



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan

Het Balkon 2016

bestemmingsplan voor woningbouwproject Het Balkon
in de gemeente Maassluis

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016

GEMEENTE MAASSLUIS

© 2017, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Opdrachtgever: gemeente Maassluis
Projectnummer: 235 [-BLK]
Identificatienummer: NL.IMRO.0556.BP83HetBalkon-Va01
Datum en versie: 14 maart 2017 [vastgesteld]

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016

GEMEENTE MAASSLUIS

© 2017, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016

GEMEENTE MAASSLUIS

© 2017, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016

GEMEENTE MAASSLUIS

© 2017, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

INHOUD VAN DE TOELICHTING

| | |
|--|----------|
| HOOFDSTUK I Inleiding | 1 |
| 1.1 Aanleiding | 1 |
| 1.2 Keuzekader | 2 |
| 1.3 Leeswijzer | 4 |
| HOOFDSTUK II Gebiedsvisie | 5 |
| A. GEMEENTELIJK EN REGIONAAL BELEIDSKADER | 5 |
| 2.1 Structuurvisie Maassluis 2012-2025 | 5 |
| 2.2 Woonvisie Maassluis 2016-2020 | 7 |
| 2.3 Waterwegvisie 2030 (Maassluis) | 9 |
| 2.4 Beleidsnotitie "Bed & Breakfast 2015" (Maassluis) | 10 |
| 2.5 Nota Welstand Maassluis 2012 | 11 |
| 2.6 Beleidsregels parkeren Maassluis 2012 | 11 |
| 2.7 Duurzaamheidsvisie 2012-2015 (Maassluis) | 12 |
| 2.8 Visie openbare ruimte 2030 (Maassluis) | 13 |
| 2.9 Economische visie Maassluis 2015-2025 | 16 |
| 2.10 Nota horecabeleid 2012 (Maassluis) | 16 |
| 2.11 Wegenstructuurvisie Maassluis 2010-2025 | 17 |
| 2.12 Bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan Maassluis | 19 |
| 2.13 Waterplan Maassluis | 20 |
| 2.14 Regionaal beleid | 21 |
| B. BELEIDSKADER VAN HET WATERSCHAP | 24 |
| 2.15 Beleidsnota Beperken en voorkomen wateroverlast (2014) | 24 |
| 2.16 Handreiking watertoets voor gemeenten (2016) | 26 |
| 2.17 Waterbeheerplan 2016-2021 | 26 |
| C. PROVINCIAAL BELEIDS- EN NORMENKADER | 27 |
| 2.18 Visie ruimte en mobiliteit (2014) | 27 |
| 2.19 Verordening ruimte 2014 | 30 |
| 2.20 Waterverordening Zuid-Holland (2015) | 39 |
| 2.21 Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 | 39 |
| D. BELEIDS- EN NORMENKADER VAN DE RIJKSOVERHEID | 40 |
| 2.22 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte | 40 |
| 2.23 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening | 42 |
| 2.24 Nationaal Waterplan 2016-2021 | 49 |



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

| | | |
|--|---|-----------|
| E. | SPECIFIEKE GEBIEDSVISIES | 52 |
| 2.25 | Stedenbouwkundige opzet Het Balkon | 52 |
| HOOFDSTUK III Inventarisatie en onderzoek | | 55 |
| A. | INVENTARISATIE | 55 |
| 3.1 | Inventarisatie van functies | 55 |
| 3.2 | Inventarisatie van omgevingswaarden | 57 |
| B. | ONDERZOEK | 57 |
| 3.3 | Ladder voor duurzame verstedelijking | 57 |
| 3.4 | Bedrijven en milieuzonering | 62 |
| 3.5 | Waterhuishouding | 65 |
| 3.6 | Bodemkwaliteit | 71 |
| 3.7 | Geluidskwaliteit | 72 |
| 3.8 | Luchtkwaliteit | 75 |
| 3.9 | Externe veiligheid | 76 |
| 3.10 | Archeologie | 77 |
| HOOFDSTUK IV Juridische planbeschrijving | | 81 |
| 4.1 | Standaarden ruimtelijke ordening | 81 |
| 4.2 | Toegepaste bestemmingen | 82 |
| HOOFDSTUK V Uitvoerbaarheid | | 87 |
| A. | ECONOMISCHE EN JURIDISCHE UITVOERBAARHEID | 87 |
| 5.1 | Grondexploitatie en kostenverhaal | 87 |
| 5.2 | Planschadevergoeding | 87 |
| B. | MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID | 87 |
| 5.3 | Bodemkwaliteit | 87 |
| 5.4 | Geluidskwaliteit | 88 |
| C. | ECOLOGISCHE UITVOERBAARHEID | 89 |
| 5.5 | Beschermde plant- en diersoorten | 89 |
| 5.6 | Programmatische aanpak stikstofdepositie | 90 |
| D. | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID | 91 |
| 5.7 | Bestuurlijk vooroverleg | 91 |
| 5.8 | Zienswijzen | 91 |



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Lijst met afbeeldingen

93



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016

GEMEENTE MAASSLUIS

© 2017, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



HOOFDSTUK I

Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 Algemeen

De juridische aanleiding voor het vaststellen van dit bestemmingsplan is het voorzien van de gronden van woongebied Het Balkon van geactualiseerd planologisch-juridisch regime in de vorm van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Dit bestemmingsplan is deels conserverend van aard. Daarnaast laat het in het westelijke deel van het plangebied ruimtelijke ontwikkelingen toe die op grond van het voorheen geldende planregime al mogelijk waren, namelijk de realisatie van het resterende deel van woningbouwproject Het Balkon.

1.1.2 Woningbouwplan Het Balkon

Voor de woningbouw in het buitendijks gebied tussen de Steendijkpolder en het bedrijventerrein Nieuwe Waterweg is een stedenbouwkundige opzet voor Het Balkon opgesteld (zie verder paragraaf 2.25 van deze toelichting).

De eerste twee fasen zijn reeds (deels) gerealiseerd. Voor de (deels) gerealiseerde fasen was het bestemmingsplan Het Balkon, 1^e herziening, vastgesteld. Voor de rest heeft realisering plaatsgevonden op grond van het bestemmingsplan Het Balkon en omgevingsvergunningen. Zowel genoemd bestemmingsplan als genoemde omgevingsvergunningen zijn in het nu voorliggende bestemmingsplan geïntegreerd.

Naast deze bestaande bebouwing is het overige gebied van het woningbouwproject opgenomen dat in de toekomst nog voorziet in de bouw van maximaal 400 woningen. Deze verdere ontwikkeling betreffen de fasen 3 ("De Koopvaardij") en 4 van het masterplan. In dit bestemmingsplan wordt voor de te realiseren woningbouw verder gesproken over: woningbouwplan Het Balkon.



1.2 Keuzekader

1.2.1 Voorheen geldende planregimes

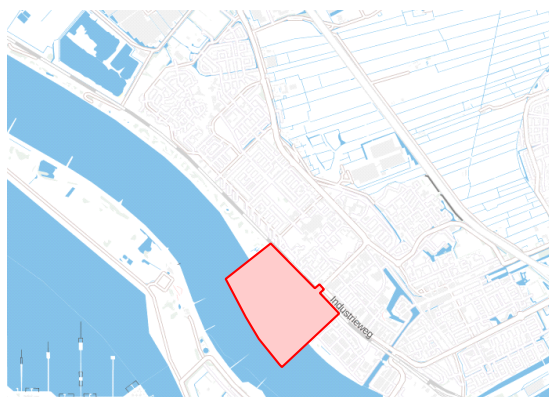
Binnen het plangebied waren voor het van kracht worden van dit bestemmingsplan de volgende planregimes van kracht:

| Planregime: | Vastgesteld op: | Goedgekeurd op: |
|---|------------------------|------------------------|
| bestemmingsplan Nieuwe Waterweg I | 20 juni 2006 | 12 september 2006 |
| bestemmingsplan Het Balkon | 20 juni 2006 | 12 december 2006 |
| bestemmingsplan Stationsgebied | 14 december 2010 | n.v.t. |
| bestemmingsplan Het Balkon, 1 ^e herziening | 5 april 2011 | n.v.t. |
| bestemmingsplan Hoekse Lijn | 1 december 2015 | n.v.t. |

Afbeelding 1 – Voorheen geldende planregimes

1.2.2 Plangrenzen van dit bestemmingsplan

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in het zuiden van het gemeentelijke grondgebied tussen de spoorlijn Rotterdam – Hoek van Holland (Hoekse Lijn) en de Nieuwe Waterweg.



Afbeelding 2 – Ligging van het plangebied in Maassluis, roze gearceerd (bron kaart: PDOK)



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



Afbeelding 3 – Satellietfoto van het plangebied in Maassluis, rood omkaderd (bron kaart: PDOK)

Het plangebied van het bestemmingsplan wordt begrensd door:

- a. in het noorden: de spoorlijn Rotterdam – Hoek van Holland (Hoekse Lijn);
- b. in het oosten: het bedrijventerrein Nieuwe Waterweg;
- c. in het zuiden: de waterloop Nieuwe Waterweg; en
- d. in het westen: het recreatiegebied Steendijkpolder.

1.2.3 Planologisch-juridische keuzes

Het plangebied bestaat primair uit het bebouwde gebied dat het woongebied Het Balkon bevat. Daarnaast is het nog te ontwikkelen woongebied in het kader van woningbouwproject Het Balkon in het plangebied opgenomen.

De Noord Nieuwelandse Poort, vanaf de onderdoorgang onder de spoorlijn tot aan de aansluiting die uitkomt op de Mozartlaan en Industrieweg, is eveneens in het plangebied meegenomen. De gronden waren al bestemd in het voorheen geldende bestemmingsplan Het Balkon 1^e herziening, maar ter hoogte van de onderdoorgang is nadien een railverkeersbestemming komen te liggen op grond van bestemmingsplan Hoekse Lijn. De railverkeersbestemming ter hoogte van de onderdoorgang wordt daarom ook in dit voorliggende bestemmingsplan weer neergelegd.

Tot slot is ervoor gekozen om de rest van het gemeentelijk grondgebied ten zuiden van het bebouwde gebied, namelijk de Nieuwe Waterweg, in het plangebied op te nemen. Dit laatste is niet gebeurd voor de spoorlijn ten noorden van het bebouwde gebied, omdat hiervoor reeds een actueel bestemmingsplan van kracht is.



1.3 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

In Hoofdstuk II wordt de gebiedsvisie weergegeven, zijnde het beleid dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt. Eerst wordt ingegaan op het gemeentelijke en regionale beleid, het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland, het provinciale beleid en het rijksbeleid, voor zover dit beleid betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Naast toetsing aan dat beleid vindt in dit hoofdstuk ook de toetsing aan de provinciale Verordening ruimte 2014 en aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening plaats. Vervolgens wordt de gebiedsvisie weergegeven die aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt.

In Hoofdstuk III wordt het verkennend onderzoek weergegeven dat op grond van de toepasselijke wetgeving moet worden verricht ter voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan. Hierin is ook de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Tevens is hier de gebiedsinventarisatie in weergegeven.

In Hoofdstuk IV wordt het juridische kader van het bestemmingsplan gegeven en wordt de wijze van bestemmen gemotiveerd.

In Hoofdstuk V, tot slot, wordt de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Naast de juridische, ecologische en milieutechnische uitvoerbaarheid wordt ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid (draagvlak) daarin weergegeven.



HOOFDSTUK II

Gebiedsvisie

A. GEMEENTELIJK EN REGIONAAL BELEIDSKADER

2.1 Structuurvisie Maassluis 2012-2025

2.1.1 Inhoud algemeen

De raad van de gemeente heeft op 17 april 2012 de Structuurvisie 2012-2025 vastgesteld, een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De structuurvisie is in essentie een ruimtelijk plan, maar geeft ook de samenhang met economisch, ecologisch of sociaal-maatschappelijk beleid aan.



Afbeelding 4 – Kaart van Structuurvisie 2012-2025

Maassluis streeft ernaar een sociale en financieel gezonde stad te zijn. De sociale samenhang is groot en de menselijke maat is nog aanwezig. De gemeente is trots op haar historische binnenstad en op het maritieme verleden, waaraan de stad haar identiteit ontleent. Maassluis zet zich in voor de toekomst. Door de economische crisis zijn er nu ingrijpende maatregelen nodig. Er moeten keuzes worden gemaakt.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Centraal hierbij staat het behoud van de kwaliteit van de stad voor wonen, werken en recreëren.

De kwaliteit van de stad moet behouden blijven. Daarom moet er door zowel de gemeente als andere partijen geïnvesteerd worden in voorzieningen, onder meer op het gebied van winkelen, wonen en zorg. De ontwikkeling van de wijken, zoals Het Balkon en de Burgemeesterswijk en het invoeren van woonservicezones op drie plaatsen in de stad, moet doorgaan. Bij de ontplooiing van de stad is duurzaamheid een belangrijk thema.

De missie en centrale leidraad voor de structuurvisie is daarom: Sociaal, solide en duurzaam. Keuzes maken voor een goede toekomst. Een deel van de ruimtelijke visie krijgt zijn uitwerking in ruimtelijke ontwikkelingen die al in gang zijn gezet of in voorbereiding zijn (Binnenstad, Sluispolder-West, Balkon, Burgemeesterswijk, Dijkpolder, "kleinere locaties", Woonservicezones, De Dijk, Uitbreiding Lely, De Kade en Kapelpolder).

Nieuwe wijken in Maassluis, zoals Het Balkon en de vernieuwde Burgemeesterswijk, staan model voor de gemeentelijke ambitie en bepalen mede de richting voor de toekomst. Het Balkon benut de potentie van de oeverlocatie voor een gemengd woonmilieu in een dynamische setting.

2.1.2 Kwantitatieve woningbouwopgave

Naast de uitgebreide kwalitatieve opgave blijft er ook een kwantitatieve woningbouwopgave voor Maassluis. Dit is te herleiden uit het onderzoek Woon2009, demografische ontwikkelingen van Maassluis en de regio en recente bevolkingsprognoses (CBS, PRIMOS).

De gemeente Maassluis wil een aantal ontwikkelingen afronden, waaronder De Burgemeesterswijk en Het Balkon en een aantal nieuwe ontwikkelingen opstarten, waaronder Dijkpolder.

Totaal gaat het om een indicatieve programmacapaciteit van circa 4.000 woningen. De indicatieve woningaantallen per ontwikkelingslocatie zijn weergegeven in de onderstaande tabel.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

| Gebied | Woonmilieu | Programma | totaal |
|--|--|--|------------------|
| Burgemeesterswijk, fase 2 en 3 | Suburbaan grondgebonden | Vnl. grondgebonden, accenten stapeling | Ca. 500 |
| Vloot-Schutsluis, 2e fase | Suburbaan compact | Appartementen met zorg en dienstverlening | Ca. 50 |
| Het Balkon | Suburbaan grondgebonden, rivierzone | Vnl. grondgebonden, stapeling langs water | Ca. 500 |
| Station West/Koningshoek | Suburbaan compact | Appartementen (evt. mer zorg) | Ca. 100 |
| Dijkpolder | Suburbaan exclusief met accenten suburbaan grondgebonden | Vnl. grondgebonden (ca. 90%) | Ca. 1.750 |
| De Kade | Suburbaan, wonen & werken, rivierzone | Mix van gestapeld en grondgebonden | Ca. 600 |
| Sluispolder-West/ Binnenstad Noordrand | Suburbaan grondgebonden | Accent op grondgebonden woningen | Ca. 500 |
| Zuidrand | Stedelijk rustig | Accent op appartementen in hofjes, bij parkjes | |
| Totaal nieuwbouw (bruto) | | | Ca. 4.000 |
| Onttrekkingen | | | Ca. 1.000 |
| Netto uitbreiding | | | Ca. 3.000 |

*) Sluispolder-West/Binnenstad: incl. kleinere locaties als Brouwerijstraat en Noorddijk/Geerkade
*) Onttrekkingen: 2x250 in Burgemeesterswijk en 500 in Sluis West/Binnenstad
*) Burgemeesterswijk fase 3 na 2020

Afbeelding 5 – Tabel kwantitatieve woningbouwopgave uit Structuurvisie 2012 – 2025

2.2 Woonvisie Maassluis 2016-2020

2.2.1 Inhoud algemeen

De Woonvisie Maassluis 2016-2020, vastgesteld op 16 februari 2016, geeft de hoofdlijnen aan van het woonbeleid dat de gemeente Maassluis voor ogen staat. Voor de komende vier jaar is de kern daarvan: behouden van de betaalbare voorraad, bij het vasthouden van het tempo van de herstructurering en het optimaal benutten van mogelijkheden voor meer doorstroming. De gemeente Maassluis heeft drie uitgangspunten voor het woonbeleid in de jaren 2015-2020:

- Maassluis voor iedereen;
- Maassluis bij de tijd; en
- Maassluis biedt een wooncarrière.

Maassluis heeft een bouwprogramma dat past binnen de regionale afspraken en is geaccordeerd door de provincie Zuid-Holland. Het is deels bedoeld voor de uitbreiding van de woningvoorraad en deels ter vervanging van nog te slopen woningen. De plannen zijn afgestemd met de ontwikkelende partijen en deels vastgelegd in afspraken.

Het bouwprogramma correspondeert met de bevolkingsontwikkeling en de geplande herstructurering. De komende vijf jaar heeft Maassluis ambitie voor jaarlijks zo'n 160 nieuwbouwwoningen. Ook zijn er plannen voor gemiddeld 60 woningen per jaar, die gesloopt gaan worden. Vanuit regionale afspraken is er ruimte om de jaarlijkse nieuwbouw te verhogen tot netto 190 woningen per jaar. De netto groei van de



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

woningvoorraad die in plannen is opgenomen, is dus tussen de 100 en 190 woningen per jaar. Dat hangt onder meer af van de vraag hoe het toevoegen van een exclusief milieu voor de regionale behoefte aanslaat. De benodigde uitbreidingsnieuwbouw is gepland in Het Balkon en Wilgenrijk. In Het Balkon wordt een gemengde wijk met appartementen en eengezinswoningen gebouwd.

2.2.2 *Uitwerkingsrichtingen*

De gemeente Maassluis heeft een aantal uitwerkingsrichtingen bepaald, welke de komende vijf jaar de leidraad vormen om aan het uitgestippelde woonbeleid te kunnen voldoen.

1. De gemeente Maassluis wil werken aan gewenste woonmilieus door:
 - lopende planontwikkelingen af te ronden, zoals het Balkon en de Burgemeesterswijk;
 - nieuwe planontwikkeling te starten, zoals in Wilgenrijk;
 - te werken aan herstructurering van de woningvoorraad;
2. Consumentgericht ontwikkelen is de leidraad. De specifieke vraag van woningzoekenden binnen het kader van het gewenste woonmilieu kan per ontwikkellocatie in kaart worden gebracht;
3. Zorgen dat nieuwbouw aanvullend is. De huidige stedenbouwkundige uitgangspunten voor Het Balkon meer laten aansluiten bij de wens tot aanvullende suburbane woonmilieus met meer laagbouw;
4. De afgenomen bestedingsmogelijkheden van mensen die willen verhuizen niet laten omslaan in de bouw van gemakkelijk afzetbare woningtypen, waar al veel van is of wordt ontwikkeld;
5. De gemeente vraagt de ontwikkelaars en investeerders te onderzoeken hoe nieuwbouwplannen meer kunnen bijdragen aan de doorstroming vanuit de betaalbare huurvoorraad;
6. Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen worden deze het liefst grondgebonden ontwikkeld. Levensloopbestendig bouwen is daarbij het uitgangspunt;
7. De mogelijkheden om te komen tot (collectief) particulier opdrachtgeverschap (ook voor goedkopere woningen) en de verkoop van vrije kavels stimuleren;



8. De buitenruimte is een belangrijk aspect van prettig wonen. De gemeente zal kansrijke projecten proberen te versterken met (extra) gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte en in voorzieningen.

Met de regiogemeenten in de subregio Waterweg, de regio Rotterdam en de Provincie Zuid-Holland, zijn er afspraken ("Dat spreken we af", 2014) over de bandbreedte van onderstaand bouwprogramma:

| | 2014-2020 | | per jaar | |
|------------------------------|------------|-------------|------------|------------|
| | Min. | Max. | Min. | Max. |
| <i>Realisatieverwachting</i> | | | | |
| Wilgenrijk | 250 | 700 | | |
| Het Balkon | 250 | 300 | | |
| Burgemeesterswijk | 150 | 200 | | |
| Sluispolder-w/binnenstad | 150 | 200 | | |
| Overig | 100 | 100 | | |
| bruto totaal | 900 | 1500 | 150 | 250 |
| sloop | 350 | 450 | 58 | 75 |
| Netto totaal | 550 | 1050 | 92 | 175 |

Afbeelding 6 – Bouwprogramma Maassluis (bron: Woonvisie Maassluis 2016 – 2020)

2.3 Waterwegvisie 2030 (Maassluis)

Vanwege het feit dat Maassluis steeds meer een stad van betekenis aan de Nieuwe Waterweg wordt, onder meer door de realisatie van nieuwbouwwijk Het Balkon en de reeds bestaande torens in de Burgemeesterswijk, is er door de gemeente Maassluis in 2012 een Waterwegvisie opgesteld. In deze visie wordt een aantal ruimtelijke aanpassingen belicht:

- het voetpad bij de wijk Het Balkon is doorgetrokken tot het einde van de nieuwbouwlocatie;
- de gemeente heeft aan de oostzijde van het gebied een voetpad gerealiseerd tot aan de Maasweg en tevens aan de westzijde tot de gemeentegrens bij Poortershaven;
- voetgangers en fietsers hebben nu eigen paden, hetgeen veiliger is en beter voldoet voor recreatiedoeleinden;
- eind 2013 is gestart met een realisatie met de verbinding van de Maasweg naar de boulevard langs de Nieuwe Waterweg, welke 10 april 2014 is ten dele is geopend;



- onder andere een evenemententerrein, een grasveld, de letters "Maassluis" aan de kade, houten banken en lichtmasten en parkeer- en camperplekken hebben de waterkant beter geschikt gemaakt voor recreatie;
- de aanpassingen geven Maassluis een prettige leefomgeving aan het water, welke bijdraagt aan het weidse gevoel van ruimte.

