



BESTEMMINGSPLAN

1e partiële herziening Het Balkon 2022

De eerste partiële herziening van het bestemmingsplan Het Balkon 2016, ten behoeve van het aanpassen van het woningaantal en de bouwhoogte van Het Baken en het wegnemen van de mogelijkheid tot het vestigen van een horecabedrijf

binnen de gemeente Maassluis



Opdrachtgever: gemeente Maassluis
Projectnummer: 235 [BLK]
Identificatienummer: NL.IMRO.0556.HZBalkon-VG01
Datum en versie: 22 november 2022, vastgesteld



Inhoud bestemmingsplan

TOELICHTING	8
HOOFDSTUK I INLEIDING	9
1.1 Aanleiding	9
1.1.1 Juridische basis	9
1.1.2 Woningbouwplan Het Balkon	9
1.2 Begrenzing van het plangebied	10
1.3 Voorheen geldende ruimtelijke planregimes	12
1.4 Leeswijzer	12
HOOFDSTUK II GEBIEDSVISIE EN BELEIDSKADERS	13
2.1 Stedenbouwkundige opzet Het Balkon	13
2.1.1 Wegenstructuur	13
2.1.2 Woonmilieus	14
2.1.3 Voorzieningen	14
2.1.4 Groen	15
2.1.5 Parkeren	15
2.2 Gemeentelijk en regionaal beleidskader	16
2.2.1 Structuurvisie Maassluis 2012-2025	16
2.2.2 Woonvisie Maassluis 2019-2024	18
2.2.3 Waterwegvisie 2030 (Maassluis)	20
2.2.4 Beleidsnotitie "Bed & Breakfast 2015" (Maassluis)	20
2.2.5 Nota Welstand Maassluis 2012	21
2.2.6 Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012	21
2.2.7 Duurzaamheidsvisie 2012-2015 (Maassluis)	22
2.2.8 Visie Openbare ruimte 2030 (Maassluis)	23
2.2.9 Economische visie Maassluis	26



2.2.10	Wegenstructuurvisie Maassluis 2010-2025	26
2.2.11	Bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan Maassluis	28
2.2.12	Waterplan Maassluis	29
2.3	Beleidskader Rijksoverheid	29
2.3.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	29
2.3.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	32
2.3.3	Nationaal Waterplan 2016 - 2021	37
2.4	Provinciaal beleidskader	38
2.4.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	38
2.4.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland.....	40
2.4.3	Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027	47
HOOFDSTUK III	ONDERZOEK	49
3.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	49
3.1.1	Wettelijk kader	49
3.1.2	Preliminaire toets	49
3.1.3	Beschrijving van de behoefte aan extra woningen	50
3.2	Beoordeling vanuit regelgeving milieueffectrapportage	51
3.2.1	Wettelijk kader	51
3.2.2	Beoordeling m.e.r.-aankomstnotitie	51
3.3	Bedrijven en milieuzonering	52
3.3.1	Wettelijk kader	52
3.3.2	Verkennd onderzoek	53
3.4	Water	53
3.4.1	Wettelijk kader	53
3.4.2	Beleidskader	54
3.4.3	De watertoets.....	57
3.5	Archeologie	64
3.5.1	Wettelijk kader	64
3.5.2	Gemeentelijk Kader	65
3.5.3	Verkennd onderzoek	65



3.6	Luchtkwaliteit	66
3.6.1	Wettelijk kader	66
3.6.2	Verkennd onderzoek	66
3.7	Geluidskwaliteit	67
3.7.1	Wettelijk kader	67
3.7.2	Verkennd onderzoek	68
3.8	Bodemkwaliteit	69
3.8.1	Wettelijk kader	69
3.8.2	Verkennd onderzoek	69
3.9	Externe veiligheid	70
3.9.1	Wettelijk kader	70
3.9.2	Verkennd onderzoek	70
3.10	Stikstofdepositie	72
3.10.1	Wettelijk kader	72
3.10.2	Verkennd onderzoek	72
HOOFDSTUK IV Juridische planbeschrijving		74
4.1	Juridische verantwoording	74
4.1.1	Wettelijk voorgeschreven standaardisering	74
4.1.2	Aanvulling RO-standaarden	74
4.2	Bestemmingen, functieaanduidingen en bouwaanduidingen	75
4.2.1	Groen	75
4.2.2	Maatschappelijk	75
4.2.3	Tuin	75
4.2.4	Verkeer	75
4.2.5	Verkeer - Railverkeer	75
4.2.6	Water	76
4.2.7	Water - Nieuwe Waterweg	76
4.2.8	Wonen	76
4.2.9	Woongebied	76
4.3	Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen	77



4.3.1	Leiding - Riool	77
4.3.2	Waarde - Archeologie.....	77
4.3.3	Leiding - Riool	77
4.3.4	geluidszone - industrie	78
4.3.5	overige zone - doorzichten.....	78
4.3.6	overige zone - verkeersverbinding	78
4.3.7	veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen	78
4.3.8	vrijwaringszone - dijk.....	78
4.3.9	vrijwaringszone - spoor”	78
4.3.10	vrijwaringszone - vaarweg.....	79
HOOFDSTUK V UITVOERBAARHEID		80
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	80
5.1.1	Grondexploitatie.....	80
5.1.2	Planschade.....	81
5.2	Ecologische uitvoerbaarheid	81
5.2.1	Wettelijk kader	81
5.2.2	Natuurgebieden	82
5.2.3	Stikstofdepositie.....	83
5.2.4	Beschermde dier- en plantsoorten.....	83
5.3	Bestuurlijke en maatschappelijke uitvoerbaarheid	84
5.3.1	Zienswijzen	84
BIJLAGEN VAN DE TOELICHTING		85
BIJLAGE 1.....		86
Akoestisch onderzoek en onderbouwing toepassing Zeehavennorm [zie apart boekwerk]		86
BIJLAGE 2.....		86
Onderzoek stikstofdepositie [zie apart boekwerk]		86
BIJLAGE 3.....		86
Resultaten tervisielegging voor inbrengen zienswijzen [zie apart boekwerk]		86
BIJLAGE 4.....		86
Beoordelingsnotitie milieueffectrapportage [zie apart boekwerk]		86





TOELICHTING



HOOFDSTUK I INLEIDING

Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 Juridische basis

De juridische aanleiding voor het vaststellen van dit bestemmingsplan is het wijzigen van het stedenbouwkundig plan van Het Balkon. Het gewijzigde stedenbouwkundig plan past niet binnen de regels van het nu geldende bestemmingsplan Het Balkon 2016.

De gemeente Maassluis heeft gekozen voor een aanpassing van het planologisch-juridisch regime voor Het Balkon in de vorm van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Dit bestemmingsplan is deels conserverend van aard. Daarnaast laat het in het noordwestelijke deel van het plangebied ruimtelijke ontwikkelingen toe volgens het gewijzigde stedenbouwkundig plan 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 2.1 van deze toelichting).

De eerste fasen zijn reeds gerealiseerd. Voor de gerealiseerde fasen waren in het verleden al diverse bestemmingsplannen vastgesteld, waaronder Het Balkon 2016. Voor een deel heeft realisering plaatsgevonden door middel van omgevingsvergunningen op grond van de bestemming 'Woongebied' uit dat bestemmingsplan. Zowel de genoemde bestemming 'Woongebied' uit dat bestemmingsplan als genoemde omgevingsvergunningen zijn in het nu voorliggende bestemmingsplan geïntegreerd.

Naast de gerealiseerde bebouwing is het overige gebied van het woningbouwproject opgenomen dat in de toekomst nog voorziet in de bouw van maximaal 440 woningen. Deze verdere ontwikkeling betreffen de fasen 3 (“De Koopvaardij”) en 4 (“De Zeereis”) van het masterplan. In dit bestemmingsplan wordt voor de te realiseren woningbouw verder gesproken over: woningbouwplan Het Balkon.



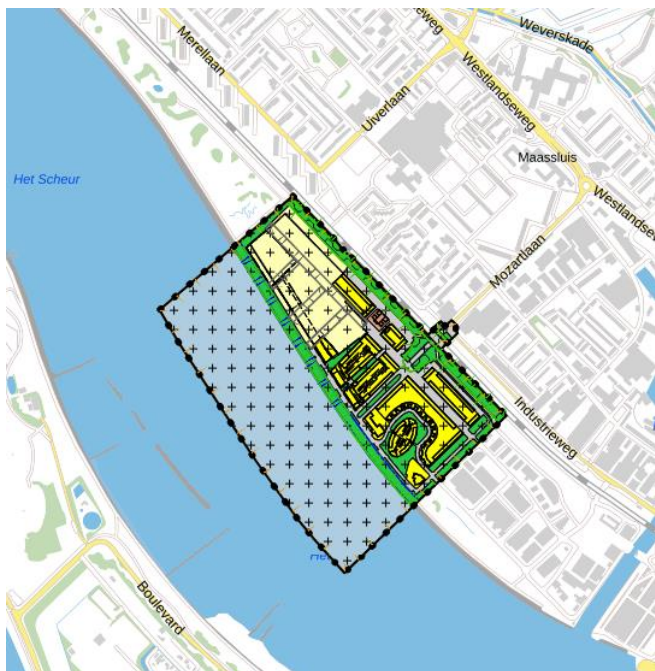
Figuur 1 - De afronding van het Masterplan van Het Balkon

1.2 Begrenzing van het plangebied

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

Het plangebied van het bestemmingsplan wordt globaal begrensd door:

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



Figuur 2 - Ligging van het plangebied (bron kaart: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 3 - Ligging van het plangebied (rood aangegeven) in Maassluis (bron satellietfoto: ruimtelijkeplannen.nl)



1.3 Voorheen geldende ruimtelijke planregimes

Binnen het plangebied was vóór het van kracht worden van dit bestemmingsplan het volgende planregime van kracht:

Bestemmingsplan:	Vastgesteld op:
Het Balkon 2016	14 maart 2017

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

In Hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt eerst de gebiedsvisie van de beoogde ontwikkeling uiteengezet. Vervolgens wordt het beleid samengevat weergegeven dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op het gemeentelijk en regionaal beleid, het Rijksbeleid, het provinciale beleid en het waterschapbeleid. Naast toetsing aan dat beleid vindt in dit hoofdstuk ook de toetsing aan de Omgevingsverordening Zuid-Holland en aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening plaats.

In Hoofdstuk 3 worden de resultaten van het verkennend onderzoek weergegeven. Het betreft het onderzoek dat op grond van de toepasselijke wetgeving moet worden verricht ter voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan. Verder is ook de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking in dit hoofdstuk opgenomen.

In Hoofdstuk 4 worden eerst de bestaande functies in het plangebied en de nieuwe functies, die met de gebiedsontwikkeling zijn beoogd, in beeld gebracht. Vervolgens wordt de wijze van bestemmen gemotiveerd.

