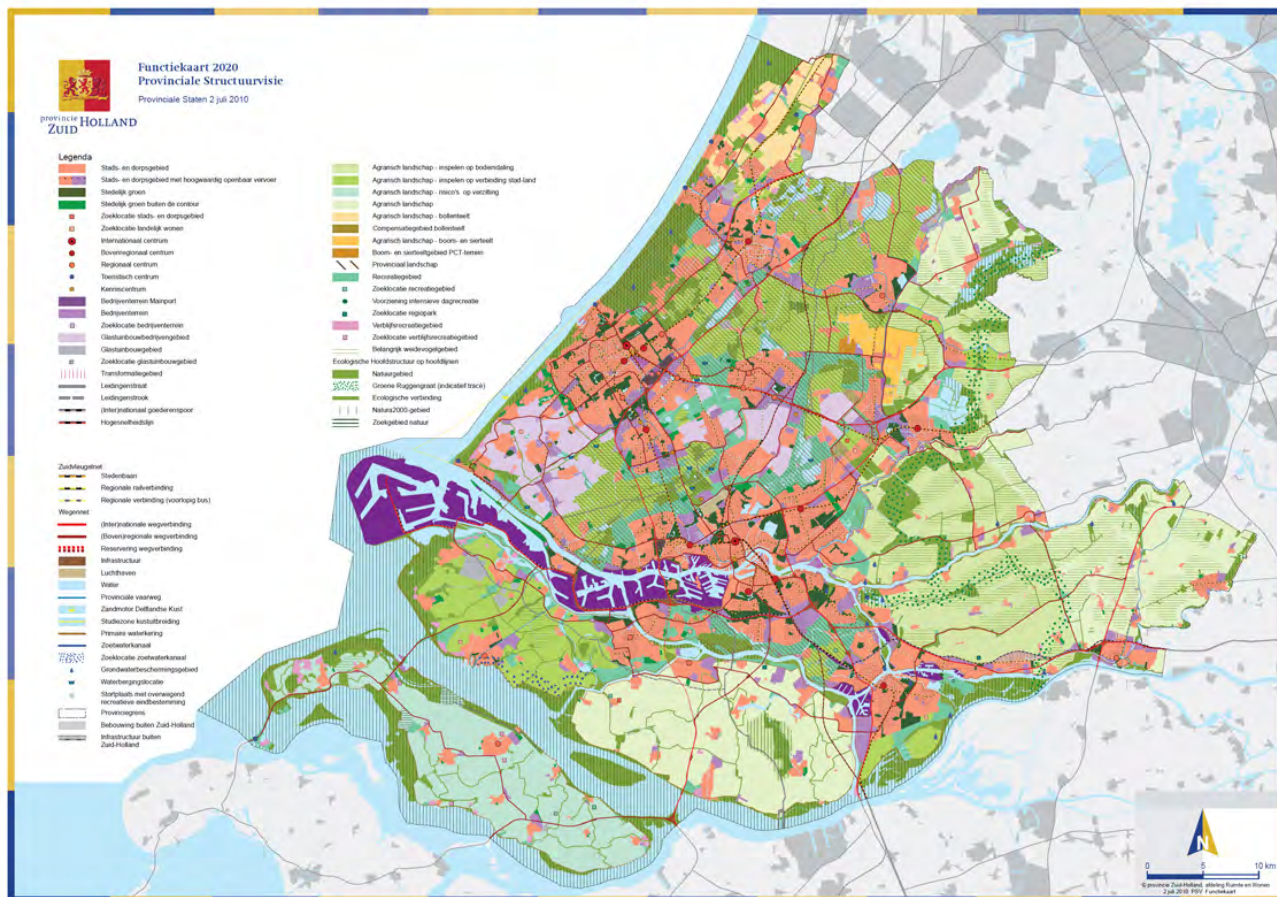
In het Provinciale Grondwaterplan Zuid-Holland 2007-2013 staat het grondwaterbeleid voor de komende jaren beschreven. Er zijn 6 speerpunten geformuleerd (verzilting en grondwaterkwantiteit, grondwaterkwaliteit, bodemdaling, concurrentie om de schaarse ruimte, verandering positie provincie en specifieke gebieden). Ook zijn de kaders die de provincie gebruikt bij het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen beschreven. De aanvullende regels voor het verlenen, wijzigen of intrekken van een vergunning voor een grondwateronttrekking zijn opgenomen in de Verordening Waterbeheer.

Provinciale Structuurvisie

De Provinciale Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdopgaven:

1. aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. stad en land verbonden.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'



Provinciale Structuurvisie 2020, functiekaart

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening Ruimte daarom regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen- en landgoedbiotopen. Daarnaast is het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte') van het Rijk van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan provinciale verordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit de AMvB Ruimte, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale Landschappen.

In de Uitvoeringsagenda staat hoe de provincie en verschillende partners de structuurvisie gaan uitvoeren. De nadruk ligt op samenhang van maatregelen en programma's en de samenwerking met de regio's. De Uitvoeringsagenda maakt duidelijk wat er moet gebeuren en wat de onderlinge rolverdeling van de provincie en haar partners is. Elke partij werkt vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid om de ambitie van de structuurvisie te realiseren. De Visie op Zuid-Holland is geen statisch document, maar wordt regelmatig geactualiseerd.

Woonvisie 2005-2014

Goed wonen bevordert het persoonlijk welbevinden, de kwaliteit van het samenleven en de sociale integratie van mensen. Economische ontwikkeling en welvaartsgroei zijn van invloed op de specifieke woonwensen. Maar ook andere trends hebben hun weerslag op de woningbehoefte in Zuid-Holland. De Woonvisie noemt de individualisering, gezinsverdunding en de instroom van vluchtelingen die leiden tot steeds meer vraag naar woningen voor alleenstaanden. Illustratief daarvoor is het feit dat het aantal gezinnen met kinderen in Zuid-Holland met gemiddeld 100 per jaar toeneemt, terwijl de totale huishoudengroei zo'n 12.500 bedraagt. Voorts hebben de toenemende vergrijzing, het langer zelfstandig wonen van ouderen en de extramuralisering in de zorg grote gevolgen voor de aard van de woningbehoefte.

Centraal in het provinciaal beleid staat het uitgangspunt dat er naar wordt gestreefd dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen. In de woonvisie wordt daarom zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, maar evenzeer naar het scheppen van woonmilieus voor midden- en hogere inkomens. En naast de enorme behoefte die er is aan woningen voor ouderen en jongeren, blijft er vanzelfsprekend aandacht voor de gezinshuishoudens.

Met regionale partners maakt de provincie afspraken over bouwprogramma's en de daarbij te realiseren woningbouwproductie, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve termen. De lokale en regionale woonvisies zijn daarvoor coördinatie-middelen. Het monitoren van de voortgang en het daarop bijtijds reageren kunnen het bouwproces verder stimuleren. Tenslotte voert de provincie het toezicht op de lokale en regionale huisvestingsverordeningen, waarop het toewijzingsbeleid gebaseerd is. Jaarlijkse bedraagt het bouwvolume slechts 1% van de totale woningvoorraad en de planprocedures hebben dikwijls een lange doorlooptijd en

zijn afhankelijk van de vraag of marktpartijen voldoende mogelijkheden zien om rendabel te bouwen.

In de komende tien jaar zullen er in heel Zuid-Holland zo'n 214.000 woningen gebouwd moeten worden. Om de opgelopen tekorten in de voorraad in te lopen en de eigen bevolkingsgroei op te kunnen vangen zijn er 159.000 nodig en voor de vervanging van te slopen woningen ongeveer 55.000. De woningbouwproductie bedroeg in de laatste vijf jaren gemiddeld 15.700 per jaar. Daarnaast kwamen er jaarlijks ca. 1.000 woningen bij als gevolg van 'overige toevoegingen' (bestemmingswijziging, woningsplitsing e.d.). De nieuwbouwproductie zal derhalve in de komende vijf jaar flink omhoog moeten met jaarlijkse stappen van ca. 2.000 woningen. De stedelijke regio's hebben deze ambitie als uitgangspunt genomen voor het maken van verstedelijkingsafspraken met de Rijksoverheid.

De provincie stelt zich daartoe de volgende taken:

- de verstedelijkingsstrategie volgen zoals die zich in de Zuidvleugeldiscussies heeft gemanifesteerd: eerst bouwen in de centra van steden en dorpen en de bebouwde kom nabij bestaande of nieuw te ontwikkelen stations en haltes van openbaar vervoer. De ambitie is 50% van de nieuwe behoefte aan woningen door middel van verdichting of inbreiding te realiseren. De overige behoefte dient op nieuwe uitleggebieden (bijv. Zuidplaspolder) te worden gerealiseerd.
- handhaven van het percentage van circa 30% sociale woningbouw over de gehele woningproductie te realiseren, omdat wij de bestaande omvang van de sociale voorraad willen waarborgen zolang de sociale woningmarkt op slot zit. Om de categorie woningzoekenden met lagere inkomens te kunnen bedienen zal ook het doorstromingsbeleid versterkt moeten worden. Meer dan de helft van de sociale woningvoorraad in Zuid-Holland wordt bewoond door mensen die een betere inkomenspositie hebben dan waarvoor deze woningen bestemd zijn. Als in regionale woonvisies deze doorstroming effectief geregeld wordt kan een percentage tussen de 25 en 30% worden overeengekomen.
- De belangrijkste prioriteit ligt de komende jaren op het bouwen voor senioren en starters op de woningmarkt. Jaarlijks zullen circa 6.000 zogenaamde nultredenwoningen gerealiseerd moeten worden. Bovendien zullen woonzorgconcepten, als die in het Pact van Savelberg, bij de verschillende regio's toepassing moeten vinden. Deze versterkte aandacht voor senioren kan woningen voor starters en doorstromers vrijmaken.
- Stedelijke woonmilieus dienen meer gedifferentieerd te worden. Bij sloop van sociale woningvoorraad kan in de buurt meer gebouwd worden voor midden- en hogere inkomensgroepen. Door middel van regionale afspraken regelen gemeenten hoe zij de sociale woningbouw, die hierdoor niet in de stad terugkomt, zoveel mogelijk realiseren in de randgemeenten (het zogenaamde 'gespiegeld bouwen').
- In het Zuidvleugeldocument hebben wij met onze partners uitgesproken dat, bij een uitbouw van de kenniseconomie, het wonen van mensen in leidinggevende posities in het bedrijfsleven, de maatschappelijke organisaties en het wetenschappelijke onderzoek een belangrijke randvoorwaarde is. Er is een aantoonbaar tekort aan extreem stedelijke en landelijke luxe woonmilieus voor deze vermogende woningvragers. Afgesproken is om jaarlijks 1.500 woningen in het dure landelijke segment toe te voegen.

Conclusie: Maassluis maakt deel uit van de Zuidvleugel en daarmee van het netwerk Randstad Holland en daarbinnen van de Mainport Rotterdam. De

ontwikkeling van Het Balkon past binnen de Provinciale Structuurvisie en de doelstellingen uit de Woonvisie.

2.3 Gemeentelijk beleid

De volgende beleidskaders hebben direct of indirect betrekking op het plangebied:

Structuurvisie Maassluis 2000+ (vastgesteld 16 september 1997):

In deze structuurvisie is op grond van bestaande nota's en onderzoeken een samenhangend beeld geschetst van de ruimtelijke en functionele structuur van Maassluis. Hiertoe zijn de verbanden tussen verschillende beleidsvelden weergegeven, keuzes gemaakt en de invloed van die keuzes op de andere beleidsvelden inzichtelijk gemaakt. De structuurvisie vormt het ruimtelijk beleidskader voor Maassluis op de lange en middellange termijn en vormt de basis voor de actualisering van bestemmingsplannen.