2.4 Beleidsnotitie "Bed & Breakfast 2015" (Maassluis)

2.4.1 Inhoud algemeen

Op 15 december 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders de Beleidsnotitie "Bed & Breakfast 2015" vastgesteld. In de notitie is het beleid neergelegd en zijn aanwijzingen opgenomen voor het opstellen van bestemmingsplannen.

Volgens de notitie is bed & breakfast:

- een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf (maximaal 1 week) met het serveren van ontbijt;
- een accommodatie die is gevestigd in een woonhuis of bestaat bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren of beheerders van het betreffende huis en bijgebouw;
- een nevenfunctie naast het wonen of de agrarische functie;
- niet overnachting die noodzakelijk is in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoengebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur; en
- geen horeca.

2.4.2 Bestemmingsplannen

Zolang de functie bed & breakfast niet is geregeld in een bestemmingsplan biedt de beleidsnotitie de voorwaarden voor exploitatie van die functie. Een bed & breakfast mag uitsluitend worden geëxploiteerd in de bestemmingen "Wonen", "Agrarisch" en in de bestemmingen "Gemengd" en "Centrum", die een woonfunctie bezitten. De omvang dient echter ondergeschikt te blijven aan de hoofdfunctie.

In dit bestemmingsplan is in de woonbestemmingen de functie bed & breakfast mogelijk gemaakt (zie verder paragraaf 4.2.8 en 4.2.9 van deze toelichting).



2.5 Nota Welstand Maassluis 2012

In 2012 heeft de raad van de gemeente Maassluis de nota Welstand Maassluis 2012 vastgesteld. De nota bevat onder andere de criteria die de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen en biedt daarvoor beoordelingskaders. Dit bestemmingsplan omvat het welstandsgebied Het Balkon (gebied 10).

In het welstandsgebied Het Balkon is de waarde vooral gelegen in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. Een andere kwaliteit is de hoeveelheid groenelementen in de wijk. De architectuur is verzorgd en gevarieerd. De dynamiek van de wijk is gemiddeld tot hoog en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen. De uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan Het Balkon zijn leidend bij de beoordeling van bouwplannen. Voor bouwplannen binnen het gebied Het Balkon zijn in samenhang met het beeldkwaliteitsplan specifieke toetsingscriteria opgenomen.

2.6 Beleidsregels parkeren Maassluis 2012

In 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis de Beleidsregels parkeren Maassluis 2012 vastgesteld.

Bij het bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen voor het parkeren of stallen van auto's, dienen de parkeernormen uit deze beleidsregels uit de volgende tabel te worden gehanteerd.

| Woningen | | Centrum | Schil | Rest | Buiten- gebied | Bezoekers aandeel | Pp per |
|-----------------------------|------------------------|---------|-------|------|-------------------|----------------------|--------|
| m ² bvo MGW | m ² bvo EGW | | | | | | |
| < 45 | ---- | 0,3 | 0,3 | 0,3 | xxx | 0,2 | Woning |
| 45 ≤ bvo < 75 | ---- | 1,2 | 1,3 | 1,5 | 1,6 | 0,3 | Woning |
| 75 ≤ bvo < 100 | < 125 | 1,3 | 1,5 | 1,7 | 1,9 | 0,3 | Woning |
| 100 ≤ bvo < 135 | 125 ≤ bvo < 160 | 1,4 | 1,6 | 1,8 | 2,0 | 0,3 | Woning |
| ≥ 135 | ≥ 160 | 1,6 | 1,8 | 2,1 | 2,4 | 0,3 | Woning |
| Serviceflat / aanleunwoning | | 0,4 | 1,0 | 1,1 | 1,2 | 0,3 | Woning |
| Kamerverhuur | | 0,5 | 0,5 | 0,6 | xxx | 0,2 | Kamer |

Afbeelding 7 – Parkeernormen uit Beleidsregels parkeren Maassluis 2012



Bij het bepalen van de ruimte voor het parkeren of stallen dient, naast de waarden van de tabellen, rekening te worden gehouden met de benodigde ruimte voor het stallen van voertuigen behorende tot het wagenpark van het bedrijf dat zich in het gebouw zal vestigen.

De benodigde parkeerplaatsen voor bezoekers alsmede te compenseren verlies aan parkeerplaatsen dienen als openbare parkeerplaatsen te worden aangelegd.

Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging.

2.7 Duurzaamheidsvisie 2012-2015 (Maassluis)

2.7.1 Inhoud algemeen

In 2012 heeft de raad van de gemeente Maassluis de Duurzaamheidsvisie 2012-2015 vastgesteld.

De duurzaamheidsvisie geeft niet alleen de ambitie weer, maar geeft ook aan op welke manier de ambitie verwezenlijkt moet worden. Daarbij begint de gemeente door naar zichzelf te kijken. De rol van een gemeente is om het goede voorbeeld te geven aan haar inwoners en ondernemers. Dit betekent dat deze onder andere gaat investeren om het energieverbruik van de gemeentelijke gebouwen en aansluitingen terug te dringen. Ook worden er proefprojecten opgestart om meer inzicht te krijgen in de effecten op het gebied van duurzaamheid. Deze vergaarde kennis wordt benut en ingezet in een duurzame gemeentelijke bedrijfsvoering.

De duurzaamheidsvisie is een visie op het klimaatbeleid en de energietransitie van onze maatschappij en heeft als doel een stap in de richting te zetten naar de ambitie van Maassluis om in 2040 CO₂-neutraal te zijn. Dat wil zeggen dat over ongeveer 30 jaar de stad Maassluis het energiegebruik fors naar beneden heeft gebracht en de energie, die nog nodig is, duurzaam opwekt. Om op dit moment iets te kunnen zeggen hoe de gemeente er over 30 jaar uitziet is niet realistisch. Wel is het zinvol om te bekijken wat de gemeente de komende jaren kan ondernemen om stappen te zetten richting de lange termijn doelstelling.



2.7.2 Doelstellingen gebouwde omgeving

De doelstellingen van de duurzaamheidsvisie voor de gebouwde omgeving zijn:

- stimuleren energiezuinig gedrag 20 % van de energie, die binnen de gemeentegrenzen wordt gebruikt, wordt duurzaam opgewekt en geleverd via grootschalige en of collectieve opties in 2020;
- stimuleren gebruik duurzame energiebronnen bij renovatie en nieuwbouw in Maassluis;
- stimuleren gebruik EPL (energieprestatie op locatie) bij nieuwbouw;
- gebied De Dijk energieneutraal ontwikkelen;
- bewaken uitvoering doelstellingen uit energieconvenant voor de corporatiesector:
- 20 % besparen op het gebouwgebonden gasverbruik in bestaande sociale huurwoningen in de periode 2008 – 2018;
- bij ingrijpende woningverbetering worden de woningen op het niveau van Energielabel B gebracht of het Energielabel wordt na woningverbetering met minimaal twee klassen verbeterd.

2.8 Visie openbare ruimte 2030 (Maassluis)

2.8.1 Inhoud algemeen

Op 27 oktober 2015 heeft de raad van de gemeente Maassluis de Visie openbare ruimte 2030 vastgesteld op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht. De Visie Openbare Ruimte Maassluis bakent de ambitie van de gemeente af en geeft richting aan de toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de openbare ruimte. De visie biedt een kompas bij de afwegingen, waar de gemeente wat betreft de openbare ruimte in de toekomst voor staat. De visie gaat daarmee over ambitie en de wegen waarlangs deze ambitie bereikt kan worden. Dit is middels een "glas-in-loden raamwerk" weergegeven.

De opgave is om de openbare ruimte van Maassluis door te ontwikkelen tot een aantrekkelijke openbare ruimte, met een sterk "eigen gezicht", die aansluit op de actuele wensen van de samenleving. De openbare ruimte moet worden ontwikkeld tot visitekaart waarmee Maassluis zich trots en zelfbewust presenteert en profileert.

De openbare ruimte dient niet alleen attractief te zijn om naar te kijken, maar deze moet ook bijdragen aan de ambitie van "de gezonde stad", moet aanzetten tot bewegen en ruimte bieden voor ontmoeting. Bij de gezonde stad passen ook een ecologisch gezonde stad en een duurzame



inrichting van de openbare ruimte. De gezonde stad is ook voorbereid op de negatieve effecten van de klimaatverandering, biedt in warme zomers ruimte voor verkoeling en in perioden van hevige neerslag extra ruimte voor waterberging.

De inrichting van de openbare ruimte moet verbinden, zowel ruimtelijk als sociaal. Ruimtelijk moet de samenhang in de openbare ruimte binnen Maassluis worden versterkt, alsook de samenhang met groen- en recreatiegebieden buiten de stad. Sociaal moet de openbare ruimte verbinden door ruimte te bieden voor ontmoeting en de gebruikers meer bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte te betrekken. Kunst maakt eveneens onderdeel uit van de openbare ruimte.

Maassluis kent een verscheidenheid aan sferen. Met de inrichting van de openbare ruimte moet enerzijds de eenheid in verscheidenheid worden geborgd, maar is er tevens ruimte om binnen die eenheid de verscheidenheid aan sferen sterker aan te zetten. Het gaat hierbij om "eenheid in verscheidenheid" op het hoogste schaalniveau en "verscheidenheid in eenheid" op een schaalniveau lager.

Samengevat is de opgave de openbare ruimte van Maassluis zodanig te ontwikkelen dat deze:

- attractief is;
- de identiteit en eigenheid van Maassluis versterkt;
- aansluit op de actuele wensen van de samenleving;
- bijdraagt aan de ambitie van de gezonde stad (bewegen/ontmoeten/ecologisch gezond, duurzaam en klimaat-adaptief);
- de ruimtelijke en sociale samenhang versterkt;
- op het hogere schaalniveau eenheid in verscheidenheid aanbrengt en een schaalniveau lager ruimte laat voor verscheidenheid binnen eenheid;
- zich tegen een maatschappelijk aanvaardbaar kostenniveau duurzaam laat beheren en onderhouden.

2.8.2 *Glas en lood*

Het lood

Het groen en het blauw van Maassluis worden ontwikkeld tot een hecht, continu en samenbindend raamwerk, het "lood", waarbinnen de meer dynamische woon- en werkgebieden liggen. Het lood is de collectieve drager van de groenblauwe kwaliteit van Maassluis. In de afwegingen prevaleert hier het collectieve belang. Het lood is dan ook het areaal,



waar de gemeente primair voor verantwoordelijk is en de kwaliteit van bewaakt en garandeert.



Afbeelding 8 – Het glas in lood van Maassluis

In het robuuste lood zijn soberheid en eenvoud trefwoorden. De omvang en de stabiliteit maken dat zich hier natuurwaarden kunnen ontwikkelen. Daarmee heeft het robuuste lood ook een meer natuurlijke uitstraling.

Ook bestaat het robuuste lood uit de grotere groengebieden aan de randen van de stad. In het robuuste lood liggen de toegangswegen naar de stad en ook diverse parken. De openbare ruimte is in deze delen sober en eenvoudig, maar ook robuust en krachtig. Door de grotere omvang en de stabiliteit kunnen er natuurwaarden ontwikkelen en is er ook ruimte voor grote bomen. Daarmee heeft het robuuste lood ook een meer natuurlijke uitstraling. In het robuuste lood is ruimte voor sportfaciliteiten en recreatie. Door de grootschaligheid is minder intensief onderhoud nodig, maar moet wel worden aangesloten op de hoge ambities van "robuust en krachtig".

Binnen het lood is volop ruimte voor grote bomen, voor bomen van de eerste orde. Deze krijgen de ruimte, de groeiplaatsinrichting en de tijd om tot volledige wasdom te komen, om uit te groeien tot bomen met allure. Deze bomen kennen een omlooptijd van meer dan 60 jaar.

Het glas

Het "glas" wordt gevormd door de woon- en werkgebieden binnen het lood. Hier prevaleert het woongenot en de werkomgeving. Het glas kent daarmee een grotere dynamiek en is meer frequent aan ingrepen, aan verandering, aan modernisering, onderhevig. Binnen het glas is meer ruimte voor flexibiliteit, voor aanpassingen aan de wensen van de tijd.



Ook binnen het glas is groen aanwezig; dit wijkgroen kent een meer cultureel karakter. Het vormt het filigreïn van de hoofd-groenstructuur.

In het glas van de woonbuurten is de openbare ruimte vooral gericht op de verblijfsfunctie voor de mensen die er wonen. Er is ruimte voor kleinschalige, wijkgebonden recreatieve activiteiten, zoals een ommetje maken, spelen of de hond uitlaten. De openbare ruimte ondersteunt deze activiteiten door meubilair en speelvoorzieningen en de openbare ruimte op een basisniveau te onderhouden.

Het glas in de werkgebieden is functioneel en doelmatig ingericht. Er wordt vooral gebruik gemaakt van verharding en extensief te onderhouden groen. Alles is er hier op gericht dat de openbare ruimte haar functie zo efficiënt mogelijk vervult. De aanwezigheid van voorzieningen voor recreatief gebruik ligt dus niet voor de hand. Groen en straatmeubilair zijn eenvoudig en doelmatig vormgegeven. Ook in de werkgebieden is er ruimte voor participatie: ondernemers kunnen via participatie-initiatieven een plus maken.

2.9 Economische visie Maassluis 2015-2025

2.9.1 Inhoud algemeen

Op 1 december 2015 heeft de raad van de gemeente Maassluis de Economische visie 2015-2025 vastgesteld. Deze nieuwe economische visie is een verdere verdieping, actualisering en verbreding (met niet-ruimtelijke economische aspecten) van de Structuurvisie Maassluis 2012-2025.

De visie ziet op de doelen van economische aantrekkelijkheid van de gemeente Maassluis en het (goed) functioneren van het bedrijfsleven in de gemeente. Voor zover van belang voor dit bestemmingsplan, zullen deze doelen moeten worden bereikt door het uitbreiden van de toerisme-economie (o.a. de Maasboulevard).

2.10 Nota horecabeleid 2012 (Maassluis)

Op 25 april 2012 heeft de raad van de gemeente Maassluis de Nota horecabeleid 2012 vastgesteld. Voor zover van belang voor dit bestemmingsplan, voorziet de nota in een categorisering van horecabedrijven en in beleid voor het gebied van woningbouwproject Het Balkon.



De horecacategorieën zijn:

- categorie 1: lichte horeca: winkelondersteunende horeca zoals cafetaria's;
- categorie 2: horeca: de exploitatie is primair gericht op het verstrekken van maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse, zoals restaurants;
- categorie 3: middelzware horeca: hetzelfde als horeca maar ook een gedeelte van de nacht geopend, zoals cafés;
- categorie 4: zware horeca: die, gelet op het vloeroppervlakte, veel bezoekers hebben, waar geluid een belangrijk onderdeel is van de bedrijfsvoering en/of die een nachtontheffing hebben, zoals discotheken.

In de visie was reeds vermeld, dat in het bestemmingsplan Het Balkon naast het Sterrenbos een horecavoorziening is opgenomen. Ook in dit bestemmingsplan is in deze functie voorzien (zie verder paragraaf 4.2.9 van deze toelichting).

2.11 Wegenstructuurvisie Maassluis 2010-2025

2.11.1 Inhoud algemeen

Ter ondersteuning van de gemeentelijke Structuurvisie en als vervolg op de Wegenstructuurvisie 2006-2025, heeft bureau Goudappel Coffeng in 2010 een ontwerp Wegenstructuurvisie Maassluis 2010-2025 gemaakt. Deze laatste Wegenstructuurvisie gaat onder andere uit van een minder harde groei van het inwoneraantal van Maassluis en minder verkeersbewegingen, afgeronde verkeerskundige werkzaamheden en een nieuw geactualiseerd regionaal verkeersmodel. Daarnaast wordt uitgegaan van twee scenario's: een volledige ontwikkeling van Maassluis qua ruimtelijke plannen en programma's (richting 40.000 inwoners tot 2025) en een gestage ontwikkeling van Maassluis volgens de PRIMOS-prognose 2009 (een inwoneraantal van 30.000 tot 2025).

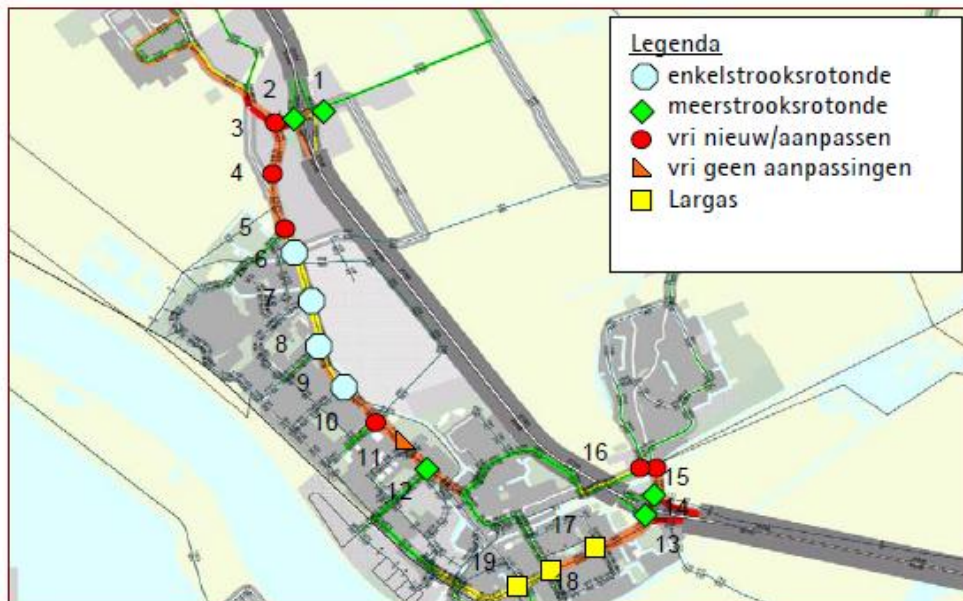
Er worden tot 2025 reeds extra maatregelen genomen ten behoeve van nieuwe ontsluitingen van Dijkpolder op de Westlandseweg en de Maasdijk. Zo komt er een nieuwe tak op het kruispunt Westlandseweg met de Uiverlaan, met extra opstelstroken als gevolg. Daarnaast wordt bij een verdere ontwikkeling van Dijkpolder een nieuw kruispunt aan de Maasdijk aangelegd. Op het gebied van doorstroming is er een belangrijk knelpunt tot 2025 in de kern Maassluis: het kruispunt Doctor Albert Schweitzerdreef-Maasdijk. Ook buiten de gemeentegrenzen



hebben het kruispunt Coldenhoven–Maasdijk en de bajonetverbinding in Maassland bij de Oude Veiling naar de Maassluisseweg en Koningin Julianaweg last van drukte.

Op het gebied van verkeersveiligheid verdient het Havenplein in Maassluis extra aandacht; hier gebeuren immers de meeste ongevallen. Wat betreft de belasting van het milieu worden er tot 2025 geen directe knelpunten verwacht.

Toch zijn er tot 2025, ondanks de genoemde problematiek, geen nieuwe wegen nodig. Het aanpassen van de huidige kruispunten is daarentegen wel een must, als naar de doorstroming van het verkeer wordt gekeken. Voor het kruispunt op de Doctor Albert Schweitzerdreef met de Maasdijk is een verkeersregelinstallatie nodig. Rondom het Havenplein zijn maatregelen gewenst wat betreft de subjectieve verkeersveiligheid en op de Laan '40-'45 kan het zogenaamde LaRGaS-principe (Langzaam Rijden Gaat Sneller; dus geen optrekken en afremmen) worden ingevoerd om de CO₂-uitstoot terug te dringen.



Afbeelding 9 – Benodigde kruispuntvormen in Maassluis in 2025

2.11.2 Conclusie

In beide scenario's wordt uitgegaan van het standpunt dat verwacht mag worden dat het hoofdwegennet van Maassluis voldoende robuust is met het oog op bestaande ruimtelijke plannen en programma's. Dat wil zeggen dat ervan uit wordt gegaan dat de bestaande wegen het verkeer



goed kunnen verwerken; nieuwe wegen zijn dus niet nodig. Echter zijn er wel aanpassingen noodzakelijk om de doorstroming van het (toenemende) verkeer te kunnen waarborgen, evenals het opwaarderen van de verkeersveiligheid (zie Afbeelding 8). Ook in de regio (gemeente Westland en Midden-Delfland) dienen kruispunten te worden aangepast om aan de kwaliteitsdoelstellingen van de regio te voldoen.

Ook zijn er ten aanzien van deze scenario's en ontwikkelingen aanbevelingen, die zich men name op het gebied van duurzame mobiliteit toespitsen. Deze adviezen zorgen voor een afname van het autoverkeer, alsmede voor een beperking van de schadelijke effecten van datzelfde autoverkeer. Te denken valt aan het ombouwen van de Hoekse Lijn tot metrolijn, met hogere frequenties van rijden en de bouw van een extra station. De P+R- en Bike+P-principes (Park and Ride, Bike and Park) dragen bij aan een afname van het autoverkeer. Door middel van DVM (Dynamisch Verkeersmanagement) wordt verkeer veel nauwkeuriger en efficiënter geïnformeerd en geleid: dynamische route-informatiepanelen kunnen het verkeer zo verdelen over de beschikbare afritten en wegen.