In Hoofdstuk 5, tot slot, wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Als onderdelen van de bestuurlijke en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn in dit hoofdstuk ook de resultaten van bestuurlijk overleg en de verdere resultaten van de voorbereidingsprocedure voor dit bestemmingsplan weergegeven.



HOOFDSTUK II GEBIEDSVISIE EN BELEIDSKADERS

Gebiedsvisie en beleidskaders

2.1 Stedenbouwkundige opzet Het Balkon

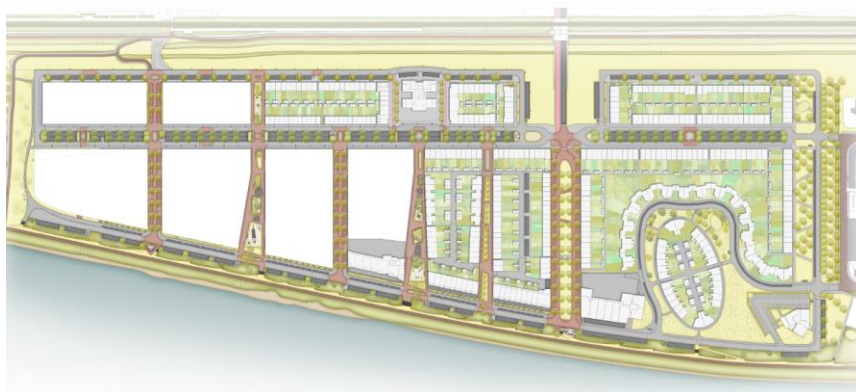
2.1.1 Wegenstructuur

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

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 heeft een laankarakter gekregen.

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 deze ligt ter hoogte van station Maassluis-West. Langzaam verkeer kan ook van de andere twee ontsluitingswegen gebruikmaken, maar kan tevens gebruikmaken van de Coppelbrug ter hoogte van de buitenhaven. Hiermee is het aantrekkelijker gebruik te maken van de route langs de Nieuwe Waterweg. Deze sluit vervolgens aan op de route “Van Stad naar Strand” tussen Rotterdam en Hoek van Holland.



Figuur 4 - concept stedenbouwkundig plan

2.1.2 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 “Het Baken”. 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, autogeoriënteerd, 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.

2.1.3 Voorzieningen

In de wijk is er naast een basisschool (Brede 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.



2.1.4 Groen

In het gebied 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.

Het overige groen maakt deel uit van de bij de huizen aanwezige tuinen, aan de achter- en voorzijde. Ook aan de zuidzijde is een groenzone ingericht, die deel uitmaakt van de Koning Willem Alexander boulevard. 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.

2.1.5 Parkeren

Gehanteerde parkeernormen

Bij de start van de bouw van de wijk zijn de toenmalige Beleidsregels Parkeren Maassluis 2006 toegepast bij de vergunningverlening. In het voorheen geldende, maar ook in dit bestemmingsplan, is de voorwaarde opgenomen dat na de vaststelling van nieuwe beleidsregels de dan geldende normen moeten worden gehanteerd. Dit houdt in dat na vaststelling van de nieuwe parkeernormen deze van toepassing zijn verklaard.

In ieder geval heeft de gemeente de bouwplannen vanaf 2012 volgende de nieuwe parkeernormen getoetst. In de realisatieovereenkomst is opgenomen dat de Ontwikkelingscombinatie Balkon (OCB) de parkeernorm van 2006 contractueel kan hanteren. Daar publiekrecht boven het privaatrecht gaat, zal in het kader van vergunningverlening getoetst moeten worden aan de meest recente parkeernormen, zoals opgenomen in het parkeerbeleid.

Verlaging parkeernormen

Om aan de vraag van betaalbare woningen te kunnen voldoen, is besloten om meer woningen in het goedkope segment te bouwen. De ontwikkelaar wilde hieraan wel meewerken mits er een afslag van de gehanteerde parkeernorm werd toegestaan. Dit verzoek is intern besproken en met instemming van het college is toestemming gegeven om de parkeernorm te verlagen. Een belangrijke reden voor de verlaging was de ligging van de appartementen nabij het Metrostation West.

Gezien de ligging van het station West is uiteindelijk besloten om de norm met 0,2 parkeerplaats te verlagen voor het genoemde segment. Een verlaging van de norm en verhoging van het aantal



woningen zal niet leiden tot een hogere parkeerdruk omdat desondanks in de planvorming toch voldoende parkeerplekken konden worden gerealiseerd.

Volgens het alternatieve bouwprogramma is in het segment sociale huur 28 woningen meer gebouwd. Extra woningen betekent ook dat het aantal autoritten in de wijk hoger zal liggen. Op basis van het opgegeven bouwprogramma zal er een toename zijn van circa 110 ritten. Deze ritten worden niet allemaal tegelijk gemaakt. Deze bestaan uit woon-werkverkeer, winkelbezoek, sport, sociale ritten, enz. Verdeeld over de dag (van 07:00 uur tot 22:00 uur) zal de toename gemiddeld 7 ritten per uur zijn. Dit zal niet tot wegopstoppen in de wijk Het Balkon leiden. 30 km/uur-wegen in woonwijken kunnen 1.700 motorvoertuigen (motorfiets, auto en vrachtwagens) per uur verwerken.

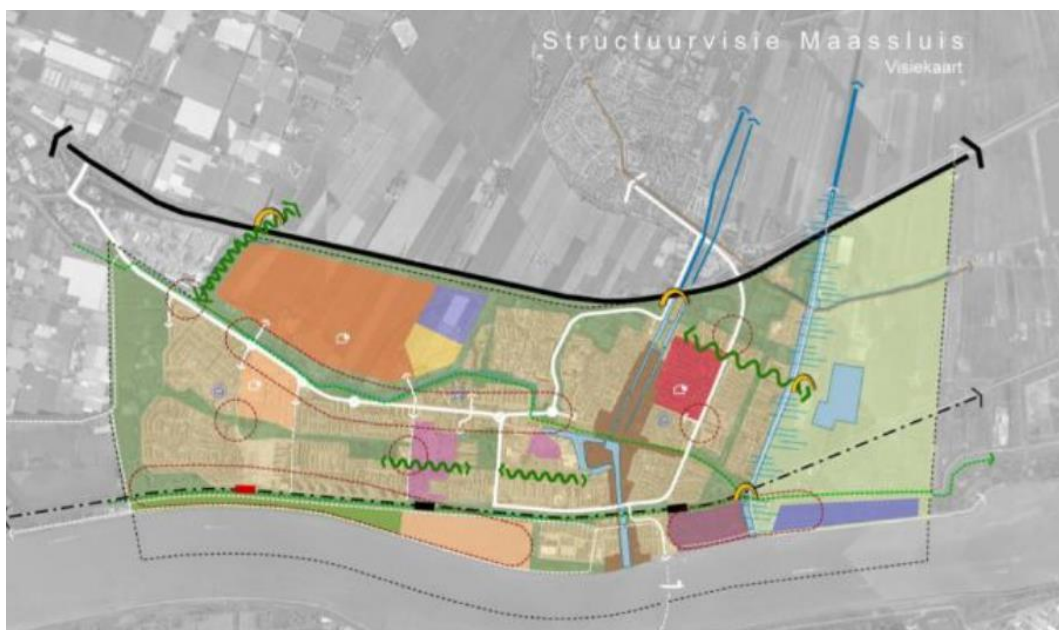
Ten aanzien van de laatste te bouwen toren, Het Baken, zal het parkeren deels plaatsvinden op eigen terrein en deels op daartoe te realiseren parkeerplaatsen in openbaar gebied. Daardoor zal de bouw van deze torenflat geen extra parkeerdruk geven. De extra parkeerbehoefte is al ontstaan bij de plaatsgevonden verdichting en heeft niet tot parkeerproblemen geleid.

2.2 Gemeentelijk en regionaal beleidskader

2.2.1 Structuurvisie Maassluis 2012-2025

2.2.1.1 Wettelijk kader

De raad van Maassluis heeft op 17 april 2012 de Structuurvisie Maassluis 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.



Figuur 5 - Kaart Structuurvisie 2012-2025

2.2.1.2 Inhoud algemeen

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.

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.

2.2.1.3 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. In totaal gaat het om een indicatieve programmacapaciteit van circa 4000 woningen. De indicatieve woningaantallen per ontwikkelingslocatie zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

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 Sluisp West/Binnenstad
 *) Burgemeesterswijk fase 3 na 2020

Figuur 6 - Tabel kwantitatieve woningbouwopgave uit de Structuurvisie 2012-2025

2.2.2 Woonvisie Maassluis 2019-2024

2.2.2.1 Algemeen

De woonvisie 2019 - 2024, vastgesteld in november van 2019, maakt duidelijk waar Maassluis nu staat en wat het doel is op het terrein van het wonen in Maassluis. De woonvisie geeft een terugblik op het verleden en hoe Maassluis is gegroeid, en een doorkijk naar wat er nu wordt gebouwd en welke toekomstige plannen er worden gemaakt. De Woonvisie geeft uitwerkingsrichtingen voor de periode 2019-2024 en heeft als eindbeeld 2030. Daarmee vormt



deze visie het kader voor gemeentelijke beslissingen inzake het thema 'Wonen', maar ook voor investerende en beherende partijen. Zo moeten corporaties hun prestaties richten op de realisatie van de gemeentelijke woonvisie en bestemmingsplannen moeten in lijn met de woonvisie worden opgesteld.

In de woonvisie wordt de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Maassluis voor iedereen; alle inwoners van Maassluis, jong en oud, alleenstaand of met gezien, dient een passende betaalbare woning te kunnen vinden in een fijne buurt.
- Maassluis wil leefbare, gemengde wijken; gestreefd wordt naar gemengde wijken met zowel huur- als koopwoningen in verschillende prijklassen, die aansluiten bij de woonlasten die inwoners van Maassluis, de regio en daarbuiten kunnen betalen.
- Maassluis investeert in een duurzame toekomst; de gemeente blijft inzetten op het verbeteren van de stad. Daarbij spelen klimaatadaptieve maatregelen en de energietransitie een belangrijke rol. Duurzaamheid ziet ook op het handhaven van het gewenste voorzieningenniveau.

2.2.2.2 Uitwerkingsrichtingen

Om het gewenste eindbeeld in 2030 te kunnen behalen heeft de gemeente Maassluis 7 concrete opgaven geformuleerd in de woonvisie. De 7 opgaven uit de woonvisie zijn:

1. Betaalbaar voor alle groepen;
2. Doorstroming bevorderen;
3. Bouwen, bouwen, bouwen;
4. Maassluis duurzamer maken;
5. Leefbaarheid in wijken en buurten bevorderen;
6. Wonen met begeleiding en zorg;
7. Tijdelijk wonen.