In algemene zin is het beleid voor de omgeving van Maassluis gericht op het bevorderen van een groenrecreatieve karakter van de omgeving. Voor de kern Maassluis zelf wordt gestreefd naar handhaving van het inwonertal en het voorzieningenniveau, het bevorderen van een evenwichtige bevolkingssamenstelling en de compacte stadsgedachte. Bij de ruimtebehoefte die hiermee gepaard gaat, dient aandacht te worden besteed aan het ruimtelijk beleid van Maassluis door:

- het ruimtelijk karakter van Maassluis en de relatie met de omgeving te versterken door gebruik te maken van de uitstraling van de karakterbepalende elementen en het omringende landschap;
- het verbijzonderen van knooppunten van structuurelementen door het toevoegen van bijzondere bebouwing of het creëren van bijzondere openbare ruimte op deze knooppunten;
- hoogbouw te beperken tot die plaatsen waar dit om stedenbouwkundige redenen gewenst is;
- bouwen in de binnenstad in te passen in het historische karakter;
- nieuw woongebied aan de Waterweg (Het Balkon) en op termijn in de Dijkpolder;
- inrichting en architectuur van hoogwaardige kwaliteit.

Vanuit de structuurvisie wordt aangegeven dat de groene zones aan de oostzijde de stad als het ware omarmen en daardoor onderstrepen dat sprake is van een zelfstandige stad. Het open, groene karakter moet daarom behouden blijven.

Thuis in Maassluis (december 2003)

In 2002 is er in Maassluis een Woningbehoefte Onderzoek (WBO) uitgevoerd door ABF Research. De resultaten zijn gepubliceerd in "Thuis in Maassluis" (december 2003). Aan de hand van dit onderzoek ontstaat een beeld van de gemeentelijke woningmarkt:

Maassluis is het afgelopen decennium gekenmerkt door een beperkte groei van de woningvoorraad (vooral in vergelijking met Nederland als geheel). De woningvoorraad in Maassluis wordt gedomineerd door vroeg-naoorlogse meergezinshuurwoningen. Het aantal inwoners van de gemeente vertoont een dalende tendens. Dit wordt vooral veroorzaakt door een negatief migratiesaldo, dat daarnaast ook zorgt voor een relatief sterke vergrijzing van de gemeente. Voor wat betreft de bevolkingskenmerken valt het grote aandeel 35-64 jarigen, het relatief hoge inkomen, het lage gemiddelde opleidingsniveau en een oververtegenwoordiging van de meer traditionele huishoudtypen op. De verdeling van de bevolkingsgroepen over de woningvoorraad laat onder andere zien dat in Maassluis relatief vaak sprake is van goedkope scheefheid: huishoudens met een hoog inkomen in een huurwoning van beneden de liberalisatiegrens. Maassluis

telt relatief veel huishoudens van 55 jaar of ouder. Het aandeel toegankelijke woningen in de totale voorraad is ook relatief groot. Ruim een derde deel van de seniorenhuishoudens woont in een toegankelijke woning en dat is vergelijkbaar met het aandeel in Nederland als geheel.

In totaal is er in Maassluis een woningtekort (er is meer vraag dan aanbod).

Vraagoverschotten zijn vooral te vinden in de koopsector en in de huursector met huren tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Een aanbodoverschot is te vinden in de huursector met lage huren (onder de aftoppingsgrens). Aan de hand van bovenstaande uitkomsten is het van belang dat in Maassluis de volgende woningen en woonmilieus worden toegevoegd:

- goedkope en middeldure (eengezins)koopwoningen;
- duurder huurwoningen;
- woningen in andere woonmilieus.

Nota Bouwen en Vernieuwen in Maassluis (vastgesteld 25 januari 2005)

In deze nota actualiseert Maassluis het woonbeleid en het door de gemeente nagestreefde bouwprogramma op lange termijn.

Woningproductie: tempo maken en bouwen voor de vraag.

De vraag naar woningen in Maassluis is groot en het is noodzaak tempo te maken met bouwen. De ambitiedoelstelling voor de periode 2005-2009 is het bouwen van 2100 nieuw woningen en het slopen van 570 woningen. Het Balkon is één van de projecten die de ambitiedoelstelling moet helpen verwezenlijken.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De vernieuwingsoperatie in Maassluis kenmerkt zich door een sterke mate van intensivering van het ruimtegebruik. De woningen in Het Balkon zullen ook in een aanzienlijke dichtheid gebouwd worden, hierdoor kan de openbare ruimte hoogwaardig kwalitatief worden ingericht.

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013

In het gemeentelijk rioleringsplan geeft de gemeente aan op welke wijze men invulling geeft aan de zorgplicht voor stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater. Het is een beleidsmatig en strategisch plan voor de aanleg en beheer van de riolering. De doelen zijn het in stand houden van de riolering, het voldoen aan de wettelijke verplichtingen van de basisinspanning, het saneren van ongezuiverde lozingen, het afstemmen met andere waterbeheerders, overlastbeperking en gescheiden afvoer.

Programma Wonen Werken Welzijn 2010-2025

De gemeente Maassluis heeft de ambitie om in enige mate te willen groeien om zo het draagvlak onder een aantal voorzieningen veilig te stellen. Dit betekent dat een aantal ontwikkelingen voortvarend en met voldoende focus moet worden opgepakt, aangezien de gemeente Maassluis de afgelopen jaren te maken heeft gehad met een vertrekoverschot van inwoners naar andere gemeenten, mede als gevolg van een te beperkte uitbreiding van de woningvoorraad. Binnen het programma Wonen, werken, welzijn 2010-2025 zijn daarom kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor de buurten/wijken van Maassluis geformuleerd. Beoogde ontwikkelingen binnen deze gebieden dienen getoetst te worden aan deze kaders.

Conclusie: De ontwikkeling van Het Balkon is onderdeel van de beleidvoornemens van de gemeente. Het planvoornemen past binnen de kaders zoals opgenomen in de structuurvisie 2000+ en het Programma wonen, werken, welzijn 2010-2025.

3. MILIEUASPECTEN

3.1 Milieubeleidsplan Maassluis 2008-2011

In het Milieubeleidsplan is gekozen voor de volgende 5 speerpunten:

I: Klimaatverandering; gericht op CO₂-reductie via energiebesparing en duurzame energieontwikkeling

II: Duurzame stedenbouw

III: Behoud van groen en ruimte creëren voor groen bij stedelijke ontwikkelingen.

IV: PR van het milieu

V: Samenwerking met doelgroepen.

Voor verschillende milieuthema's gelden de volgende uitgangspunten:

Bouwen en wonen in Maassluis: gericht op de toekomst

Maassluis streeft er naar om in 2050 een CO₂-neutrale stad te zijn. Daarom wordt gebouwd met het oog op de toekomst; energiezuinige woningen, duurzame energie en duurzame materialen zijn daarbij kernbegrippen. Dat betekent ook dat inwoners van Maassluis wonen en leven met oog op de toekomst. Een duurzame leefstijl wordt gemeengoed, niet alleen vanuit milieuoogpunt maar ook uit kostenoverwegingen.

Mobiliteit: snel en zuinig van A naar B

Ondanks een groeiend aantal inwoners in de komende jaren mag mobiliteit niet tot grote milieuproblemen gaan leiden in Maassluis. Daarom wordt gestreefd naar duurzame oplossingen: de luchtkwaliteit mag niet verslechteren maar moet juist verbeteren. Geluidbelasting als gevolg van wegverkeer moet binnen de wettelijke normen blijven. Als onderdeel van dit milieubeleidsplan is ook een actieplan geluid op hoofdlijnen toegevoegd.

Bodem en externe veiligheid

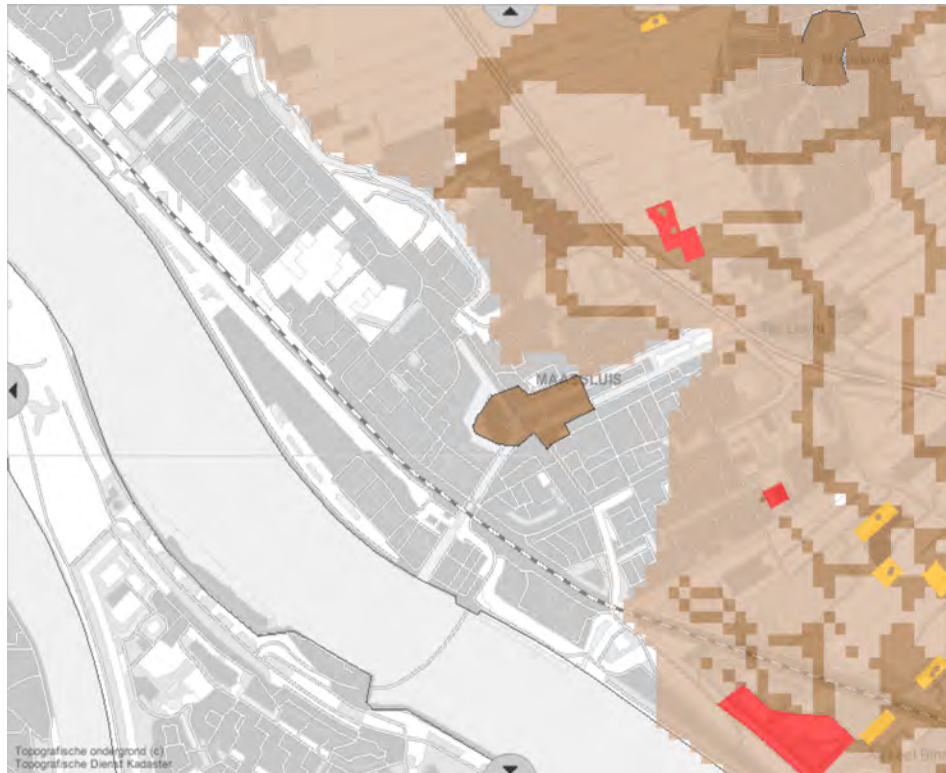
De gemeente kiest er voor om functiegericht te saneren, in samenhang met de uitvoering van bouwprojecten. De gemeente streeft waar mogelijk naar hergebruik van grond, bijvoorbeeld via een gesloten grondbalans. In 2008 is een visie Externe Veiligheid gereed. Het draaiboek milieuzorg en het gemeentelijk crisisbeheersingsplan worden actueel gehouden.

Gebiedsgerichte indeling

In het derde deel van dit milieubeleidsplan staat de gebiedsgerichte aanpak beschreven. Maassluis is daarbij ingedeeld in 3 gebieden: Oost, Midden en West. Voor Maassluis Midden zijn met name de ontwikkelingen rondom het Balkon, Koningshoek en de Kapelpolder van belang. Ook in dit gebied is een verkeers-toename te verwachten waarop zal moeten worden ingespeeld. Bij ontwikkelingen in de binnenstad zal gezocht worden naar mogelijkheden voor meer groen in het gebied.

Openbare ruimte: een prettige leefomgeving voor iedereen

De gemeente heeft een leefomgeving met toekomstwaarde voor ogen. Elke huidige inwoner en elke toekomstige inwoner van Maassluis heeft recht op een schone, veilige en gezonde leefomgeving. De openbare ruimte is ook in toenemende mate van belang voor het vestigingsklimaat. Wanneer Maassluis in de toekomst concurrerend wil zijn op de woningmarkt, dan is de inrichting van de openbare ruimte cruciaal. Daarbij geldt dat diverse aspecten van de openbare ruimte zoals water, groen en recreatie in samenhang met elkaar worden ingericht en beheerd.



archeologische waarde (bron: Provincie Zuid-Holland)

Het Balkon in het Milieubeleidsplan

De planvorming is gestart voordat het duurzaamheidsbeleid is opgezet en daarom zijn in de huidige plannen voor Het Balkon nog geen afspraken gemaakt over duurzaam bouwen, er wordt naar gestreefd om duurzaamheid in de volgende fasen een belangrijkere plek te geven in dit project.

3.2 Cultuurhistorie

Gemeente Maassluis onderschrijft de uitwerking van het “Verdrag van Malta”: behoud van het archeologische erfgoed waar mogelijk en documentatie waar nodig. Hierbij wordt aangesloten op het rijksbeleid, provinciaal beleid dat naar aanleiding van het “Verdrag van Malta” is ontwikkeld. Met betrekking tot de archeologie zijn de volgende beleidsinstrumenten geraadpleegd:

- De Archeologische Monumentenkaart (AMK, versie 1994); voor dit plangebied staan geen terreinen aangeduid;
- De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (chs.zuid-holland.nl, versie 2007); op de kaart 1b is voor het plangebied geen archeologische verwachting opgetekend;
- De verwachtingskaart (versie 2003); voor het plangebied is geen verwachting opgetekend.