2.12 Bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan Maassluis

Wanneer er sprake is van grondverzet is inzicht in de bodemkwaliteit noodzakelijk. Om in kaart te krijgen hoe de bodemkwaliteit zich in de gemeente Maassluis verhoudt, is er in 2010 een bodemkwaliteitskaart en -plan opgesteld, vergezeld van een functieklassenkaart en een toepassingskaart. Net zoals in andere grote delen van Nederland is ook in Maassluis de bovenlaag van de bodem, als gevolg van langdurig menselijk handelen, nadelig beïnvloed. Te denken valt aan het gebruik van puinhoudend materiaal ten behoeve van het creëren van woon- en werkruimte, belasting middels neerslag en uitstoot van het autoverkeer. Maassluis heeft daarnaast in het verleden vaak te kampen gehad met verhogingen van het oppervlak voor havenslib en zand.

De kaarten worden gebruikt om:

- het grondverzet in de gemeente Maassluis zoveel mogelijk te faciliteren;
- in te spelen op verwacht grondverzet, ter wille van ontwikkelingslocaties en infrastructurele werken;
- aan te sluiten bij het grondverzetbeleid van de regio Rijnmond door middel van gebiedsspecifiek beleid (nota Bodembeheer).



Uitgangspunt is het stand-still-beginsel: de kwaliteit van de bodem mag niet verslechteren als gevolg van toepassing van grond(en). In het kader van duurzame behandeling van de grond zijn een aantal kernpunten samengesteld:

- onnodig grondverzet moet worden voorkomen;
- binnen dezelfde locatie moet waar nodig hergebruik worden toegepast;
- men streeft naar hergebruik buiten de locatie maar binnen het beheergebied van de bodemkwaliteitskaart;
- hergebruik elders vindt plaats conform de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit;
- afvoer van grond gebeurt naar een erkend verwerker (grondbank).

2.13 Waterplan Maassluis

2.13.1 Inhoud algemeen

Voor de watersystemen in de gemeente is door de raad van de gemeente Maassluis in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland voor de periode 2008-2015 een waterplan vastgesteld.

Het plangebied betreft (grotendeels) buitendijks gebied. Voor dit gebied en de daarin liggende waterkering geldt het volgende beleid.

Op het vlak van waterkwantiteit geldt voor het buitendijks gebied, dat de afvoer van overtollig water rechtstreeks op het buitenwater (de Nieuwe Waterweg) plaatsvindt. Voor het gebied gelden dan ook geen eisen aan waterberging voor regen. Wel geldt als afvoernorm dat het watersysteem 100 mm in 48 uur moet kunnen verwerken.

De gemeente heeft de wens neergelegd om tussen de bebouwing groen en water te realiseren, een en ander met het oog op de ruimtelijke kwaliteit. Voorwaarde is wel dat er geen waterregulerende kunstwerken worden geplaatst.

Op het vlak van waterveiligheid wordt in het waterplan bepaald dat bouwen in buitendijks gebied op zodanig adaptieve wijze plaatsvinden dat dijkversterking ook op zeer lange termijn mogelijk blijft. Dit moet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Als maatregel is verder genoemd, dat het aantal oversteken van ontsluitingswegen over de waterkering geminimaliseerd moet worden.



In paragraaf 3.5 van deze toelichting wordt op de waterhuishouding in het te ontwikkelen gebied nader ingegaan.

2.14 Regionaal beleid

2.14.1 Inhoud algemeen

In december 2014 is de gemeenschappelijke regeling Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) gesloten ter vervanging van de op 1 januari 2015 opgeheven plusregio's Stadsgewest Rotterdam en Stadsgewest Haaglanden.

De MRDH heeft (nog) geen beleidsvisies vastgesteld. Het houdt zich primair bezig met het initiëren en aansturen van projecten op economisch vlak en het vlak van vervoer. Eén van de projecten van de MRDH is de ombouw van de spoorlijn tussen Schiedam en Hoek van Holland tot metrolijn (de Hoekse Lijn). De halteplaats die het dichtst bij het plangebied is gelegen, is station Maassluis-West.

Hierna worden de beleidsvisies van het voormalige Stadsgewest Rotterdam en ander regionaal beleid samengevat die voor de gemeente van belang zijn.

2.14.2 Woningmarktstrategie en Woonvisie 2014-2020

Op 12 februari 2014 heeft het Stadsgewest Rotterdam het Woningmarktstrategie en Woonvisie 2014-2020 vastgesteld onder de naam "Dat spreken we af", een vervolg op en een verfijning van het eerder vastgestelde Verstedelijkingsscenario 2010-2020. Hierin wordt voor de regio Rotterdam gepleit voor een gezonde woningmarkt. Deze woningmarkt dient een passend woningaanbod te hebben volgens de Rosetta-methode, in paragraaf 2.14.3 nader uitgelegd. Hoewel de regio een divers aanbod aan woningen kent, is dit bij veel mensen, met name de middenklasse en hoger, niet bekend. Als gevolg hiervan verlaten zij de regio.

Daarnaast zijn er teveel buurten die hetzelfde bieden en daardoor kwetsbaar zijn. Ook staan in onder andere Maassluis herstructureringsprojecten nog op stapel. In diverse kernen is het woningaanbod en zijn de woonmilieus te eenzijdig (hoogbouw) en zijn de woonerfwijken gedateerd, hetgeen met name in de toekomst voor problemen kan gaan zorgen. Doel is dan ook om met de regio, maar ook met corporaties en marktpartijen, aan een gevarieerder woningaanbod



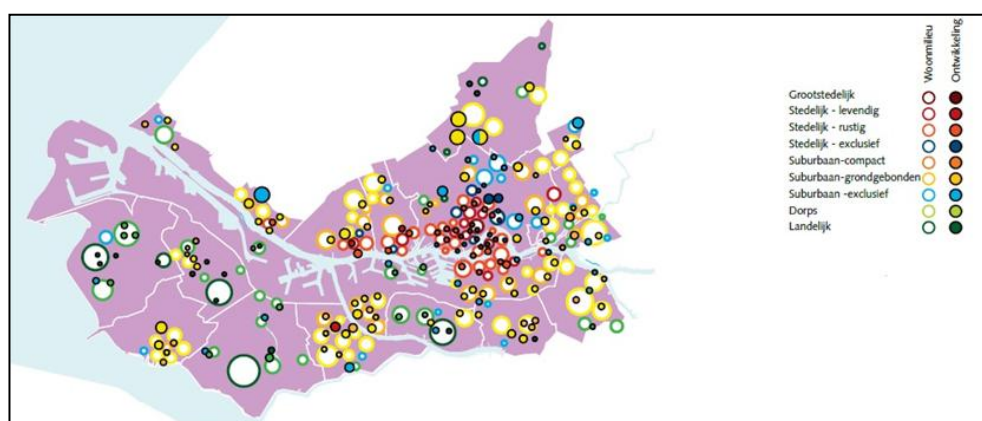
te werken. Zo kan er worden gedacht aan een meer evenredige verdeling van sociale huurwoningen, die nu vooral geconcentreerd zijn in de oudere delen van Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Maassluis. Daarnaast is een krimp van de sociale huurwoningvoorraad tot 36 % in 2020 gewenst.

Ook wordt er gepleit voor een nauwere samenwerking tussen subregionale partijen, publiek en privaat. Overleg over ontwikkelingen op de woningmarkt, met name vraag en aanbod, zorgt voor een beter woonklimaat op maat. Analyse van de woningmarkt blijft daardoor belangrijk, evenals het in kaart brengen van verhuisbewegingen en demografische ontwikkelingen.

2.14.3 Woonmilieus volgens Rosetta-methode

In 2010 hebben de Stadsregio Rotterdam en de federatie van woningcorporaties Maaskoepel de beleidsnota "Een gemeenschappelijke taal voor woonmilieus in de regio" uitgebracht. Hiermee is in kaart gebracht welke woonmilieus de regio Rotterdam kent om een uniforme waardering te verkrijgen.

De Rosetta-methode gaat uit van vijf basiswoonmilieus, namelijk Grootstedelijk, Stedelijk, Suburbaan, Dorps en Landelijk. Elk van deze woonmilieus wordt onderverdeeld in meer specifieke typen. In de regio zijn de categorieën suburbaan-compact en stedelijk-levendig goed vertegenwoordigd en de landelijke, dorpse en grootstedelijke ondervertegenwoordigd.



Afbeelding 10 – Verdeling van de woonmilieus (bron: Verstedelijkingsscenario 2020)

Maassluis wordt gekenmerkt door een stedelijk deel rondom het historische centrum en een naorlogs suburbaan gedeelte nabij



winkelcentrum Koningshoek. De Burgemeesterswijk kenmerkt zich door een suburbaan-grondgebonden milieu. Langs de oever van de Nieuwe Waterweg, in de wijk Het Balkon, ontwikkelt zich op dit moment deels een suburbaan-compact, maar vooral een suburbaan-grondgebonden milieu, met de rivier als exclusieve landmark. De twee woontorens doen denken aan een grootstedelijke omgeving, maar dan zonder werk- en detailhandelkenmerken.

2.14.4 *Nieuwe koers voor de Rivier 2014*

Op 11 december 2013 heeft het Stadsgewest Rotterdam de beleidsnota Nieuwe koers voor de Rivier 2014 vastgesteld. In deze nota worden nieuwe programmapunten toegevoegd aan het oude programma "Rivierzones", omdat deze vanwege ontwikkelingen in de markt en samenleving achterhaald is.

Uit het oorspronkelijke programma blijkt uit een drietal statements hoe belangrijk de rivier is:

- de rivierzones zijn het goud voor de regio;
- rivieren vormen unieke kwaliteit en zijn identiteitsdrager voor de regio;
- er is behoefte aan gemeentegrensoverstijgende verbindingen en relaties.

Hieruit volgend wordt gesteld dat het nodig is het woon-, werk- en leefklimaat in het gebied tussen Hoek van Holland en Ridderkerk te verbeteren en de realisatiekracht van de deelnemende partijen en gemeenten te vergroten, door gezamenlijk op te treden. De afgelopen jaren is de openbare ruimte vanwege de economische crisis op de achtergrond geraakt, te zien aan het sobere beheer van groen- en recreatiegebieden. Bovendien is de rol van de gemeente sterker geworden en vindt samenwerking ook met andere partijen plaats, met name vanuit de samenleving (publiek-privaat). Vanuit deze gedachte zijn drie nieuwe focuspunten opgesteld:

- de economische betekenis van de rivier voor de haven en de stad moet versterkt worden, omdat de rivier een open verbinding met de zee vormt en transportader is voor het belangrijkste haven- en industriecomplex van Europa;
- de betekenis van de rivier moet ten aanzien van de leefbaarheid benut en versterkt worden; het is de centrale openbare ruimte en verbindende schakel tussen regionale parken en landschappen;



- de ecologische betekenis van de rivier moet benut en versterkt worden als onderdeel van de waardevolle Rijn-Maasdelta.

Om deze punten te verwezenlijken dienen ook organisatorisch veranderingen plaats te vinden. Zo lijkt er een toenemende behoefte aan een netwerkorganisatie met coalities (gemeentes, het Havenbedrijf, later het bedrijfsleven en NGO's), dienen verschillende visies over het ontwikkelen van de steden, de rivier en de haven een uniforme visie te worden en dient er gezamenlijk geagendeerd te worden met het oog op het verkrijgen van financiering.

B. BELEIDSKADER VAN HET WATERSCHAP

2.15 Beleidsnota Beperken en voorkomen wateroverlast (2014)

2.15.1 Algemeen

Op 10 juli 2014 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de beleidsnota "Beperken en voorkomen wateroverlast" vastgesteld. Deze beleidsnota is van belang voor iedereen die plannen ontwikkelt die van invloed kunnen zijn op het functioneren van het watersysteem. De beleidsnota bevat het Delflandse beleid op hoofdlijnen voor het op orde brengen en houden van het watersysteem ten aanzien van wateroverlast.

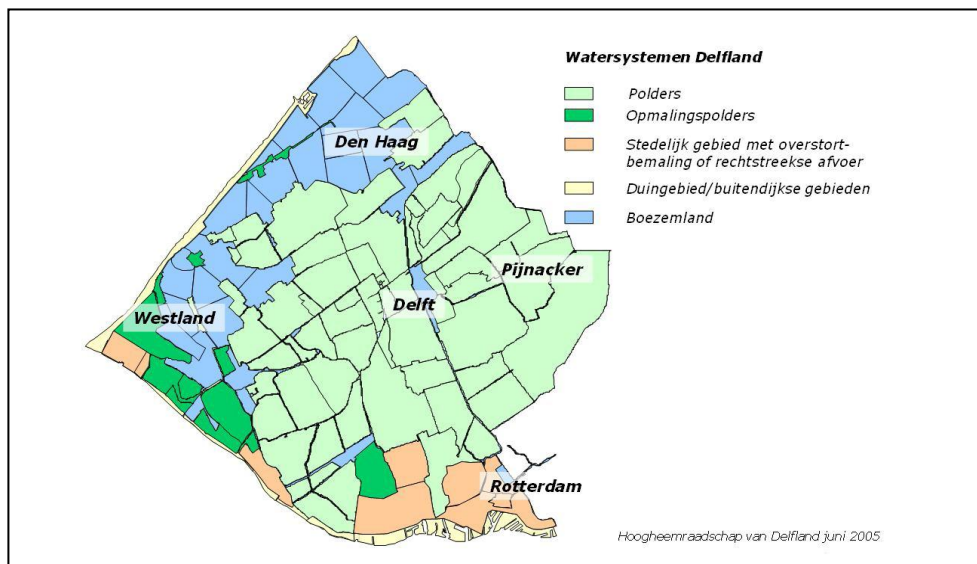
Het gaat daarbij zowel om het oplossen van bestaande knelpunten als om het voorkomen van nieuwe knelpunten. De uitgangspunten die Delfland hierbij hanteert, zijn:

- Delfland hanteert de waterkwantiteitsnormen uit de provinciale waterverordening als ijkpunt om aan zijn wettelijke taak als waterkwantiteitsbeheerder te voldoen;
- bij de uitwerking en afweging van maatregelen voor het op orde brengen en houden van het watersysteem wordt naar het functioneren van het hele watersysteem gekeken;
- het hanteren van het stand-still-beginsel, hetgeen betekent dat de kans op wateroverlast niet mag toenemen als gevolg van een ingreep in het watersysteem of een handeling die invloed heeft op het functioneren van het watersysteem;
- de structuur van het watersysteem niet mag verslechteren;



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- de beheerbaarheid van het systeem niet mag achteruitgaan;
- samenwerking met gebiedspartners om het watersysteem op orde te brengen en te houden (gebiedsgerichte aanpak);
- Delfland zet in op maatregelen die leiden tot het hoogste maatschappelijke rendement tegen de laagste maatschappelijke kosten door bij zijn inzet in gebiedsprocessen een afweging te maken op basis van het te verwachten maatschappelijke rendement van deze inzet (marktgerichte aanpak);
- het niet op voorhand uitsluiten van oplossingen om het watersysteem op orde te brengen en te houden alle oplossingen meewegend (afwegingskader).



Afbeelding 11 – Watersystemen Delfland (bron: Hoogheemraadschap van Delfland)

2.15.2 Ruimtelijke plannen

Ruimtelijke plannen kunnen gevolgen hebben voor de kans op wateroverlast.

Als aanvulling op de Handreiking watertoets voor gemeenten (zie volgende paragraaf) zijn voor het beperken en voorkomen van wateroverlast extra beoordelingscriteria, richtlijnen en aandachtspunten geformuleerd. Een deel hiervan luidt als volgt:

1. de kans op wateroverlast mag niet toenemen als gevolg van de mogelijkheden in het ruimtelijke plan;
2. de structuur van het watersysteem mag door het ruimtelijk plan niet verslechteren;



3. het is ongewenst, dat door het ruimtelijk plan een toename van de waterafvoer uit een gebied ontstaat;
4. het ruimtelijk plan vormt geen belemmering voor beheer en onderhoud van het watersysteem;
5. het watersysteem kan op orde worden gebracht en gehouden door maatregelen te nemen in "de weg van het water": van vasthouden waar de regen valt, opvangen in het watersysteem (bergen) tot afvoeren het gebied uit;
6. borging van de vasthoudmaatregelen in het kader van het ruimtelijk plan en eventueel bijbehorende exploitatieplan is noodzakelijk;
7. waterbergingen worden ruimtelijk geborgd;
8. primaire wateren en bijbehorende andere waterstaatswerken worden ruimtelijk geborgd;
9. beheer en onderhoud van het watersysteem mag niet worden belemmerd;
10. om wateroverlast te voorkomen is het gewenst om de laagste delen van een waterhuishoudkundige eenheid niet te bebouwen, tenzij andere maatregelen zoals het ophogen van de gronden, waar gebouwd gaat worden, een efficiënte maatregel blijkt te zijn.

2.16 Handreiking watertoets voor gemeenten (2016)

Op 7 juli 2016 is de nieuwe "Handreiking watertoets voor gemeenten" vastgesteld. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van het proces en de inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. Het is een vervolg op het ontwerp van 14 april 2014.

In paragraaf 3.5 van deze toelichting is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van dit bestemmingsplan voor de waterhuishouding.

2.17 Waterbeheerplan 2016-2021

Een waterbeheerder is op grond van artikel 4.6 van de Waterwet verplicht om voor de onder zijn beheer staande watersystemen een



beheerplan vast te stellen. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar nieuwe waterbeheerplan voor de periode 2016-2021 vastgesteld op 19 november 2015. In het waterbeheerplan worden kaders gesteld voor, onder andere, de waterveiligheid en het voorkomen van wateroverlast.

Het Waterbeheerplan is van toepassing op het plangebied, vanwege het feit dat er gebouwd is op een primaire waterkering. Dit heeft als gevolg dat er extra moet worden gelet op het borgen van de waterveiligheid voor dit plangebied.

C. PROVINCIAAL BELEIDS- EN NORMENKADER

2.18 Visie ruimte en mobiliteit (2014)

Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Zuid-Holland de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) vastgesteld, een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening. De VRM is op 1 augustus 2014 in werking getreden en is laatstelijk op 16 december 2015 partieel herzien (onderdeel Programma ruimte).

Met de VRM wordt op hoofdlijnen sturing gegeven aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Van de VRM maken deel uit het Programma ruimte en het Programma mobiliteit. Het normatieve kader van de VRM is gegeven in de Verordening ruimte 2014 (zie paragraaf 2.19 hierna).

2.18.1 Ruimtelijke kwaliteit algemeen

Met de VRM geeft de provincie Zuid-Holland richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een "ja, mits-beleid": ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ("handelingskader ruimtelijke kwaliteit"). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting



over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo'n gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

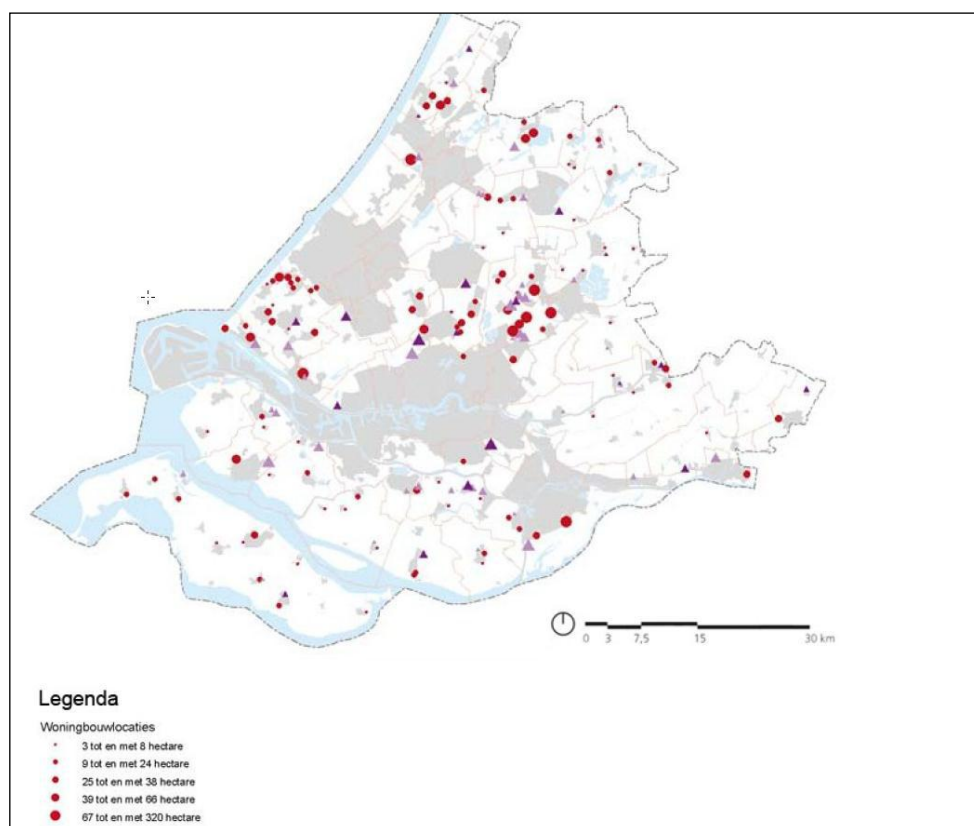
2.18.2 Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit vastgesteld. In de Visie is het strategische beleid verwoord terwijl in het Programma ruimte het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en mobiliteit, de status van structuurvisie. In beide beleidsdocumenten wordt het integrale ruimtelijk beleid beschreven.