Met het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij verschillende van deze opgaven. Ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan maakt het de realisatie mogelijk van een groter aantal woningen. Dit betreft met name grondgebonden woningen in de sociale huursector, waarmee wordt ingespeeld op de behoefte aan betaalbaar wonen voor deze doelgroep. Tegelijk blijven de mogelijkheden voor het realiseren van grondgebonden koopwoningen en -appartementen behouden. Het woningaanbod voor diverse doelgroepen zal daarmee toenemen. Dit draagt bovendien bij aan het verbeteren van de mogelijkheden om door te stromen en aan een gemengde wijk.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van nieuwe woningen mogelijk. Bij de realisatie daarvan kunnen de nodige maatregelen worden getroffen in het kader van de energietransitie en kan



worden ingespeeld op de gevolgen van klimaatverandering. Dit draagt bij aan een duurzaam Maassluis.

De stedenbouwkundige opzet van het plan, zoals aangeduid in paragraaf 2.1, draagt er toe bij dat Het Balkon een wijk wordt met voldoende groen en parkeermogelijkheden, met een goede verkeersontsluiting en met voldoende voorzieningen binnen of in de directe omgeving van de wijk. Hiermee wordt dus volop ingezet op een goede leefbaarheid in de wijk.

Hiermee sluit het voorliggende bestemmingsplan in ieder geval aan op de opgaven 1 tot en met 5 van de Woonvisie Maassluis 2019-2024.

2.2.3 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 sinds 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.

2.2.4 Beleidsnotitie "Bed & Breakfast 2015" (Maassluis)

2.2.4.1 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 bestaand 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.

2.2.4.2 Bestemmingsplannen

Zolang de functie bed & breakfast niet is geregeld in een bestemmingsplan biedt de beleidsnotie de voorwaarden voor exploitatie van die functie. Een bed & breakfast mag uitsluitend worden geëxploiteerd in de bestemmingen “Wonen” en “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.

2.2.5 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.

2.2.6 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

Figuur 8 - Parkeernormen uit Beleidsregelsparkeeren 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 een 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.

2.2.7 Duurzaamheidsvisie 2012-2015 (Maassluis)

2.2.7.1 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.

2.2.7.2 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.

2.2.8 Visie Openbare ruimte 2030 (Maassluis)

2.2.8.1 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” weer gegeven.

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.

2.2.8.2 Glas in 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.

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 prevaleren 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.



2.2.9 Economische visie Maassluis

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 (onder andere de Maasboulevard).

2.2.10 Wegenstructuurvisie Maassluis 2010-2025

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).

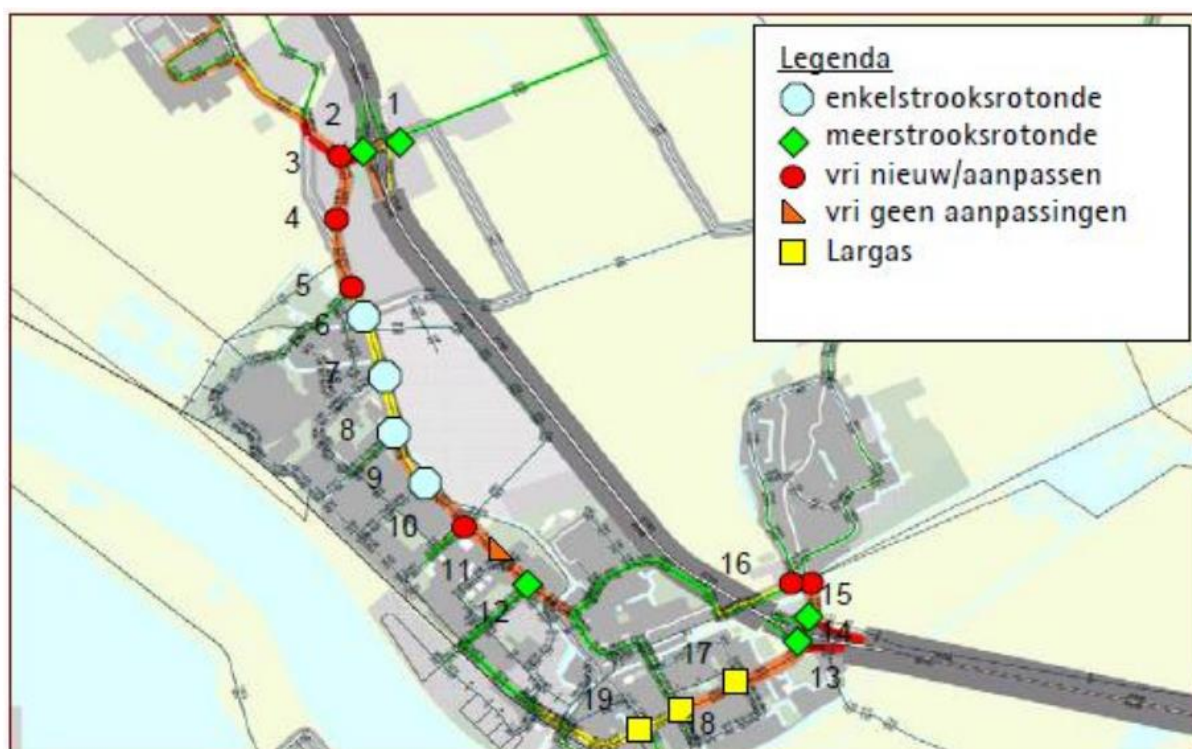
Er worden tot 2025 reeds extra maatregelen genomen ten behoeve van nieuwe ontsluitingen van Dijkpolder op de Westlandseweg en de Maasdijk. Zo is het kruispunt Westlandseweg-Uiverlaan-Cornelis v.d. Lelylaan ingericht als een kruispunt met vier takken. Voor het afslaande autoverkeer zijn er extra opstelstroken aangelegd om de doorstroming te vergroten. Ten behoeve van fietsers zijn er vrijliggende fietspaden aangelegd. Om het verkeer optimaal te laten doorstromen en de capaciteit te vergroten wordt dit kruispunt met verkeerslichten geregeld, waarbij ook de verkeersveiligheid optimaal is.

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 Maasland 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. Dit kruispunt is heel druk, met veel doorgaand en kruisend verkeer. Ook de intensiteiten van het fietsverkeer zijn hoog, vooral richting het metrostation Maassluis Centrum. Daarnaast zijn er veel voetgangers vooral richting het metrostation. Dit kruispunt is niet geregeld, aan dit kruispunt moet extra aandacht worden besteed. Een verbetering van de verkeerssituatie kan worden verkregen

door de plaatsing van een verkeersregelininstallatie. 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 verkeersregelininstallatie 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.



Figuur 9 - Benodigde kruispuntvormen in Maassluis in 2025

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 Figuur 9). 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.

2.2.11 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).

2.2.12 Waterplan Maassluis

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 moet 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.

2.3 Beleidskader Rijksoverheid

2.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

2.3.1.1 Wettelijk kader

Het Rijk heeft uitvoering gegeven aan artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening door middel van het besluiten tot een Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.3.1.2 Inhoud

Een actualisering van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

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 de 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 een heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Deze afspraken maakt het Rijk met de regio integraal voor alle ruimtelijke en mobiliteits-onderwerpen 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”).



Het Rijk beschermt de primaire waterkeringen en het kustfundament. Ook stelt het rijk de normen voor de primaire waterkeringen, ook welke in beheer zijn bij waterschappen. Hiermee borgt het Rijk dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas af te voeren, ook op de lange termijn. Hiermee wordt de aanzet gegeven tot de bescherming van de Rijn- en Maasmonding. Verdere uitwerking van dit thema vindt plaats in het -hierna volgend te bespreken - Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.3.1.3 Toepassing op het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is niet in strijd met de Rijksdoelen zoals verwoord in de structuurvisie.



2.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

2.3.2.1 Wettelijk kader

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is door het Rijk normatief vertaald naar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna afgekort als: Barro). Dit is een algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Het Barro is laatstelijk op 1 juli 2016 gewijzigd.

2.3.2.2 Inhoud

Het Barro omvat alle ruimtelijke nationale belangen 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. In de gemeente Maassluis zijn als nationale belangen vooral de Rijkswaarswegen, de grote rivieren, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, en elektriciteitsvoorziening aanwezig.

2.3.2.3 Toepassing op het bestemmingsplan

Op dit bestemmingsplan zijn de volgens regels van toepassing.

I. Rijkswaarswegen (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 rijkswaarsweg zoals opgenomen in de legger, bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet. De breedte van een vrijwaringszone, gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijkswaarsweg, bedraagt:

- a. 10 meter aan weerszijden van een rijkswaarsweg van CEMT-klasse II;
- b. 20 meter aan weerszijden van een rijkswaarsweg van CEMT-klasse III;
- c. 25 meter aan weerszijden van een rijkswaarsweg van CEMT-klasse IV, V of VI;
- d. 40 meter aan weerszijden van een zeehaventoegang;
- e. 50 meter aan weerszijden van een rijkswaarsweg 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 rijkswaarsweg 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 25meter vastgesteld, gemeten vanuit de grens land-water. Voor het bouwen binnen de betreffende rooilijnen is toestemming van Rijkswaterstaat vereist. Deze rooilijn valt net buiten de begrenzing van het plangebied en is daarom niet in de regels en op de verbeelding opgenomen.

c. Toelichting op de wettelijke regels

Een vrijwaringszone wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg die 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.

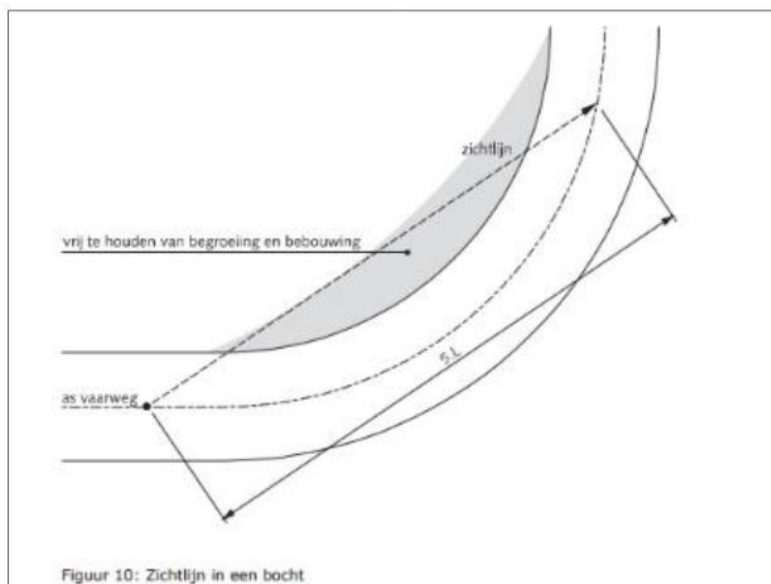
De afstanden zijn ontleend aan de handreiking “Ruimtelijke plannen en de veiligheid op de vaarwegen” en de gelijknamige werkwijzer die waren toegevoegd als bijlage bij de brieven van 20 respectievelijk 21 mei 2008 van de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat aan de provincies en gemeentes. Deze 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 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;
- 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.