Van het gebied kan geen verwachting worden gegeven, omdat zowel archeologische als geologische bronnen hiervoor ontbreken. Het plangebied is in het kader van de vervaardiging van de archeologische verwachtingskaart van Maassluis (M.P. Defilet en T. de Ridder 2003: Archeologische verwachtingskaart Maassluis in VLAk-verslag 19, Vlaardingen) en een bureauonderzoek (M.P. Defilet en T. de Ridder 2004: Het Balkon, Maassluis in Bureauonderzoeken 10, Vlaardingen) op archeologische waarden en verwachtingen onderzocht. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er in het plangebied geen archeologische waarden zijn en dat er geen directe gegevens zijn om een verwachting op te baseren. Extrapolatie van archeologische en geologische gegevens uit de omgeving duiden voor het plangebied echter op een verwachtingskans die als ‘redelijk tot groot’, voor de perioden: IJzertijd, Romeinse tijd en Late Middeleeuwen, kan worden omschreven. Op dit moment is een nadere specificatie niet te geven. Inventariserend onderzoek maakt dit wel mogelijk. Op dit moment dient het hele plangebied aangeduid te worden als ‘archeologisch waardevol gebied’.

Het gehele plangebied is opgehoogd en heeft ophogingslagen van een dikte van 3,9 tot 4,8 meter. De werkzaamheden in verband met de woningbouw (uitgezonderd het slaan van heipalen) zullen niet tot de originele bodemlagen reiken. Het slaan van heipalen zal een verstoring van het bodemarchief opleveren. Vanwege de dikte van ophogingslagen, minimaal 3,9 en maximaal 4,8 meter wordt archeologisch onderzoek niet geadviseerd. Het is praktisch lastig uitvoerbaar. Voor het scheppen van goede condities moeten ophogingslagen grotendeels worden verwijderd of voor iedere bodemingreep damwanden worden geslagen. De kosten worden daardoor excessief waardoor planontwikkeling nauwelijks mogelijk is. Derhalve wordt de beperkte verstoring door het slaan van heipalen geaccepteerd.

Wanneer in de toekomst overgegaan wordt tot verwijdering of aanzienlijke verlaging van ophogingslagen over een groot oppervlak (hetgeen niet waarschijnlijk lijkt), dienen nieuwe afwegingen te worden gemaakt.

3.3 Bodemkwaliteit

Uit het provinciale bodeminformatiesysteem Globis en uit het “Bijzonder Inventariserend Onderzoek Baggerspecielocaties in het Rijnmondgebied” (rapportage opgesteld door de DCMR, november 1987) blijkt onder meer het volgende: het betreffende plangebied maakt onderdeel uit van een drietal baggerspecieloswallen, te weten 82 (Kapelpolder/ De Banaan), 84 (Kapelpolder/ Sterreweide) en 76 (Kapelpolder-west). Twee baggerspecieloswallen, te weten 72 (Steendijkpolder-buitendijks) en 86 (Deltadijk) sluiten op het gebied aan.

In 1997 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op deze locatie. De bovengrond, waarin puin- en/of kolensporen zijn aangetroffen, bleek licht verontreinigd met diverse metalen, PAK's en minerale olie. De ondergrond tot 2,0 m, -mv bleek licht verontreinigd te zijn met enkele metalen en minerale olie.

In het grondwater zijn lichte tot matige verhogingen aan arseen, benzeen en/of enkele metalen aangetoond. De verhoging in het grondwater (aan metalen) wordt toegeschreven aan het feit dat in zandgronden vaker verhogingen aan metalen worden aangetroffen in verband met de geringe bindingsmogelijkheden van metalen aan met name zand. Daardoor logen deze stoffen relatief snel uit.

De Grondbank Rotterdam heeft in 1998 zorg gedragen voor de ophoging van het terrein met een twee meter dikke laag grond. De eisen die zijn gesteld aan de kwaliteit van deze grond zijn gelijk aan de kwaliteit van de reeds aanwezige grond. Er zijn diverse vrachtbonnen en analyseresultaten beschikbaar, waaruit blijkt dat, voor zover bekend, alle aangevoerde grond aan deze eisen heeft voldaan.

In 2000 is opnieuw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie 'Het Balkon' te Maassluis. Naast plaatselijke sterke verhogingen aan arseen in het grondwater, zijn in zowel grond als grondwater maximaal lichte verhogingen aangetoond. Het voorkomen van (sterke) verhogingen aan arseen in het grondwater is in Maassluis een bekend fenomeen. Dergelijke verhogingen worden dan ook als achtergrondgehalten aangemerkt. Opvallend zijn wel enkele lichte verhogingen in het grondwater aan aromaten en naftaleen, welke mogelijk duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met benzine. Aanbevolen is om hier aanvullend onderzoek naar te doen. Er zijn naar het inzicht van adviesbureau Grondslag, op grond van de onderzoeksresultaten, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen om tot bebouwing van de locatie over te gaan.

Naar aanleiding van de aanbeveling van Grondslag, is in 2000 en 2001 in een drietal fases aanvullend onderzoek verricht naar het voorkomen van mobiele verontreinigingen in het grondwater. Er is bij deze aanvullende onderzoeken geen duidelijk verontreinigingbeeld ontstaan. Er zijn diverse lichte verhogingen gemeten. De uitgevoerde aanvullende onderzoeken hebben aangetoond dat er over een groter oppervlak lichte verhogingen in het grondwater zijn gemeten. Er is geen sprake van een toename in de hoogte van de gemeten concentraties. Daarmee zijn er dus geen aanwijzingen gevonden dat 'dichter' bij een mogelijke bron van ontstaan is geboord. De slotconclusie luidt dan ook dat naar verwachting één of meerdere partijen grond zijn toegepast op de locatie die niet voldeden aan de vereiste kwaliteitsnormen.

In 2004 heeft adviesbureau Grondslag BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een gedeelte van de onderzoekslocatie, “beperkt verkennend onderzoek Balkon te Maassluis”, d.d. 13 december 2004. Dit onderzoek is verricht in verband met het tijdelijke gebruik van een deel van de locatie als depotruimte.

De grond welke in depot heeft gelegen was maximaal licht verontreinigd. Door het opbrengen en verwijderen van grond op de onderzoekslocatie, tussen 2001 en 2004, heeft mogelijk vermenging van opgebrachte grond met de aanwezige bovengrond plaatsgevonden. De kwaliteit van de bovengrond is hierdoor mogelijk negatief beïnvloed. Om vast te stellen of dit heeft plaatsgevonden is de toplaag op het betreffende terreindeel onderzocht. Er zijn overwegend lichte verhogingen aangetoond. Eénmaal is een matige verhoging aan chroom gemeten. Op grond van de waarnemingen en de overige analysegegevens blijkt dat er sprake van een plaatselijke matige verhoging welke geen deel uitmaakt van een groter geheel van verontreiniging.

In 2005 heeft het adviesbureau Grondslag BV onderzoek gedaan naar een niet eerder onderzochte strook grond tussen de Delflandsedijk en Balkon (vermeld in het rapport "Verkenkend bodemonderzoek strook tussen Delflandsedijk en Balkon te Maassluis" van 28 oktober 2005). In dit onderzoek is de gestelde hypothese, dat ter plaatse geen verontreiniging wordt verwacht, niet bevestigd. Er zijn in zowel de grond als in het grondwater lichte verhogingen aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

In 2008 heeft adviesbureau Grondslag BV wederom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de bouwlocatie van fase 2,3 en 4 van het Stedenbouwkundig Plan 2008. De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreiniging wordt verwacht, anders dan tot nu toe is aangetoond, is bevestigd. Er zijn in de grond lichte verhogingen aangetoond. In het grondwater is, naast lichte verhogingen, in één peilbus een matige verhoging aan arseen aangetoond. Deze kan echter worden toegeschreven aan verhoogde achtergrondconcentraties. Arseen wordt in de gemeente Maassluis vaker (tot sterk) verhoogd aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming en de afgifte van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

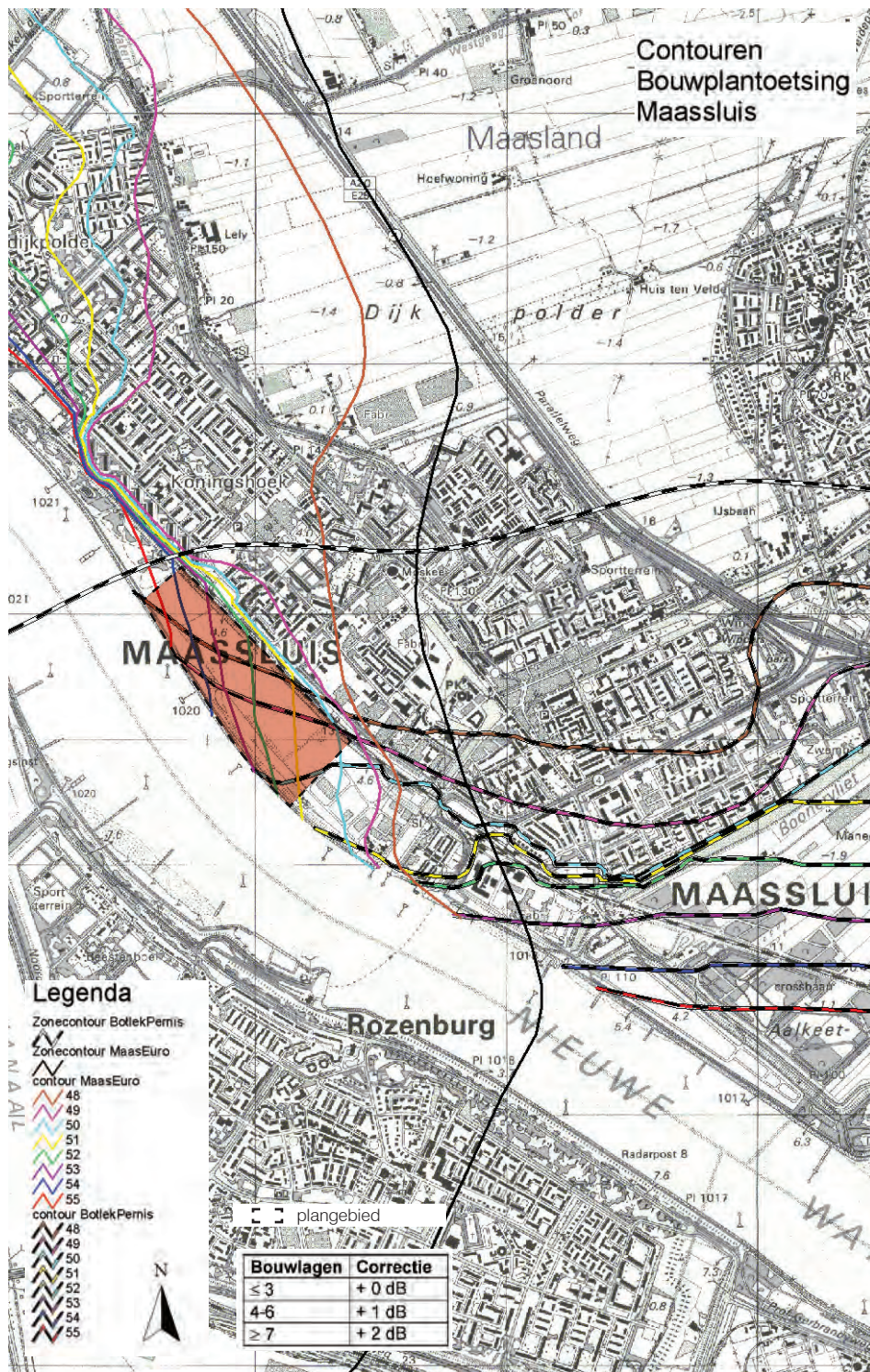
3.4 Verkeersontsluiting

Algemeen

Het plangebied van "Het Balkon" wordt nu ontsloten via de Maasweg. De hoofdontsluiting in de vorm van een tunnel onder het spoor ligt in het verlengde van de Mozartlaan. Eveneens zal er een langzaam verkeerverbinding worden gerealiseerd nabij de halteplaats Maassluis-west.