Volgens de Verordening ruimte 2014 moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaande stads- en dorpsgebieden (hierna: BSD) van meer dan 3 hectare in het Programma ruimte zijn opgenomen. Indien in regionale visies of bestemmingsplannen locaties worden opgenomen buiten de BSD die groter zijn dan 3 hectare, dienen die door provinciale staten in het Programma ruimte te worden opgenomen, voor zover zij daar al niet in opgenomen zijn. Volgens de definitie van bestaand stads- en dorpsgebied in artikel 2.1.1, tweede lid, van de PVR 2014 (zie paragraaf 2.19, onder I., van deze toelichting) ligt het plangebied binnen het bestaande stadsgebied van Maassluis.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



Afbeelding 12 – Kaart woningbouwlocaties en reservering bedrijventerreinen (bron: provincie Zuid-Holland)

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen (zie paragraaf 3.3 van deze toelichting). De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met andere gemeenten in de regio.

De vraag naar centrumstedelijke, buitencentrum- en centrumdorpse milieus is beduidend groter dan die was in 2010. De vraag naar landelijke woonmilieus neemt af.

Voor de ruimtelijke vertaling van de behoefte naar locaties gaan wij uit van de volgende lijn. Nieuwe woningen in centrumstedelijke, buitencentrum- en centrumdorpse woonmilieus kunnen alleen in BSD



worden gebouwd. Nieuwe woningen in groenstedelijke en dorpse milieus kunnen zowel binnen als buiten BSD worden gebouwd. Uit oogpunt van agglomeratiekracht is het een voordeel als ook die woningen kunnen worden gerealiseerd in bestaande groenstedelijke en dorpse wijken.

2.18.3 Behoud en vergroting van biodiversiteit

Het provinciale beleid is gericht op het behouden, herstellen en op langere termijn vergroten van de biodiversiteit in Zuid-Holland, inclusief de biodiversiteit van de bodem. Daarmee wordt niet alleen een belangrijke bijdrage geleverd aan het in stand houden van de Europese en mondiale biodiversiteit, maar ook aan andere maatschappelijke doelen. Zo zijn koppelingen mogelijk met een aantrekkelijk en klimaatbestendig woon- en vestigingsklimaat, waterveiligheid en waterkwaliteit, recreatie en het tegengaan van bodemdaling.

Om dit doel te bereiken zet de provincie in op duurzaam beheer, bescherming en voltooiing van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) en meer natuurwaarden op boerenland en in recreatiegebieden.

Het belangrijkste instrument om de biodiversiteitsdoelen te bereiken is de realisatie van de EHS. Deze structuur bestaat uit een robuust, kwalitatief hoogwaardig en samenhangend netwerk van bestaande bossen, natuurgebieden, landgoederen, nieuwe natuurgebieden, ecologische verbindingen, de grote rijkswateren en de Noordzee. De EHS wordt goed beheerd en valt onder de gebiedscategorie 1: gebieden met bijzondere kwaliteit.

2.19 Verordening ruimte 2014

Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Zuid-Holland in het kader van de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) de Verordening ruimte 2014 (PVR 2014) vastgesteld. De PVR 2014 is op 1 augustus 2014 in werking getreden en is laatstelijk op 16 december 2015 partieel herzien.

In de PVR 2014, een verordening als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, worden regels gesteld aan bestemmingsplannen. Die regels betreffen de bebouwde ruimte en mobiliteit, de ruimtelijke kwaliteit, de combinatie landschap-groen-erfgoed en de combinatie energie-water-bodem. Op dit bestemmingsplan zijn de volgens regels van toepassing.



I. Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- trede 1: de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- trede 2: in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- trede 3: indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
- i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van de Verordening ruimte 2014 van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Onder bestaand stads- en dorpsgebied wordt verstaan een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

Voor de toepassing van deze regels wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze toelichting.



c. Toelichting op de provinciale regels

Definitie bestaand stads- en dorpsgebied

In de PVR 2014 is een definitie voor bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) opgenomen die maatgevend is. Die volgt de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening, met dien verstande, dat volgens de provinciale definitie de kassen niet onder het BSD en bouwrijpe terreinen wel onder het BSD vallen.

Het geval dat locatie valt binnen het BSD

Als een gemeente de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking (passen in actuele regionale behoefte) heeft doorlopen en het plan ligt in het BSD (tweede trede), dan is voor dat plan de ladder doorlopen. Als dat plan niet in het BSD ligt, dan moet de gemeenten aantonen dat niet binnen het BSD in de behoefte kan worden voorzien en het plan multimodaal is ontsloten (derde trede). De BSD-grens bepaalt dus niet of een plan kan doorgaan of niet, de grens bepaalt alleen of de gemeente al dan niet moet motiveren dat ze kiest voor een locatie buiten het BSD om in de behoefte te voorzien.

Zie verder paragraaf 3.3 van deze toelichting.

II. Veiligheidszonerings oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas (artikel 2.1.10)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de veiligheidszone langs de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas van raainummer 1034 bij Hoek van Holland tot raainummer 995 bij de splitsing van de Nieuwe Maas en de Hollandsche IJssel, waarvan de plaats is aangegeven op Kaart 6 van de PVR 2014, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. in het gebied tot 25 meter vanaf de kade wordt geen nieuwe bebouwing toegelaten;
2. in het gebied tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade wordt nieuwe bebouwing slechts toegelaten als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang, de veiligheid voldoende wordt gegarandeerd en met het oog hierop advies is uitgebracht door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.



b. Toepassing in dit bestemmingsplan

Met dezelfde strekking als de provinciale regel is de regel uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in dit bestemmingsplan toegepast (zie verder paragraaf 2.23 van deze toelichting).

c. Toelichting op de provinciale regels

Voor dit gebied geldt een bebouwingsvrije zone van 25 meter vanaf de kade en een zone tussen 25 en 40 meter waarin bebouwing alleen is toegestaan nadat een nadere afweging is gemaakt. Uitzondering op de bouwbeperkingen zijn onder voorwaarden mogelijk voor enkele in de regeling benoemde ontwikkelingen. Ter ondersteuning van het recreatieve karakter van de oever zijn incidentele kleinschalige recreatieve voorzieningen toelaatbaar, zoals restaurants, cafés en kiosken. Het gaat om incidentele voorzieningen, dus het volbouwen van de oever is uitgesloten.

Daarnaast zijn voorzieningen toegestaan, die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de vaarweg of haven, zoals radarposten en kranen. Op het haven- en industrieel complex op de linkeroever is bebouwing binnen de zone toegestaan ten behoeve van bedrijven, die bij uitstek thuishoren in het havengebied. Andere afwijkingen zijn alleen mogelijk met toepassing van de algemene ontheffingsbevoegdheid van Gedeputeerde Staten. Daarbij kan gedacht worden het incidenteel toelaten van andere functies in de bebouwingsvrije zone langs de oever, mits een gelijkwaardige veiligheid wordt geboden als voor verder terugliggende bebouwing (bijvoorbeeld door het treffen van maatregelen aan de gevel).

III. Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder andere onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn.



b. Toepassing in dit bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling (verdere realisering woningbouwproject Het Balkon) die reeds planologisch-juridisch mogelijk was gemaakt met de voorheen geldende bestemmingsplannen Het Balkon en Het Balkon 1^e herziening. Voor de ruimtelijk-kwalitatieve inpassing van die ontwikkeling wordt verder verwezen naar paragraaf 2.25 van deze toelichting.

c. Toelichting op de provinciale regels

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en 2) moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf of -plan, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Dit is nodig als het gaat om een ontwikkeling waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of als het gaat om een ontwikkeling die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie. Dit betekent dat bij een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied vrijwel altijd een beeldkwaliteitsparagraaf nodig is. Bij een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied, is dat vaak niet het geval. Er zijn namelijk minder richtpunten voor het bestaand stads- en dorpsgebied



dan voor het gebied daarbuiten. Het is wenselijk in de beeldkwaliteitsparagraaf in te gaan op de verschillende onderdelen van het handelingskader ruimtelijk kwaliteit.

Gemeentelijke verantwoordelijkheid

Het handelingskader ruimtelijke kwaliteit biedt de gemeente een kader voor het toepassen van maatwerk in het bestemmingsplan. Het is dus uiteindelijk aan de gemeente in hoeverre de ruimte voor ontwikkeling die het kader biedt ook daadwerkelijk wordt benut. De verordening stelt alleen regels aan het gemeentelijk bestemmingsplan, particulieren kunnen hier dus geen rechten aan ontleen. Dus als het handelingskader bijvoorbeeld ruimte biedt voor "inpassing" van nieuwe bebouwing in een lint, wil dat niet zeggen dat de gemeente die ruimte ook moet bieden in het bestemmingsplan. De gemeente is namelijk in eerste instantie verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en kan hierover dus eigen beleid voeren, voor zover passend binnen de kaders van het provinciaal beleid.

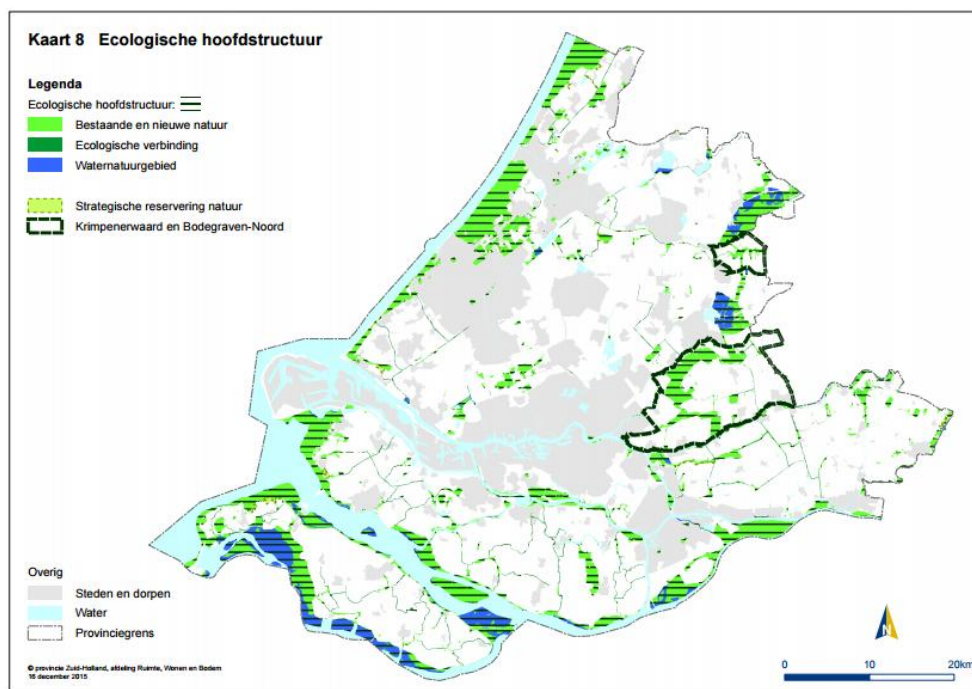
IV. Ecologische hoofdstructuur en strategische reservering natuur (artikel 2.3.4)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de Ecologische hoofdstructuur, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, waarvan de plaats is aangegeven op Kaart 8 van de PVR 2014, wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

De Nieuwe Waterweg is met ingang van de PVR 2014 van de provincie Zuid-Holland niet meer aangewezen als onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur. Ook in of direct rondom het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen structuren te vinden.



Afbeelding 13 – Kaart Ecologische hoofdstructuur uit Verordening ruimte 2014 (bron: provincie Zuid-Holland)

c. Toelichting op de provinciale regels

De Ecologische hoofdstructuur (EHS) bestaat uit de bestaande bos- en natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden, bestaande en nieuwe landgoederen, ecologische verbindingen, de grote wateren en de Noordzee. De realisatie van de EHS is aangemerkt als een nationaal en provinciaal belang met als doel de bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de biodiversiteit.

Dit artikel geeft mede invulling aan de verplichting uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 2.23 hierna) om de bescherming van de EHS vorm te geven bij provinciale verordening. In principe behoren bestaande bebouwing, erven, tuinen en wegen met een gesloten verharding niet tot de EHS. Deze verordening heeft uitsluitend betrekking op het deel van de EHS dat is gelegen op het land en in de regionale wateren. De grote wateren en de Noordzee zijn door het Rijk begrensd in de voormalige Nota Ruimte en voor de volledigheid ook weergegeven op de themakaart EHS in de Visie ruimte en mobiliteit.



V. Regionale waterkeringen (artikel 2.4.2)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt en waarvan de plaats is aangegeven op Kaart 11 van de PVR 2014, bestemt die waterkering als zodanig. Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan. De omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, is aangegeven in de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.

Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

In of in de directe nabijheid van het plangebied is geen regionale waterkering aanwezig.

c. Toelichting op de provinciale regels

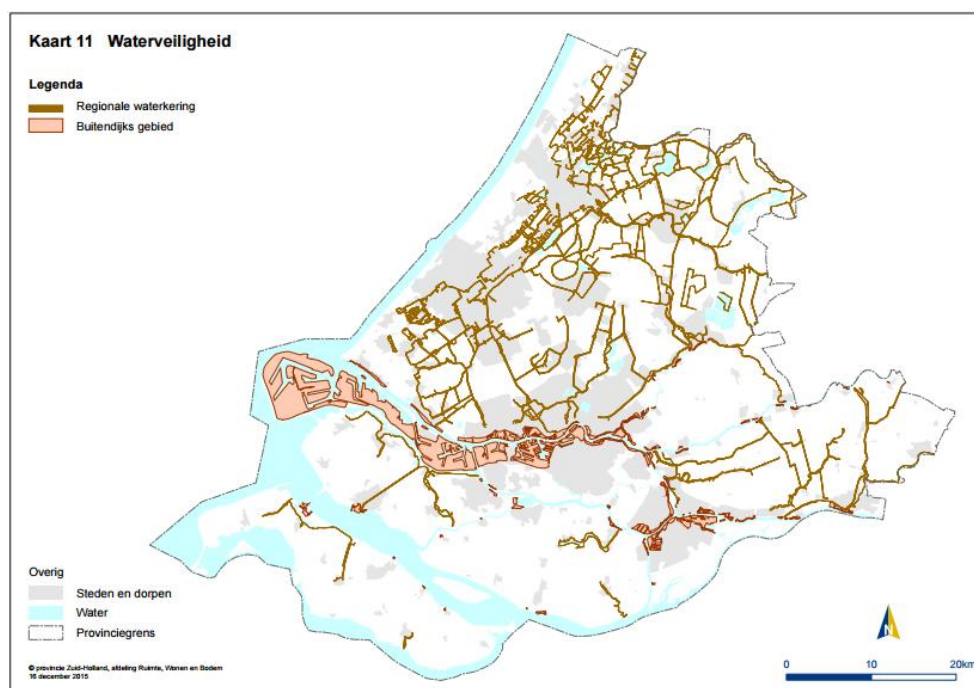
In de PVR 2014 zijn vanwege de waterveiligheid regels opgenomen voor de bescherming van regionale waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van de regionale waterkeringen mogelijk maken. In het bestemmingsplan wordt de waterkering als zodanig bestemd, eventueel met een dubbelbestemming. De daarbij behorende beschermingszone, als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet en als zodanig opgenomen in de vastgestelde legger van de watersysteembeheerder, wordt in het bestemmingsplan als zodanig bestemd of aangeduid (bijvoorbeeld de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – bescherming waterkering" of de dubbelbestemming "Waterstaat – Beschermingszone waterkering").



VI. Buitendijks bouwen (artikel 2.4.3)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het buitendijks gebied, waarvan de plaats is aangegeven op Kaart 11 van de PVR 2014, dat nieuwe bebouwing mogelijk maakt, bevat in de toelichting een inschatting van het slachtofferrisico bij een eventuele overstroming en een verantwoording van de afweging die is gemaakt voor het toelaten van nieuwe bebouwing.



Afbeelding 14 – Kaart Waterveiligheid (Kaart 11) uit Verordening ruimte 2014 (bron: provincie Zuid-Holland)

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

Het plangebied vormt een buitendijks gebied. Met het bestemmingsplan wordt nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, namelijk het woningbouwplan Het Balkon. In paragraaf 3.5.1 van deze toelichting zijn de inschatting van het slachtofferrisico en de verantwoording weergegeven.

c. Toelichting op de provinciale regels

De provincie ziet het als haar rol om te zorgen dat gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in buitendijkse gebieden, ook gezien de



klimaatverandering, een goede afweging maken van de hoogwaterrisico's. Gemeenten worden gevraagd om bij nieuwe ontwikkelingen en herstructureringen in buitendijkse gebieden een inschatting te maken van het slachtofferrisico bij overstromingen en te verantwoorden hoe zij daarmee zijn omgegaan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierover een paragraaf opgenomen. De provincie heeft een Risico Applicatie Buitendijks Bouwen (RAB) ontwikkeld, die gemeenten hierbij kunnen gebruiken. Het staat de gemeenten vrij ook de risico's op economische schade, milieuschade en het aantal getroffen door functie-uitval bij overstromingen in beeld te brengen.

2.20 Waterverordening Zuid-Holland (2015)

In de provinciale Waterverordening Zuid-Holland zijn normen voor wateroverlast vastgesteld. Deze normen bestaan uit een wenselijk geacht beschermingsniveau waarop regionale wateren moeten zijn ingericht en hebben betrekking op de berging- en afvoercapaciteit. De normen voor wateroverlast zijn verschillend per vorm van landgebruik en zijn gerelateerd aan de economische waarde van landgebruik en de te verwachte schade bij overstromingen.

Voor het overstromingsrisico in het plangebied wordt verder verwezen naar paragraaf 3.5.2 van deze toelichting.

2.21 Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

Op 11 november 2009 hebben de provinciale staten van Zuid-Holland het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland (hierna verder genoemd: PWP) vastgesteld, een waterplan als bedoeld in artikel 4.4 van de Waterwet. Het is tevens een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Het PWP is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland zijn de opgaven van de Europese kaderrichtlijn Water, het nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterbeheerplan heeft vier hoofdopgaven:

- waarborgen waterveiligheid;
- zorgen voor mooi en schoon water;
- ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;



- realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's en voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In het Actieprogramma Water staat concreet wat de provincie doet om de beoogde resultaten in 2015 te kunnen behalen. Het gaat vooral om het uitwerken van nieuwe beleidskaders, bewaken van de voortgang en regie op gebiedsprojecten. De daadwerkelijke uitvoering van projecten wordt verzorgd door de waterschappen. De provincie beschrijft wat er de komende jaren moet gebeuren. De waterschappen bepalen voor hun eigen karakteristieke beheergebied hoe zij dat doen.

D. BELEIDS- EN NORMENKADER VAN DE RIJKSOVERHEID

2.22 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

2.22.1 Algemeen

Op 13 maart 2012 heeft de regering de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna genoemd: SVIR) vastgesteld, een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening. De SVIR is direct op 13 maart 2012 in werking getreden.

Het adagium van de SVIR is: "Nederland: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". Daarmee streeft het Rijk naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

2.22.2 Doelen

In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), namelijk:



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (o.a. Mainports, Brainports en Greenports);
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.



Afbeelding 15 – Nationale ruimtelijke hoofdstructuur; uitsnede Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (bron: ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ("decentraal, tenzij..."). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.



Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal en doeltreffend aan te pakken.

Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Deze afspraken maakt het Rijk met de regio integraal voor alle ruimtelijke en mobiliteitsonderwerpen in de bestuurlijke overleggen MIRT aan de hand van de gebiedsagenda's van Rijk en regio. Ook met kennisinstellingen, bedrijven en maatschappelijke organisaties vormt het Rijk indien nodig gerichte allianties.

Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- a. een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports;
- b. over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- c. een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is, bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in deze structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen. In de realisatieparagraaf is aangegeven wat het Rijk ter realisatie doet ("je gaat er over of niet").

2.23 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is door het Rijk normatief vertaald naar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening dat een algemene maatregel van bestuur is op grond van artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Het besluit is laatstelijk op 1 juli 2016 gewijzigd.



Het Besluit omvat alle ruimtelijke rijksbelangen, die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Op dit bestemmingsplan zijn de volgens regels van toepassing.

I. Rijksvaarwegen (artikelen 2.1.1 tot en met 2.1.3)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een vrijwaringszone wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg zoals opgenomen in de legger, bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet. De breedte van een vrijwaringszone, gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg, bedraagt:

- a. 10 meter aan weerszijden van een rijksvaarweg van CEMT-klasse II;
- b. 20 meter aan weerszijden van een rijksvaarweg van CEMT-klasse III;
- c. 25 meter aan weerszijden van een rijksvaarweg van CEMT-klasse IV, V of VI;
- d. 40 meter aan weerszijden van een zeehaventoegang;
- e. 50 meter aan weerszijden van een rijksvaarweg binnen een afstand van 300 meter van een vaarwegsplitsing of havenuitvaart.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen de begrenzing van een rijksvaarweg of op een vrijwaringszone en dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van deze titel geldende bestemmingsplan, wordt rekening gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- d. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten, en
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.



b. Toepassing in dit bestemmingsplan

De Nieuwe Waterweg is aangewezen als een vaarweg me klasse CEMT Va. Hiervoor heeft Rijkswaterstaat een rooilijn van 25 meter vastgesteld, gemeten vanuit de grens land-water. Voor het bouwen binnen de betreffende rooilijnen is toestemming van Rijkswaterstaat vereist. Deze rooilijn is in de regels en op de verbeelding opgenomen als "vrijwaringszone – vaarweg".

c. Toelichting op de wettelijke regels

Een vrijwaringszone wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg welke lijn is aangegeven in de legger van de rijksvaarweg. De vrijwaringszone wordt gemeten van de begrenzingslijn van de vaarweg naar buiten. De vrijwaringszone heeft aan weerszijde van de rijksvaarweg een breedte van 10 meter voor rijksvaarwegen van CEMT-klasse II, 20 meter voor CEMT-klasse III en 25 meter voor CEMT-klasse IV, V en VI. De CEMT-klasseindeling van de Nederlandse vaarwegen is te vinden in de publicatie "Vaarwegen in Nederland", uitgegeven door Rijkswaterstaat.