Figuur 10 - Zichtlijn in een bocht (bron: Richtlijnen Vaarwegen 2011)



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.

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 dijkkring met dijkkringnummer 19, als bedoeld in artikel 1.3, eerste lid, in verbintenis met Bijlage I van de Waterwet. Voor deze dijkkring 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 net buiten het plangebied gelegen en daarom in dit bestemmingsplan ook niet 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.

2.3.3 Nationaal Waterplan 2016 - 2021

2.3.3.1 Wettelijk kader

Het Rijk heeft uitvoering gegeven aan artikel 4.1 van de Waterwet door middel van het nationaal waterplan. Sinds 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 (hierna afgekort als: NWP) van kracht.

Het NWP verving destijds het waterbeleid van de Vierde Nota waterhuishouding en voorgaande versies, en het waterbeleid als vervat in de voormalige Nota Ruimte.

Het NWP is het formele plan van het Rijk voor het nationale waterbeleid en aspecten van het ruimtelijk beleid die daartoe behoren en vormt tevens een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening.



2.3.3.2 Inhoud

Het plan omvat de stroomgebied-beheersplannen die zijn opgesteld op grond van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). In de KRW wordt voorgeschreven dat de waterkwaliteit van de Europese wateren vanaf 2021 aan bepaalde eisen moet voldoen. De Nederlandse regering heeft de richtlijn vertaald in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. Het stroomgebied van de Maasdelta is één van de vier stroomgebieden in Nederland, naast die van de Eems, de Rijn en de Schelde. De KRW is op dit stroomgebied van toepassing zodat hiervoor een stroomgebied-beheersplan is opgesteld.

2.3.3.3 Toepassing op het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met waterhuishoudkundige eisen uit het NWP 2016-2021. In paragraaf 3.3 van deze toelichting wordt daarop verder ingegaan.

2.4 Provinciaal beleidskader

2.4.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

2.4.1.1 Wettelijk kader

Op 20 februari 2019 hebben provinciale staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie omvat een provinciale ruimtelijke structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening, maar ook het milieubeleidsplan als bedoeld in artikel 4.9 van de Wet milieubeheer, delen van het regionale waterplan als bedoeld in artikel 4.4 van de Waterwet, het verkeer- en vervoersplan als bedoeld in artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer en de natuurvisie als bedoeld in artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming. De Omgevingsvisie is op 1 april 2019 in werking is getreden en sindsdien diverse malen partieel gewijzigd. Voor het plangebied relevante wijzigingen zijn de Verzamelherziening Omgevingsbeleid 2020 (vastgesteld op 1 juli 2020, in werking getreden op 1 augustus 2020) en Koers 2020 (vastgesteld op 16 juni 2021, in werking getreden op 7 augustus 2021). Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Het normatieve kader van de Omgevingsvisie is gegeven in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (zie paragraaf 2.4.2). Samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma vormt de Omgevingsvisie het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland.



2.4.1.2 Ambities en sturing

In het document 'Ambities en sturing', dat onderdeel uitmaakt van de Omgevingsvisie, worden zeven vernieuwingsambities geformuleerd die als stip op de horizon dienen voor verbeteringen in de fysieke leefomgeving:

- samen werken aan Zuid-Holland;
- bereikbaar Zuid-Holland;
- schone energie voor iedereen;
- een concurrerend Zuid-Holland;
- versterken natuur in Zuid-Holland;
- sterke steden en dorpen in Zuid-Holland;
- gezond en veilig Zuid-Holland.

De zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in 18 beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaves de provincie werkt, te weten:

- beter bestuur;
- sterke samenleving;
- schone en duurzame elektriciteitsvoorziening;
- verduurzaming gebouwde omgeving;
- duurzaam energie- en grondstoffensysteem in de industrie;
- innovatie: richting duurzaam en digitaal;
- creëren van een rijk vestigingsklimaat;
- erfgoed, cultuur en toerisme;
- gezonde natuur;
- toekomstbestendige landbouw;
- leven met water;
- voldoende juiste woningen op de juiste plek;
- vitaliteit en kwaliteit in de leefomgeving;
- afspraken met regio's;
- bevorderen verbetering milieukwaliteit en gezondheid;
- gezonde en bewegingsvriendelijke leefomgeving;
- klimaatbestendig Zuid-Holland, opgewassen tegen de effecten van klimaatverandering en bodemdaling.

2.4.1.3 Kwaliteitskaart en ruimtelijke hoofdstructuur

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn de kwaliteitskaart en de ruimtelijke hoofdstructuur.

De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kaart biedt inzicht in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten; het toevoegen van nieuwe kwaliteiten kan een verrijking zijn van de Zuid-Hollandse ruimte. Om de verschillende waarden en kenmerken te kunnen benoemen en tot hun recht te laten komen, is gekozen voor een ordening in vier lagen:

1. laag van de ondergrond, over de grondslag van de provincie en natuurlijke (landschapsvormende) processen;
2. laag van de cultuur- en natuurlandschappen, over het zichtbare landschap en het (grondgebonden) nut;
3. laag van de stedelijke occupatie, over het bebouwde gebied (steden en dorpen) en de doorlopende netwerken van wegen, vaarwegen, spoor en groen;
4. laag van de beleving, over zorgvuldig omgaan met wat van waarde is en het vergroten van de recreatieve gebruikswaarde van de provincie.

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit een zevental kaartbeelden:

1. het dagelijks stedelijk systeem (de stedelijke agglomeratie en de daarmee via HOV verbonden regiokernen);
2. de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
3. het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
4. de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
5. de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
6. het bodem- en watersysteem;
7. energie.

Aanvullend hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

2.4.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

2.4.2.1 Wettelijk kader

Op 20 februari 2019 is door provinciale staten van Zuid-Holland tegelijk met de Omgevingsvisie Zuid-Holland ook de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De Omgevingsverordening is eveneens op 1 augustus 2019 in werking getreden. In de Omgevingsverordening, een verordening als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, worden regels gesteld aan bestemmingsplannen. Op dit bestemmingsplan zijn de volgende regels van toepassing.



2.4.2.2 Normen bergings- en afvoercapaciteit regionale wateren (artikel 4.2)

In de Omgevingsverordening zijn normen voor wateroverlast vastgesteld. Deze normen bestaan uit een wenselijk geacht beschermingsniveau waarop regionale wateren moeten zijn ingericht en hebben betrekking op de bergings- en afvoercapaciteit. De normen voor wateroverlast zijn verschillend per vorm van landgebruik en zijn gerelateerd aan de economische waarde van het landgebruik en de te verwachte schade bij overstromingen. Voor het overstromingsrisico in het plangebied wordt verder verwezen naar paragraaf 3.4.3 van deze toelichting.

2.4.2.3 Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9)

Een bestemmingsplan kan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, niet voorziet in een wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart uit de Omgevingsvisie. Wordt aan deze voorwaarden niet voldaan, dan zijn nadere ruimtelijke regels van toepassing. Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een motivering, 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.

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, Het Balkon 1e herziening en Het Balkon 2016. In aanvulling daarop wordt voorzien in de mogelijkheid om binnen dit gebied maximaal 40 extra woningen te realiseren. Voor de ruimtelijk-kwalitatieve inpassing van die ontwikkeling wordt verder verwezen naar paragraaf 2.2 van deze toelichting.

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 onderscheid 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 ontwerptimalisaties, 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.

2.4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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:
 - i. die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,



- ii. die passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland, waarbij artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland van toepassing is, en
- iii. waarvan de plaats is aangegeven op kaart 19 in bijlage II van de Omgevingsvisie Zuid-Holland, waarbij rekening wordt gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X van de Omgevingsvisie, 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.

In de Omgevingsverordening 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 vallen en bouwrijpe terreinen wel.

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.

Voor de toepassing van deze regels wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze toelichting.

2.4.2.5 Veiligheidszonering oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas (artikel 6.21)

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 13 in bijlage II van de Omgevingsverordening, voldoet aan de volgende voorwaarden:



- a. in het gebied tot 25 m vanaf de kade wordt geen nieuwe bebouwing of functiewijziging van bestaande bebouwing toegelaten;
- b. in het gebied tussen de 25 en 40 m vanaf de kade wordt nieuwe bebouwing of functiewijziging van bestaande 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;

Met dezelfde strekking als de provinciale regel is de regel uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in dit bestemmingsplan toegepast (zie verder paragraaf 2.3.2 van deze toelichting).

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 aan 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).

2.4.2.6 Regionale waterkeringen (artikel 6.22)

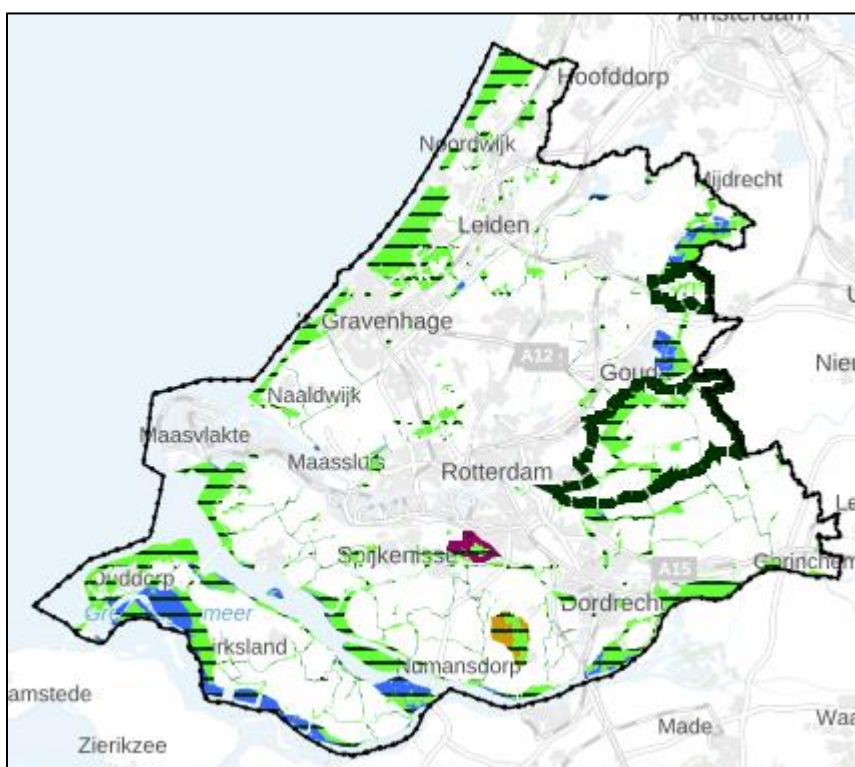
Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt als bedoeld in artikel 2.2, bestemt die waterkering als zodanig. Regionale waterkeringen zijn gebieden waarvan de plaats indicatief is verbeeld op kaart 3 in bijlage II van de Omgevingsvisie en die nader zijn bepaald in de legger, bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet. 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. Voor het bepalen van de omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, wordt uitgegaan van 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.