3.5 Geluid

In opdracht van de gemeente Maassluis heeft SIGHT (adviseurs voor milieu en landschap b.v.) een aantal akoestische onderzoeken uitgevoerd. Doel van deze onderzoeken is inzicht te krijgen van de woningbouwlocatie in relatie tot de geluidsbelasting van de naast liggende bedrijven, van de spoorlijn Rotterdam-Hoek van Holland v.v., verkeerswegen en industrieterreinen Europoort/ Maasvlakte, Botlek/ Pernis en Kapelpolder. De resultaten zijn getoetst aan de grenswaarden, zoals die zijn vastgelegd in de



geluidscontouren Europoort/ Maasvlakte en Botlek/ Pernis

Wet geluidhinder, alsmede aan vergunningsvoorschriften vastgelegd in de Wet milieubeheer.

De conclusie is dat uit berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde (per geluidbron) ter plaatse van meerdere woningblokken zal worden overschreden. Voor de verschillende geluidsbronnen zijn door Gedeputeerde Staten op 20 september 2005 hogere grenswaarden verleend. Bij de partiële herziening van dit plan blijft de verlening van hogere waarden van kracht. Binnen het plangebied treedt geen wijziging op in de bestemming wonen.

Industrielawaai

De locatie valt geheel binnen de geluidszones van Europoort/ Maasvlakte en Botlek/Pernis. De geluidscontouren (overeenkomstig de sanering Wet geluidhinder) zijn weergegeven in de brief van de DCMR aan de Gemeente Maassluis van 5 februari 2004. Deze brief vormt een praktische handreiking voor het bepalen van de geluidsbelasting, ook voor de hogere woonlagen. De kaart is opgenomen op pagina 18 in de toelichting. Voor zover van toepassing op deze partiële herziening van het bestemmingsplan is uitgegaan van de milieusituatie zoals die geldt voor het gehele plangebied Het Balkon.

Industrielawaai Botlek/ Pernis

Uit die brief en bijbehorende kaart blijkt dat de norm van 50 dB(A) vanwege Botlek/Pernis (afhankelijk van het aantal bouwlagen) in het (meest) oostelijk deel mogelijk wordt overschreden. Uit het geluidsrapport volgt dat de maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden. Wel wordt deze overschreden op de hoger gelegen woningen (vanaf de 6^e bouwlaag) van de meest zuidelijke toren.

Industrielawaai Europoort/ Maasvlakte

De norm van 50 dB(A) wordt op alle hoogten van alle hoogbouw overschreden. Vanaf circa 50m+ maaiveld wordt ook de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) op de noordelijke toren overschreden. De betreffende woningen zullen ter plaatse van de gevels waar de geluidsbelasting hoger is dan 55 dB(A) uitgevoerd worden met een gevel zonder te openen delen (zogenaamde dove gevel). Tevens worden alle woningen, waar de grenswaarde van 50dB(A) wordt overschreden, uitgevoerd met een geluidsluwe gevel.

Industrielawaai Kapelpolder

Het gebied Het Balkon ligt eveneens in de geluidszone van het *industrieterrein Kapelpolder*. De geluidszone Kapelpolder is vastgesteld door Gedeputeerde Staten bij besluit van 28 december 1990. Het zonebesluit is echter gebaseerd op de aanwezigheid van het bedrijf Elementum. Dit bedrijf is inmiddels verdwenen en er is woningbouw voor in de plaats gekomen. De hindersituatie is derhalve beduidend gewijzigd. Momenteel wordt er gewerkt aan een herziening van Kapelpolder. De geluidszone zal in dit kader worden teruggelegd. De geluidsbelasting vanwege industrieterrein Kapelpolder is bepaald met behulp van de contourenkaart van dit industrieterrein na sanering. Het meest recente model van de DCMR geeft geen overschrijdingen van de geluidsbelasting.

Spoorweglawaaai

De woningbouwlocatie ligt gedeeltelijk langs de spoorlijn Rotterdam-Hoek van Holland v.v. Per 1 januari 2000 is de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaai 57 dB(A). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten hoogste 63 dB(A) bedraagt. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 70 dB(A) wordt niet overschreden.

Wegverkeerslawaaï

De berekeningen zijn uitgevoerd ten aanzien van de hoofdontsluitingsweg en de tweede ondergrondse ontsluiting bij de Mozartlaan. Alle ontsluitingswegen binnen het plangebied worden als 30 km/uur wegen uitgevoerd. Voor deze wegen is in het kader van de Wet geluidhinder in nieuwe situaties geen geluidsonderzoek noodzakelijk.

Op 4 januari 2006 is door DHV aanvullend akoestisch onderzoek verricht naar de gevolgen voor de geluidsbelasting rond de aan te leggen ondergrondse ontsluiting ter hoogte van de Mozartlaan. Naar verwachting zal de verdiepte aanleg van de weg in een tunnel een lichte afname van de geluidsbelasting, ten opzichte van eerdere berekeningen met een gelijkvloerse overgang, tot gevolg hebben.

3.6 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan Het Balkon is getoetst aan de luchtkwaliteitseisen zoals in het Besluit luchtkwaliteit 2005 was vastgelegd. De luchtkwaliteitseisen zijn inmiddels opgenomen in de Wet milieubeheer (november 2007). De gemeente Maassluis heeft verder de 'Wegenstructuurvisie Maassluis 2020' vastgesteld. Tot slot zijn er op details wijzigingen in het ontwerp in invulling van het bouwplan. Deze veranderingen van inzicht en uitgangspunten waren voor de gemeente Maassluis reden om de gevolgen voor de luchtkwaliteit van het plan opnieuw te laten onderzoeken door Goudappel Coffeng (Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan Het Balkon, 2 maart 2009).

Het gehele project bevat de ontwikkeling van meer dan 500 woningen en kan derhalve niet als een 'niet-in-betekende-mate' project worden beschouwd. Dat betekent dat de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan inzichtelijk gemaakt moet worden en de grenswaarden en normen in acht genomen.

De luchtkwaliteit is voor de eindsituatie inclusief de ontwikkeling van Het Balkon en inclusief de maatregelen uit de Verkeersstructuurvisie Maassluis 2020 voor de jaren 2010 en 2020 berekend. Voor beide jaren zijn dezelfde verkeersintensiteiten gehanteerd, namelijk de prognoses van 2020. Voor elk jaar is verder het voor dat jaar geldende prognose van de achtergrondconcentratie en de emissieparameters gehanteerd zoals op 17 maart 2008 door het ministerie van VROM zijn gepubliceerd.

De resultaten van de berekeningen zijn getoetst aan de grenswaarden en normen van de Wet luchtkwaliteit. De concentraties op de tien representatieve punten in de gemeente Maassluis liggen ver beneden de geldende grenswaarden. De ontwikkeling van Het Balkon voldoet daarmee aan artikel 5.16 lid 1 onder a van de Wet milieubeheer. Het onderhavige plangebied is een partiële herziening van deze ontwikkeling.

3.7 Externe veiligheid

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met normen voor externe veiligheid. Het gaat hierbij met name om risicovolle situaties veroorzaakt door inrichtingen (bedrijven) en risicovolle situaties veroorzaakt door transport. In het kader van de externe veiligheid heeft de gemeente Maassluis opdracht gegeven aan AVIV om de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Waterweg nader uit te werken in relatie tot bestemmingsplan "Het Balkon". De DCMR heeft in een integraal advies de diverse risico's in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd. De Regionale Hulpverleningsdienst Rotterdam-Rijnmond heeft advies uitgebracht ten aanzien

van het vaarwegenbeleid van de Provincie Zuid-Holland en de verantwoording van het groepsrisico. De adviezen zijn in deze plantoelichting verwerkt.

Voor wat betreft inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; staatsblad 2004-250) op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit verplicht het bevoegd gezag wettelijk bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Met het besluit wordt concreet beoogd tussen risicovolle activiteiten en gevoelige of beperkt gevoelige bestemmingen de nodige afstand in acht te nemen.

Tegelijkertijd met het besluit is een ministeriële regeling in werking (Revi: regeling externe veiligheid inrichtingen) getreden waarin ondermeer veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn opgenomen voor "categoriale" inrichtingen (bedrijven met standaard risico's).

In het Bevi is het plaatsgebonden risico (PR) vastgelegd in grenswaarden. Het besluit geeft tevens een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang continue op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen door een ongeval bij een risicovolle activiteit overlijdt. Daarbij speelt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico een rol. De oriëntatie waarde geeft een indicatie van wat het Rijk een acceptabel groepsrisico vindt.

Naast de risico's door bedrijven (inrichtingen) spelen ook de mogelijke risico's ten gevolge van transport in de omgeving een rol bij de beoordeling van de externe veiligheid in verband met het bestemmingsplan. De Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geeft hiervoor het actuele beleid weer. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water, de weg, het spoor en in buisleidingen wordt ook meegenomen bij de beoordeling van externe veiligheid voor "Het Balkon".

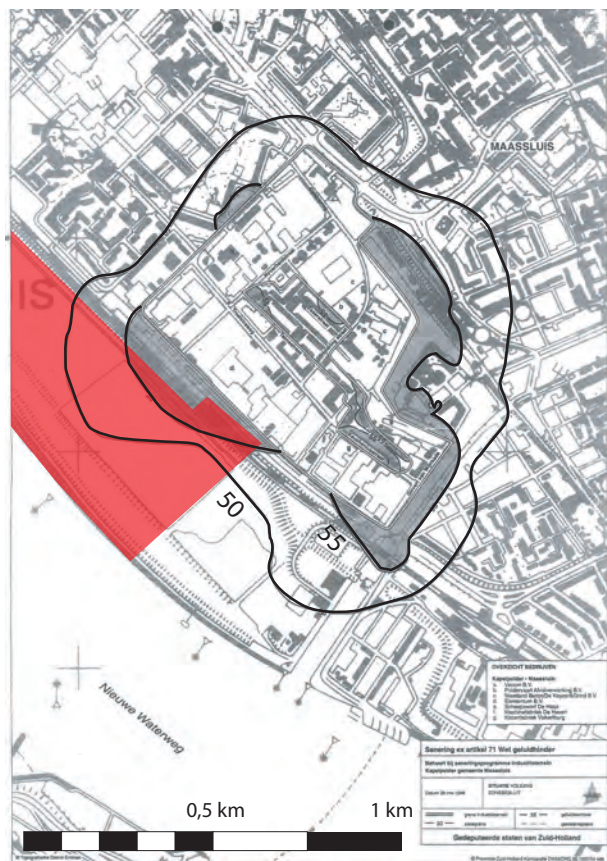
Risico's door bedrijven (inrichtingen)

Risico's vanuit bedrijventerrein Nieuwe Waterweg (Maassluis)

In het kader van het (ontwerp)Registratiebesluit Externe Veiligheid (opzetten Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen) is er voor de bedrijven waar de gemeente Maassluis bevoegd gezag is, een risico inventarisatie uitgevoerd. Ook voor de provinciale bedrijven is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Die risico-inventarisatie betreft voorlopig alle bedrijven met mogelijk een 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico (PR) buiten de grens van de inrichting, en gaat daarmee verder dan de huidige versie van het Bevi en Revi.

Uit deze risico-inventarisatie volgt dat er geen bedrijven op het bedrijventerrein Nieuwe Waterweg liggen die voor het aspect externe veiligheid relevant zijn voor "Het Balkon".