De afstanden zijn ontleend aan de handreiking "Ruimtelijke plannen en de veiligheid op de vaarwegen" en de gelijknamige werkwijzer die waren toegevoegd als bijlage bij de brieven van 20 respectievelijk 21 mei 2008 van de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat aan de provincies en gemeentes. Deze handreiking en werkwijzer zijn tevens overgenomen in de "Richtlijnen Vaarwegen 2011", uitgegeven door Rijkswaterstaat.

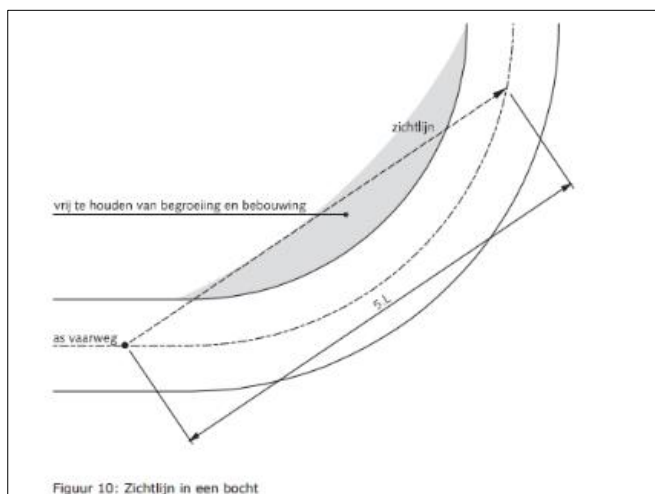
In het verlengde van het overleg in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening – waarin het Rijk als vaarwegbeheerder het belang van een veilige en goede doorvaart van schepen inbrengt – wordt verder bepaald dat het bevoegd gezag bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de gronden binnen een vrijwaringszone of binnen de begrenzing van een rijksvaarweg, rekening houdt met het voorkomen van belemmeringen voor de veiligheid van de scheepvaart op de rijksvaarweg. Hiermee wordt voorkomen dat een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zonder dat daarbij het belang van een goede en veilige doorvaart van het scheepsverkeer in aanmerking wordt genomen. Wanneer het bevoegd gezag desondanks een ontwikkeling mogelijk wil maken die een belemmering vormt voor de veiligheid van de vaarweg, dan zal het goed dienen te motiveren op welke wijze daarbij rekening is gehouden met het belang van de scheepvaart en waarom het belang dat gemoeid is



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

met de voorgestane ontwikkeling, zwaarder weegt. Onder a. tot en met e. wordt aangegeven welke factoren in aanmerking dienen te worden genomen bij het oordeel of sprake is van een belemmering voor de scheepvaart. Die betreffen:

- de doorvaart (onderdeel a.): de doorvaart van scheepvaart mag niet worden belemmerd in hoogte, in breedte of in diepte;
- het zicht (onderdelen b. en c.): in een bocht, bij havenuitvaart of splitsing in de vaarweg moet de schipper voldoende zicht – visueel en middels navigatieapparatuur – hebben op het overige verkeer. De schipper kan zo een tegemoetkomend schip tijdig herkennen en zo nodig uitwijken of vaart minderen. Ook moet vanuit de bedienings- en begeleidingsobjecten voldoende zicht op de vaarweg zijn om de bedienings- of begeleidingsfunctie naar behoren uit te kunnen voeren;



Afbeelding 16 – Zichtlijn in een bocht (bron: Richtlijnen Vaarwegen 2011)

- hulpverlening (onderdeel d.): om de vaarweg toegankelijk te houden voor hulpverleningsdiensten dient ten minste aan één zijde van de vaarweg ruimte voor een inspectieweg te worden vrijgehouden, tenzij voorzieningen zijn getroffen om hulp vanaf het water te bieden;
- beheer en onderhoud (onderdeel e.): de mogelijkheden tot het uitvoeren van beheer en onderhoud mogen niet worden belemmerd.

De vaarwegbeheerder en de gemeente kunnen samen bezien wanneer er – gelet op de specifieke ligging van de rijksvaarweg en de lokale omstandigheden – daadwerkelijk sprake is van een belemmering.



II. Grote rivieren (artikelen 2.4.1 tot en met 2.4.7)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan wijst ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan alleen nieuwe bestemmingen in een rivierbed aan in het geval er sprake is van:

- a. een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
- b. geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
- c. een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
- d. een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

Onverminderd de voorgaande regel kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het stroomvoerend deel van het rivierbed ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan uitsluitend een wijziging mogelijk maken, voor zover daarbij, voor zover van belang voor dit bestemmingsplan, een of meer van de volgende activiteiten worden mogelijk gemaakt:

- a. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken;
- b. de verwezenlijking van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- of recreatievaart.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

Met de recentste herziening van de PVR 2014 is de aanwijzing van de Nieuwe Waterweg als stroomvoerend deel van het rivierbed komen te vervallen. Deze blijft wel een rivierbed, maar in dit bestemmingsplan hoeft geen verdere bescherming te worden opgenomen voor deze kwalificatie.

c. Toelichting op de wettelijke regels

De definities van rivierbed en stroomvoerend deel van het rivierbed zijn ontleend aan de Beleidsregels grote rivieren, die worden toegepast bij de beoordeling van aanvragen van vergunningen op basis van de Waterwet.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De bepalingen omtrent het rivierbed verwoorden de algemene rivierkundige voorwaarden waaraan toe te laten (bouw)activiteiten in het rivierbed, ongeacht de aard en de omvang daarvan, altijd moeten voldoen. Deze voorwaarden zijn een vertaling van de zorgplicht van de initiatiefnemer van een activiteit in het rivierbed, die is verwoord in artikel 6.15, eerste lid, van het Waterbesluit. Om de belangen waarop deze bepaling ziet, ook via het ruimtelijke spoor te borgen, dienen deze voorwaarden door te werken in het bestemmingsplan. Dit laat overigens onverlet dat het eveneens gewenst is dat rekening wordt gehouden met de in het gebied aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De term oppervlaktewaterlichaam in het eerste lid heeft dezelfde betekenis als in artikel 1.1 van de Waterwet en omvat dus de rivier met zijn rivierbodem en bijbehorende oevers. In het bestemmingsplan moet worden vastgelegd hoe de effecten op de waterstand en de afname van het bergend vermogen worden gecompenseerd. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op een bestemmingsplan worden verantwoord hoe de wijze van financiering en tijdige realisering wordt verzekerd.

In de bepalingen omtrent het stroomvoerend deel van rivierbed is sprake van zogenoemde riviergebonden activiteiten. Het gaat om een aantal nader omschreven activiteiten waarvan op voorhand duidelijk is dat deze niet buiten het rivierbed gelokaliseerd kunnen worden. Daarom wordt hiervoor in het kader van de Waterwet een vergunning verleend, mits wordt voldaan aan enkele specifieke voorwaarden. Als in dat verband mitigerende of compenserende maatregelen moeten worden genomen, worden deze als onderdeel van de riviergebonden activiteit beschouwd. Tijdige realisering van die maatregelen kan bijvoorbeeld worden verzekerd door een termijn te stellen waarbinnen de maatregelen moeten zijn genomen.

Voorbeelden van de onder a. genoemde voorzieningen zijn constructies om de vaargeul in stand te houden, zoals kribben of leidammen, maar ook bruggen, sluizen en waterkeringen. Bij de onder b. genoemde voorzieningen kan worden gedacht aan scheepvaartmarkeringen en golfreducerende constructies bij ligplaatsen.



III. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament (artikelen 2.11.1 tot en met 2.11.3)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben, wordt voor die gronden de bestemming "waterkering" opgenomen.

Bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van een beschermingszone wordt voor die gronden de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – dijk" opgenomen, indien de primaire waterkering een dijk is en wordt voor de overige gevallen de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – waterstaatswerk" opgenomen.

Met betrekking tot gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben, of een beschermingszone, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van deze titel geldende bestemmingsplan, voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de instandhouding of de versterking van de primaire waterkering.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

Ruim buiten het plangebied is het plangebied omsloten door de dijkring met dijkringnummer 19, als bedoeld in artikel 1.3, eerste lid, in verbintenis met Bijlage I van de Waterwet. Voor deze dijkring geldt als veiligheidsnorm een gemiddelde overschrijdingskans van 1 op 10.000 per jaar van de hoogste hoogwaterstand, waarop de tot directe kering van het buitenwater bestemde primaire waterkering moet zijn berekend, mede gelet op de overige het waterkerend vermogen bepalende factoren. In het bestemmingsplan is de waterkering Delflandsedijk bestemd als "Waterstaat – Waterkering".

c. Toelichting op de provinciale regels

De bepaling dat een bestemmingsplan aan de primaire waterkering een bepaalde (hoofd)bestemming moet geven, betekent tevens dat de desbetreffende gebieden op de bij het bestemmingsplan behorende kaart zichtbaar gemaakt worden.



Het derde deel van de bepalingen ziet op wijzigingen die met een bestemmingsplan mogelijk kunnen worden gemaakt. Wijzigingen zijn mogelijk voor zover deze niet leiden tot een belemmering voor het onderhoud, de instandhouding of de versterking van de primaire waterkering.

2.24 Nationaal Waterplan 2016-2021

2.24.1 Algemeen

Op 10 december 2015 heeft het Kabinet het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 vastgesteld, een waterplan als bedoeld in artikel 4.1 van de Waterwet. Het is tevens een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.3, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Het NWP is op 1 januari 2016 in werking getreden.

Het NWP bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Voor dit bestemmingsplan is vooral het aspect waterveiligheidsbeleid van belang.

Het waterveiligheidsbeleid is gebaseerd op de risicobenadering. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de kans op een overstroming, maar ook naar het mogelijke gevolg. Hoe groter de kansen en de gevolgen, hoe strenger de norm. Daarnaast hebben de nieuwe normen een ander karakter (een overstromingskans in plaats van een overschrijdingskans). De doelen van dit beleid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een normspecificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar. Deze normen zullen in 2017 wettelijk worden verankerd.

Op basis van het NWP en de daarbij passende wetgeving is het mogelijk dat in de toekomst een andere en wellicht ook zwaardere normering voor de dijk in het plangebied zal gaan gelden. In de gebiedsgerichte uitwerking is gesteld dat bij de toetsing aan en het eventuele nieuwe ontwerp van dijken de "voorlanden" moet worden meegewogen. Het buitendijkse deel van het plangebied is zo een voorland.

Het plangebied behoort tot het beleidsgebied Rijn-Maasdelta. In het NWP wordt uit voorzorg rekening gehouden met een toename van de huidige maximale rivierafvoeren in de komende decennia. De Rijn-



Maasdelta blijft ook op lange termijn beschermd met een afsluitbare, volledig open stormvloedkering in de Nieuwe Waterweg.

2.24.2 Stroomgebiedbeheerplan Rijndelta 2016-2021

In het verlengde van het Nationaal Waterplan 2016-2021 is voor het stroomgebied van de Rijn het Stroomgebiedbeheerplan Rijndelta 2016-2021 vastgesteld. Deze is als bijlage van het Nationaal Waterplan (Bijlage 3.3) opgenomen, evenals beheerplannen voor andere stroomgebieden. Vanwege de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) dient door de lidstaten eenzelfde aanpak van belangrijke waterwegen te worden gehanteerd, primair voor nationaal gebruik en rekening houdend met andere (Europese) richtlijnen. Daartoe zijn stroomgebiedbeheerplannen opgesteld, met daarin een beschrijving van de watersystemen, toestand, problemen, doelen en maatregelen om een stap dichterbij de realisatie van nationale en Europese doelen te komen. Met deze plannen wordt gestreefd naar gezond en schoon water voor duurzaam gebruik als onderdeel van een gezonde, productieve en aangename leefomgeving in 2027.

De Rijn is een internationale waterweg, waarvan het stroomgebied door Zwitserland, Frankrijk, Duitsland en Nederland loopt. De Rijndelta ontvangt dan ook voornamelijk smeltwater van de hoger gelegen delen in Zwitserland, Frankrijk en Duitsland. Het stroomgebied in Nederland beslaat een tiental provincies, waaronder de Waddeneilanden. Ook komt de rivier in aanraking met zowel de Maas als de Waal; de Nieuwe Waterweg behoort dan ook tot het stroomgebied van de Rijndelta en niet tot het stroomgebied van de Maas. De rivier wordt met name gevoed door smeltwater vanuit de Alpen, waardoor het waterpeil sterk kan variëren. In het laaggelegen Nederland zijn aanpassingen op het gebied van beschermen tegen overstromingen, met name in de vorm van opvang en waterkeringen, van essentieel belang.

Zonder deze voorzieningen zou Nederland immers voor tweederde kunnen overstromen; dit gaat echter vaak ten koste van de leefgebieden voor planten en dieren. In het programma "Ruimte voor de Rivier" is hier rekening mee gehouden. In hooggelegen Nederland zijn deze aanpassingen tevens beschermend van aard, maar ook om ervoor te zorgen dat er landbouwactiviteiten mogelijk zijn. Er worden drie soorten oppervlaktewater (hydromorfologie) onderscheiden: natuurlijk, sterk veranderd en kunstmatig, afhankelijk van de mate waarin menselijk handelen de rivier heeft beïnvloed.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Vanuit de ecologische en chemische invalshoek wordt naar het oppervlaktewater gekeken. Ecologisch gezien (flora en fauna, visstand) moet het water aan landelijke doelen voldoen en wordt gekeken naar de biologische soortgroepen, verontreinigde stoffen en algemeen fysisch-chemische parameters. Voor een goede chemische toestand (stoffen die via de rivieren, maar ook via de landbouw in het grondwater terechtkomen) zijn Europees vastgestelde milieukwaliteitseisen vastgelegd. Ook is er naar de belasting van het waterlichaam gekeken, waardoor de chemische of ecologische toestand mogelijk in de toekomst onder druk komt te staan. Klimaatverandering speelt hierin ook een rol.

Het Stroomgebiedbeheerplan bevat een maatregelenpakket: een geheel aan maatregelen, die ervoor moeten zorgen dat het water in het stroomgebied van de Rijndelta voldoet aan eisen op het gebied van kwaliteit en kwantiteit, met daarbinnen weer een arsenaal aan specifieke bepalingen. Deze maatregelen komen voort uit nationale en Europese richtlijnen en worden vergeleken met waarden die in het eerdere Gebiedbeheerplan (2009 – 2015) zijn beschreven.

Daarbij is belangrijk dat:

- de kwaliteit van de oppervlakte- en grondwaterlichamen niet achteruit gaat (onder andere reductie nutriënten en voorkomen vuil in het water);
- onderzoek, een hoog kostenplaatje of aanpassing van de natuur aan de (nieuwe) omstandigheden vaak om termijnverlenging vraagt van de afgesproken tijdspanne;
- er continue monitoring moet plaatsvinden om een goed beeld te krijgen van de toestand van het water op representatieve locaties, zodat metingen tegen de doelen worden afgezet;
- inrichtingen natuurlijker worden;
- drinkwaterwinning niet onder druk komt te staan; en
- waterlichamen "klimaatrobuust" zijn.

In het gebied rondom de Nieuwe Waterweg, een kunstmatig gerealiseerd oppervlaktewater, blijkt de chemische toestand van het oppervlaktewater niet te voldoen op vier tot zes stoffen, welke daarmee slechter scoort dan de rest van het gebied van de Rijndelta en gelijkwaardig is aan 2009 (ook door nieuwe normen en nieuwe en betere meetmethoden, dus vergelijking is lastig). De ecologische toestand van de Nieuwe Waterweg is matig tot goed en is ten opzichte van 2009 iets verbeterd. Dit geldt overigens voor de meeste deelgebieden van de Rijndelta. De chemische en kwantitatieve toestand van het grondwater is over het algemeen goed.



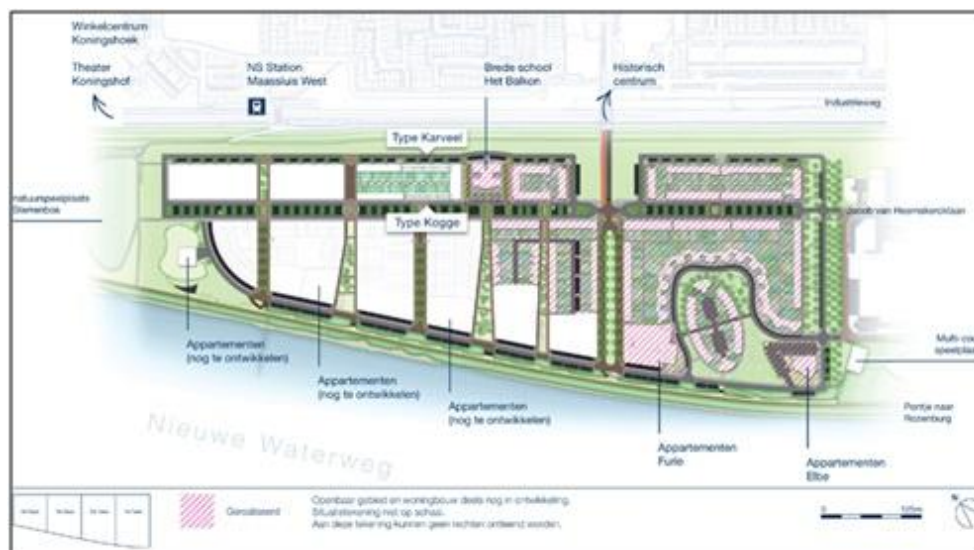
Maatregelen zijn genomen in het verminderen van ongezuiverde lozingen, het aanpassen van rioolzuiveringsinstallaties, het inrichten van natuurvriendelijke oevers en het verwijderen van belemmeringen voor vismigratie. Deze vloeien voort uit EU-richtlijnen, basismaatregelen, gebiedsgerichte maatregelen en extra maatregelen.

E. SPECIFIEKE GEBIEDSVISIES

2.25 Stedenbouwkundige opzet Het Balkon

2.25.1 Wegenstructuur

Het gebied is buitendijks gelegen en wordt op drie plekken ontsloten.



Afbeelding 17 – Kaart masterplan Het Balkon

De hoofdontsluiting is de Mozartlaan via de Noord Nieuwelandse Poort, aan de noordzijde van het plangebied. Middels een tunnel wordt de wijk hierop ontsloten, zodat het autoverkeer de wijk, ongehinderd door het spoor, verlaten kan. Met name in verband met een calamiteit is dit laatste van belang. De entree geeft toegang tot een centraal gelegen ontsluitingsweg, die de wijk in lengterichting doorsnijdt. Deze centrale ontsluitingsweg krijgt een laankarakter.

De tweede ontsluiting is de weg, die gebruikers vanaf het bedrijventerrein Nieuwe Waterweg de wijk Het Balkon in leidt. Dit kan



via twee wegen: de Noordzee en de Zwarte Zee, uitkomend op de Maasweg.

De derde ontsluiting is uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer en komt te liggen ter hoogte van station Maassluis-West. Deze ontsluiting wordt in een later stadium gerealiseerd.

Langzaam verkeer wordt op dezelfde manieren ontsloten, maar kan tevens gebruikmaken van de Coppelbrug ter hoogte van de buitenhaven. Hiermee is het aantrekkelijker gebruik te maken van de routes langs de Nieuwe Waterweg. Deze sluit vervolgens aan op de route "Van Stad naar Strand" tussen Rotterdam en Hoek van Holland.

2.25.2 Woonmilieus

De hoofdweg wordt aan de noordzijde begeleid door een wand met woningen ("de Laan"). Tussen de laan en de Nieuwe Waterweg liggen diverse woongebieden ("de Hoven") die van elkaar worden gescheiden door (groene) openbare verblijfsruimten. Deze ruimten vormen vista's, die doorzicht bieden naar de Nieuwe Waterweg. 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".

Volgens de Steen van Rosetta kan het woonmilieu hier getypeerd worden als suburbaan-compact, maar voornamelijk suburbaan-grondgebonden. Dit laatste wordt vooral gekenmerkt door de ligging aan de rand van de stad, met rijtjeswoningen, autogeorieënt, parkeren voor de deur en veel kleinschalig groen. Langs de Nieuwe Waterweg, waarmee continue interactie is, wordt gestreefd naar een frontbebouwing, met een afwisselend, contrasterend beeld van appartementencomplexen van maximaal vijf bouwlagen en appartemententorens van maximaal vijftien bouwlagen ("het Waterfront"), afgewisseld met boulevardwoningen. Ten behoeve van de toegenomen vraag naar suburbaan-grondgebonden woningen is het aantal appartementengebouwen verlaagd van zeven naar vijf.

2.25.3 Groen

In het plangebied van Het Balkon is een groenzone gereserveerd als barrière tussen de Hoekse Lijn en de bebouwing aan de noordzijde. Daarnaast is er een groene strook ingericht tussen woonwijk Het Balkon en bedrijventerrein Nieuwe Waterweg, om milieus van elkaar te scheiden. Dit groen is kleinschalig en bestaat uit grasland en bomen.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Het overige groen maakt deel uit van de bij de huizen aanwezige tuinen, aan de achter- en voorzijde. Ook aan de zuidzijde van het bedrijventerrein is een groenzone ingericht, die deel uitmaakt van de boulevard bij de Nieuwe Waterweg. Dit deel zal in de toekomst een belangrijke bijdrage leveren aan de openbare verblijfsruimte. Tevens zijn er op diverse plaatsen kunstwerken in het straatbeeld aangebracht.