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

In de Omgevingsverordening 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”).

2.4.2.7 Natuurnetwerk Nederland (artikel 6.24)



Figuur 11 - Kaart Natuurnetwerk Nederland uit Omgevingsverordening Zuid-Holland (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het Natuurnetwerk Nederland, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, waarvan de plaats geometrisch is aangegeven op kaart 7 in bijlage II van de Omgevingsverordening, 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.

De Nieuwe Waterweg was reeds met ingang van de Provinciale Verordening ruimte 2014 van de niet langer aangewezen als onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur. Ook in of direct rondom het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen structuren te vinden.

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 2.3.2) 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 Omgevingsvisie Zuid-Holland.

2.4.2.7 Risico's van klimaatverandering (artikel 6.50)

In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

Het plangebied vormt een buitendijks gebied. Met het bestemmingsplan wordt nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, namelijk het woningbouwplan Het Balkon. In paragraaf 3.4.3 van deze toelichting zijn de inschatting van het slachtofferisico bij overstroming en de verantwoording weergegeven. In dezelfde paragraaf wordt tevens ingegaan op de waterbergingsnorm.

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 wordt gevraagd om bij nieuwe ontwikkelingen en herstructureringen in buitendijkse gebieden een inschatting te maken van het slachtofferisico 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.

2.4.3 Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027

Op 9 maart 2022 hebben de provinciale staten van Zuid-Holland het Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland (hierna verder genoemd: RWP) 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.

In het Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland is aangegeven wat de provincie doet om uitvoering te geven aan diverse Europese richtlijnen, te weten de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn, de Drinkwaterrichtlijn, de Richtlijn Overstromingsrisico's en de Zwemwaterrichtlijn (verplichte onderdelen). Daarnaast bevat het Zuid-Hollandse regionaal waterprogramma ook niet-verplichte onderwerpen als zoetwatervoorziening, wateroverlast en waterrecreatie.

Het RWP is zelfbindend. Dat betekent dat alleen Gedeputeerde Staten eraan gebonden zijn. Toch heeft het regionaal waterprogramma ook gevolgen voor andere overheden. Die zijn wettelijk verplicht rekening te houden met de verplichte onderdelen van het RWP. De binding van andere overheden aan de niet-verplichte onderdelen is waar nodig geregeld via de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (zie paragraaf 2.4.2).

In het Waterprogramma zijn zes beleidskeuzes opgenomen:

- waterveiligheid;
- mooi en schoon water;
- bodemdaling;
- sport, recreatie, water- en groenbeleving;
- goed functionerende provinciale infrastructuur;
- toekomstbestendige infrastructuur.

Water is verweven met een aantal complexe opgaven waar het openbaar bestuur voor gesteld staat, zoals klimaatadaptatie en energie- en landbouwtransitie. De aanpak van deze transitie vraagt om meer integraliteit en samenwerking tussen overheden en met de samenleving. In de Omgevingsvisie en in het RWP zijn integraliteit en samenwerking verder uitgewerkt. In het RWP wordt zo veel mogelijk aangegeven waar maatregelen en activiteiten bijdragen aan andere opgaven. Waar sprake is van conflicterende belangen, is beschreven hoe daarmee om te gaan. Er zijn ook opgaven die om een gebiedsgerichte uitwerking vragen en in enkele gevallen is er een



gebiedsgerichte samenwerking voor een grote wateropgave. Het RWP gaat in op de Deltaprogramma's van Zuidwestelijke Delta en Rijnmond-Drechtsteden. Beide geven een gebiedsgerichte uitwerking aan opgaven uit het nationaal Deltaprogramma.



HOOFDSTUK III ONDERZOEK

Onderzoek

3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.1 Wettelijk kader

In deze paragraaf is het bestemmingsplan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking als neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en als aangevuld in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (zie paragraaf 2.4.2.3 van deze toelichting).

De ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 juli 2017 vereenvoudigd. Op grond van het nieuwe artikel 3.1.6, tweede lid, moet in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de behoefte aan die ontwikkeling worden beschreven. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet de behoefte op grond van een goede ruimtelijke ordening worden gemotiveerd.

De provincies mogen deze wettelijke regel aanvullen. Deze aanvulling mag echter niet in strijd zijn met het doel van de regel, namelijk vereenvoudiging van de ladder zoals die vóór 1 juli 2017 luidde en daarmee het loslaten van de norm “actuele regionale” behoefte en de drie treden van de ladder. De provinciale regeling in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland vormt een in dat licht toegestane aanvulling.

3.1.2 Preliminare toets

Bij de beoordeling of de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast, moet de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt worden getoetst aan de definitie van het begrip “stedelijke ontwikkeling”. Deze is gegeven in artikel 1.1.1, eerste lid en onder i, van het



Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 3.1.6, tweede lid, van dat besluit is bepaald, dat de ladder moet worden toegepast indien de stedelijke vernieuwing een “nieuwe” ontwikkeling is.

Aan dit wettelijke begrip is gaandeweg door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verder invulling gegeven. Volgens de huidige stand van de jurisprudentie beoordeelt de Afdeling de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling door in onderlinge samenhang te beoordelen welk planologisch beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan en in hoeverre het plan in vergelijking met het voorgaande plan voorziet in een functiewijziging (uitspraak ABRvS van 6 april 2016, nr. 201505759/1/R1).

Met het bestemmingsplan wordt stedelijke ontwikkeling, namelijk woningbouw, mogelijk gemaakt. Volgens het bestemmingsplan Het Balkon 2016, dat op 14 maart 2017 door de raad van de gemeente Maassluis was vastgesteld, was in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan woningbouw mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in een functiewijziging, maar betreft wel een toename van het aantal woningen ten opzichte van bestemmingsplan Het Balkon 2016. Er is dus sprake van een “nieuwe” stedelijke ontwikkeling.

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. In het kader van een ander bestemmingsplan is dit bevestigd in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 februari 2016 (201506618/1/R6).

De ontwikkeling ligt in bestaand stedelijk gebied, namelijk dat van de kern Maassluis. Zowel in de Omgevingsverordening Zuid-Holland als in de Structuurvisie 2012-2025 is de locatie Het Balkon als zodanig aangegeven. Dit betekent dat in deze toelichting slechts een *beschrijving* - en niet een *motivering* - van de behoefte aan die ontwikkeling hoeft te worden aangegeven.

3.1.3 Beschrijving van de behoefte aan extra woningen

De ontwikkeling van woningbouwproject Het Balkon is inmiddels enkele jaren gaande en is inmiddels al gedeeltelijk gerealiseerd. Intussen heeft ook de woningmarkt niet stilgestaan. Zeker in de Randstad is sprake van een groeiende vraag naar woningen in de sociale sector. Ook in de gemeente Maassluis wordt deze ontwikkeling gevoeld. Daarmee is een kwantitatieve behoefte ontstaan om te voorzien in extra sociale woningbouw. Deze partiële herziening maakt het mogelijk om in deze behoefte te voorzien.

Daarnaast is er ook een kwalitatieve behoefte om op juist in Het Balkon extra woningen in de sociale sector te realiseren. Het is wenselijk om deze vraag op te vangen binnen het bestaande stedelijk gebied. Het Balkon biedt nog genoeg ruimte om in een gedeelte daarvan te kunnen



voorzien. Daarnaast is de beoogde doelgroep veelal werkzaam binnen de gemeente Maassluis en de omliggende regio. Mede gezien de nabijheid van goede verbindingen via openbaar vervoer en het wegennet is Het Balkon een uitgelezen locatie om extra woningaanbod te realiseren voor deze doelgroep.

3.2 Beoordeling vanuit regelgeving milieueffectrapportage

3.2.1 Wettelijk kader

Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging tussen vele, soms tegenstrijdige, belangen. Maar een zorgvuldige afweging tussen al of niet tegenstrijdige belangen is vaak niet voldoende. Juist het zoeken naar oplossingen is de uitdaging. Daarbij komen de verschillende belangen naast elkaar - in plaats van ten koste van elkaar - tot hun recht.

Uit de regelgeving van het Besluit milieueffectrapportage (hierna verder: Besluit m.e.r.) volgen - in een aantal gelimiteerde gevallen - verplichtingen voor de alternatieven. Voor de alternatieven is het verplicht om de milieugevolgen van die alternatieven in kaart te brengen. Zo krijgen milieuargumenten een plaats naast bijvoorbeeld stedenbouwkundige argumenten.

De bedoeling van het Besluit m.e.r. is om milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. Het gaat hier om de besluitvormingsprocessen van een groot aantal wetten, waaronder de Wet ruimtelijke ordening. Het Besluit m.e.r. leidt bij diverse ruimtelijke instrumenten tot een uitbreiding van de ruimtelijke onderbouwing.

3.2.2 Beoordeling m.e.r.-aanmeldnotitie

Een milieueffectrapportage (hierna verder: m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen. Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit m.e.r. wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject. Stedelijke



ontwikkelingsprojecten zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. zodat het woningbouwplan Het Balkon tot deze categorie van activiteit kan worden gerekend.

De raad van Maassluis is het bevoegd gezag om te oordelen over de door de initiatiefnemer ingediende aanmeldnotitie (art. 7.1, lid 4, Wet milieubeheer). De raad heeft op basis van de aanmeldnotitie en de onderzoeken ter voorbereiding van dit bestemmingsplan besloten dat er met de ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt, geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen ontstaan. Een milieueffectrapportage hoeft dan ook niet te worden opgesteld.

Het besluit van de raad en de afwegingen die aan dat besluit ten grondslag liggen zijn vervat in een beoordelingsnotitie milieueffectrapportage die als bijlage 4 aan deze toelichting is toegevoegd.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

3.3.1 Wettelijk kader

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).



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):

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 worden 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).

3.3.2 Verkennend onderzoek

Het woongebied in het plangebied moet worden aangemerkt als een rustige woonwijk, aangezien dit gebied een woonwijk betreft die wordt ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen, komen er vrijwel geen andere functies voor (zoals bedrijven en kantoren). Langs de randen van het gebied is weinig verstoring door verkeer.