Op het bedrijventerrein bevindt zich het bedrijf Lucardie. Het bedrijf heeft een inbouwstation voor LPG-installaties in voertuigen. Het bedrijf heeft wat LPG-tanks met restanten gas en een autogeen lasset. Tevens is er een buffertank aanwezig voor de opslag van maximaal 250 liter LPG. De inrichting valt onder het activiteitenbesluit, type B. Gezien deze geringe hoeveelheid opgeslagen gas wordt deze inrichting als niet relevant beschouwd voor de externe veiligheid. Op basis van het bestemmingsplan Nieuwe Waterweg worden alleen bedrijven toegestaan in de categorieën 1 – 3 en derhalve zijn er geen overige knelpunten op het gebied van externe veiligheid te verwachten. Tussen de bedrijven van bestemmingsplan



geluidscontouren (nov. 1996) Kapelpolder na sanering

Nieuwe Waterweg en de bebouwing van bestemmingsplan "Het Balkon" wordt bovendien een bebouwingsvrije zone van 50 m in stand gehouden. Bij nieuwe oprichting- en wijzigingsvergunningen (omgevingsvergunningen) voor inrichtingen zal mede getoetst worden aan het bestemmingsplan "Het Balkon". Zonodig worden in omgevingsvergunningen voorschriften opgenomen met betrekking tot de externe veiligheid (eisen aan installaties, controleverplichtingen, procedures, registratieverplichtingen, waarborgen groepsrisico).

Risico's vanuit bedrijventerrein/industrieterrein Kapelpolder (Maassluis)

Het gebied de Kapelpolder ligt tegen het centrum van Maassluis. Binnen de Kapelpolder bevinden zich twee aandachtvragende bedrijven voor het aspect veiligheid.

VECOM productie B.V.

Op het industrieterrein Kapelpolder ligt het bedrijf VECOM productie B.V. (Mozartlaan 3). Dit bedrijf valt onder het Bevi (opslag, behandeling en/of verwerking van gevaarlijke afvalstoffen, oppervlaktebehandelingen van metalen en vervaardiging van onderhoud- en reinigingsmiddelen). Recent is onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid voor dit bedrijf. Uit het onderzoek bleek dat de 10^{-6} contour voor het PR net buiten de grenzen van de inrichting loopt. Het invloedsgebied loopt circa 80 meter rondom de inrichting. De afstand tot het bestemmingsplan "Het Balkon" bedraagt zeker 250 meter. Het invloedsgebied van VECOM reikt dus niet tot aan bestemmingsplan "Het Balkon".

Op basis van de aangeleverde bevolkingsgegevens en bedrijfsgegevens is het groepsrisico van de VECOM berekend. Er is geen sprake van een relevant groepsrisico. Deze situatie is vastgelegd in een revisievergunning welke op 21 december 2005 onherroepelijk is geworden.

Risico's vanuit industriegebieden Botlek en Europoort

Voor de meest recente inzichten in de risico's vanuit de Botlek en Europoort zijn de "Signaalkaart Veiligheid en woningbouw voor de periode 2005-2010" en de digitale bestanden (GIS) van de DCMR geraadpleegd. "Het Balkon" bevindt zich ver buiten de 10^{-6} contouren afkomstig van de Botlek & Europoort. Het te ontwikkelen terrein ligt ook buiten het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) van de Botlek en Europoort. De activiteiten van bedrijven in de Botlek en Europoort dragen dus niet bij aan het groepsrisico van de populatie van bestemmingsplan "Het Balkon".

Risico's vanuit eventueel toekomstige 2^e Maasvlakte

De afstanden van de 2^e Maasvlakte tot "Het Balkon" zijn dermate (meer dan 10 kilometer) dat het niet evident is om van een incident met effecten tot in Maassluis uit te gaan.

Samenvattend kan gesteld worden dat het aspect externe veiligheid ten gevolge van bedrijvigheid binnen en buiten Maassluis geen gevolgen heeft voor het bestemmingsplan Het Balkon, 1^e herziening.

Risico's ten gevolge van transport in de omgeving

Risico's vanuit het spoor

Prorail: Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor (december 2003)

DHV: Risico atlas spoor (1998)

Volgens de zogenaamde Risicoatlas Spoor gaan er over het spoor richting Hoek van Holland op dit moment geen noemenswaardige risicovolle transporten.

Deze atlas geeft informatie over de transportstromen, plaatselijk risico's en over aandachtspunten groepsrisico voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. De informatie die in deze atlas wordt gegeven, is (onvermijdelijk) gebaseerd op gegevens van eerder gerealiseerd vervoer. Het gaat dan ook feitelijk om een momentopname van jaarcijfers (1998). Doordat de bedrijfsvoering van de inrichtingen in Hoek van Holland niet drastisch is gewijzigd zijn de gegevens nog steeds bruikbaar. Ook in de *Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor (december 2003)* van Prorail worden geen gevaarlijke transporten genoemd. Over het spoor richting Hoek van Holland gaat voornamelijk personen vervoer. In Hoek van Holland bevindt zich DSM, dit bedrijf krijgt zijn grondstoffen voornamelijk aangevoerd over de weg.

Risico's van buisleidingen

Met gebruikmaking van de informatie uit het geografisch informatie systeem (GIS) van de DCMR Milieudienst Rijnmond is vastgesteld dat in de nabijheid van het bestemmingsplangebied "Het Balkon" zich geen buisleidingen bevinden.

Risico's van wegvervoer

De route gevaarlijke stoffen in Maassluis ligt op dusdanig grote afstand (900 m) van het bestemmingsplan "Het Balkon", dat deze geen risico's oplevert voor het plan.

Risico's vanuit Nieuwe Waterweg

Uit de Vaarwegstudie risico analyse van het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas (opdrachtgever Provincie Zuid-Holland, 14 juni 2002) blijkt het plaatsgebonden risico 10^{-6} zich ter hoogte van Maassluis nergens op de oever te bevinden.

Het beleidskader Gedifferentieerde veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg/ Nieuwe Maas is op 29 januari 2003 door PS vastgesteld. Hierin zijn de volgende afstanden vanuit de oever vastgelegd:

- tot 40 meter is geen bebouwing is toegestaan
- van 40 tot 65 meter mag alleen bebouwing worden toegestaan als een afdoende motivering wordt overgelegd voor de noodzaak tot bouwen en als rekening is gehouden met alle facetten van hulpverlening
- buiten de afstand van 65 meter gelden geen aanvullende ruimtelijke eisen (behoudens aandacht voor hulpverleningsaspecten).

In bestemmingsplan "Het Balkon" is bebouwing gepland vanaf een afstand van 50 meter uit de oevers (gebaseerd op het eerder geldende interim-beleid). Het betreft in totaal maximaal 1015 woningen.

In opdracht van de gemeente Maassluis heeft adviesgroep AVIV een extern veiligheidsrapport opgesteld met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Waterweg ("Het Balkon" Maassluis, Externe veiligheidsrapport, transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Waterweg, AVIV, 10 januari 2005). Uit dit onderzoek blijkt dat de PR 10^{-6} contour langs dit deel van de Nieuwe Waterweg nergens op de oever ligt. Het invloedsgebied voor het groepsrisico is in deze studie niet apart vermeld, wel is het groepsrisico voor de drie meest relevante punten bij het bestemmingsplan "Het Balkon" bepaald. In de AVIV studie *Het Balkon Maassluis Externe veiligheidsrapport* (4 oktober 2005) is het groepsrisico berekend van de situatie voorafgaand aan de realisatie van Het Balkon. Het groepsrisico is vastgesteld voor de gehele bevolking binnen het maximale effect gebied van de transport route. Daarnaast is berekend wat de toename zal zijn indien er 1015 woningen (2.5 personen per woning) gebouwd

worden op Het Balkon. Ten opzichte van niet bouwen zijn de risico's ongeveer een factor 2 in frequentie toegenomen. Maar dan nog ligt het groepsrisico overal meer dan twee decaden, en daarmee dus ruim onder de oriëntatie waarde.

Tenslotte is de situatie in met transportstroom voor het jaar 2015 berekend. Ten opzichte van de huidige transportstroom is de frequentie met een factor 1.8 toegenomen. Het groepsrisico blijft echter nog ongeveer een factor 10 onder de oriënterende waarde.

Ook is in het AVIV rapport onderzoek gedaan naar het plaatsgebonden risico (PR) tengevolge van ontwikkeling van het Balkon rekening houdend met toename van transport in 2015. Hiervan is de conclusie dat ook bij wel bouwen en de toename van de transportstroom er geen PR 10^{-6} per jaar zal zijn.

Verantwoording groepsrisico

Het invloedsgebied (de 1% letaliteitgrens) dat voor het scenario "plasbrand" berekend reikt echter tot 75 meter vanaf de oever. Dit houdt in dat binnen deze laatst genoemde afstand nieuwe bebouwing leidt tot toename van het groepsrisico. Deze 75 meter komt globaal overeen met de 65 meter van het aandachtsgebied uit het beleidskader vaarwegen. Het maximale aantal personen die zich bij volledige bebouwing binnen dit invloedsgebied gaan bevinden is: circa 1250 personen.

Binnen deze zone dient volgens het beleidskader van de provincie Zuid-Holland de noodzaak tot bouwen afdoende gemotiveerd te worden, via de CHAMP-methodiek. Het bestuur van de gemeente Maassluis dient bij de vaststelling van dit bestemmingsplan inzichtelijk te maken wat de overwegingen zijn geweest bij de aanvaardbaarheidsafweging tussen de onderwerpen veiligheid, ruimtelijke ordening en economie.

Veiligheidsoverwegingen:

- Het plaatsgebonden risico blijft binnen de wettelijke normen;
- Het Groepsrisico (inclusief de verhoging ten gevolge van "Het Balkon" en een toename van de transporthaven) blijft echter nog ongeveer een factor 10 onder de oriënterende waarde;
- In de planvorming is rekening gehouden met een onbebouwde zone van 50 meter (vanuit het interim-beleid groepsrisico). In de vaarwegenstudie is deze zone vastgesteld op 40 meter, dus aan deze voorwaarde is voldaan;
- Een gedeelte van het plangebied ligt in de aandachtszone (40 tot 65 meter), in deze zone vindt een motivatie vanuit het vaarwegenbeleid, d.m.v. de CHAMP-methodiek plaats;
- Vanuit de Circulaire RisicoNormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen dient een toename of overschrijding van het groepsrisico te worden verantwoord. Het invloedsgebied (1% letaliteitgrens) bij het scenario plasbrand ligt op 75 meter. Alle bebouwing binnen deze zone zal leiden tot een toename van het groepsrisico. Deze zone van 75 meter komt overeen met de aandachtszone uit het vaarwegenbeleid.
- Vanwege het kleine aandeel van de gevaarlijke stoffen die kunnen leiden tot een explosie of een giftige wolk, zijn deze scenario's niet in dit advies uitgewerkt. Dit wil niet zeggen dat deze scenario's niet kunnen optreden, maar dat de kans onwaarschijnlijk klein is.
- De risico's zoals geschetst in dit advies en de effecten die hieraan gerelateerd zijn, passen binnen de algemene risicosetting van het Rotterdam-Rijnmond gebied. De risico's kunnen leiden tot een zwaar ongeval van niveau 2 à 3, wat door de hulpverleningsdiensten onder normale omstandigheden bestreden kan worden.

- Door het uitvoeren van de adviezen van de brandweer worden er minder potentiële slachtoffers verwacht.

Ruimtelijke ordeningsoverwegingen:

- Binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Maassluis is geen mogelijkheid meer voor grootschalige woningbouwprojecten. De grenzen van de groei zijn bereikt, behalve op circa 22 ha buitendijks gebied ("Het Balkon") en de in 2004 aan het grondgebied van Maassluis toegevoegde Dijkpolder;
- Voor woningbouw is de locatie "Het Balkon" een uitstekende plek, pal langs de Nieuwe Waterweg en met prachtige vergezichten. Uit diverse onderzoeken blijkt bovendien dat in "Het Balkon" een goed woon- en leefklimaat heerst, terwijl de risico's (plaatsgebonden- en groepsrisico's) aanvaardbaar zijn;
- De gemeente Maassluis is een dichtbebouwd stedelijk gebied, waardoor er geen andere bouwlocaties aanwezig zijn om te kunnen voldoen aan de woningvraag;
- Er wordt gebouwd binnen de 50 en 75 meter vanaf de Nieuwe Waterweg. Dit is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de woningopgave van minimaal 1000 woningen vanuit de Stadsregio.

Economische overwegingen

- Door de woningopgave en de vraag naar woningen is het noodzakelijk om het gehele gebied te bebouwen. Er zullen eengezinshuizen en appartementen verrijzen;
- Om het plan financieel haalbaar te maken dienen er verschillende typen woningen te worden gerealiseerd.