2.25.4 Speelvoorzieningen

Aan de zuidoostzijde van Het Balkon ligt een zogenaamd multicourt, bedoeld voor meerdere soorten sport. Tevens is hier een kleinschalig speeltuintje met houten speelvoorzieningen gerealiseerd. Daarnaast is er ter hoogte van de Elbe een kleinschalige speelvoorziening voorzien. Tussen de bebouwing zijn bovendien groenvoorzieningen aanwezig in de vorm van grasvelden en speelveldjes. In de openbare ruimte, met name ter hoogte van de boulevard, zijn in de openbare inrichting elementen toegevoegd die kunnen dienen als speelzone. Aan de noordwestzijde, net buiten het plangebied, is sinds 2014 natuurspeelplaats Avonturis gevestigd, waar kinderen naar hartenlust kunnen klimmen en klauteren, eventueel onder toezicht van de ouder(s). Deze is van zonsopgang tot zonsondergang geopend.

2.25.5 Voorzieningen

In de wijk is er naast een basisschool (Breda School CBS Het Balkon) en een mondzorgpraktijk geen voorzieningenaanbod. Op korte afstand van Het Balkon ligt Koningshoek, dat geschikt is voor de dagelijkse boodschappen. Het historisch centrum van Maassluis, tevens op korte afstand gelegen, is populair voor een dagje shoppen, met een aanbod in boetiekjes, speciaalzaken en horeca. Stichting Kinderopvang Maassluis is in de Brede School gevestigd. Deze school is in de avond vaak beschikbaar voor wijkactiviteiten.



HOOFDSTUK III

Inventarisatie en onderzoek

A. INVENTARISATIE

3.1 Inventarisatie van functies

Op 29 februari, 30 maart en 4 april 2016 heeft door middel van plaatsopneming een inventarisatie (nulmeting) van de bestaande functies in het plangebied plaatsgevonden. De resultaten zijn hieronder samengevat weergegeven

3.1.1 Woningen

Het plangebied betreft hoofdzakelijk de woonwijk Het Balkon. De woningen betreffen grondgebonden rijwoningen, die zijn opgericht volgens het stedenbouwkundig plan van masterplan Het Balkon. In dezelfde wijk bevinden zich twee appartementsgebouwen en wel aan de boulevardkant van de wijk. De woonwijk is gelegen aan de verkeerswegen Jacob van Heemskercklaan, Bruinvisch, Lichtboei, Santplaat, Het Hoge Licht, Vuurbaak, Furie, Het Lage Licht, Lauwerzee en Vrouwe Jacoba. Vanaf laatstgenoemde weg naar het westen toe waren ten tijde van de plaatsopneming rijwoningen in aanbouw.

Deze bestaande woningen zijn in de bestemmingsregeling bestemd als "Wonen" (zie paragraaf 4.2.8 van deze toelichting).

3.1.2 Maatschappelijke voorzieningen

Aan de Jacob van Heemskercklaan nummer 68 is de Brede School CBS "Het Balkon" gelegen. Aan de Lauwerzee nummer 7 is een mondzorgpraktijk gevestigd, die als maatschappelijke voorziening moet worden aangemerkt. Deze functies zijn in de bestemmingsregeling bestemd als "Maatschappelijk" (zie paragraaf 4.2.2 van deze toelichting).



3.1.3 Nutsvoorzieningen

In het plangebied liggen verspreid enkele schakelkasten voor de elektriciteitsvoorziening.

3.1.4 Water

In het plangebied liggen vaarwegen (zie paragraaf hierna). Verder zijn geen waterplassen in het plangebied aanwezig en evenmin waterlopen van betekenis.

3.1.5 Verkeer

a. Verkeer algemeen

In het plangebied bevinden zich uitsluitend verbindingen voor het wegverkeer en waterverkeer. Buiten en langs het plangebied loopt een verbinding voor railverkeer, de Hoekse Lijn. Verbindingen met luchtverkeer behoeven geen beschrijving, omdat dit verkeer geen invloed heeft op de ruimtelijke ordening binnen het plangebied.

b. Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer direct ontsloten door de Noord Nieuwelandse Poort die via een onderdoorgang onder de spoorlijn Rotterdam – Hoek van Holland uitkomt op de Mozartlaan en de Industrieweg, en indirect door de Maasweg die via een gelijkvloerse spoorwegovergang uitkomt op de Industrieweg.

c. Ontsluiting voor langzaam verkeer

Het langzaam verkeer wordt deels op dezelfde wijze ontsloten als het gemotoriseerde verkeer. Tevens kan de Coppelburg ter hoogte van de buitenhaven als ontsluiting worden gebruikt.

d. Ontsluiting middels openbaar vervoer

Het plangebied is middels het openbaar vervoer bereikbaar met trein en bus. Het meest dichtbijgelegen treinstation is het station Maassluis-West dat op ongeveer 10 minuten loopafstand van de woonwijk (Het Lage Licht) ligt. De bushaltes (RET) bevinden zich bij het station Maassluis-West en aan de Mozartlaan en Industrieweg.

e. Waterverkeersverbindingen

In het plangebied liggen als waterverkeersverbindingen de rijkswaerweg Nieuwe Waterweg en (deels) de buitenhaven van Maassluis. Deze



verbindingen zijn in de bestemmingsregeling bestemd als "Water" (zie paragraaf 4.2 van deze toelichting).

f. Railverkeersverbinding

Buiten het plangebied en wel ten noorden daarvan loopt de railverkeersverbinding Rotterdam – Hoek van Holland (de Hoekse Lijn). Alleen het deel van die verbinding dat de Noord Nieuwelandse Poort kruist, is gelegen in het plangebied.

3.1.6 Leidingen en (ondergrondse) verbindingen

In en nabij het plangebied lopen geen hoogspanningsleidingen, waarmee in dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Wel is er een rioolleiding aanwezig ter hoogte van de onderdoorgang bij de Noord Nieuwelandse Poort.

3.2 Inventarisatie van omgevingswaarden

3.2.1 Archeologische waarden

In het plangebied liggen gronden met een onbekend tot lage verwachtingswaarde voor archeologische vondsten in de bodem. Bestaand onderzoek heeft uitgewezen dat het bodemarchief verstoord is vanwege autonome ontwikkelingen, zoals het plaatsen van bebouwing en het graven van de Nieuwe Waterweg en ophogingen (zie paragraaf 3.10.3 van deze toelichting).

3.2.2 Cultuurhistorische waarden

In het plangebied liggen geen gemeentelijke monumenten en geen rijksmonumenten.

B. ONDERZOEK

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.3.1 Preliminare toets

Bij de beoordeling of de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast, is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan er zekerheidshalve van uitgegaan dat dit het geval is. Desalniettemin kan geoordeeld worden, dat met dit bestemmingsplan geen sprake is van



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het criterium om de vraag te beantwoorden vormt het begrip *nieuwe* stedelijke ontwikkeling (artikel 3.1.6, tweede lid, en artikel 1.1.1, eerste lid en onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening).

Met het bestemmingsplan wordt stedelijke ontwikkeling, namelijk woningbouw, mogelijk gemaakt. Het daarin mogelijk gemaakte woningbouwplan Het Balkon vormt een onderdeel van het totale woningbouwproject Het Balkon. Volgens het bestemmingsplan Het Balkon, dat op 20 juni 2006 door de raad van de gemeente Maassluis werd vastgesteld, was in het plangebied van dat plan woningbouw mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan vormt een gedeeltelijke actualisering van het woningbouwproject dat op grond van voornoemd bestemmingsplan reeds mogelijk was. Het bestemmingsplan voorziet niet in uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling ten opzichte van het vorige planregime, noch in een wijziging van functies.

Gelet op deze feiten kan gesproken worden van een onbenutte planologische mogelijkheid. Dit is laatstelijk bevestigd in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 februari 2016 (201506618/1/R6).

Mede gelet op de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is de ladder voor duurzame verstedelijking toch doorlopen. Het resultaat hiervan is hierna weergegeven.

3.3.2 Trede 1: Actuele regionale behoefte

a. Algemeen

Volgens artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a., van het Besluit ruimtelijke ordening (de zogenaamde Trede 1), moet in de toelichting bij een bestemmingsplan worden beschreven dat de voorgenomen, *nieuwe* stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

In de provinciale Verordening ruimte 2014 is dit wettelijke voorschrift aangevuld met de bepaling, dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting bij het bestemmingsplan kan – volgens de provinciale regels – in dat geval worden verwezen naar die regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering van het aanwezig zijn van de actuele regionale behoefte.



b. Regionale afstemming

Op 12 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland ingestemd met de Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014 – 2020, ook wel genoemd: "Dat spreken we af".

c. Regionale woningbehoefte

De regionale woningbehoefte waarin het woningbouwplan Het Balkon zal gaan voorzien, is gebaseerd op afspraken die zijn gemaakt in de strategie "Dat spreken we af".

In *kwantitatieve* zin voldoet het woningbouwplan aan de regionale differentiatie van woonmilieus zoals op regionaal niveau vastgelegd in de zogeheten Steen van Rosetta. De stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woonwijk moet volgens die Rosetta-methode voornamelijk worden gekenmerkt als type suburbaan-grondgebonden (zie paragraaf 2.25 van deze toelichting). Naast de kwantitatieve behoefte zal het woningbouwplan dus ook tegemoet komen aan de wensen van woningzoekenden aangaande de kwaliteit van het woonmilieu.

De regionale woningbehoefte is *actueel*, hetgeen geconcludeerd mag worden uit de voorgenoemde woonstrategie en -visie. Anders gezegd, de woningmarkt heeft zich niet zodanig ontwikkeld of de regionale afstemming heeft er niet toe geleid, dat in de behoefte kan worden voorzien middels een andere stedelijke ontwikkeling in de regio.

3.3.3 Trede 2: voorzien in behoefte binnen bestaand stedelijk gebied

a. Algemeen

Volgens artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b., van het Besluit ruimtelijke ordening (de zogenaamde Trede 2), moet in de toelichting bij een bestemmingsplan worden beschreven in hoeverre in de actuele regionale behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden die daarvoor middels herstructurering, transformatie of anderszins geschikt zijn gemaakt. In de provinciale Verordening ruimte 2014 is dit wettelijke voorschrift als zodanig overgenomen.

In artikel 1.1.1, eerste lid en onder h., van het Besluit ruimtelijke ordening wordt als definitie van *bestaand* stedelijk gebied gegeven, een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen,



stedelijk groen en infrastructuur. In de provinciale Verordening ruimte 2014 wordt daaraan toegevoegd: "met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen".

Hoewel ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan het te ontwikkelen plangebied als bouwrijp aangemerkt zou kunnen worden, zodat het gebied volgens de provinciale regels zou vallen binnen bestaand stedelijk gebied, is in het bestemmingsplan uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Dit uitgangspunt vergt volgens de ladder een motivering waarom het woningbouwplan niet in de bestaande verstedelijking kan worden ingepast.

De provincie doet in de toelichting van de PVR 2014 de aanbeveling de opvang van de regionale behoefte niet per plan te onderzoeken maar vooraf een overzicht te maken met de beschikbare ruimte binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), bijvoorbeeld in een gemeentelijke of regionale structuurvisie.

Volgens de uitleg van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt uit artikel 3.1.6, tweede lid en onder b., van het Besluit ruimtelijke ordening niet, dat eerst alle bestaande inbreidings- en transformatielocaties moeten zijn bebouwd alvorens tot uitbreiding van het stedelijk gebied te kunnen overgaan, en wel indien de actuele regionale behoefte groter is dan waaraan kan worden voldaan binnen stedelijk gebied.

b. Woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied

Het woningbouwplan Het Balkon, als onderdeel van het woningbouwproject Het Balkon, heeft een zodanige, samenhangende woonstructuur dat deze niet versnipperd binnen de bestaande kernen kan worden gerealiseerd. De samenhangende woonstructuur voldoet juist door die samenhang aan de actuele regionale woningbehoefte, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin (zie paragraaf 3.3.2 hiervoor).

De actuele regionale behoefte waarin met het bestemmingsplan wordt voorzien, is groter dan waaraan binnen de bestaande bebouwing door intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden voldaan. Wat betreft de mogelijkheid tot inbreiding kent Maassluis geen aangewezen locaties, vooral omdat een plan met de grootte van Het Balkon niet in te passen is. Voor dergelijke plannen dient dan ook buiten



het BSD te worden gezocht. Het woningbouwplan Het Balkon is, als onderdeel van het totale woningbouwproject Het Balkon, aangewezen als uitleglocatie omwille van grootte en samenhang.

3.3.4 Trede 3: voorzien in behoefte op nieuwe locatie

a. Algemeen

Volgens artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening (de zogenaamde Trede 3), moet in de toelichting bij een bestemmingsplan worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in de actuele regionale behoefte aan stedelijke ontwikkeling op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend zijn ontsloten of als zodanig worden ontwikkeld. In de provinciale Verordening ruimte 2014 is dit wettelijke voorschrift als zodanig overgenomen.

b. Multimodale ontsluiting van de woonwijk

In de stedelijke ontwikkeling die het woningbouwplan Het Balkon vormt, zullen passende modaliteiten van ontsluiting worden ontwikkeld. De ontsluiting van dit plan in samenhang met het reeds gerealiseerde deel van woningbouwproject Het Balkon is beschreven in paragrafen 2.25.1 en 3.1.5 van deze toelichting.

c. Aanvulling regels provinciale verordening

In de provinciale Verordening ruimte 2014 zijn verder de volgende voorwaarden opgenomen om te kunnen voldoen aan de – laatste beoordelingsstap – van de ladder voor duurzame verstedelijking:

- er wordt gebruik gemaakt van locaties die passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van de Verordening ruimte 2014 van toepassing is, en
- er wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

De ontwikkeling past in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de provinciale Visie ruimte en mobiliteit. Naast woningbouw krijgt in het plangebied de Ecologische Hoofdstructuur gestalte en zal het watersysteem worden vernieuwd naar de normen van de Kaderrichtlijn Water en het Waterbeheerplan van het



Hoogheemraadschap van Delfland. In de totale context van woningbouwproject Het Balkon zal in het woningbouwplan voldoende groen worden gerealiseerd. Het woningbouwplan voldoet, samengevat gezegd, aan de provinciale norm van behoud en vergroting van biodiversiteit.

3.4 Bedrijven en milieuzonering

3.4.1 Wettelijk kader

a. Algemeen

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten ten opzichte van gevoelige functies, zoals (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang en dergelijke, te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten, die in potentie hinder kunnen veroorzaken, worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd.

In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een "goede ruimtelijke ordening" eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies en wel door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Bedrijfsmatige activiteiten zijn volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) ingedeeld in een aantal categorieën met bijhorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de Standaard BedrijfsIndeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, namelijk de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. In een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de verhouding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies (milieuzonering).

b. Milieuzonering

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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

1. ter plaatse van deze gevoelige functies een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
2. rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Op basis van eerdergenoemde VNG-publicatie kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven beperkend kunnen zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in hun omgeving. In deze uitgave zijn per (milieu)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd, die kunnen worden aangehouden teneinde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken. Hiertoe wordt een zestal milieucategorieën onderscheiden. Per milieucategorie is een richtafstand opgenomen, welke ten opzichte van in de omgeving aanwezige gevoelige bestemmingen dient te worden aangehouden. Deze richtafstand is gebaseerd op de als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te verwachten milieuhinder (vanwege geur, geluid, stof of gevaar). In onderstaande tabel zijn de VNG-richtafstanden voor milieubelastende functies gegeven, zoals deze gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en van een gemengd gebied.

| Milieucategorie: | Afstand tot rustige woonwijk: | Afstand tot gemengd gebied: |
|-------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Categorie 1 | 10 m | 0 m |
| Categorie 2 | 30 m | 10 m |
| Categorie 3.1 | 50 m | 30 m |
| Categorie 3.2 | 100 m | 50 m |

Afbeelding 18 – Tabel richtafstanden tot een rustige woonwijk en tot een gemengd gebied (bron: VNG)

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

3.4.2 Verkennend onderzoek

a. Algemeen

Het woongebied in het plangebied moet worden aangemerkt als een rustige woonwijk, aangezien dit gebied een woonwijk betreft dat wordt ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van



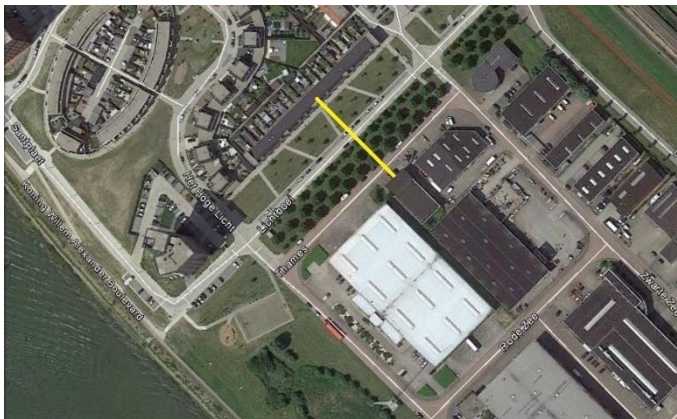
TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

wijkgebonden voorzieningen, komen er vrijwel geen andere functies voor (zoals bedrijven en kantoren). Langs de randen van het gebied is weinig verstoring door verkeer.

b. Bedrijventerrein Nieuwe Waterweg

Ten oosten van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein Nieuwe Waterweg.

De dichtst bij de woonwijk Het Balkon gelegen bedrijven betreffen bedrijven die gecategoriseerd zijn in milieucategorie 3.2. Voor deze categorie geldt een minimale afstand van 100 meter tot aan een gevoelige functie. Het aspect geluid is hierbij leidend. De afstand tussen het meest dichtbij gelegen bedrijf aan de verkeersweg Thames en de woningen aan de verkeersweg Lichtboei bedraagt ongeveer 63 meter. De inpassing van de milieuzonering heeft plaatsgevonden op grond van bestemmingsplan Het Balkon 1^e herziening.



Afbeelding 19 – Ligging bedrijventerrein Nieuwe Waterweg ten opzichte van woongebied Het Balkon

c. Bedrijven buiten het plangebied

In de (directe) nabijheid van het plangebied ligt het bedrijventerrein Kapelpolder en wel ten noorden daarvan, aan de Industrieweg. Aan de overkant van de Nieuwe Waterweg liggen de industrieterreinen Botlek/Pernis en Europoort/Maasvlakte (gemeente Rotterdam). Van een milieuzonering als in het kader van deze paragraaf is bedoeld, is geen sprake. Hierop wordt qua geluidskwaliteit wel ingegaan in paragraaf 3.7.2 van deze toelichting.



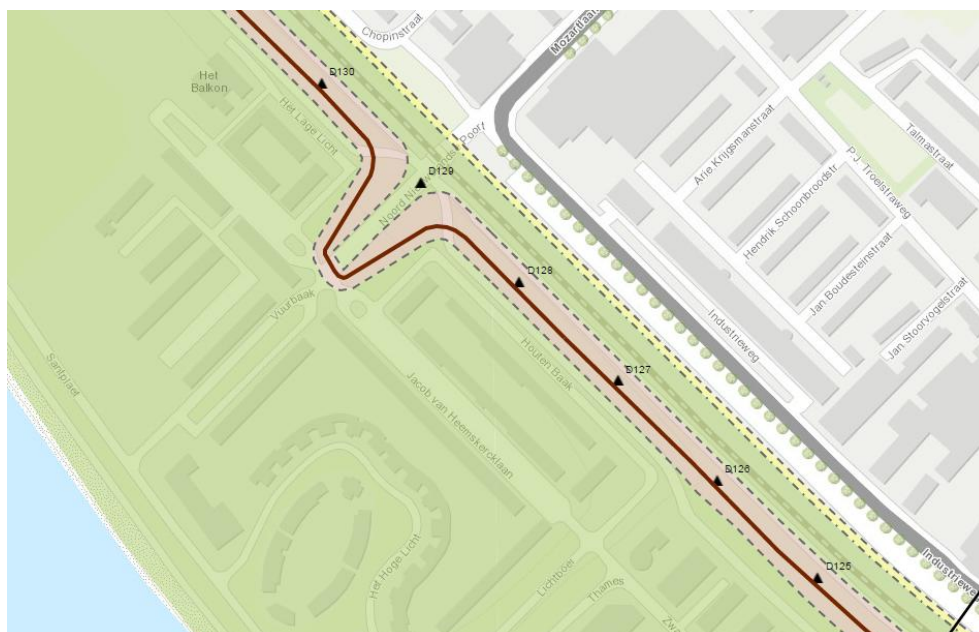
3.5 Waterhuishouding

In deze paragraaf is het bestemmingsplan getoetst aan het waterbeleid van het Hoogheemraadschap van Delfland op basis van de "Handreiking watertoets voor gemeenten" (2014).

3.5.1 Veiligheid en waterkeringen

a. Waterkering

In het plangebied van het bestemmingsplan is de Delflandsedijk aanwezig als waterkering waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing is.