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.

3.4 Water

3.4.1 Wettelijk kader

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening moet voor alle ruimtelijke plannen een “watertoets” worden uitgevoerd. Dit is vastgelegd in artikel 3.1.6, eerste lid, onder b., van het Besluit ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces dat als doel heeft om waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing te nemen. Dit proces is verplicht



bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De werkzaamheid ervan is afhankelijk van een proactieve opstelling van initiatiefnemers en waterbeheerders in de initiatiefase van een ruimtelijk plan. Voorafgaand aan de besluitvorming dient gemotiveerd te worden aangegeven op welke manier rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. De initiatiefnemer verantwoordt zodoende de ruimtelijke keuzes ten aanzien van het aspect water.

3.4.2 Beleidskader

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW);
- Grondwaterrichtlijn;
- Drinkwaterrichtlijn;
- Richtlijn Overstromingsrisico's;
- Zwemwaterrichtlijn.

Nationaal:

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

Provinciaal:

- Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland;
- Omgevingsvisie Zuid-Holland;
- Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Regionaal:

- Deelstroomgebiedsvisie Zuid-Holland Zuid.

Nationaal beleid

Het Rijk, de provincies, de gemeenten en de Unie van Waterschappen hebben op 25 juni 2008



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

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie sluit aan op de uitgangspunten van het Nationaal Waterplan en vult deze op onderdelen aan. Uitgangspunten zijn het verbeteren van de waterkwaliteit, het voorkomen van wateroverlast, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Provinciaal beleid

Het provinciaal waterbeleid voor de periode 2022-2027 bestaat uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland en het Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland.

In de Omgevingsvisie zijn de ruimtelijke componenten opgenomen van het waterbeleid. Deze zijn vertaald naar beleidskeuzes op het gebied van bereikbaarheid, schone energie, natuur en landschap en gezondheid en veiligheid.

De doelen, maatregelen en afspraken voor de kwaliteit van het water van grond- en oppervlaktewater zijn opgenomen het Stroomgebiedbeheerplan Rijn-West 2010-2015 (SGB-1). Voor opvolgende periode 2016-2021 is het SGB-2 op 22 december 2014 gereedgekomen. De



invulling van de verantwoordelijkheid in dit SGB-2 is vastgelegd in de KRW 2016-2021.

Het Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 is door de provinciale staten van Zuid-Holland vastgesteld op 9 maart 2022. Van belang zijn met name de onderdelen 'Waterveiligheid' (hoofdstuk 2), 'Mooi en schoon water' (hoofdstuk 3) en 'Bodemdaling' (hoofdstuk 4).

De visie op Zuid-Holland bestaat uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (Omgevingsvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (Omgevingsverordening). In de Omgevingsverordening zijn bijvoorbeeld regels opgenomen met betrekking tot regionale keringen in bestemmingsplannen. Daarnaast zijn hierin onder meer veiligheidsnormeringen voor regionale keringen en waterkwantiteitsnormen opgenomen. De waterkwantiteitsnormen geven aan, waar de regionale wateren met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit op ingericht moeten zijn. Deze normen definiëren de gemiddelde overstromingskans vanuit het oppervlaktewater per jaar van daarbij aan te wijzen gebieden. Het beschermingsniveau verschilt per vorm van landgebruik en is gerelateerd aan de economische waarde van het landgebruik en de te verwachten schade bij overstromingen. De waterkwaliteitsnormen zijn gerelateerd aan het landgebruik en daarmee bepalend voor de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De provincie heeft samen met de gemeente Den Haag en Westland een Visie Vaartenland opgesteld, een visie op hoe de vaartenstructuur in Westland en Den Haag recreatief/toeristisch en economisch elkaar kan versterken. Het project Westlandse Waterlijnen heeft de provincie in samenwerking met heel veel stakeholders uit het gebied ten westen van het Rijn-Schiekanaal opgesteld (Westland, Den Haag, Delft, Midden-Delfland, Schiedam, Vlaardingen en Maassluis). Dit heeft een wensenlijst met een soort top 5 opgeleverd, met betrekking tot versterking van de vaarrecreatie en economische spin-off, waar burgers, verenigingen en ondernemers hun zinnen op hebben gezet. Verder is in de Omgevingsvisie aangegeven dat de juridische borging en versterking van het vaarnetwerk overgedragen is aan de gemeenten die hierop hun lokale beleid en bestemmingsplannen moeten aanpassen.



Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2016-2021 (WBP5) heeft Hoogheemraadschap Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2021. Delfland zet in op integraal waterbeheer in het sterk verstedelijkt deel van Nederland. Samen met de gemeenten en andere partners werkt Delfland aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen. Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners. Delfland werkt ook aan het waterbewustzijn om de kosten van het waterbeheer waar mogelijk te verlagen en het draagvlak te vergroten voor het zelf nemen van maatregelen.

In 2012 heeft het Hoogheemraadschap de Handreiking watertoets voor gemeenten vastgesteld en daarna regelmatig geactualiseerd. De handreiking is specifiek geschreven voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. Met deze handreiking wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het Hoogheemraadschap van Delfland procedureel en inhoudelijk omgaat met de watertoets. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de landelijke en provinciale regelgeving.

Met de watertoets wordt gestreefd naar een goede inpassing van water in ruimtelijke planvorming. Voorkomen moet worden, dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het watersysteem.

3.4.3 De watertoets

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, die het waterbeheer beïnvloeden. Daarom moet er een ruimtelijke afweging worden gemaakt om te kunnen voldoen aan de waterhuishoudkundige doelstellingen. Hiertoe wordt, onder andere door Hoogheemraadschap Delfland, een tool gebruikt: de watertoets.

3.4.3.1 Veiligheid en waterkeringen

De waterkering

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

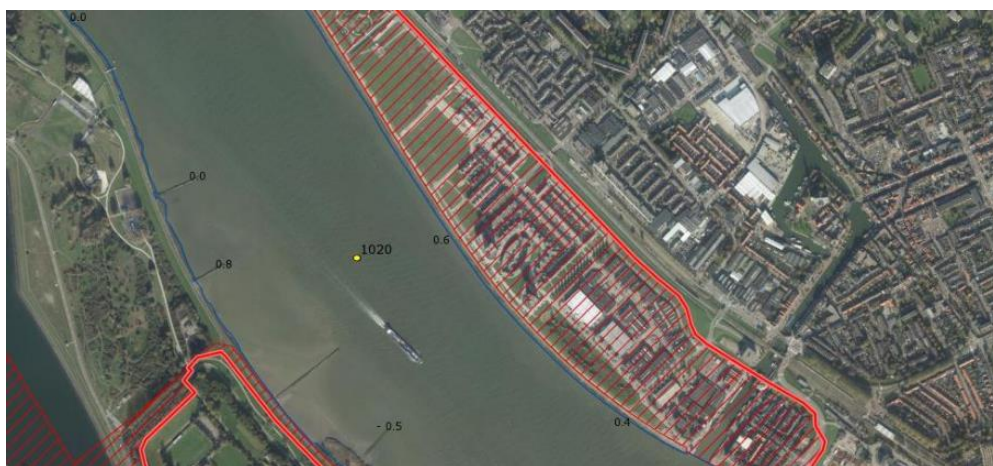
Het ruimtebeslag is ook getoetst aan het Deltabesluit Waterveiligheid 2014 en geconcludeerd is dat de opgenomen zonering voldoende ruimte biedt voor een toekomstige dijkversterking en aldus voor de veiligheid en het functioneren van de Delflandsedijk.



Figuur 14 - Primaire waterkering (rood), de beschermzone (groen) en bijbehorende keurzone (roze)

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.



Figuur 15 - Rijkswaterstaatswerken die van vergunningplicht zijn vrijgesteld (rood omkaderd) (bron: GeoWeb Rijkswaterstaat)



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

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.

3.4.3.2 Voorkomen van wateroverlast

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.

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

Met verwijzing naar Figuur 16 heeft het totale plangebied, waarin de ontwikkelingen plaatsvinden, een slachtofferrisico kleiner dan de oriëntatiewaarde van 10^{-5} per jaar (groene aanduiding).



Figuur 16 - Berekening LIR

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.



Figuur 17 - Berekening MO (getroffenen) - zichtjaar 2100 - herhalingsjijd 100 jaar



Figuur 18 - Berekening MO (overstromingshoogte) - zichtjaar 2100 - herhalingsjijd 100 jaar

De Maatschappelijke Ontwikkeling 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:

- door het aantal getroffen en te bepalen dat hinder ondervindt als gevolg van de overstroming van een weg (Figuur 17); en
- door de overstromingshoogte van de weg (hoeveel centimeters water op de weg) te bepalen (Figuur 18).

Met verwijzing naar bovenstaande figuren kent het plangebied van Het Balkon een aantal getroffenendagen van minder dan 10 per ha (Figuur 17, groene aanduiding) en een overstromingsdiepte van de inmiddels aangelegde wegen van minder dan 1 cm (Figuur 18, groene aanduiding).



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.

3.4.3.3 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. Vooralsnog 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.

3.4.3.4 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.

3.4.3.5 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 rioolgemeal "Sterreweide" (gelegen op hoek Zwarte Zee en Maasweg) naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie in Vlaardingen getransporteerd.

3.5 Archeologie

3.5.1 Wettelijk kader

Volgens het Verdrag van Valletta van 1992 moeten de archeologische waarden in de grond zoveel mogelijk op de locatie zelf worden bewaard. Verder is in het verdrag overeengekomen dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met die waarden.