Op basis van de hiervoor genoemde overwegingen is de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Het Balkon" op deze locatie aanvaardbaar geacht. Het bestemmingsplan Het Balkon, 1^e herziening is hiervan onderdeel.

De verantwoording van het groepsrisico is uitgevoerd aan de hand van de CHAMP-methodiek van de provincie (zie: document CHAMP Verantwoording Externe Veiligheid "Het Balkon", mei 2005, gemeente Maassluis).

In opdracht van de gemeente Maassluis heeft adviesgroep AVIV in november 2008 een extern veiligheidsrapport opgesteld met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Waterweg. De wijzigingen ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan leiden tot de volgende conclusies:

- Het GR in plangebied (oorspronkelijke plan) ligt een factor 100 onder de oriëntatiewaarde.
- Door het uitsmeren van de bevolking zal het groepsrisico nagenoeg gelijk blijven. Het GR zal eerder afnemen dan toenemen. Dit impliceert dat de studie Het Balkon Maassluis, Externe veiligheidsrapport Transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Waterweg" (24-10-2006) een representatieve weergave geeft van het groepsrisico.
- Er is geen PR 10-6/j contour; Het plaatsgebondenrisico zal derhalve nooit kunnen leiden tot knelpunten.

In december 2008 heeft de gemeente Maassluis advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) over de verantwoording van het groepsrisico en mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid met betrekking tot de vrijstelling op het bestemmingsplan, artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor het bouwplan Brede School Balkon. De geplande locatie is gesitueerd op een afstand van circa 200 meter van de oever

van de Nieuwe Waterweg en valt daarmee buiten de PR 10⁻⁶ contour en het beleidskader.

Samenvattend kan gesteld worden dat het aspect externe veiligheid in verband met transport in de omgeving geen gevolgen heeft voor het bestemmingsplan Het Balkon, 1^e herziening.

Brandveiligheid/calamiteitenverkeer

In het veiligheidsadvies 3818_006 van de VVR is door de Brandweer Waterweg een negatief advies uitgebracht met betrekking tot de tunnel Balkon 080918. Het advies van de VVR is als volgt:

Om te voorkomen dat door werkzaamheden of verkeersopstoppen een willekeurig adres binnen een verblijf- en recreatiegebied niet bereikbaar is, dient een verblijf- en recreatiegebied via twee ontsluitingswegen bereikbaar te zijn. De te realiseren onderdoorgang aan de Mozartlaan is onderdeel van de nieuw aan te leggen, tweede ontsluitingsweg van het in ontwikkeling zijnde verblijf- en recreatiegebied "het Balkon".

Om de eerste, reeds bestaande, ontsluitingsweg te bereiken dient men een bewaakte spoorweg overgang te passeren welke, zodra de lightrail in gebruik is, frequent zal sluiten. Dit kan de voor de repressieve dienst van de brandweer tot gevolgen hebben dat er niet meer kan worden voldaan aan de opkomst tijd van 8 minuten middels de eerste ontsluitingsweg.

Om aan de opkomsttijden te kunnen blijven voldoen is het noodzakelijk dat de nieuw aan te leggen tweede ontsluitingsweg voldoet aan de publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" uitgegeven door de Nederlandse vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding". Deze handleiding schrijft een minimale rijbaan breedte van 3,5 meter en een minimale vrijhoogte van een onderdoorgang van 4,20 meter voor (gebaseerd op de afmetingen van een redvoertuig). Op de ter hand gestelde tekeningen heeft de onderdoorgang aan de Mozartlaan een vrije doorganghoogte van 3,70 meter en een rijbaanbreedte van 3 meter. Deze maatvoering voldoet niet aan de specifieke eisen voor afmetingen van brandweervoertuigen. De brandweer kan dan ook niet met het bouwplan instemmen.

Beargumentatie van de gekozen onderdoorgang hoogte

Op 6 juni 2006 is in de vergadering van de raadscommissie het raadsvoorstel behandeld ter vaststelling van het bestemmingsplan Het Balkon. Tijdens de inhoudelijke behandeling is de in het bestemmingsplan opgenomen minimale doorrijhoogte van 3,60 meter voor de onderdoorgang van de tunnel expliciet aan de orde gekomen door de vraag vanuit de commissie:

"Is de hoogte van de tunnel voldoende gezien het feit dat in de toekomst naar Europese regelgeving hulpdienstwagens mogelijk hoger zullen worden?"

In een raadsinformatiebrief van 16 juni 2006 (2006-2809) heeft het college deze vraag beantwoord:

"Het staat gemeenten vrij om die hulpvoertuigen aan te passen die het best passen bij de omstandigheden van het gebied waarbinnen zij worden ingezet. Met het huidige wagenpark kan men de gehele gemeente bereiken (inclusief Het Balkon) ook op die plaatsen waar sprake is van obstakels, zoals luifels, lichtbakken, passages, tunnels en viaducten niet hoger dan ca. 3,5 m.

Uit navraag bij Carrosserie Touw Brandweervoertuigen te Bergen op Zoom is gebleken dat er op dit moment geen vastgestelde Europese richtlijnen zijn. Niet is gebleken dat er op korte termijn Europese regelgeving komt met betrekking tot de hoogte van tunnels in relatie tot de maatvoering van hulpverleningsvoertuigen."

In de afweging om de doorrijhoogte op 3,60 m te houden is voor het college verder bepalend geweest dat indien toch ook de hogere ladderwagens voor de brandbestrijding ingezet worden, deze via de overweg Maasweg de wijk Het Balkon kunnen bereiken.

Het bestemmingsplan is vervolgens vastgesteld en onherroepelijk geworden. Op grond van de met het bestemmingsplan vastgelegde minimale doorrijhoogte van 3,60 m is het ontwerp voor de onderdoorgang voor subsidie ingediend, aanbesteed en vervolgens gegund.

3.8 Waterparagraaf

Algemene beschrijving

Het plangebied is buitendijks gelegen, tussen de Delflandsedijk en de Nieuwe Waterweg. Fase 1 is inmiddels grotendeels gerealiseerd op het overig deel wordt in de toekomst gefaseerd woningbouw gerealiseerd.

Het woningbouwprogramma omvat de bouw van ongeveer 1000 woningen, met hoog- en laagbouw. Er zullen eengezinshuizen en appartementen worden gerealiseerd.

Het plangebied is uitgezonderd van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr). Dit houdt in dat voor nieuwe ontwikkelingen geen vergunning is vereist van Rijkswaterstaat. Echter, de Nieuwe Waterweg zelf valt wel onder de Wbr. Voor activiteiten op, onder, in of over het water geldt wel een vergunningsplicht.

Effecten op de waterhuishouding

Wateroverlast

- Het plangebied is in het verleden opgehoogd met havenslib. Het maaiveld ligt na de ophoging minimaal 5,50 m+ NAP. Deze hoogteligging samen met de invloed van de stormvloedkering, die zal aansluiten bij een waterhoogte van 3,20 m+ NAP, is voldoende om overstromingsrisico's te beperken tot wat algemeen aanvaardbaar wordt geacht;

Veiligheid

- De woningen worden op 50 meter vanuit de oever van de Nieuwe Waterweg gerealiseerd. Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar het groepsrisico (in het kader van de externe veiligheid). De uitkomst hiervan is dat het ruim onder de oriënterende waarde blijft. De hulpverleningsdiensten zijn betrokken bij de planvorming;

Oppervlaktewaterkwaliteit

- Voor het plangebied het Balkon zal een verbeterd gescheiden stelsel met een maximum aan afgekoppeld verhard oppervlak worden toegepast. Gelet op de ligging direct langs de Nieuwe Waterweg zal, met instemming van Rijkswaterstaat, nagenoeg al het hemelwater rechtstreeks naar de Nieuwe Waterweg worden afgevoerd. Dit systeem bevat een dubbel buizensysteem: één vuilwaterstelsel waarin apart het afvalwater wordt ingezameld en één regenwaterstelsel waarin alleen het hemelwater wordt ingezameld. Omdat er aan het begin van een regenbui altijd vuil wordt weggespoeld van wegen en daken, wordt er via een koppeling tussen beide stelsels voor gezorgd, dat het eerste vuile regenwater ('first flush') toch als afvalwater in het vuilwaterstelsel terecht komt. De droogweerafvoer (dus alleen het afvalwater) zal naar verwachting via het rioolstelsel en/of rioolgemaal van het naastgelegen bedrijventerrein "Nieuwe Waterweg" naar de afvalwaterzuivering in Vlaardingen kunnen worden afgevoerd.

Bodem

- Er hebben bodemonderzoeken plaatsgevonden. Deze tonen een lichte verontreiniging. Mocht er grond afgevoerd moeten worden, dan zal dit op de

daartoe geëigende wijze geschieden. Vanuit Rijkswaterstaat worden geen nadere eisen gesteld.

Waterkwantiteit

- De droogweerafvoer (dus alleen het afvalwater) zal via het rioolstelsel en/of rioolgemaal van het naastgelegen bedrijventerrein “Nieuwe Waterweg” naar de afvalwaterzuivering in Vlaardingen kunnen worden afgevoerd.
- Dit wordt mogelijk geacht, omdat het rioleringsstelsel van het bedrijventerrein, inclusief het rioolgemaal, overgedimensioneerd zijn en het afvalwatertransportsysteem van Delfland, waarmee de afvoer van het afvalwater naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie plaats zal vinden, hierop is aangepast. Het bedrijventerrein heeft uiteindelijk niet die omvang gekregen, waarvan bij de aanleg van het rioolstelsel is uitgegaan.

Het onderhavige bestemmingsplan Het Balkon, 1^e herziening is samengesteld op basis van een programma dat tot dezelfde conclusies leidt.

3.9 Flora en fauna

In 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. In deze wet zijn bepalingen opgenomen om het verstoren van planten en dieren of het vernietigen van hun standplaats of natuurlijke leefomgeving tegen te gaan. In deze wet wordt ook inhoud gegeven aan de verplichtingen voor het beschermen van planten- en diersoorten die voortkomen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Een belangrijk aspect van deze wet is het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of dieren, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

In veel gevallen zal dan toch nog een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig zijn. De procedure hiervoor is onafhankelijk van de procedures op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor het gebied “Het Balkon” is in december 2003 door Bureau Waardenburg een quick scan gemaakt ten aanzien van een inschatting van de natuurwaarden. In januari 2005 heeft Bureau Waardenburg een actualisering van de quick scan uitgevoerd, in verband met de wijzigingen in de Flora- en faunawet.

Conclusies

Het voorgenomen bestemmingsplan Het Balkon, 1^e herziening zal geen afwijkende nadelige effecten hebben voor de natuurwaarden. Inmiddels is met de bouw begonnen. Er is dan ook geen aanvullend Flora- en Faunaonderzoek noodzakelijk.

3.10 Relatie wonen en bedrijventerreinen

Bedrijven Nieuwe Waterweg

De grens van de bestemming woondoeleinden in het bestemmingsplan “Het Balkon” maakt de situering van de woningbouw op een afstand van 50 meter van de plangrens van Nieuwe Waterweg mogelijk. Volgens de huidige verkaveling voor het gebied “Het Balkon” bedraagt de afstand tussen de woningbouw en de bedrijven circa 50 tot 70 meter.

De woningbouw zal conform de nu voorgestelde bestemmingsregeling altijd gesitueerd zijn op een minimale afstand van 50 meter van het plangebied Nieuwe Waterweg.

Om de nieuwe woningbouw zoveel mogelijk af te stemmen op de aanwezige bedrijvigheid is de bestaande bedrijvigheid aan de westkant van het terrein van

de Nieuwe Waterweg uitgebreid onderzocht. In een zone van 100 meter gerekend vanuit "Het Balkon" is de bedrijvigheid bezien. Uit dit onderzoek bleek dat een beperkt aantal bedrijven in de 100 meter zone zijn gevestigd, die op grond van de milieucomponent geluid zijn ingedeeld in categorie 3. Voor bedrijven die ingedeeld zijn in categorie 3 geldt als indicatieve afstand 50 tot 100 meter ten opzichte van een gevoelig object, zijnde een stille woonwijk met weinig verkeer. Daarnaast is sprake van een aantal categorie 2 bedrijven die gedurende het planproces te kennen gaven de activiteiten te willen uitbreiden naar de avonden en eventueel de nachtperiode. Ook deze bedrijven zijn onderzocht.

Naast het aspect geluid onderscheidt de Staat van Bedrijfsactiviteiten de milieuaspecten geur, stof en gevaar als bepalend voor de in acht te nemen afstand. In het plangebied zijn momenteel geen bedrijven gevestigd die qua geur, gevaar of stof van invloed zijn op het woningbouwplan "Het Balkon". Teneinde te voorkomen dat dit in de toekomst wel het geval zal zijn is de bedrijfsbestemming ten aanzien van het herziene bestemmingsplan Nieuwe Waterweg zo ingericht dat voor bedrijven de grootste afstand behorende bij één van de milieucomponenten bepalend is voor de mogelijkheid tot vestiging. Daarnaast geldt, dat indien wordt aangetoond maatregelen getroffen kunnen worden waardoor vestiging op een kortere afstand mogelijk is, de activiteiten eveneens zijn toegestaan.

Bedrijven op de linkermaasoever

Er zijn enkele gebieden langs de Nieuwe Waterweg aangewezen waar herstructurering en/ of versterking van het havenfront kan plaatsvinden (ROM-project). De locatie "Het Balkon" is daar een van. Het Balkon ligt buitendijks aan de Nieuwe Waterweg en is een belangrijk deelgebied van het ROM-Rijnmond-project "Herstructurering Rechtermaasoever". Het ROM-Rijnmondproject heeft als doelstellingen het versterken van de mainport-functie en het verbeteren van het woon- en leefmilieu. De kwaliteit van het woon- en leefmilieu is vooral afhankelijk de bovenregionale en lokale milieuaspecten en de (belevings-)kwaliteit van het landelijk en stedelijk gebied.

De inpassing van de woningen vraagt echter wel een nauwkeurige afstemming met de bedrijven aan de rechter maasoever zelf en de bedrijven in het Botlek/ Pernis en Europoort/ Maasvlakte, binnen de kaders van het ROM-Rijnmond project.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Stedenbouwkundige opzet

Aan de noordzijde grenst het plangebied Het Balkon aan de Delflandsedijk. Aan de noordzijde van de dijk liggen het winkelcentrum Koningshoek, de woonbebouwing rond de Chopinstraat en het bedrijventerrein Kapelpolder met het woongebied op het voormalige Elementumterrein. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het bestaande bedrijventerrein Nieuwe Waterweg I en aan de westzijde ligt het recreatiegebied Het Sterrebos. De oppervlakte van het gehele plangebied bedraagt ongeveer 23 ha. De partiële herziening van het bestemmingsplan heeft betrekking op ca. 10 ha.

Het gebied is buitendijks gelegen en zal in de toekomst op drie plekken ontsloten worden. De eerste ontsluiting ligt aan de oostzijde van het plangebied via een reeds gerealiseerde ontsluitingsweg tussen Delflandsedijk en bedrijfsterrein Nieuwe Waterweg. De hoofdonsluiting komt in het verlengde van de Mozartlaan te liggen, aan de noordzijde van het plangebied. Het ligt in de bedoeling deze ontsluiting als ongelijkvloerse kruising te realiseren als ca. 50% van de woningen zijn opgeleverd. Voor de tweede ontsluiting is gekozen voor de aanleg van een tunnel zodat het autoverkeer de wijk ongehinderd door het spoor verlaten kan. Met name in verband met een calamiteit is dit laatste van belang. De derde ontsluiting is uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer en komt te liggen ter hoogte van station Maassluis-West.

De entree geeft toegang tot een centraal gelegen ontsluitingsweg die de wijk in lengterichting doorsnijdt. Deze centrale ontsluitingsweg krijgt een laankarakter. De weg wordt aan de noordzijde begeleid door een wand met woningen ("de Laan"). Tussen de laan en de rivier liggen diverse woongebieden ("de Hoven") die van elkaar worden gescheiden door (groene) openbare verblijfsruimten. Deze ruimten vormen vista's die doorzicht bieden naar de rivier. Als beëindiging van de laan is op de "Kop van Het Balkon" een hoog woongebouw geprojecteerd van maximaal 20 bouwlagen. Dit gebouw is vanaf de Nieuwe Waterweg herkenbaar als "baken van Maassluis".

Langs de rivier wordt gestreefd naar een frontbebouwing, met een afwisselend beeld van appartementencomplexen van maximaal vijf bouwlagen en appartementstorens van maximaal vijftien bouwlagen ("het Waterfront").

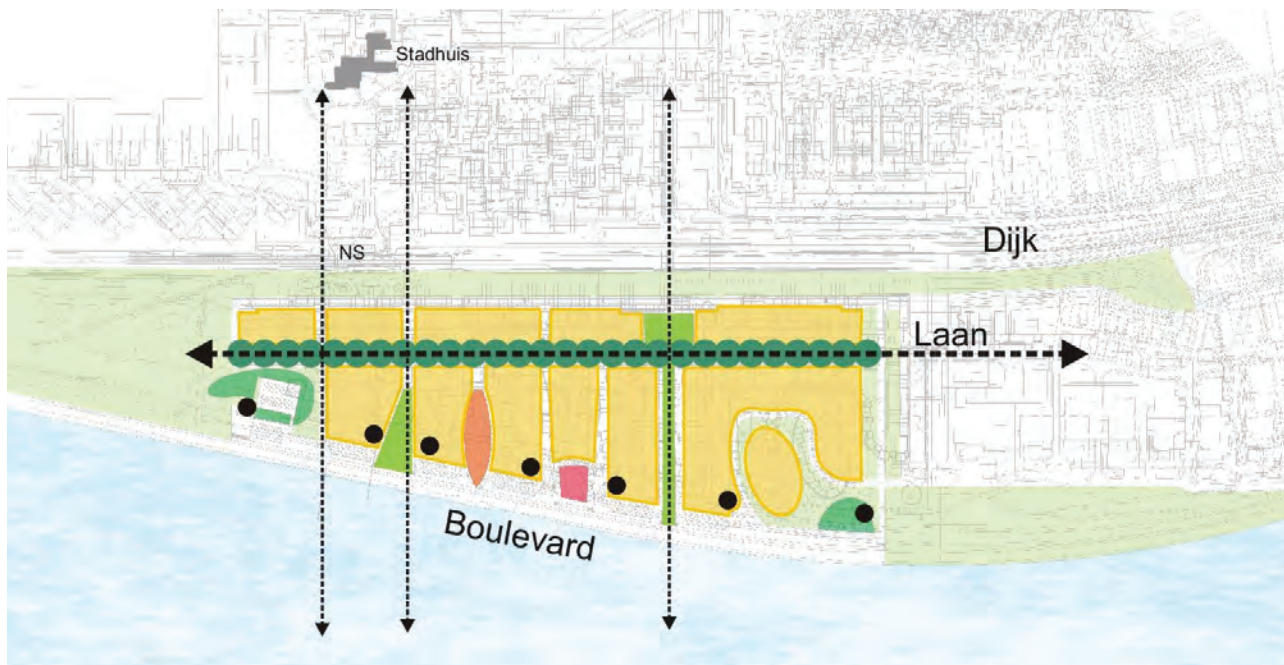
4.2 Woningbouwcategorieën

In het plangebied kan plaats worden geboden aan zowel grondgebonden woningen als appartementen. Het programma gaat uit van een onderverdeling naar vrije sector en sociale woningbouw.

De verkaveling biedt ruimte aan grondgebonden sociale huur- en/of goedkope koopwoningen en grondgebonden middeldure en dure vrije sectorwoningen. In de Hoven is steeds gestreefd naar een mix van de verschillende woningbouwcategorieën.

De appartementen langs de rivier en de woontoren op de kop van Het Balkon bieden ruimte aan maximaal 500 appartementen.

De bouw van de woningen zal geschieden in 4 fasen, inmiddels is fase 1 gerealiseerd en wordt fase 2 binnenkort in uitvoering genomen.



planconcept (KuiperCompagnons)



verkaveling (KuiperCompagnons)

4.3 **Ontsluiting en parkeren**

Wegenstructuur

De auto-ontsluiting bestaat uit een systeem van lanen en woonstraten. De noordelijke entree vormt de toekomstige hoofdentree van de wijk. Deze hoofdentree mondt uit in een centraal plein, dat de verbinding vormt met de centrale ontsluitingsweg in oost-westrichting. De centrale ontsluitingsweg is verbonden met een "randweg" aan de buitenzijde van het woongebied, langs de Nieuwe Waterweg en met woonstraten in het middengebied en de hoven.

Zolang de noordelijke entree niet gerealiseerd is wordt de (tijdelijke) hoofdontsluiting gevormd door de westelijke entree. Na realisatie van de noordelijke entree wordt de westelijke entree via het bedrijventerrein Nieuwe Waterweg. De lanen en woonstraten in het plangebied worden ontworpen als 30 km-zone.

Voor het fietsverkeer liggen er langs de Nieuwe Waterweg en langs de Delflandsedijk (bestaande) recreatieve fietsroutes. Deze fietsroutes krijgen een aantakking met de wegenstructuur in het woongebied. Het plangebied zal in de toekomst worden verbonden met een fietsroute aan de noordzijde van de spoorlijn. Bij het winkelcentrum Koningshoek en in de nabijheid van de halteplaats Maassluis-West wordt hiervoor een ongelijkvloerse langzaam verkeersverbinding aangelegd. De maximale afstand van de woningen in de wijk Het Balkon tot het station bedraagt ca. 700 meter. Ca. tweederde van de woningen bevindt zich binnen een straal van 400 meter ten opzichte van het station. De langzaam verkeersroutes langs de Nieuwe Waterweg en de Delflandsedijk hebben tevens de functie van schouwpad ten behoeve van rijkswaterstaat en het hoogheemraadschap.

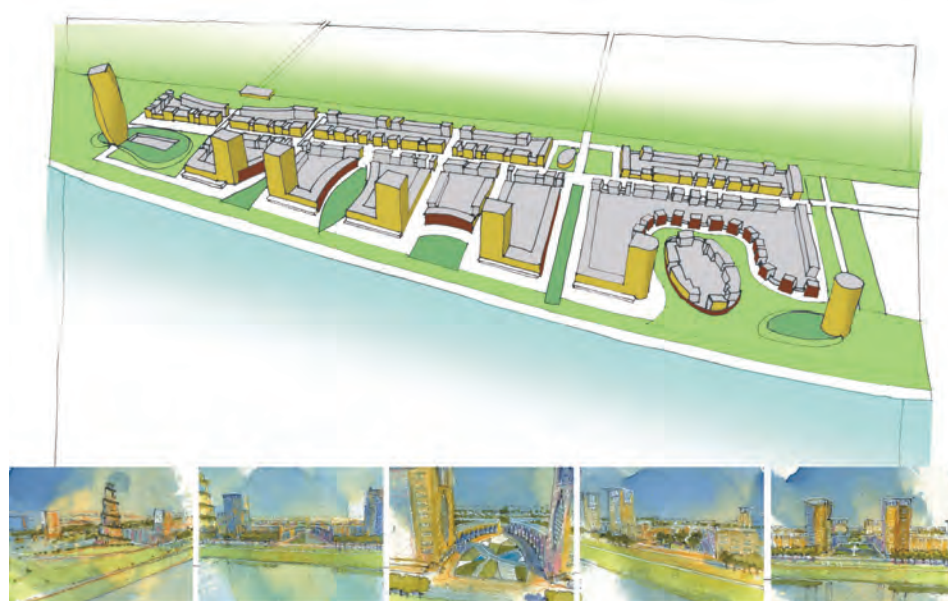
Parkeren

Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen in de woonwijk moeten worden gerealiseerd is gebruik gemaakt van parkeerkencijfers. Het kencijfer dat de parkeerbehoefte per woning aangeeft is afhankelijk van onder meer het type woning. Daarnaast speelt met betrekking tot het aantal benodigde openbare parkeerplaatsen de mogelijkheid om op eigen erf te parkeren een rol. Er is uitgegaan van een gemiddeld autobezit. Ook zijn de parkeerkencijfers voor een mogelijk te realiseren horecavoorziening en een kinderdagverblijf annex onderwijsvoorziening opgenomen.

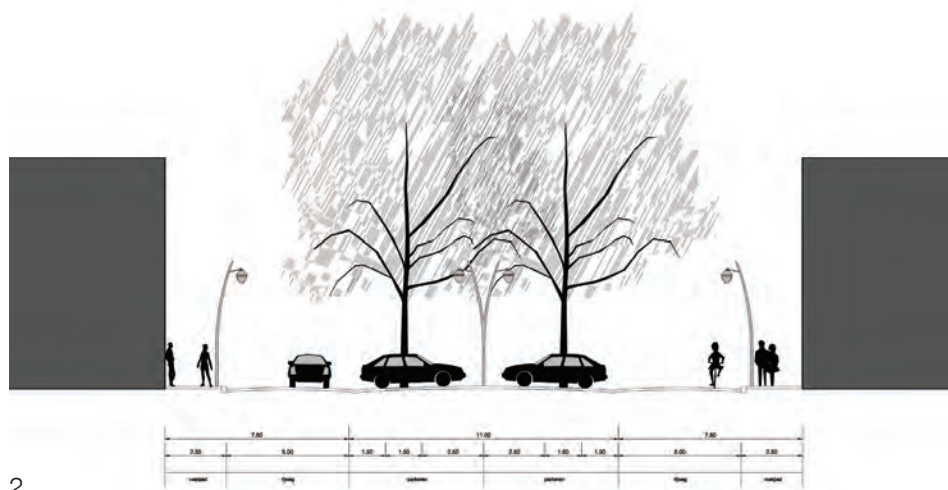
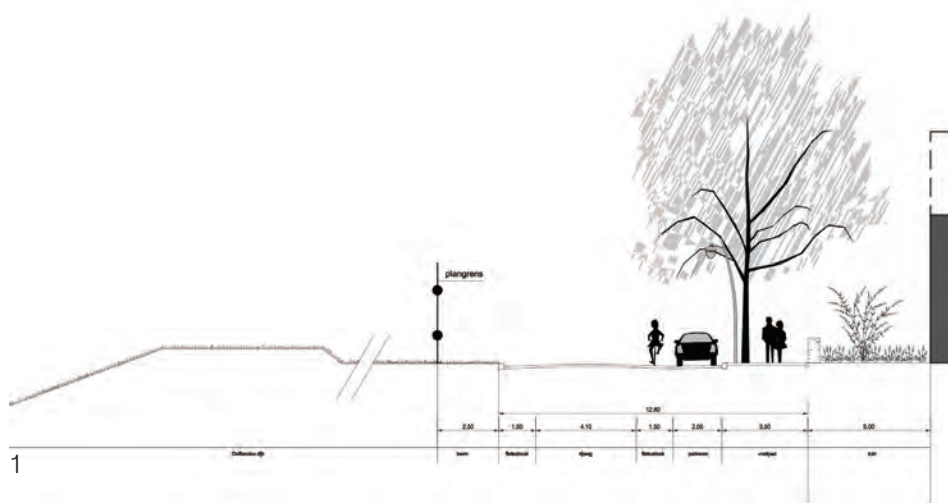
De ambitie is om parkeren voor bewoners zoveel als mogelijk aan het zicht te onttrekken, bijvoorbeeld door (half)verdiepte parkeergarages of op binnenterreinen.

4.4 **Omlegging Delflandsedijk**

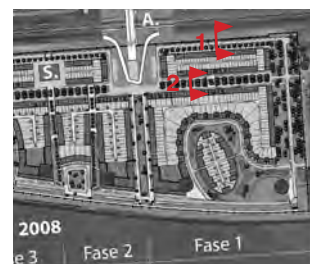
De ontsluiting van de buitendijks gelegen locatie is jarenlang onderwerp van studie geweest. Begin 2006 is definitief bepaald dat de tweede ontsluiting van Het Balkon ongelijkvloers gerealiseerd moet worden vanwege spoorveiligheidseisen (de eerste ontsluiting, overweg Maasweg, is gelijkvloers). Na een aanpassing van het verkavelingsplan kon een tunneltracé ingepast worden tegenover de Mozartlaan. De Delflandsedijk zal hierdoor verlegd moeten worden middels een kanteldijk, bestaande uit een bentoniet scherm en kleikap. Voor de uitvoering van de kanteldijk is op 2 juli 2008 vergunning verleend door Hoogheemraadschap van Delfland. Deze uitgangspunten zijn in de onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan verwerkt.



beeldimpressie (KuiperCompagnons)



kenmerkende doorsnedes (KuiperCompagnons)



5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en de (plan)regels. De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat verbeelding en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. In de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een positieve bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Toelichting

De toelichting maakt juridisch geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter geen rechtstreeks burgers bindende werking.

5.1.1 Wro en Wabo

De beschrijving en uitwerking van de regels is afgestemd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Sinds 1 oktober 2010 geldt bovendien de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo). Vergunningen en regels voor het (ver)bouwen of gebruiken van bijvoorbeeld een huis of gebouw, en voorschriften voor wonen, ruimte en milieu met elk hun eigen vergunningen, procedures, ambtelijke loketten, afhandelingstermijnen, leges en toezichthouders zijn ondergebracht in een formulier. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat goedkeuring om af te wijken van de regels (voorheen ontheffingsbevoegdheid burgemeester en wethouders) via de omgevingsvergunning wordt verkregen.

5.2 Planmethodiek

Als planfiguur voor het bestemmingsplan Het Balkon, 1e herziening is gekozen voor gedetailleerde bestemmingen, gericht op de gerealiseerde of binnenkort te realiseren nieuwbouwplannen.

SVBP 2008

De opbouw van het bestemmingsplan is conform de SVBP 2008 (standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008). De regels in het bestemmingsplan

zijn ondergebracht in vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingsregels kunnen indien van toepassing bestaan uit de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- dubbelbestemming (voor zover van toepassing);
- bouwregels;
- nadere eisen (voor zover van toepassing);
- gebruiksregels (voor zover van toepassing);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (voor zover van toepassing);

Een bestemmingsplanbepaling hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Artikel 3 Groen (G)

De gronden bestemd als “Groen” zijn mede bestemd voor speelvoorzieningen, waterpartijen, verhardingen e.d. Met een aanduiding is een wegontsluiting (we) en een fietspad/inspectiepad Rijkswaterstaat (sv-fp) aangegeven. Voor het vergraven van de grond is de verplichting voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen.

Artikel 4 Maatschappelijk (M)

De gronden bestemd als “Maatschappelijk” zijn bestemd voor onder meer scholen en praktijkruimten voor gezondheidszorg met bijbehorende voorzieningen. Aan weerszijden van een centraal gelegen schoolgebouw zijn voorzieningen opgenomen op de koppen van de bouwblokken. Aan de oostzijde wordt deze ingevuld door de tandartsenpraktijk. Aan de westzijde komt een nog nader te bepalen voorziening.

Het schoolgebouw bestaat uit 2 lagen met aan de noordzijde in het midden een entree van 3 bouwlagen hoog. De voorzieningen aan weerszijden van het gebouw zijn opgenomen in de koppen van de aangrenzende bouwblokken. Beiden zijn identiek qua architectuur.

Artikel 5 Tuin (T)

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en hebben met name betrekking op gronden voor de voorgevel en tussen zijgevels.

Binnen deze bestemming zijn locaties aangewezen waar 1 parkeerplaats per perceel mag worden aangelegd (p).

Artikel 6 Verkeer (V)

De gronden bestemd voor “Verkeer” zijn bestemd voor de reeds geprojecteerde wegen van fase 1 en 2, fiets en voetpaden, groenvoorzieningen, water, etc. Ter plaatse van de spoorweg is met de aanduiding railverkeer (rv) en onderdoorgang [ond] het viaduct aangegeven.

Artikel 7 Wonen (W)

De gronden met de bestemming “Wonen” zijn bestemd voor de woningen in fase 1 en fase 2 van de planontwikkeling die als gevolg van realisering en vergoederde planvorming gedetailleerd kunnen worden bestemd. Binnen deze bestemming mag een hoofdgebouw uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken. Waar aangegeven geldt een verplichte nokrichting [nr]. Tevens is een regeling voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. Binnen de bestemming zijn ter hoogte van de school 2 locaties voor praktijkruimten gezondheidszorg opgenomen (m). Verder zijn binnen de bestemming locaties aangewezen waar uitsluitend parkeervoorzieningen zoals waaronder begrepen garages en carports kunnen worden gerealiseerd (p), alsmede wegen in eigen beheer voor het bereiken van de parkeervoorzieningen (we).

Dubbelbestemmingen**Artikel 8 Waarde - Archeologie (WR - A)**

De dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” is gehanteerd voor het plangebied dat een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Deze is in het plan gebaseerd op de kaart Archeologische verwachting van de provincie Zuid-Holland. Voor deze gebieden geldt een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Voor gebieden daarvan uitgezonderd gelden geen primaire voorwaarden voor het gebruik van de grond. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de gebieden waarvoor tijdens de planrealisatie geen archeologische waarden zijn vastgesteld.

Artikel 9 Waterstaat – Waterkering (WS-WK)

De gronden zijn primair bestemd voor een waterkering. De aanleg van gebouwen of werken op grond van een samenvallende bestemming zijn alleen mogelijk als de belangen voortkomende uit de waterkeringfunctie niet worden geschaad.

Algemene regelsAntidubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen, dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels*Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten*

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

Deze bepaling is opgenomen wegens de milieucontouren industrielaan vanwege Kapelpolder.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van het plan ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik. Peildatum voor het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik betreft het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Bouwwerken

Het bevat regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn (nog kunnen worden gebouwd – omgevingsvergunning voor het bouwen verleend of nog te verlenen) en die afwijken van de regels in dit bestemmingsplan.

Gebruik

Het gebruik van de onbebouwde gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit plan afwijkt van dat plan mag worden voortgezet. Dit gebruik mag niet worden veranderd in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het plan.

6. FINANCIËLE HAALBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de aanleg van ca. 1.000 woningen is de exploitatie sluitend bevonden. Uit de begroting blijkt tevens dat de aanleg van een ondergrondse ontsluiting past binnen de voorgestelde exploitatie. Deze partiële herziening vormt een onderdeel van deze begroting waarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Uit artikel 6.12 Wro jo 6.2.1 Bro kan worden afgeleid dat alleen een exploitatieplan moet worden vastgesteld wanneer het bestemmingsplan bepaalde nieuwe bouwplannen mogelijk maakt. De herziening van dit bestemmingsplan maakt deze niet mogelijk, reden waarom geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Het plangebied is ten behoeve van de woonfunctie en de voorzieningen in samenwerking met marktpartijen ontwikkeld. Naar aanleiding van het stedenbouwkundig ontwerp is een exploitatieberekening uitgevoerd op basis waarvan het plan financieel uitvoerbaar wordt geacht.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 *Inspraak*

De gemeentelijke inspraakverordening bepaalt in artikel 2, lid 2, dat inspraak altijd wordt verleend indien de wet daartoe verplicht. De wettelijke plicht om bij ruimtelijke plannen inspraak te verlenen is per 1 juli 2005 komen te vervallen. Wel kan elk bestuursorgaan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Inspraak is derhalve facultatief geworden. In het onderhavige bestemmingsplan wordt geen nieuw gemeentelijk beleid voorbereid. Nieuwe ontwikkelingen doen zich niet voor. Om die reden is in het onderhavige geval geadviseerd geen aparte inspraakprocedure te houden.

7.2 *Overleg ex artikel 3.1.1 Bro*

Op 2 februari 2010 besloot de gemeenteraad van Maassluis in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan partiële herziening "Het Balkon". Het voorontwerp is vervolgens in het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gebracht.

Tijdens dit vooroverleg zijn diverse instanties, waaronder de provincie Zuid-Holland, de VROM-Inspectie en het Hoogheemraadschap van Delfland in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp te reageren.

Verwezen wordt naar het openbaar advies van 10 juli 2010 en het besluit van burgemeester en wethouders van 10 augustus 2010.