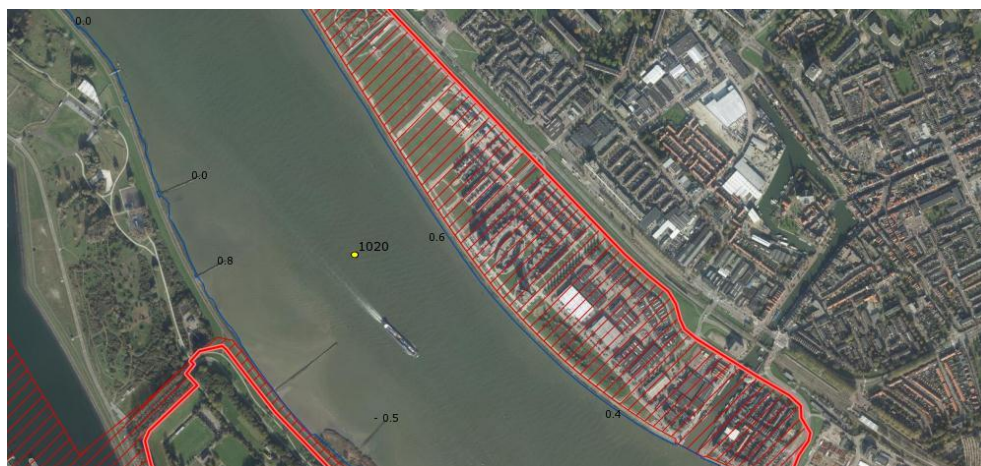
Afbeelding 20 - Primaire waterkering (rood), de beschermzone (groen) en bijbehorende keurzone (roze)

Het ruimtebeslag van de dijk, alsmede de bijbehorende beschermingszone zijn opgenomen in de bestemmingsregeling. Voor de gronden van deze waterkering zelf is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" opgenomen, welke overeenkomstig is met de binnendijkse beschermingszone. Voor de buitendijkse beschermingszone is een aparte gebiedsaanduiding opgenomen. Het ruimtebeslag is ook getoetst aan het Deltabesluit Waterveiligheid 2014 en geconcludeerd is dat de opgenomen zonering voldoende ruimte biedt voor een toekomstige dijkversterking en aldus de veiligheid en het functioneren van de Delflandsedijk.



b. Buitendijks gebied als rijkswaterstaatswerk

Het plangebied betreft voor het deel gelegen tussen de Delflandsedijk en de Nieuwe Waterweg een buitendijks gebied. Dit gebied is een (nat) waterstaatswerk in de zin van artikel 1 van de Waterwet. Het plangebied is op grond van artikel 6.16, eerste lid, in verbintenis met Bijlage IV (kaartblad 081: Nieuwe Maas), van het Waterbesluit vrijgesteld van de vergunningplicht op grond van artikel 6.12 van dat besluit. De betreffende belangen in het plangebied zijn geborgd door de verplichte watervergunning bij ruimtelijke ontwikkelingen, die wordt afgegeven door het waterschap op grond van de Waterwet.



Afbeelding 21 – Rijkswaterstaatswerken die van vergunningplicht zijn vrijgesteld (rood omkaderd) (bron: GeoWeb Rijkswaterstaat)

De Nieuwe Waterweg zelf is niet vrijgesteld van de vergunningplicht. Dit bestemmingsplan laat echter geen gebruik van dit waterstaatswerk toe, anders dan waarvoor het is bedoeld.

c. Deltabeslissing Waterveiligheid

De Deltabeslissing Waterveiligheid heeft nieuwe normen voor de waterveiligheid geïntroduceerd. Vanaf 2017 worden de primaire waterkeringen in Nederland getoetst aan deze normen en vanaf 2023 vindt eventuele versterking plaats. Het is van belang dat de ontwikkelingen, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, een eventuele dijkversterking in de toekomst niet in de weg staat. Het bestemmingsplan maakt woningbouwontwikkeling in de buitendijkse beschermingszone mogelijk. Het maaiveld van de buitendijkse beschermingszone ligt op een hoogte van circa 5,50 meter +NAP. Het waterstaatswerk ligt op een hoogte van circa 6,10 meter +NAP en wordt



vrijgehouden van ontwikkelingen. Gezien de hoogteligging van het gebied en het feit dat het waterstaatswerk wordt vrijgehouden van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, creëert dit bestemmingsplan geen belemmering voor de veiligheid en/of mogelijkheden tot versterking van de primaire waterkering.

3.5.2 *Voorkomen van wateroverlast*

a. *Waterberging*

Gelet op het feit dat het plangebied buitendijks is gelegen, kan alle neerslag onvertraagd op de Nieuwe Waterweg worden geloosd. Voor het plangebied is aldus geen waterbergingsnorm van kracht.

b. *Overstromingsrisico*

Wonen en werken in buitendijks gebied kan risico's met zich meebrengen in geval van hoog water. Het Rijk bewaakt met haar beleid primair de stroomvoerende en bergende eigenschappen van de rivier en kijkt dus alleen naar de rivier zelf en of deze in staat is de toenemende waterhoeveelheden af te voeren. Het Rijk kijkt niet naar de waterveiligheidsaspecten van de buitendijkse ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid voor buitendijkse waterveiligheid legt het Rijk nadrukkelijk neer bij de lokale en de regionale overheden. De provincie Zuid-Holland heeft om die reden vanuit het perspectief van waterveiligheid een beleidskader voor buitendijkse ontwikkelingen opgesteld. Dit beleidskader komt erop neer dat aan gemeenten wordt gevraagd bij het opstellen van bestemmingsplannen voor buitendijkse ontwikkelingen een inschatting te maken van het slachtofferrisico van een eventuele overstroming en aan te geven hoe daarmee is omgegaan.

Met gebruikmaking van de door de provincie beschikbaar gestelde Risicoapplicatie Buitendijks (RAB) is voor wat betreft de ontwikkeling van Het Balkon getoetst op de overstromingsrisico's. Bij de opstelling van de applicatie is uitgegaan van twee soorten veiligheidsrisico's:

- het lokaal individueel slachtofferrisico (LIR); en
- het risico op maatschappelijke ontwrichting van functies (MO).

Risico op slachtoffers

Bij de slachtofferberekening wordt het Lokaal Individueel Risico (LIR) bepaald. Dit is het risico dat iemand die gedurende een jaar op een locatie verblijft, komt te overlijden als gevolg van een verhoogde waterstand ter plaatse, rekening houdend met de mogelijkheid van



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

evacuatie. De LIR-score wordt vervolgens vergeleken met de vastgestelde oriëntatiewaarde. Via de RAB kan het effect van maatregelen op het slachtoffer risico worden beoordeeld.



Afbeelding 22 – Berekening LIR

Met verwijzing naar Afbeelding 22 heeft het totale plangebied, waarin de ontwikkelingen plaatsvinden, een slachtoffer risico kleiner dan de oriëntatiewaarde van 10^{-5} per jaar.

Risico op maatschappelijke ontwrichting

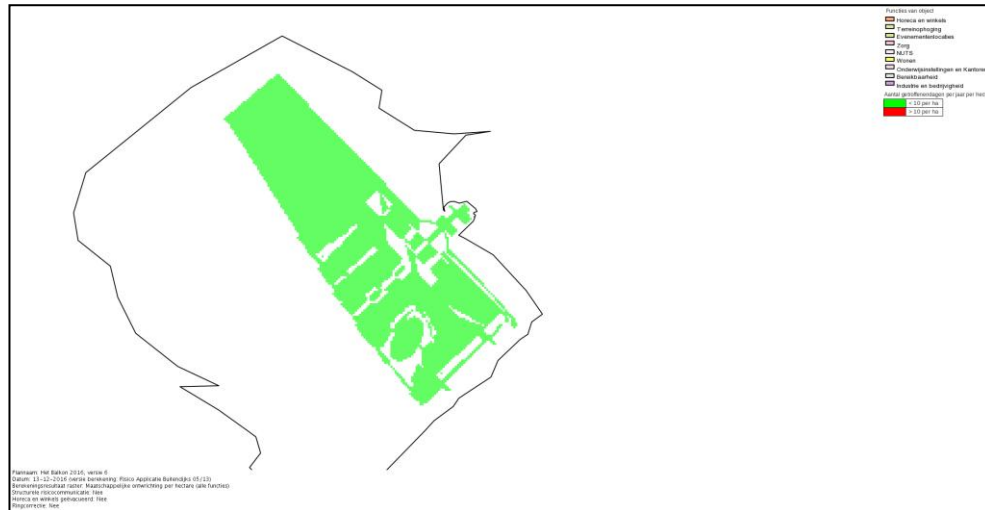
Maatschappelijk ontwrichting (MO) is de mate waarin mensen als gevolg van hoogwater fysieke en sociale hinder ondervinden bij de uitval van een functie. De mate van ontwrichting hangt af van verschillende factoren: de omvang van het verzorgingsgebied (in aantallen mensen), de ernstfactor (afhankelijk van de functie), de duur van de ontwrichting en de waterdiepte. De RAB berekent maatschappelijke ontwrichting uitsluitend voor buitendijkse objecten. Getroffenen van de uitval van de functie kunnen zich zowel buitendijks als binnendijks bevinden. Via de RAB kan het effect van bepaalde maatregelen op maatschappelijke ontwrichting worden beoordeeld. Met behulp van het aantal gebruikers van het object wordt bepaald of de ontwrichtingsnorm wordt gehaald. Deze ontwrichtingsnorm is tien getroffenendagen per jaar per hectare.

De Maatschappelijke Ontwrichting kan worden weergegeven per hectare of voor bereikbaarheid. De gevolgen van overstroming voor de bereikbaarheid van gebieden en de begaanbaarheid van wegen, kunnen in de RAB op twee manieren berekend worden:



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- door het aantal getroffen en te bepalen dat hinder ondervindt als gevolg van de overstroming van een weg (Afbeelding 23); en
- door de overstromingshoogte van de weg (hoeveel centimeters water op de weg) te bepalen (Afbeelding 24).



Afbeelding 23 – Berekening MO (getroffenen) – zichtjaar 2100 – herhalingsstijd 100 jaar



Afbeelding 24 – Berekening MO (overstromingshoogte) – zichtjaar 2100 – herhalingsstijd 100 jaar

Met verwijzing naar bovenstaande afbeeldingen kent het plangebied van Het Balkon een aantal getroffenendagen van minder dan 10 per ha en een overstromingsdiepte van de inmiddels aangelegde wegen van minder dan 1 cm.



Conclusie

Het plangebied is in het verleden opgehoogd met havenslib. Het maaiveld ligt aldus na ophoging op minimaal 5,50 meter +NAP. Deze hoogteligging is samen met de invloed van de stormvloedkering, die zal aansluiten bij een waterhoogte van 3,20 meter +NAP, voldoende om de overstromingsrisico's voor toekomstige bewoners te beperken tot hetgeen algemeen aanvaardbaar wordt geacht. Dit wordt bevestigd door met de Risicoapplicatie Buitendijks (RAB) uitgevoerde berekeningen. Uit de berekeningen blijkt dat in het plangebied zowel het slachtofferrisico als het risico op maatschappelijke ontwrichting voldoen aan de oriëntatiewaarden.

3.5.3 Onderhoud en bagger

Het beheer van de Nieuwe Waterweg (inclusief oevers) wordt uitgevoerd door Rijkswaterstaat. Binnen de bestemming "Woongebied" is het aanleggen van waterpartijen mogelijk. Vooral nog zal voor het beheer van eventueel nieuw aan te leggen watergangen en waterpartijen in het woningbouwplan Het Balkon overleg en afstemming plaatsvinden tussen de ontwikkelaar en de gemeente.

3.5.4 Watersysteemkwaliteit en ecologie

In het plangebied is in het verleden vrijwel geen oppervlaktewater gerealiseerd. Gezien het stedenbouwkundig plan voor het nog te realiseren deel van de woonwijk Het Balkon ligt realisering van extra oppervlaktewater niet in de lijn der verwachting. Omdat het gebied als zodanig geen onderdeel vormt van de stedelijke waterhuishouding is aanleg van oppervlaktewater niet noodzakelijk. Een bijdrage aan een verbetering van de stedelijke waterkwaliteit kan, voor zover noodzakelijk, niet gerealiseerd worden in het onderhavige plangebied, omdat een aansluiting hierop ontbreekt. Het Hoogheemraadschap van Delfland acht het realiseren van buitendijks oppervlaktewater niet wenselijk, omdat er niet is aangetoond, dat een goede waterkwaliteit haalbaar is (er is geen verversing vanuit het binnendijks oppervlaktewater mogelijk). Daarnaast brengt het mogelijk risico's voor de primaire waterkering met zich mee.

3.5.5 Afvalwaterketen

Voor de woonwijk Het Balkon is een verbeterd gescheiden stelsel met een maximum aan afgekoppeld verhard oppervlak toegepast. Ook bij de verdere ontwikkeling van de wijk zal dit systeem worden toegepast. Gelet op de ligging direct naast de Nieuwe Waterweg wordt, met instemming van Rijkswaterstaat, nagenoeg al het hemelwater



rechtstreeks naar de Nieuwe Waterweg 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) wordt met behulp van het rioolgemaal "Sterreweide" (gelegen op hoek Zwarte Zee en Maasweg) naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie in Vlaardingen getransporteerd.

3.6 Bodemkwaliteit

3.6.1 Wettelijk kader

De Wet bodembescherming ziet, vanuit een goed milieubeheer, op de bodembescherming en bodemsanering. Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van de bodemkwaliteit voor die ruimtelijke ontwikkeling.

3.6.2 Verkennend onderzoek

Voor het gebied van het woningbouwplan is door bureau Royal Haskoning een verkennend bodemonderzoek verricht, dat gerapporteerd is op 9 juni 2010 in de Bodemkwaliteitskaart Maassluis.

Uit het laatstgenoemde onderzoek is voornamelijk gebleken, dat:

- ter hoogte van het plangebied van Het Balkon met name havenslib is opgespoten, dat als ondergrond dient voor de woonwijk;
- door wonen en werken de ondergrond deels uit puinhoudend materiaal, kooldeeltjes en andere soorten afval bestaat;
- er geen gevaar bestaat voor volksgezondheid of milieu;
- het naastgelegen bedrijventerrein ook opgehoogd is met havenslib.



Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd, dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor een goede ruimtelijke ordening die met dit bestemmingsplan is gegeven.

De volledige resultaten van het actualiserend onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting.

Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in het licht van de bodemkwaliteit wordt verder verwezen naar paragraaf 5.3 van deze toelichting.

3.7 Geluidskwaliteit

3.7.1 Wettelijk kader

Met de Wet geluidhinder wordt, vanuit een goed milieubeheer, een aantal specifieke geluidsgevoelige bestemmingen beschermd zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De geluidszonering die door deze wet wordt voorgeschreven, ligt rondom bedrijventerreinen, langs wegen voor wegverkeer, langs spoor-, tram- en metrowegen en rondom of langs andere geluidsoverlast veroorzakende objecten. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidsgevoelige objecten worden grenzen gesteld ter wille van het woon- en leefklimaat.

In het algemeen is een geluidsbelasting op de gevel van een bestaande woning tot een maximum van 55 dB(A) toegestaan. Op andere geluidsgevoelige objecten kan die norm anders zijn. De wet kent de aanname dat het gebruik van een autoweg, waarvoor als verkeersmaatregel een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, geen ongeoorloofde geluidsbelasting teweegbrengt.

In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van toelaatbare geluidhinder ten opzichte van geluidsgevoelige objecten.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de zogeheten geluidszonering.

3.7.2 Verkennend onderzoek

In opdracht van de gemeente Maassluis heeft SIGHT (Adviseurs voor Milieu en Landschap B.V.) een aantal akoestische onderzoeken

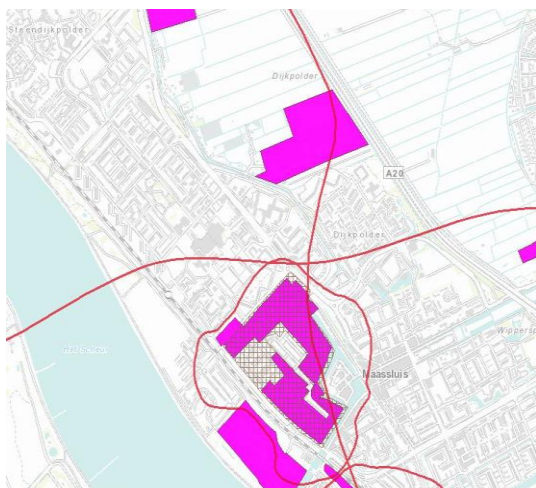


TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

uitgevoerd. Doel van deze onderzoeken is inzicht te krijgen in de woningbouwlocatie in relatie tot de geluidsbelasting van de naastliggende bedrijven, van de spoorlijn Rotterdam-Hoek van Holland, verkeerswegen en industrieterreinen Europoort-Maasvlakte, Botlek-Pernis en Kapelpolder. De resultaten zijn getoetst aan de grenswaarden, zoals die zijn vastgelegd in de 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 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 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. Voor zover van toepassing op deze herziening van het bestemmingsplan is uitgegaan van de milieusituatie, zoals die geldt voor het gehele plangebied van Het Balkon.



Afbeelding 25 – Geluidscontourenkaart
(bron: DGMR)

De volledige resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Tevens heeft het bureau Econsultancy op 17 januari 2017 een actualiserend akoestisch onderzoek naar met name het industrielawaai ter hoogte van de westelijke gronden van Het Balkon uitgevoerd. Daarnaast zijn het wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en het scheepvaartlawaai nader bekeken. De resultaten en conclusies daaruit zijn de volgende:

Met betrekking tot de nabijgelegen industrieterreinen Botlek-Pernis en Maasvlakte-Europoort zijn in de regio afspraken gemaakt: het Regionaal Afsprakenkader geluid ruimtelijke ordening. Voor Botlek-Pernis zal de geluidsbelasting op de gevels van de grondgebonden woningen tot 50 dB(A) bedragen; voor de appartementencomplexen van 50 tot 60 meter hoogte bedraagt deze maximaal 52 dB(A). Voor deze appartementen is het besluit hogere grenswaarden reeds aanwezig (kenmerk: DGWM/2005/13715A) en zijn de processen uit het Regionaal Afsprakenkader doorlopen. Ten aanzien van Maasvlakte-Europoort zal de geluidsbelasting voor grondgebonden woningen 55 dB(A) bedragen. Voor deze woningen is het besluit hogere grenswaarden aanwezig en zijn ook de processen uit het Regionaal Afsprakenkader doorlopen. Ditzelfde geldt voor de appartementen, alwaar de geluidsbelasting tot maximaal 58 dB(A) bedraagt.

Uit de berekeningen voor het industrieterrein Kapelpolder blijkt dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting niet wordt overschreden, waardoor geen procedures voor hogere waarden hoeven te worden doorlopen. Ditzelfde geldt voor de gezoneerde wegen in de nabijheid van het plan. Uit het MER Hoekse Lijn blijkt niet dat er een overschrijding van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting plaatsvindt. Ook hiervoor hoeven dus geen procedures voor hogere waarden te worden doorlopen.

Vanwege de ligging naast de Nieuwe Waterweg zorgt de scheepvaart voor een hoge geluidsbelasting op met name de appartementenblokken. Voor scheepvaartlawaai bestaat echter geen wettelijk kader, waardoor geen procedure voor hogere waarden hoeft te worden doorlopen. Hiermee is wel rekening gehouden in de gecumuleerde geluidsbelasting.

De volledige resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.

Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in het licht van de geluidskwaliteit wordt verder verwezen naar paragraaf 5.4 van deze toelichting.



3.8 Luchtkwaliteit

3.8.1 Wettelijk kader

Sinds 15 november 2007 zijn de huidige luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer van kracht. Deze eisen zien op de kwaliteit van de lucht die wij inademen en daarmee op het voorkomen van verslechtering van die lucht als gevolg van diverse luchtverontreinigende stoffen zoals fijn stof en stikstofdioxide (NO₂). Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. Het principe daarbij is dat de lucht niet boven een bepaalde grenswaarde mag verslechteren ten gevolge van die plannen, tenzij die verslechtering elders in de nabijheid - of in het plangebied - wordt gecompenseerd (de projectsaldering).

De wet kent een minimumdrempel voor gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan concentratie in de buitenlucht van bijvoorbeeld fijn stof. In de daartoe opgestelde Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt een aantal soorten projecten genoemd die nauwelijks van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Volgens artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moet in een bestemmingsplan dat geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, eveneens gemotiveerd worden dat met dat bestemmingsplan de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht zijn genomen.

3.8.2 Verkennend onderzoek

Het woningbouwplan Het Balkon moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt zo een locatie aangewezen als locatie die niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit (voorschrift 3B.2 van Bijlage 3a van die regeling). De voorwaarde is, dat die woningbouwlocatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.

Gezien de aard en de omvang van woningbouwplan Het Balkon (circa 500 woningen) is het dus uitgesloten, dat het bouwplan leidt tot een in betekende mate bijdragen aan de concentraties fijn stof en NO₂.



De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het woningbouwplan, zoals is vastgelegd in artikel 5.16, lid 1 onder c, van de Wet milieubeheer.

3.9 Externe veiligheid

3.9.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd vuurwerk, LPG en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren.

Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes van belang.

In de gemeente Maassluis zijn op verschillende plaatsen munitie en explosieven vanuit de Tweede Wereldoorlog gevonden.

3.9.2 Verkennend onderzoek inrichtingen

In en de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle locaties in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Voor dit bestemmingsplan is derhalve geen onderzoek op basis van dit Besluit vereist.

3.9.3 Verkennend onderzoek transport door buisleidingen

In of in de nabijheid van het plangebied loopt geen buisleiding in de zin van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Voor dit bestemmingsplan is derhalve geen onderzoek op basis van dit Besluit vereist.

3.9.4 Verkennend onderzoek vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

In of in de nabijheid van het plangebied is geen route voor het wegvervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig als bedoeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Basisnet weg). Voor dit bestemmingsplan is derhalve geen onderzoek op basis van Besluit externe veiligheid transportroutes vereist.



3.9.5 Verkennd onderzoek vervoer gevaarlijke stoffen over het water

In het plangebied is op basis van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen de Nieuwe Waterweg aangewezen als vaarweg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Basisnet water).

In dit bestemmingplan is derhalve een veiligheidszone voor transport van gevaarlijke stoffen over het water opgenomen (zie paragraaf 4.2.16 van deze toelichting).

3.9.6 Verkennd onderzoek ondergrondse explosieven

Voor de eventuele aanwezigheid van ondergrondse conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog is op basis van de gemeentelijke explosievenkaart bureauonderzoek gedaan.