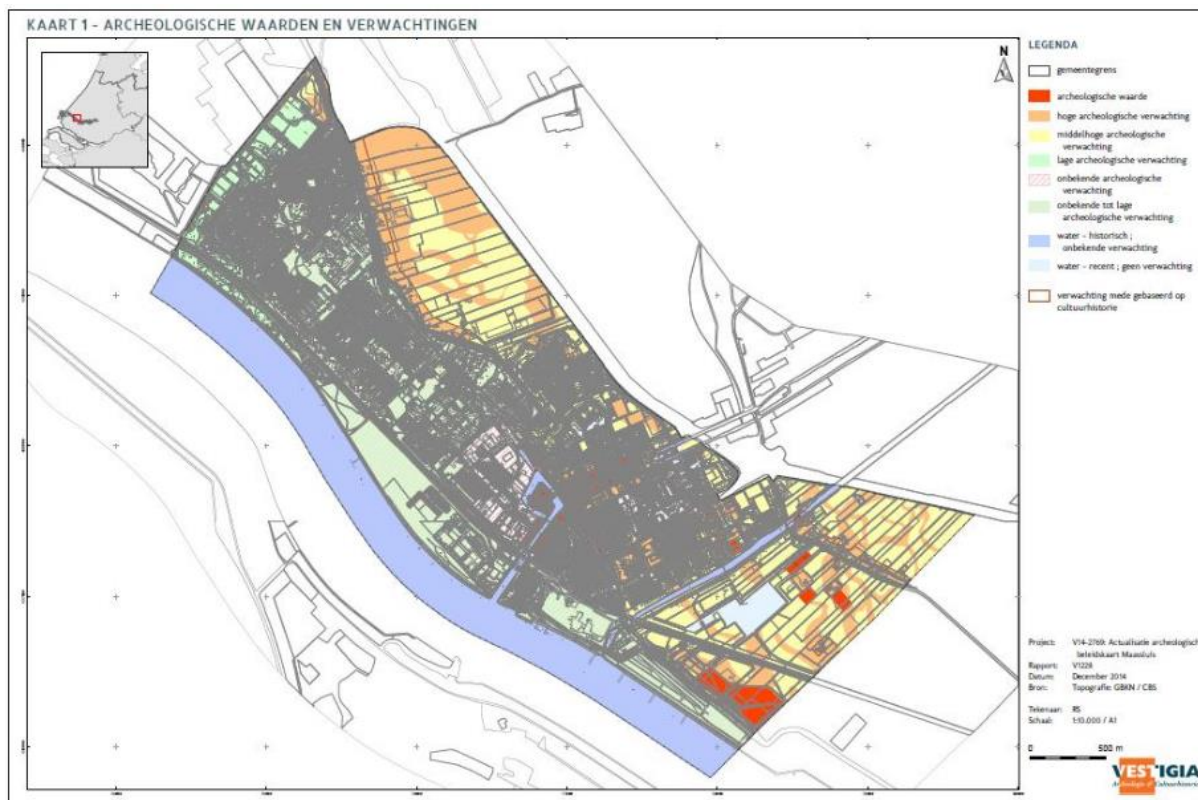
Het verdrag is met de Wet archeologische monumentenzorg in de Nederlandse wetgeving van kracht geworden en het daarin bepaalde vormt nu een onderdeel van de Monumentenwet 1988. Volgens artikel 38a van die wet moet bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en verwachtingen. In het bestemmingsplan moet worden aangegeven welke gevolgen worden verbonden aan de aanwezigheid van archeologische waarden of verwachtingen.

Voor de, onder andere, archeologische werkzaamheden is sinds 1 juli 2016 de Erfgoedwet van kracht. De hiervoor vermelde bepalingen van de Monumentenwet 1988, echter, blijven volgens het overgangsrecht van de Erfgoedwet van kracht tot de dag waarop de Omgevingswet in werking treedt.

De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen voor bouw- en aanlegactiviteiten in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze planregels kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de vergunning zelf kunnen voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

3.5.2 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.



Figuur 19 - Archeologische verwachtingenkaart uit 2015 (bron: Archeologische beleidskaart Maassluis)

3.5.3 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”.

3.6 Luchtkwaliteit

3.6.1 Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen, kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

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 fijnstof en stikstofdioxide (NO₂). Met deze wet moet rekening worden gehouden bij 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 betekenende mate bijdragen aan concentratie in de buitenlucht van bijvoorbeeld fijnstof. In de daartoe opgestelde Regeling niet in betekenende 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.

3.6.2 Verkennend onderzoek

Het woningbouwplan Het Balkon moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt zo een locatie aangewezen als locatie die niet in betekenende 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 is het dus uitgesloten, dat het bouwplan leidt tot een in betekenende mate bijdragen aan de concentraties fijnstof 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.

3.7 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 woning tot een maximum van 50 dB(A) toegestaan, tenzij een hogere waarde is vastgesteld tot maximaal 55 dB(A). Binnen een bestaande zone van een industrieterrein met zeehavengebonden activiteiten in de open lucht, kan een waarde worden vastgesteld van ten hoogste 60 dB(A), wanneer er sprake is van herstructurering, planmatige verdichting van een bestaand woongebied, of wanneer de woningen aansluitend aan het bestaande woongebied worden gebouwd en het bestaande woongebied slechts beperkt wordt uitgebreid. De wet kent verder 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.

Voor het inpassen van nieuwe ontwikkelingen in de gezoneerde industrieterreinen “Botlek/Pernis” en “Europoort/Maasvlakte”, is een “Regionaal Afsprakenkader Geluid & Ruimtelijke Ontwikkeling” (RAK) vastgesteld. In dit door betrokken partijen ondertekende convenant is afgesproken hoe en welke hogere waarden kunnen worden vastgesteld. Vanwege



het gezoneerde industrieterrein “Europoort/Maasvlakte” mogen de hogere waarden voor Het Bakken volgens de afspraken uit het RAK maximaal 56 dB(A) bedragen voor de eerste 3 bouwlagen, maximaal 57 dB(A) voor bouwlagen 4 tot en met 6 en maximaal 58 dB(A) voor bouwlagen 7 en hoger.

3.7.2 Verkennend onderzoek

Vanwege de wijziging van het maximale aantal woningen in het plangebied is op 11 februari 2022 door Adviesbureau Kragten een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Tevens is door de gemeente Maassluis een onderbouwing opgesteld omtrent de toepassing van de Zeehavennorm. Beide zijn door DCMR Milieudienst Rijnmond beoordeeld. DCMR heeft geoordeeld dat het geluidrapport de juiste informatie bevat, dat de onderbouwing de benodigde informatie bevat en dat, voor wat betreft het onderdeel geluid, positief kan worden beschikt op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Uit het onderzoek blijkt dat een Besluit hogere waarden moet worden verleend voor de woontoren. In het bijzonder gaat het daarbij om een hogere waarde van 56 dB(A) voor de eerste drie bouwlagen, een hogere waarde van 57 dB(A) voor bouwlagen vier tot en met zes en een hogere waarde van 58 dB(A) vanaf bouwlaag zeven. Met toepassing van de onderbouwde Zeehavennorm (artikel 60 Wgh) is dit mogelijk.

In het Besluit hogere waarden zullen de volgende randvoorwaarden voor het ontwerp van de individuele woningen worden opgenomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen:

- de Zeehavennorm geldt als uitgangspunt voor de ruimtelijke procedure;
- elke woning dient te beschikken over een geluidluwe zijde;
- elke woning dient te beschikken over een geluidluwe buitenruimte;
- er moet sprake zijn van een akoestisch gunstige woningindeling, met bij voorkeur ten minste 1 slaapkamer gesitueerd aan de geluidluwe zijde dan wel de zijde met de laagste geluidbelasting;
- de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie in het kader van het Bouwbesluit 2012 moet worden afgestemd op de cumulatieve geluidbelasting (LIL,cum, inclusief nestgeluid, scheepvaartlawaai en wegverkeerslawaai), minus de toegestane binnenwaarde van 35 dB(A);
- in het onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie moet, vanwege het laagfrequente karakter van het industrielawaai, het nestgeluid en het geluid van de varende schepen, ook de 63 Hz-octaaftband worden beschouwd. Daarbij moet worden uitgegaan van het in de onderstaande opgenomen spectrum.



Octaafband [Hz]	63	125	250	500	1.000	2.000	4.000
Correctiewaarde Ci [dB]	-9	-10	-7	-6	-7	-15	-29

De feitelijke gevelweringen van de uitwendige scheidingsconstructies en de invulling van de randvoorwaarden moet worden bepaald in een aanvullend akoestisch-bouwtechnisch onderzoek bij de aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen. Indien wordt aangetoond dat aan deze randvoorwaarden wordt voldaan, zal ter plaatse van de woontoren Het Baken een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen worden gewaarborgd.

Het akoestisch rapport en de notitie met de onderbouwing omtrent de toepassing van de Zeehavennorm zijn opgenomen in bijlage 1.

3.8 Bodemkwaliteit

3.8.1 Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit te onderzoeken. De Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en de bouwverordening stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

3.8.2 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 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.



Er hebben zich in de periode na het verrichten van dit onderzoek geen voorvallen of ontwikkelingen voorgedaan aan de hand waarvan verondersteld kan worden dat er sindsdien alsnog nieuwe bodemverontreiniging is opgetreden.

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

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 van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. 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.

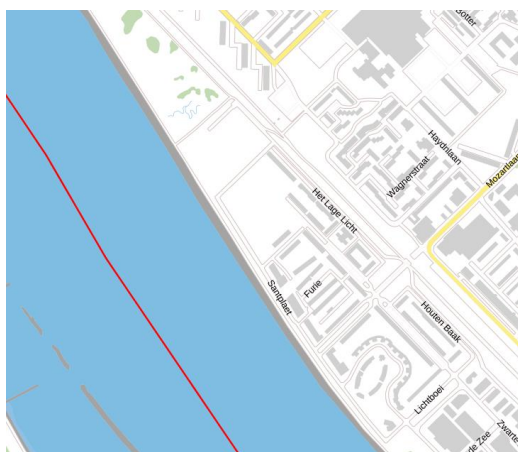
Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes van belang.

Om de externe veiligheidsaspecten binnen de plangebieden in kaart te brengen, is een verkennend bureauonderzoek verricht.

3.9.2 Verkennend onderzoek

3.9.2.1 Externe veiligheid inrichtingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten (inrichtingen) aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen of het Besluit risico's zware ongevallen, zodat in dit bestemmingsplan niet aan deze besluiten hoeft te worden getoetst (zie Figuur 20).



Figuur 20 - Uitsnede Risicokaart

3.9.2.2 Externe veiligheid buisleidingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn voor geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig zodat in dit bestemmingsplan niet hoeft te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (zie bovenstaande figuur).

3.9.2.3 Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Op grond van genoemde Wet vervoer gevaarlijke stoffen en het Basisnet weg is de autosnelweg A20 aangewezen als wegverkeersverbinding waarop vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden (basisnetroute).

Het plangebied ligt ruim 1500 meter verwijderd van de westelijke rooilijn van genoemde verkeersverbinding. Vanwege de ligging op ruime afstand van het plangebied behoeft in dit bestemmingsplan niet te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes.

3.9.2.4 Transport gevaarlijke stoffen over het water

In de directe nabijheid van 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). De bijbehorende veiligheidszone is buiten het plangebied gelegen.

3.9.2.5 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 Stikstofdepositie

3.10.1 Wettelijk kader

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen; gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbescherming (Wnb) vergunning. Daarom dient voor nieuwe plannen en projecten onderzocht te worden of er sprake kan zijn van een significante depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden.

Significante effecten kunnen worden uitgesloten als door het project, andere handeling of planologische mogelijkheden van een plan een geen stikstofdepositie toename plaatsvindt op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden in Natura2000-gebieden die al overbelast zijn. Hiervan is sprake als de berekende toename in stikstofdepositie niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar, of de berekende stikstofdepositiedepositie (achtergrond + toename) niet hoger is dan de kritische depositiewaarde (KDW) van een habitatype of leefgebied.

Elke toename in stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op een overbelast stikstofgevoelig instandhoudingsdoel (habitatype of leefgebied) is in potentie een significant effect. Een dergelijke toename in stikstofdepositie betekent daardoor dat het project niet zonder meer vergunbaar is onder de Wet natuurbescherming.

Indien significante effecten niet zijn uit te sluiten dan zijn kunnen de volgende stappen doorlopen worden:

- passende beoordeling;
- mitigatie;
- externe saldering;
- ADC-toets.

3.10.2 Verkennend onderzoek

Op 23 februari 2022 heeft het onderzoeksbureau Econsultancy een rapport over de gevolgen voor de stikstofdepositie uitgebracht. Het rapport is in bijlage 2 van de toelichting opgenomen.



Uit het rapport stikstofdepositie blijkt dat met de gehanteerde uitgangspunten de voorgenomen ontwikkeling van de woningbouwlocatie Het Balkon in Maassluis niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige habitats en/of leefgebieden in omliggende Natura2000-gebieden, ten gevolge van de gebruiksfase.

De kans op negatief effect door stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase van woningbouwlocatie Het Balkon in Maassluis lijkt nihil.



HOOFDSTUK IV Juridische planbeschrijving

Juridische planbeschrijving

4.1 Juridische verantwoording

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 bestemmingplan relevante begrippen uit de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, een en ander als mogelijk gemaakt in de RO-standaarden 2012.

4.1.2 Aanvulling RO-standaarden

De planregels en planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegesneden op de specifieke behoefte aan planregulering voor het gegeven plangebied. In het bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 aangevuld of is van de SVBP geoorloofd afgeweken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In de planregels is gebruik gemaakt van het SVBP-onderdeel “Overige regels”. Hierin zijn opgenomen de onderlinge rangorde tussen dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen in het geval dat die op bepaalde gronden samenvallen, de regeling voor parkeren en voor laden en



lossen, een bepaling over de geldigheid van de wettelijke regelingen ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan en een verwijzing naar de strafbaarheid in de Wet op de economische delicten.

4.2 Bestemmingen, functieaanduidingen en bouwaanduidingen

Aan de bestaande en toekomstige ruimtelijke functies in het plangebied zijn in dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen, aanduidingen en maatvoeringen toegekend.

4.2.1 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 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 Tuin

Op de gronden bij de woningen die onder de bestemming “Wonen” (W) 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 aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Balkon 2016. Bij de woningen aan de boulevard is de functieaanduiding “parkeerterrein uitgesloten” opgenomen om ter plaatse parkeren uit te sluiten.

4.2.4 Verkeer

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

4.2.5 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 Water

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

4.2.7 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 Wonen

Op de gronden waarop de bestaande woningen van woningbouwproject Het Balkon zijn gesitueerd is de bestemming "Wonen" (W) neergelegd. Bij deze bestemmingslegging is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Het Balkon 2016. 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 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 65 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 40%. Voor wat betreft de berekening van het bebouwingspercentage worden gebouwde parkeergarages behorende bij de gestapelde hoofdgebouwen niet meegerekend. Voor het daarnaast gelegen bouwvlak geldt als maataanduiding een maximale bouwhoogte van 50 meter.

4.3 Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

De gebiedsgerichte waarden in het plangebied, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, hebben in de planregels de volgende dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen gekregen.

4.3.1 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.

4.3.2 Waarde - Archeologie

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

4.3.3 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.



4.3.4 geluidszone - 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.

4.3.5 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.

4.3.6 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.

4.3.7 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.

4.3.8 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”.

4.3.9 vrijwaringszone - spoor”

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



4.3.10 vrijwaringszone - vaarweg

Langs de Nieuwe Waterweg is in dit bestemmingsplan een vrijwaringszone neergelegd overeenkomstig artikel 2.1.1 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Die zone is aangeduid met de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone - vaarweg”.

**HOOFDSTUK V UITVOERBAARHEID**

Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Grondexploitatie

5.1.1.1 Wettelijk kader

Het exploitatieplan, als publiekrechtelijk instrument op basis van de Wet ruimtelijke ordening, biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, van die wet is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

De regeling van Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening heeft mede betrekking op de bouw mogelijkheden die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouw mogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

5.1.1.2 Exploitatieovereenkomst

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat kostenverhaal op grond van grondexploitatie nodig is. Met de ontwikkelaar is een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten tussen de gemeente enerzijds en de ontwikkelaar anderzijds. Omdat het kostenverhaal is geregeld middels een anterieure exploitatieovereenkomst is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.



5.1.2 Planschade

5.1.2.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan als gevolg van een ruimtelijk besluit, zoals dit bestemmingsplan, planschadevergoeding moeten worden toegekend aan door dat besluit gedupeerden. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

5.1.2.2 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.

5.2 Ecologische uitvoerbaarheid

5.2.1 Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden, waarmee onder meer de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet zijn vervangen. Op basis van deze nieuwe wet moet het bestemmingsplan een uiteenzetting bevatten over de gevolgen van dat bestemmingsplan voor natuurgebieden (met inbegrip van stikstofdepositie) en voor beschermde dier- en plantsoorten.

Voor de programmatische aanpak van de stikstofproblematiek in Natura 2000-gebieden was tot 29 mei 2019 het Programma Aanpak Stikstof van kracht. Op genoemde datum heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat dit programma niet meer mag worden gebruikt als basis voor toestemming van activiteiten. Dit oordeel was gebaseerd op het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie van 7 november 2018 (prejudiciële beslissing) over de toepassing van de Habitatrichtlijn. Voor de voorbereiding van bestemmingsplannen mag derhalve het programma ook niet meer worden gebruikt.



Op grond van artikel 2.7, eerste lid, van de Wet natuurbescherming wordt een bestemmingsplan, dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, uitsluitend vastgesteld indien uit de passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Met een passende beoordeling is bedoeld een beoordeling van de gevolgen van het bestemmingsplan voor het Natura 2000-gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen voor dat gebied.

5.2.2 Natuurgebieden

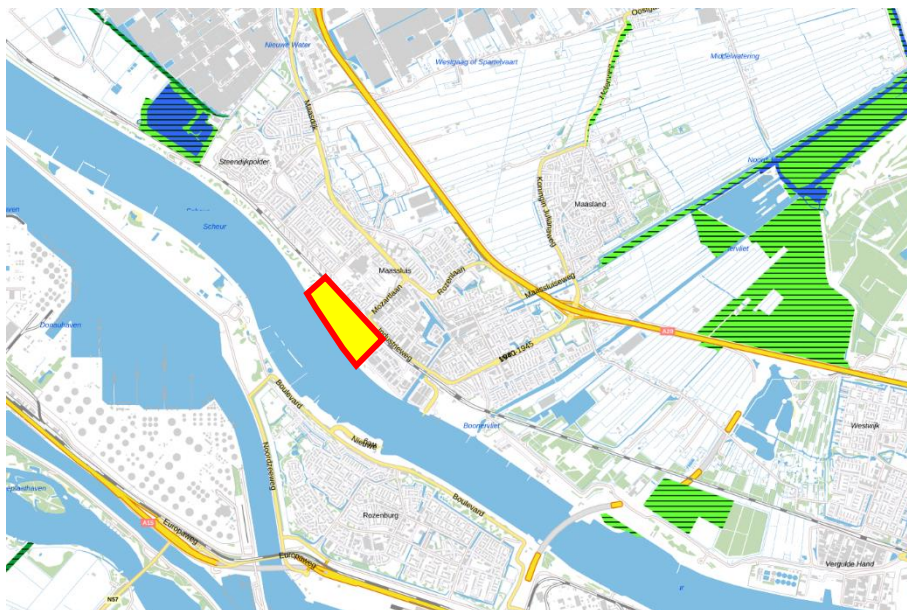
5.2.2.1 Natura 2000-gebieden

Op circa 6 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen. Op een afstand van circa 9 kilometer ligt Voornes Duin.

Vanwege de grote afstand tot de Natura 2000-gebieden zijn er als gevolg van de nieuwbouw in het plangebied geen directe effecten op dit gebied. Er is immers geen sprake van oppervlakteverlies, versnippering, verzoeting, verzilting, verontreiniging, verdroging of vernatting, mechanische effecten, verandering van stroomsnelheid of dynamiek substraat en er vinden geen veranderingen plaats in populatiedynamiek of soortensamenstelling. Ook kunnen door deze afstand effecten door geluid, licht, trilling en optische verstoring als gevolg van die activiteiten op voorhand worden uitgesloten.

5.2.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied dat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk bevindt zich ten noordwesten van de onderzoekslocatie op een afstand van circa 1,7 kilometer. Dit is aangewezen als waternatuurgebied, omringd door een gebied dat is aangewezen als bestaande en nieuwe natuur. In de onderstaande figuur is de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



Figuur 21 - ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (bron: provincie Zuid-Holland)

5.2.3 Stikstofdepositie

Op grond van de Wet natuurbescherming moet de mate van (eventuele) stikstofdepositie op het natuurgebied ten gevolge van de aanleg- en gebruiksfase worden berekend. Hiertoe staat de AERIUS-rekentool ter beschikking.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden in Nederland is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

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

5.2.4 Beschermde dier- en plantsoorten

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.

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, kon worden



geconcludeerd, dat dit deel van het bestemmingsplan in het kader van de Flora- en faunawet uitvoerbaar is.

In de periode na 2016 is het plangebied bouwrijp en inmiddels ook gedeeltelijk al woonrijp gemaakt. Binnen het plangebied zullen als gevolg daarvan geen habitats zijn ontstaan waar zich nieuwe plant- of diersoorten hebben gevestigd. Met betrekking tot Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland hebben zich evenmin nieuwe ontwikkelingen voorgedaan. Het is daarom niet nodig een nieuw onderzoek uit te voeren.

5.3 Bestuurlijke en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Zienswijzen

5.3.1.1 Procedure

Van 20 mei 2022 tot en met 30 juni 2022 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan 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.

5.3.1.2 Resultaat

De beantwoording van de zienswijzen is samengevat weergegeven in Bijlage 3 van deze toelichting. De zienswijzen hebben deels geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.



BIJLAGEN VAN DE TOELICHTING



BIJLAGE 1

Akoestisch onderzoek en onderbouwing toepassing Zeehavennorm [zie apart boekwerk]

BIJLAGE 2

Onderzoek stikstofdepositie [zie apart boekwerk]

BIJLAGE 3

Resultaten tervisielegging voor inbrengen zienswijzen [zie apart boekwerk]

BIJLAGE 4

Beoordelingsnotitie milieueffectrapportage [zie apart boekwerk]