Uit het bureauonderzoek kan worden geconcludeerd, dat er geen conventionele explosieven in of nabij het plangebied liggen die de ruimtelijke ordening belemmeren die met dit bestemmingsplan wordt geboden.

In dit bestemmingplan behoeft derhalve geen veiligheidszone voor munitie te worden opgenomen.

3.10 Archeologie

3.10.1 Wettelijk kader

De Nederlandse wetgeving geeft uitvoering aan artikel 5 van het Verdrag van Malta via de Erfgoedwet. Voorheen was dit de Monumentenwet 1988.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden die onder andere de Monumentenwet 1988 vervangt; deze is daarmee de wettelijke basis. De artikelen 38, 39 en 40 van de Monumentenwet 1988 zijn hiermee vervallen. Wanneer de Omgevingswet van kracht wordt voorziet deze wet hierin. Deze wet omvat regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Tot aan die tijd voorziet de Erfgoedwet hierin het overgangsrecht. In artikel 9.1 van Hoofdstuk 9 is bepaald, dat de hoofdstukken II, paragrafen 2 en 3, IV, V, paragrafen 1 en 9, en VI van de Monumentenwet 1988 van toepassing blijven; deze vallen onder Hoofdstuk 9 van de Erfgoedwet (overgangsrecht).



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Deze artikelen bepalen, dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (dubbel)bestemming in de planregels, waaraan een vergunningstelsel is gekoppeld. Op de planverbeelding wordt het gebied vastgesteld en in de plantoelichting wordt deze toegelicht.

In artikel 41a van de vervallen Monumentenwet 1988 is bepaald dat de artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, van deze wet niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². De gemeente is bevoegd om hiervan af te wijken. Van deze mogelijkheid heeft de gemeente Maassluis gebruikgemaakt.

3.10.2 Gemeentelijk kader

Op 28 april 2015 heeft de gemeente Maassluis haar archeologische beleidskaart vastgesteld. Deze beleidskaart bestaat uit een archeologische verwachtingenkaart en een maatregelenkaart, inclusief planregels om in het vervolg in bestemmingsplannen de omgang met archeologische waarden en verwachtingen te kunnen waarborgen.



Afbeelding 26 – Archeologische verwachtingenkaart uit 2015 (bron: Archeologische beleidskaart Maassluis)



3.10.3 Verkennend onderzoek

Uit gedane onderzoeken om tot de archeologische beleidskaart te komen is geconstateerd dat er voor het gebied, dat het bestemmingsplan omvat, sprake is van een onbekende archeologische verwachting. Dit is het gevolg van het ontbreken van voldoende paleolandschappelijke informatie over de bodem. Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen in de afgelopen decennia kan deze verwachting in de grootste delen van deze zone als laag worden bestempeld.

Door ophoging in het kader van dijk- en woningbouw bevindt het archeologisch vlak zich (zeer) diep in de ondergrond. Op basis van geologische informatie kan de dieptemaat worden vastgesteld op 300 cm. In de geactualiseerde archeologische beleidskaart is dit omschreven als "Gebied met onbekende (geo-archeologische) verwachting".



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Pagina 80

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016
GEMEENTE MAASSLUIS

© 2017, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



HOOFDSTUK IV

Juridische planbeschrijving

4.1 Standaarden ruimtelijke ordening

4.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden 2012, versie 1.3.1, zoals wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Staatscourant 2012, nr. 14821, en Staatscourant 2013, nr. 33375). Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor uitleg van die planregels wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, in samenhang met de jurisprudentie over die uitleg.

Voorts is voor de gehanteerde begrippen aangesloten bij de voor dit bestemmingsplan relevante begrippen uit het Besluit omgevingsrecht en de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, een ander als mogelijk gemaakt in de genoemde RO-standaarden 2012.

4.1.2 Aanvullingen op SVBP 2012

De planregels en planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegesneden op de specifieke behoefte aan planregulering voor het gegeven plangebied. In het hierna volgende is de aan het bestemmingsplan eigen plansystematiek toegelicht voor zover die een aanvulling of een geoorloofde afwijking vormt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

In het artikel over de algemene gebruiksregels zijn indicatief die handelingen genoemd die volgens het bestemmingsplan vallen onder het algemene wettelijke verbod van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1, eerste lid en onder c., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



4.2 Toegepaste bestemmingen

Aan de bestaande functies in het plangebied, die in overeenstemming met de voorheen geldende bestemmingsplannen in dit plan zijn bestemd, en aan de nieuwe functies in het plangebied zijn de volgende bestemmingen gegeven. Aansluitend zijn de gebiedsaanduidingen aangegeven. De functieaanduidingen en bouwaanduidingen zijn vermeld bij de bestemmingen.

4.2.1 Bestemming "Groen"

Op de gronden voor openbare groenvoorziening is de bestemming "Groen" (G) neergelegd. In de regels zijn het fietspad en het inspectiepad (voor Rijkswaterstaat) langs de Nieuwe Waterweg mogelijk gemaakt.

4.2.2 Bestemming "Maatschappelijk"

Op de gronden waarop de brede school aan de Jacob van Heemskercklaan nummer 68 is gesitueerd, is de bestemming "Maatschappelijk" (M) neergelegd.

4.2.3 Bestemming "Tuin"

Op de gronden bij de woningen die onder de bestemming "Wonen" zijn geplaatst, hebben de tuinen de bestemming "Tuin" (T) gekregen. Naast beperkt bouwen is het bouwen van erkers op die gronden onder voorwaarden toegestaan. Bij deze bestemmingslegging is deels aangesloten bij de regels die golden vóór het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

Bij de "boulevardwoningen" is de functieaanduiding "parkeerterrein uitgesloten" opgenomen om ter plaatse parkeren uit te sluiten.

4.2.4 Bestemming "Verkeer"

Op de gronden waarop wegen voor wegverkeer zijn of worden gesitueerd, is de bestemming "Verkeer" (V) neergelegd.

4.2.5 Bestemming "Verkeer – Railverkeer"

Op de gronden van de spoorlijn Rotterdam – Hoek van Holland ter plaatse van de onderdoorgang van de Noord Nieuwelandse Poort is de bestemming "Verkeer" met specificatie "Railverkeer" (V-RV) neergelegd. Voor de regels van deze bestemming is – voor zover die van toepassing



kunnen zijn in dit bestemmingsplan – aangesloten bij de regels van bestemmingsplan Hoekse Lijn.

4.2.6 *Bestemming "Water"*

Op de gronden waarop oppervlaktewater is gesitueerd, is, met uitzondering van de Nieuwe Waterweg, de bestemming "Water" (WA) neergelegd.

4.2.7 *Bestemming "Water – Nieuwe Waterweg"*

Op de gronden waarop de Nieuwe Waterweg is gesitueerd, is de bestemming "Water" met specificatie "Nieuwe Waterweg" (WA-NW) neergelegd. Voor het gebruik van deze waterloop – dat in de Waterwet als rijkswaterstaatswerk is aangeduid – geldt een vergunningplicht op grond van artikel 6.12 van het Waterbesluit.

4.2.8 *Bestemming "Wonen"*

Op de gronden waarop de bestaande woningen van woningbouwproject Het Balkon zijn gesitueerd is de bestemming "Wonen" (W) neergelegd. Bij deze bestemmingslegging is deels aangesloten bij de regels die golden vóór het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Voor deze woningen is het in de regels mogelijk gemaakt dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de exploitatie van de functie bed & breakfast.

Op de gronden van het perceel aan Lauwerzee nummer 7 is de functieaanduiding "maatschappelijk" (m) neergelegd, omdat ter plaatse een mondzorgpraktijk is gevestigd.

Op het achtererfgebied van de woningen aan het Hoge Licht, Vuurbaak, Furie en Elbe zijn de functieaanduidingen "parkeerterrein" en "weg" neergelegd, om ter plaatse in het achtererfgebied te kunnen parkeren in garages en carports.

De gronden waarop de appartementsgebouwen zijn gesitueerd hebben de bouwaanduiding "gestapeld" [gs] gekregen.

4.2.9 *Bestemming "Woongebied"*

Op de gronden waarop het woningbouwplan Het Balkon zal worden gerealiseerd is de bestemming "Woongebied" (WG) neergelegd. Volgens de bestemmingsomschrijving van deze bestemming zijn naast het realiseren van de woningen een verblijfsgebied (o.a. woonstraten, voet- en fietspaden), tuinen, erven, groenvoorzieningen,



speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en andere bij de bestemming behorende voorzieningen mogelijk gemaakt.

Ook voor deze woningen is het in de regels mogelijk gemaakt dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de exploitatie van de functie bed & breakfast en is een aan-huis-gebonden onderneming onder voorwaarden toegestaan.

De gronden waarop de appartementsgebouwen mogen worden opgericht hebben de bouwaanduiding "gestapeld" [gs] gekregen. Deze gronden bestaan uit twee bouwvlakken.

Voor het noordwestelijk gelegen bouwvlak gelden als maataanduidingen een maximale bouwhoogte van 60 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 25 %. Voor wat betreft de berekening van het bebouwingspercentage worden gebouwde parkeergarages behorende bij de gestapelde hoofdgebouwen niet meegerekend. Met de functieaanduiding "horeca" (h) is aangegeven dat horeca in dit deelgebied is toegestaan.

Voor het daarnaast gelegen bouwvlak geldt als maataanduiding een maximale bouwhoogte van 50 meter.

4.2.10 Dubbelbestemming "Leiding – Riool"

Op de gronden waarop een rioolleiding als onderdeel van het gemeentelijke rioolstelsel is gelegen, is de dubbelbestemming "Leiding" met specificatie "Riool" (L-R) neergelegd.

4.2.11 Dubbelbestemming "Waarde – Archeologie"

Op de gronden van het plangebied is de dubbelbestemming "Waarde" met specificatie "Archeologie" (WR-A) neergelegd.

4.2.12 Dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering"

Op de gronden van de waterkering de Delflandsedijk en de daarbij behorende beschermingszone is de dubbelbestemming "Waterstaat" met specificatie "Waterkering" (WS-WK) neergelegd.

4.2.13 Gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie"

Op de gronden die vallen binnen de geluidscontour van het industrie- of havengebied van Rotterdam (Europoort/Maasvlakte en Botlek/Pernis), is de gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie" neergelegd.



4.2.14 Gebiedsaanduiding "overige zone – doorzichten"

In het nog te ontwikkelen woongebied is een aantal zones met een breedte van circa 20 meter opgenomen, waarbinnen een zichtlijn naar de Nieuwe Waterweg dient te worden gerealiseerd, waarbij groenvoorzieningen met deze zichtlijn kunnen samenvallen. De breedte van de binnen deze zone te realiseren zichtlijn is variabel. Ter plaatse van deze gronden is de gebiedsaanduiding "overige zone – doorzichten" neergelegd.

4.2.15 Gebiedsaanduiding "overige zone – verkeersverbinding"

Ter hoogte van de gronden met de bestemming "Woongebied" is een zone opgenomen waarbinnen een hoofdverkeersverbinding van oost naar west zal worden gerealiseerd. Ter plaatse van deze gronden is de gebiedsaanduiding "overige zone – verkeersverbinding" neergelegd.

4.2.16 Gebiedsaanduiding "veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen"

Op de gronden die vallen binnen de veiligheidszone voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Waterweg, is de gebiedsaanduiding "veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen" neergelegd.

De Nieuwe Waterweg is een transportroute waarop op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen zo een risicovol vervoer mag plaatsvinden. Volgens het Besluit externe veiligheid transportroutes is een veiligheidszone in acht genomen.

4.2.17 Gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – dijk"

Het plangebied is voor het deel, gelegen tussen de Delflandsedijk en de Nieuwe Waterweg, een buitendijks gebied. Dit gebied is een (nat) waterstaatswerk in de zin van artikel 1 van de Waterwet. Het gebied is aangeduid met de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – dijk".

4.2.18 Gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – spoor"

Op de gronden langs de spoorverbinding tussen Rotterdam en Hoek van Holland (De Hoekse Lijn) is de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – spoor" neergelegd.

4.2.19 Gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – vaarweg"

Langs de Nieuwe Waterweg is in dit bestemmingsplan een vrijwaringszone neergelegd overeenkomstig artikel 2.1.1 van het Besluit



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

algemene regels ruimtelijke ordening. Die zone is aangeduid met de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – vaarweg".



HOOFDSTUK V

Uitvoerbaarheid

A. ECONOMISCHE EN JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Grondexploitatie en kostenverhaal

5.1.1 Algemeen

Voor de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt (zie paragraaf 2.25 van deze toelichting) is een anterieure exploitatie-overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd zodat een exploitatieplan niet nodig is.

Geconcludeerd kan worden, dat het bestemmingsplan op het vlak van grondexploitatie en kostenverhaal uitvoerbaar is.

5.2 Planschadevergoeding

Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is als kostenpost in de grondexploitatie opgenomen, zodat kan worden geconcludeerd, dat het bestemmingsplan ook op dit vlak uitvoerbaar is.

Geconcludeerd kan worden, dat het bestemmingsplan op het vlak van de zakenrechtelijke rechtsverhoudingen uitvoerbaar is.

B. MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID

5.3 Bodemkwaliteit

Zoals aangeven in paragraaf 3.6 van deze toelichting, heeft verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het van belang om vast te stellen of de



bodemkwaliteit zodanig is, dat de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is of mogelijk gemaakt kan worden.

Uit het onderzoek is gebleken, dat voor de bodemkwaliteit geen sanering of andere maatregelen moeten worden genomen. Evenmin zijn voor de uitvoeringswerkzaamheden een melding, vergunning of een ontheffing nodig die de bodemkwaliteit betreffen.

Geconcludeerd kan worden, dat het bestemmingsplan op het vlak van bodemkwaliteit uitvoerbaar is.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting.

5.4 Geluidskwaliteit

Zoals aangeven in paragraaf 3.7 van deze toelichting, hebben een verkennend en een actualiserend geluidsonderzoek plaatsgevonden. Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het van belang om vast te stellen of het gevolg geven aan de conclusies van dat onderzoek zodanig kan plaatsvinden, dat de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is of mogelijk gemaakt kan worden.

Uit het onderzoek is gebleken, dat voor de geluidskwaliteit geen geluidsreducerende maatregelen moeten worden genomen. Evenmin is voor de uitvoeringswerkzaamheden een besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden nodig; deze is reeds aanwezig (kenmerk: DGWM/2005/13715A).

Geconcludeerd kan worden, dat het bestemmingsplan op het vlak van geluidskwaliteit uitvoerbaar is.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 2 en Bijlage 3 van deze toelichting.



C. ECOLOGISCHE UITVOERBAARHEID

5.5 Beschermd plant- en diersoorten

In het kader van het aantonen van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is in het kader van de Flora- en faunawet door het bureau Econsultancy op 14 november 2016 onderzoek verricht naar de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten in het plangebied.

Voor broedvogels geldt dat het habitat geschikt is voor verblijf en dat de ontwikkeling in het algemeen mogelijk een versturende werking heeft. Er wordt dan ook geopperd om het struweel te verwijderen buiten het broedseizoen om. Het plangebied is niet of slechts minimaal geschikt voor vleermuizen als het aankomt op verblijfsplaatsen, foerageergebieden of vliegroutes.

Voor grondgebonden zoogdieren geldt dat het plangebied over het algemeen geschikt is als habitat en de ingreep mogelijk versturend kan werken. Daarom dient er extra aandacht uit te gaan naar de zorgplicht ten aanzien van soorten als de haas, het konijn, de mol en diverse muizensoorten. Voor amfibieën is het gebied minimaal als habitat geschikt, maar dient er wel aandacht te zijn voor de zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als de bruine kikker en de gewone pad.

Voor reptielen, vissen, ongewervelden en vaatplanten is het gebied niet geschikt als habitat. Voor alle bovengenoemde soorten is geen nader vervolgonderzoek en geen ontheffingsaanvraag benodigd.

Gezien de voorgenomen plannen en de afstand tot het Natura2000-gebied "Solleveld en Kapittelduinen" is een negatief effect op het Natura2000-gebied niet te verwachten. Met betrekking tot Natuurnetwerk Nederland dienen de wezenlijke kenmerken en natuurwaarden in de huidige staat behouden te blijven. Een goede afscherming tussen de bebouwing en het natuurnetwerk, tezamen met het minimaliseren van verlichting richting dat netwerk, kan mogelijk voldoende zijn om deze kenmerken en waarden te behouden. Het advies is om met de provincie Zuid-Holland af te stemmen of dit voldoende is.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden is de verwachting dat de voorgenomen plannen uitvoerbaar zijn, mits in het planningstraject en tijdens het uitvoeren van de plannen het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht wordt genomen. Door het treffen van



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

juiste maatregelen kan de voorgenomen realisatie worden volbracht. Ten aanzien van broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Te allen tijde dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, aangezien geen versturende effecten op streng beschermde soorten te verwachten zijn. Er is dan ook geen sprake van het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet.

Omdat het gebied volledig is onderzocht op de aanwezigheid of mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten en omdat passende maatregelen zijn aanbevolen die bij de uitvoering van het bestemmingsplan kunnen en zullen worden genomen, kan worden geconcludeerd, dat dit deel van het bestemmingsplan in het kader van de Flora- en faunawet uitvoerbaar is.

De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.

5.6 Programmatische aanpak stikstofdepositie

In het kader van het aantonen van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is bureauonderzoek verricht naar de mogelijke stikstofdepositie bij de uitvoering van het bestemmingsplan in relatie tot nabijgelegen Natura2000-gebieden of andere natuurgebieden, een en ander in het licht van de per 1 juli 2015 op dit vlak gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen Natura2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten.

Er hoeft derhalve geen onderzoek te worden gedaan naar de mate van stikstofdepositie als gevolg van (de realisering van) woningbouwplan Het Balkon. Het bestemmingsplan is dus op het vlak van stikstofdepositie uitvoerbaar.



D. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.7 Bestuurlijk vooroverleg

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is het voorontwerp op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aangeboden aan de provincie Zuid-Holland, het waterschap (Hoogheemraadschap van Delfland) en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Van de provincie is voor wat betreft de redactie van artikel 17 van de planregels een opmerking ontvangen, welke inmiddels is verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond adviseert zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand". Dit advies is ter kennisgeving aangenomen. Tot slot is tijdens de voorbereiding van het plan gezamenlijk opgetrokken met het Hoogheemraadschap van Delfland.

5.8 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 25 november 2016 tot en met 5 januari 2017 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

In totaal zijn binnen de periode van terinzagelegging vier zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben deels aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

Het overzicht van de ingediende zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop is opgenomen in Bijlage 5 van deze toelichting.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

**Lijst met afbeeldingen**

| | |
|---|----|
| Afbeelding 1 – Voorheen geldende planregimes | 2 |
| Afbeelding 2 – Ligging van het plangebied in Maassluis, roze gearceerd (bron kaart: PDOK) | 2 |
| Afbeelding 3 – Satellietfoto van het plangebied in Maassluis, rood omkaderd (bron kaart: PDOK) | 3 |
| Afbeelding 4 – Kaart van Structuurvisie 2012-2025 | 5 |
| Afbeelding 5 – Tabel kwantitatieve woningbouwopgave uit Structuurvisie 2012 – 2025 | 7 |
| Afbeelding 6 – Bouwprogramma Maassluis (bron: Woonvisie Maassluis 2016 – 2020) | 9 |
| Afbeelding 7 – Parkeernormen uit Beleidsregels parkeren Maassluis 2012 | 11 |
| Afbeelding 8 – Het glas in lood van Maassluis | 15 |
| Afbeelding 9 – Benodigde kruispuntvormen in Maassluis in 2025 | 18 |
| Afbeelding 10 – Verdeling van de woonmilieus (bron: Verstedelijkingsscenario 2020) | 22 |
| Afbeelding 11 – Watersystemen Delfland (bron: Hoogheemraadschap van Delfland) | 25 |
| Afbeelding 12 – Kaart woningbouwlocaties en reservering bedrijventerreinen (bron: provincie Zuid-Holland) | 29 |
| Afbeelding 13 – Kaart Ecologische hoofdstructuur uit Verordening ruimte 2014 (bron: provincie Zuid-Holland) | 36 |
| Afbeelding 14 – Kaart Waterveiligheid (Kaart 11) uit Verordening ruimte 2014 (bron: provincie Zuid-Holland) | 38 |
| Afbeelding 15 – Nationale ruimtelijke hoofdstructuur; uitsnede Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (bron: ministerie van Infrastructuur en Milieu) | 41 |
| Afbeelding 16 – Zichtlijn in een bocht (bron: Richtlijnen Vaarwegen 2011) | 45 |
| Afbeelding 17 – Kaart masterplan Het Balkon | 52 |
| Afbeelding 18 – Tabel richtafstanden tot een rustige woonwijk en tot een gemengd gebied (bron: VNG) | 63 |
| Afbeelding 19 – Ligging bedrijventerrein Nieuwe Waterweg ten opzichte van woongebied Het Balkon | 64 |
| Afbeelding 20 – Primaire waterkering (rood), de beschermzone (groen) en bijbehorende keurzone (roze) | 65 |
| Afbeelding 21 – Rijkswaterstaatswerken die van vergunningplicht zijn vrijgesteld (rood omkaderd) (bron: GeoWeb Rijkswaterstaat) | 66 |
| Afbeelding 22 – Berekening LIR | 68 |
| Afbeelding 23 – Berekening MO (getroffenen) – zichtjaar 2100 – herhalingstijd 100 jaar | 69 |
| Afbeelding 24 – Berekening MO (overstromingshoogte) – zichtjaar 2100 – herhalingstijd 100 jaar | 69 |
| Afbeelding 25 – Geluidscontourenkaart (bron: DGMR) | 73 |
| Afbeelding 26 – Archeologische verwachtingenkaart uit 2015 (bron: Archeologische beleidskaart Maassluis) | 78 |



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN