Gemeente Maassluis

Omgevingsplanwijziging Station West, Maassluis

MOTIVERING

Werknummer: 624.124.70
Datum: Maart 2026

KUIPER COMPAGNONS

Inhoud

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding 1
1.2 Leeswijzer 1

2 Planbeschrijving 2
2.1 Ligging plangebied 2
2.2 Bestaande situatie 2
2.3 Projectvoornemen 4

3 Planologisch kader 6
3.1 Omgevingsplan Gemeente Maassluis 6
3.1.1 Tijdelijke en nieuwe deel van het gemeentelijke omgevingsplan 6
3.1.2 Huidige inhoud omgevingsplan Maassluis 6
3.1.3 Strijdigheid activiteit(en) en voorgenomen wijziging in relatie tot het omgevingsplan 9

4 Ruimtelijk beleidskader 10
4.1 Rijksbeleid 10
4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI) 10
4.2 Provinciaal beleid 10
4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland 11
4.3 Gemeentelijk beleid 14
4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Maassluis 14
4.3.2 Woonvisie Maassluis 2025 14
4.3.3 Gebiedsvisie Maassluis West 15
4.3.4 Beeldkwaliteitsplan Maassluis Station West 16
4.3.5 Quickscan locaties nieuwe sportzaal (2025) 16
4.4 Conclusie 16

5 Juridische kaders 17
5.1 Juridische kaders Rijk 17
5.1.1 Omgevingswet 17
5.1.2 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) 17
5.1.3 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) 18
5.1.4 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 18
5.2 Juridische Kaders provincie 19
5.2.1 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening 19

6 Aspecten van de fysieke leefomgeving 23
6.1 Milieueffectrapportage 23
6.1.1 Juridisch kader 23
6.1.2 Toetsing 23
6.1.3 Conclusie 24
6.2 Laddertoets 25
6.2.1 Kader 25
6.2.2 Toetsing 26
6.2.3 Conclusie 26
6.3 Luchtkwaliteit 26
6.3.1 Kader 26
6.3.2 Toetsing 26
6.3.3 Conclusie 27
6.4 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen 27

6.4.1 Kader 27
6.4.2 Toetsing 28
6.4.3 Conclusie 31
6.5 Geluid door activiteiten 31
6.5.1 Kader 31
6.5.2 Onderzoek 32
6.5.3 Conclusie 32
6.6 Geur 32
6.6.1 Kader 32
6.6.2 Onderzoek 33
6.6.3 Conclusie 33
6.7 Trillingen 33
6.7.1 Kader 33
6.7.2 Onderzoek 34
6.7.3 Conclusie 34
6.8 Bodemkwaliteit 34
6.8.1 Kader 34
6.8.2 Onderzoek 34
6.8.3 Conclusie 35
6.9 Omgevingsveiligheid 35
6.9.1 Kader 35
6.9.2 Onderzoek 36
6.9.3 Conclusie 37
6.10 Water en klimaatadaptatie 37
6.10.1 Kader 37
6.10.2 Onderzoek 39
6.10.3 Conclusie 41
6.11 Natuur en ecologie 41
6.11.1 Kader 41
6.11.2 Onderzoek 42
6.11.3 Conclusie 43
6.12 Landschap, cultuurhistorie en archeologie 43
6.12.1 Kader 43
6.12.2 Onderzoek 44
6.12.3 Conclusie 45
6.13 Duurzaamheid 45
6.13.1 Kader 45
6.13.2 Conclusie 46
6.14 Mobiliteit 46
6.14.1 Kader 46
6.14.2 Verkeersstructuur en ontsluiting 47
6.14.3 Verkeersgeneratie 47
6.14.4 Parkeren 48
6.14.5 Conclusie 49

7 Regelmethodiek 51
7.1 Opbouw van de wijziging van het omgevingsplan 51
7.1.1 Inleiding 51
7.1.2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving 52
7.1.3 Normen met betrekking tot de fysieke leefomgeving 53
7.1.4 Activiteiten en normering 53
7.1.5 Bouwactiviteiten 56
7.1.6 Gebruiksactiviteiten 58
7.1.7 Activiteiten op of in de bodem 59
7.1.8 Beperkingengebied lokaal spoor 59

7.1.9 Instandhouding woningbouwcategorieën 60

8 Financiële en maatschappelijke haalbaarheid 61
8.1 Financiële haalbaarheid 61
8.2 Maatschappelijke haalbaarheid 61
8.2.1 Participatie 62
8.2.2 Voorbereiding / Overlegpartners 63

Bijlagen:

Bijlage 1: KuiperCompagnons, januari 2026, Akoestisch onderzoek wegen, spoorwegen en industrie
Bijlage 2: KuiperCompagnons, Juni 2025, Quickscan bedrijven en milieuzonering
Bijlage 3: Ingenieursbureau Land, 2022, Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4: BMA Milieu, 2025, Voorafgaand bodemonderzoek
Bijlage 5: Waalpartners cevil engenieering, 2025, Grondbalans
Bijlage 6: Aqua Terra Nova B.V, 2024, Quickscan ecologie
Bijlage 7: Vestigia, juni 2025, Archeologisch vooronderzoek
Bijlage 8: Mobycon, juli 2025, parkeerbalans
Bijlage 9: Memo pneumatische telling project Station West, gemeente Maassluis
Bijlage 10: Participatieverslag 1 oktober 2025
Bijlage 11: Overzicht opmerkingen participatie fase 2025
Bijlage 12: Participatieverslag 23 oktober 2024
Bijlage 13: Bijlagen participatieverslag 2024
Bijlage 14: Tabel borging gebiedsvisie Station West in omgevingsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met deze wijziging van het omgevingsplan maakt de gemeente Maassluis de ontwikkeling van het stationsgebied bij Maassluis West mogelijk. De ontwikkeling van Maassluis West ziet toe op de realisatie van [getal] woningen, een sportzaal, kleinschalige voorzieningen en openbare ruimte. Aanleiding van deze ontwikkeling is de Gebiedsvisie 'Maassluis West', dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 2024.

Op afbeelding 1.1 is het plangebied zichtbaar. Het plangebied bestaat uit parkeerterrein, openbaar groen (gras en park) en bebouwing (oostkant van het plangebied).



Afbeelding 1.1: Plangebied 3D (rood omkaderd) Maassluis West.

Het omgevingsplan van de gemeente Maassluis biedt geen mogelijkheden tot het bouwen en in gebruik nemen van de voorgenomen omgevingsplanactiviteit. In het omgevingsplan is geen bestemming 'wonen' binnen het plangebied en op de locatie van de toekomstige sportzaal geen bestemming 'sport'. Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt de ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

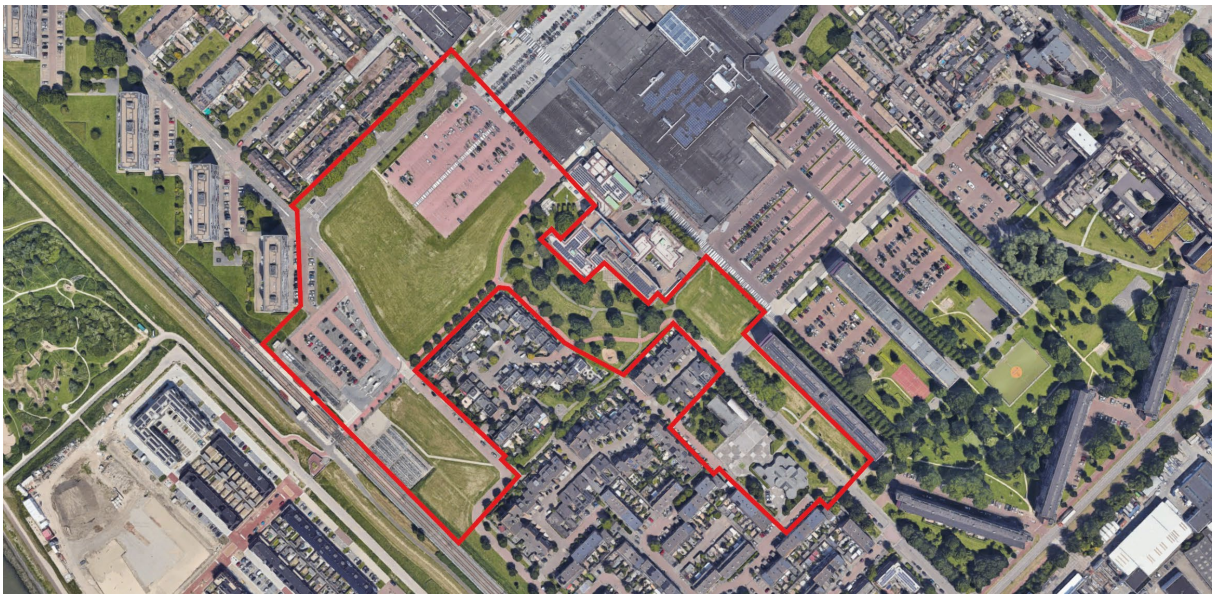
1.2 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze motivering is als volgt. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats waarin de huidige en toekomstige situatie van het plangebied worden beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planologische kaders, het omgevingsplan van Maassluis en de planvorm. In het vierde hoofdstuk wordt het ruimtelijk beleidskader geschetst op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het vijfde hoofdstuk behandelt de diversie (milieu)aspecten van de fysieke leefomgeving. Hierbij worden per thema de relevante juridische en beleidskaders beknopt weergegeven, waarna de effecten in relatie tot de beoogde toekomstige situatie worden beoordeeld (inclusief alle bijbehorende onderzoeken). In hoofdstuk 6 wordt de regelmethodiek van het plan besproken. De financiële en maatschappelijke haalbaarheid komen vervolgens in het laatste hoofdstuk aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

De locatie waar de voorgenomen ontwikkeling moet plaatsvinden ligt ten noorden van ov-station Maassluis West in Maassluis. De locatie van het project is (globaal) afgebeeld op afbeelding 2.1 en 2.2.



Afbeelding 2.1: Plangebied 2D (het plangebied is rood omkaderd).



Afbeelding 2.2: Globale ligging van het plangebied in de gemeente Maassluis.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een openbare parkeerplaats bij het metrostation Maassluis West, een openbare parkeerplaats behorend bij het winkelcentrum Koningshoek en uit openbaar groen. Een

deel van het plangebied is bebouwd, op deze plek aan de Haydnlaan bevindt zich een sportzaal met buitenspeelplaats en een oud schoolgebouw waarin een wijkteam is gehuisvest. Op de onderstaande afbeeldingen is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.3: Openbaar groen oostkant parkeerplaats bij station Maassluis West.



Afbeelding 2.4: Openbaar groen noordkant parkeerplaats bij station Maassluis West.



Afbeelding 2.5: Openbaar groen oostkant parkeerplaats winkelcentrum Koningshoek.



Afbeelding 2.6: Bebouwd gebied Haydnlaan (sportzaal en oude school).

2.3 Projectvoornemen

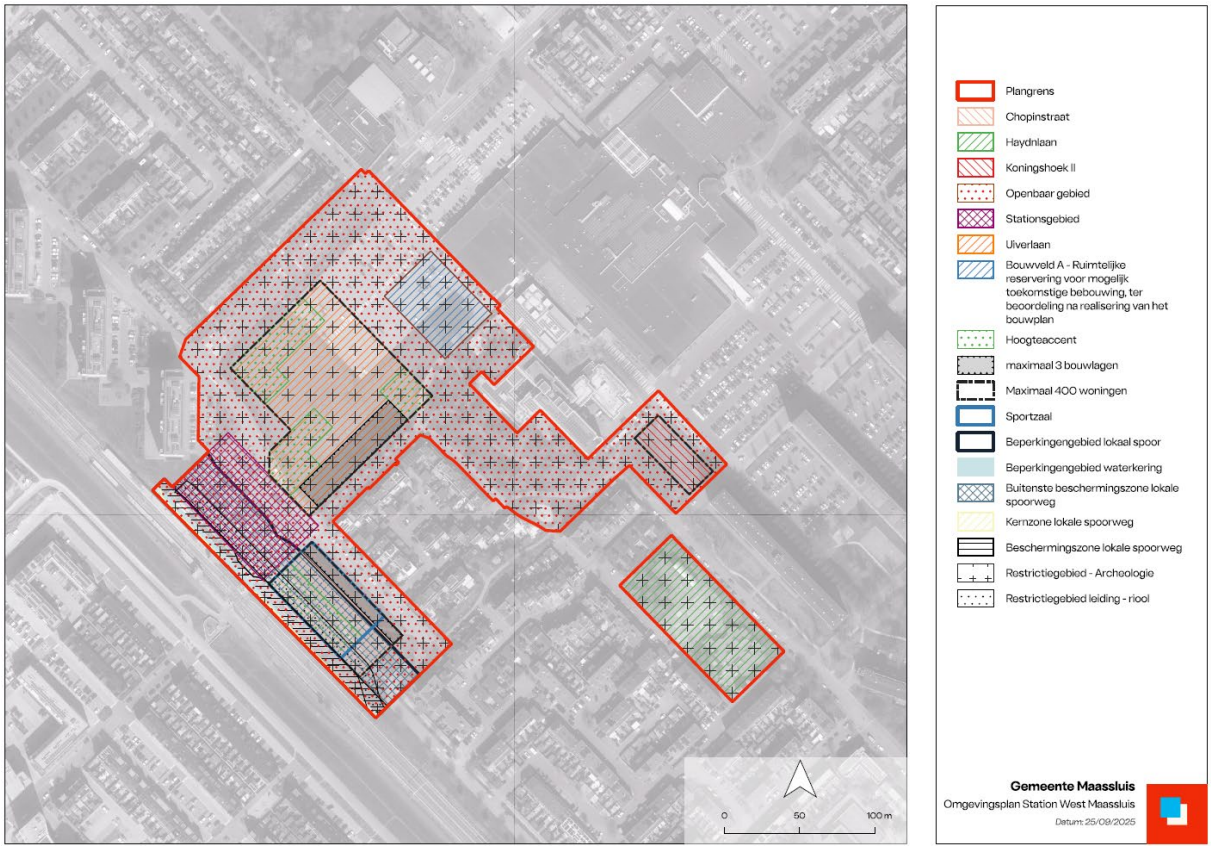
Deze wijziging van het omgevingsplan bestaat uit het omzetten van het tijdelijk deel van het omgevingsplan naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Dit houdt in dat de bestaande regels uit de geldende bestemmingsplannen worden vervangen voor nieuwe regels. Deze regels zorgen ervoor dat de ontwikkeling Maassluis West voor bouw en gebruik mogelijk wordt gemaakt. In hoofdstuk 8 wordt een toelichting op de regels gegeven.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 400 woningen, openbaar groen en een sportzaal met ondergeschikte horeca en kleinschalige voorzieningen. Het aantal woningen is verdeeld over meerdere deelgebieden (werkingsgebieden). Elk werkingsgebied heeft een maximumaantal woningen, passend bij het programma of eigen bouw- en gebruiksregels. De werkingsgebieden (zie afbeelding 2.8) zijn:

- Koningshoek II (maximum 35 gestapelde woningen);
- Haydnlaan (maximum 30 tussen-/hoekwoningen);
- Chopinstraat (maximum 60 woningen);
- Chopinstraat: sportzaal met twee zaaldelen (max 2.000 m^2);
- Uiverlaan (maximum 235 gestapelde woningen en 30 tussen-/hoekwoningen);

- Openbaar gebied;
- Stationsgebied.

Voor de setbacks op appartementengebouwen ten behoeve van een passende overgang en de uitstraling van meerlaagse bebouwing is het werkingsgebied ‘hoogteaccenten’ opgenomen.



Afbeelding 2.8: Plankaart met werkingsgebieden.

Ten behoeve van de ontwikkeling Station West Maassluis heeft de gemeente Maassluis het visiedocument ‘Gebiedsvisie Station West’ opgesteld. Deze gebiedsvisie is vastgesteld op 3 december 2024 en beschrijft de doelen en relevante beleidskaders voor de ontwikkeling van het gebied. Hierbij hoort ook het Beeldkwaliteitsplan ‘Maassluis Station West’ dat op 7 november 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. In hoofdstuk 4 wordt nader op deze stukken ingegaan.

3 Planologisch kader

3.1 Omgevingsplan Gemeente Maassluis

3.1.1 Tijdelijke en nieuwe deel van het gemeentelijke omgevingsplan

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt voor de gehele gemeente één omgevingsplan. Het omgevingsplan dat op 1 januari 2024 van rechtswege is ontstaan bestaat hoofdzakelijk uit een bundeling van alle geldende ruimtelijke besluiten (waaronder bestemmingsplannen) en een aantal voormalige rijksregels (de 'bruidsschat', hoofdstuk 22 van het omgevingsplan). Dit 'tijdelijke deel' van het omgevingsplan zal de gemeente gedurende de transitieperiode omzetten naar het 'nieuwe deel' van het omgevingsplan dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet.

Het voorliggende besluit betreft een *wijziging van* het omgevingsplan van de gemeente Maassluis. Ter plaatse van het projectgebied gelden, voorafgaand aan deze wijziging, de regels van het voormalige bestemmingsplan Koningshoek e.o. en de regels in hoofdstuk 22 (Bruidsschat).

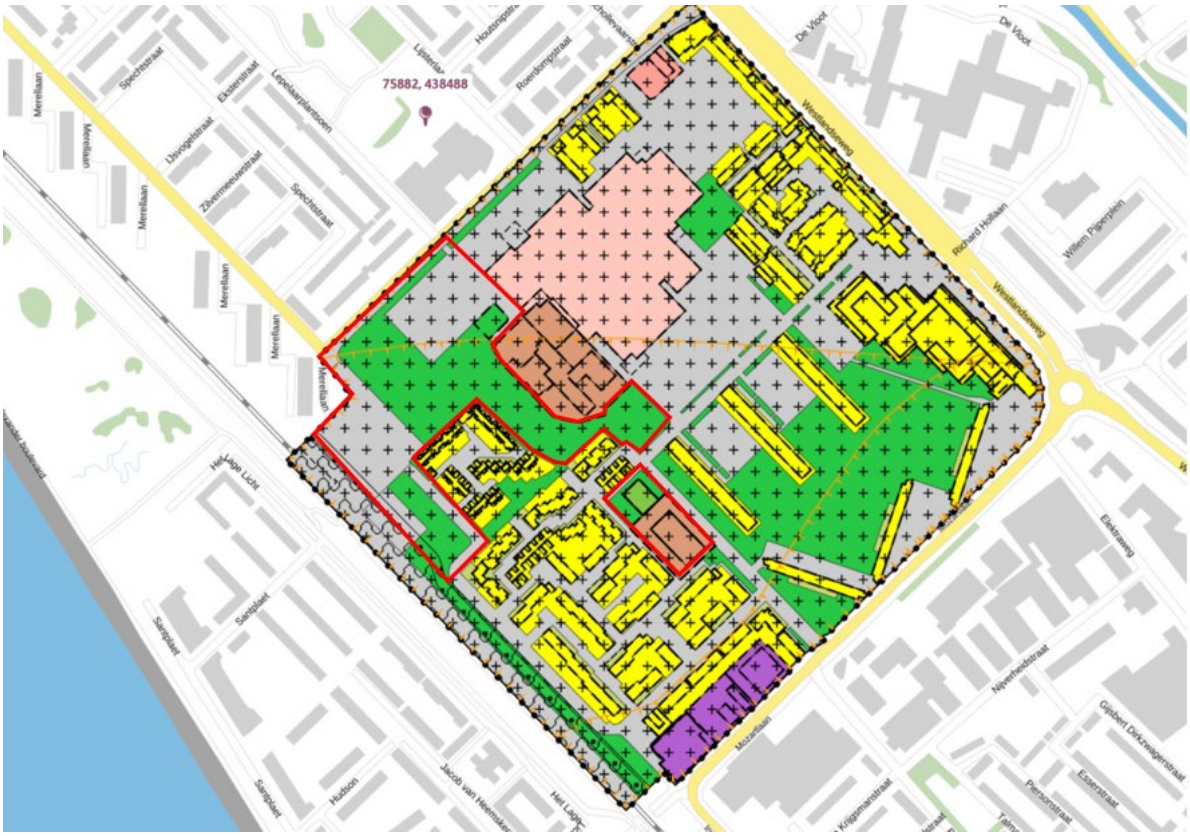
Deze wijziging van het omgevingsplan wordt volgens de STOP/TPOD systematiek mogelijk gemaakt. Dit betreft een "reguliere" wijziging volgens de Omgevingswet. Dit houdt in dat het omgevingsplan een officieel overheidsdocument omvat dat na vatstelling en bekendmaking een eigen toepassingsprofiel bevat wat te raadplegen is in het DSO.

3.1.2 Huidige inhoud omgevingsplan Maassluis

<u>Bestemmingsplan "Koningshoek e.o."</u>

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Koningshoek e.o.', dat op 13 september 2016 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet automatisch onderdeel geworden van het omgevingsplan van de gemeente Maassluis. Gemakshalve wordt in dit document gesproken over het bestemmingsplan 'Koningshoek e.o.', waar bedoeld wordt het voormalige bestemmingsplan dat onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Op grond van het bestemmingsplan kent het plangebied grotendeels de bestemming 'Groen', zie afbeelding 3.1. Verder kent het deel van het plangebied ter hoogte van de Haydnlaan de enkelbestemming 'Sport' en 'Maatschappelijk'. Het gedeelte van het plangebied wat grotendeels de enkelbestemming 'Groen' heeft, heeft een dubbelbestemming die is bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Dit is ter hoogte van de Uiverlaan en het ov-station Maassluis-West (zie afbeelding 3.1).



Afbeelding 3.1: Uitsnede bestemmingsplan 'Koningshoek e.o.' (bron: Omgevingsloket - Regels op de kaart – omgevingsdocumenten).

Enkelbestemming 'Groen'

De gronden ter plaatse van het plangebied hebben de enkelbestemming 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen. De voor 'Groen' gronden ten oosten van de Uiverlaan en ten zuiden van de Merellaan en Koningshoek zijn bestemd voor groenvoorzieningen, zoals waterberging, groenvoorziening, parkeervoorziening en verhardingen, zoals fiets- en wandelpaden.

Op gronden met deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan. De activiteit wonen is niet toegestaan. Dat komt, er op deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd. De beoogde woningbouwontwikkeling en het bouwen en in gebruik nemen van de sportzaal (met voorzieningen) kan niet mogelijk gemaakt worden binnen de huidige regels uit het bestemmingsplan.

Enkelbestemming 'Sport'

De gronden ter plaatse van het plangebied ter hoogte van de Haydnlaan hebben de enkelbestemming 'Sport'. Deze gronden zijn bestemd voor sport, zoals een sportzaal, een clubgebouw, bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Op gronden met de bestemming 'Sport' zijn sportvoorzieningen toegestaan. De activiteit wonen is niet toegestaan. Voor bouwen gelden de volgende regels: gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedragen ten hoogste:

a. Van erg- en terreinscheidingen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied (1 m);
b. Van erf- en terreinafscheidingen elders (2,5 m);
c. van vlaggenmasten (6 m);
d. van ballenvangers (4 m);
e. van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde (2,5 m).

Enkelbestemming 'Maatschappelijk'
De gronden ter plaatse van het plangebied ter hoogte van de Haydnlaan hebben de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, zoals 'openbare dienstverlening', 'religie uitgesloten' voorzieningen, 'uitvaartcentrum uitgesloten' voorzieningen, met daarbij behorende parkeervoorzieningen, zoals speelvoorzieningen, toegangspaden, in- en uitritten.

Op gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels: gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd; de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte.

Dubbelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'
De gronden ter plaatse van het plangebied ter hoogte van het oosten van de Uiverlaan hebben de dubbelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing, gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen en de bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, fietsenstallingen en afvalverzameling voorzieningen.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels: op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' – 'overkapping' een overkapping met een bouwhoogte van ten hoogste 8 m is toegestaan, de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 8'
De gronden ter plaatse van het plangebied ter hoogte van de Uiverlaan hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 8'. Dit houdt in dat behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), de gronden mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige archeologische waarden. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m. Daarnaast gelden er beperkingen voor het uitvoeren van werken in de grond voor zover het gaat om werkzaamheden die dieper reiken dan 3 meter onder de grond of die een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m^2.

Aan een omgevingsvergunning voor bouw- of aanlegwerkzaamheden op deze dubbelbestemming worden voorwaarden verbonden die er toe strekken dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Indien noodzakelijk dienen aantoonbaar maatregelen te worden getroffen die schade of mogelijke schade beperken.

Binnen het plangebied gelden de volgende gebiedsaanduidingen (zie afbeelding 3.2):

Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie – 3'
Binnen een gedeelte van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie – 3'. Binnen deze aanduiding gelden beperkingen voor het toevoegen van geluidgevoelige objecten vanwege de geluidbelasting die omliggende industrie veroorzaakt.

Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie – 2'
Binnen een gedeelte van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie – 2'. Binnen deze aanduiding gelden beperkingen voor het toevoegen van geluidgevoelige objecten vanwege de geluidbelasting die omliggende industrie veroorzaakt.

Parapluherziening Overbewoning Maassluis

Op 13 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van Maassluis het bestemmingsplan ''Parapluherziening Overbewoning'' vastgesteld. Ter plaatse van het projectgebied geldt het volgende:

- het wonen in een (bedrijfs)woning;
- Een complex van ruimten, waarin de inrichting en indeling uitsluitend bestemd is voor niet meer dan een huishouden;
- Moet over oppervlakten beschikken met een duidelijke woonfunctie, zoals een woonkamer, hal keuken, slaapkamers en badkamer. Hiertoe wordt niet op ruimtes gerekend, waar geen daglicht toetreding is. Bij schuine daken mag de oppervlakte als woonoppervlakte worden gerekend vanaf 1,5 m hoogte.

De regels uit deze parapluherziening zijn verwerkt in de omgevingsplanwijziging.

Parapluherziening Parkeernormen Maassluis

Op 6 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Maassluis het bestemmingsplan ''Parapluherziening Parkeernormen'' vastgesteld. Ter plaatse van het projectgebied geldt het volgende:

- Ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen dient in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012'.
- Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij wordt uitgegaan van de ASVV 2004 van het CROW (zoals vastgelegd in de 'Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012').

Met deze omgevingsplanwijziging werken we met een dynamische verwijzing naar de parkeernota die via de beoordelingsregels voor de vergunning wordt geactiveerd. De omgevingsplanwijziging gaat voor op de parapluherziening.

3.1.3 Strijdigheid activiteit(en) en voorgenomen wijziging in relatie tot het omgevingsplan

Het bouwen en in gebruik nemen van de activiteit 'wonen' past niet binnen de bestemmingen 'groen', 'verkeer' en 'maatschappelijk'. Deze omgevingsplanwijziging wijzigt de regels voor het plangebied uit het bestemmingsplan. De regels ter plaatse van het plangebied komen na vaststelling van dit omgevingsplan daarmee te vervallen. De relevante dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen worden behandeld in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 22 van het omgevingsplan

Bij de voorliggende omgevingsplanwijziging van de gemeente Maassluis voor het project Station West is ervoor gekozen om de regels in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan (bruidsschat) zo veel mogelijk in tact te laten. Voor de milieubelastende activiteiten blijven de betreffende regels in hoofdstuk 22 dus van toepassing. Hetzelfde geldt voor de vergunningplichten die voorheen in de Wabo waren opgenomen, alsmede een deel van de aanvraagvereisten en de regels voor het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Het Rijk stelt in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) als ambitie dat Nederland ook in de toekomst een gezonde, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving biedt en economisch floreert. Met de NOVI wordt toegewerkt naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling moet plaatsvinden in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie: zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief, waarbij grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter behouden.

Daarbij erkent het Rijk dat de druk op de ruimte – de fysieke leefomgeving – voortdurend om een afweging van verschillende belangen vraagt. De opgaven waar we voor staan komen samen in vier prioriteiten, die samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Deze vier prioritaire opgaven moeten in samenhang verder worden gebracht. Hierin vragen internationale ontwikkelingen, groeiende regionale verschillen in Nederland zelf en de invloed van technologie om creatieve afwegingen. Ook moet er aandacht zijn voor thema's die dwars door de vier prioriteiten heen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, veiligheid en milieukwaliteit.

Het Rijk hanteert drie inrichtingsprincipes die helpen om een zorgvuldige afweging te maken. Dit zijn:

- combineren boven enkelvoudig: in verband met beperkte beschikbare ruimte geeft het Rijk voorrang aan combinaties van functies in plaats van enkelvoudig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: naast de economische functie van een gebied, kijkt het Rijk ook naar natuur, cultureel erfgoed, milieu, bodem- en watersysteem, landschappelijke schoonheid, et cetera;
- afwentelen voorkomen: negatieve gevolgen van ons handelen moeten worden voorkomen; dat geldt zowel voor afwentelen in ruimte (verplaatsen van overlast naar elders) als in tijd (doorschuiven van effecten naar volgende generaties).

<u>Relatie tot de omgevingsplanwijziging</u>

Het realiseren van de ontwikkeling Station West heeft op nationaal niveau vanwege de aard en omvang van het project minimaal invloed op nationale belangen. Wel sluiten woningbouwprojecten aan op de prioriteit voor sterke en gezonde regio's aangezien het ontwikkelen van woningen bijdraagt aan de landelijke voorraad en woningbouwopgave.

4.2 Provinciaal beleid

De Herziening 2024 van het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is op 11 december 2024 vastgesteld en op 18 februari 2025 in werking getreden. Het omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving in Zuid-Holland. Het bestaat uit drie hoofdinstrumenten: de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening.

De omgevingsvisie schetst de beleidskaders; de strategische ambities, beleidsdoelen en -keuzes voor de toekomst van de fysieke leefomgeving van Zuid-Holland. In het omgevingsprogramma zijn deze nader uitgewerkt in maatregelen die de provincie treft. De omgevingsverordening stelt de juridische kaders; instructieregels voor

andere overheden en direct werkende regels voor burgers en bedrijven. De provincie wijzigt de verschillende onderdelen wanneer daartoe aanleiding is.

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid voor de gehele fysieke leefomgeving van de provincie Zuid-Holland.

Ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes

Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland, schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities:

1. Samenwerken aan Zuid-Holland: inspelen op ontwikkelingen in de samenleving ten dienste van bestaand of nieuw beleid.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: veilig, efficiënt en duurzaam vervoer en infrastructuur.
3. Schone energie voor iedereen: een duurzaam energiesysteem en minder druk op het stroomnet.
4. Een welvarend Zuid-Holland: innovatieve, dynamische en toekomstbestendige economie met ruimte voor ondernemen.
5. Naar een vitale balans tussen water, natuur en landbouw: beschermen en ontwikkelingen van (gezonde) natuur en soorten zorgen voor een afname van stikstof.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnel en voldoende bouwen, toekomstbestendig en betaalbaar.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: benutten, beschermen en beheren van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze ambities zijn geconcretiseerd in beleidsdoelen en -keuzes, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in beleidskeuzes. Op de planlocatie zijn de volgende beleidskeuzes van belang voor deze ontwikkeling:

- Klimaatbestendig Zuid-Holland
- Wonen
- Ruimtelijke kwaliteit en landschap

Klimaatbestendig Zuid-Holland

De provincie wil de maatschappelijke kosten van bodemdaling beperken door samen te werken met diverse partijen. In veen(weide)gebieden richt de provincie zich op mitigatie en adaptatie om klimaatdoelen te halen en kwetsbare gebieden te beschermen. Dit gebeurt via de Regionale Veenweide Strategieën en het Nationaal Veenplan.

De provincie verwacht van waterschappen dat zij bodemdaling meenemen bij peilbesluiten en van gemeenten dat zij bodemdalingsgevoeligheid betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen en toekomstige beheermaatregelen.

Wonen

De provincie Zuid-Holland streeft naar een toekomstbestendig ingericht bebouwd gebied, waarbij de nadruk ligt op duurzaamheid, gezondheid en veiligheid. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt het gebied ontworpen met de doelstellingen om energiepositief, klimaatbestendig en natuurinclusief te zijn. Dit houdt in dat de bebouwde omgeving energiebesparend is, gebruik maakt van hernieuwbare energie en bijdraagt aan het bufferen van pieken in de energievraag. Het is ook essentieel dat het gebied bestand is tegen extreme weersomstandigheden, zoals hittestress en zware neerslag, door het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen.

De provincie Zuid-Holland stimuleert het gebruik van circulaire en biobased bouwmaterialen die de CO2-uitstoot minimaliseren en toekomstbestendig bouwen mogelijk maken. Daarnaast wordt er ingezet op het toepassen van emissieloze oplossingen en maatregelen om drinkwater te besparen. De gezonde en veilige leefomgeving is een prioriteit, waarbij de focus ligt op een beweegvriendelijke en duurzame leefomgeving die het welzijn bevordert. De provincie werkt nauw samen met verschillende partners om deze ambitie te realiseren, onder meer door middel van provinciale programma's die de versnelling van de woningbouw in Zuid-Holland ondersteunen.

Daarnaast is er een duidelijke visie voor het bieden van voldoende en betaalbare huisvesting in de provincie. Wonen is een primaire levensbehoefte en een sociaal grondrecht, en daarom is het belangrijk om in voldoende woningen te voorzien voor verschillende doelgroepen, zoals sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen. De provincie werkt samen met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen om woningen op de juiste plekken te bouwen, waarbij de focus ligt op het creëren van passende huisvesting voor iedereen, van gezinnen tot kwetsbare doelgroepen zoals ouderen en statushouders.

De provincie streeft naar een evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen over de regio en heeft afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen in de komende jaren. Er wordt gestreefd naar minimaal twee derde betaalbare woningbouw in het regionale woningbouwprogramma, met een focus op het bouwen van sociale huurwoningen, vooral in de gemeenten die momenteel achterlopen op de opgave om te groeien naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad.

Ruimtelijke kwaliteit en landschap
De provincie Zuid-Holland streeft naar behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit in zowel stedelijke als landelijke gebieden. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen niet alleen functioneel, maar ook duurzaam en esthetisch verantwoord moeten zijn. De belangrijkste doelen zijn als volgt:

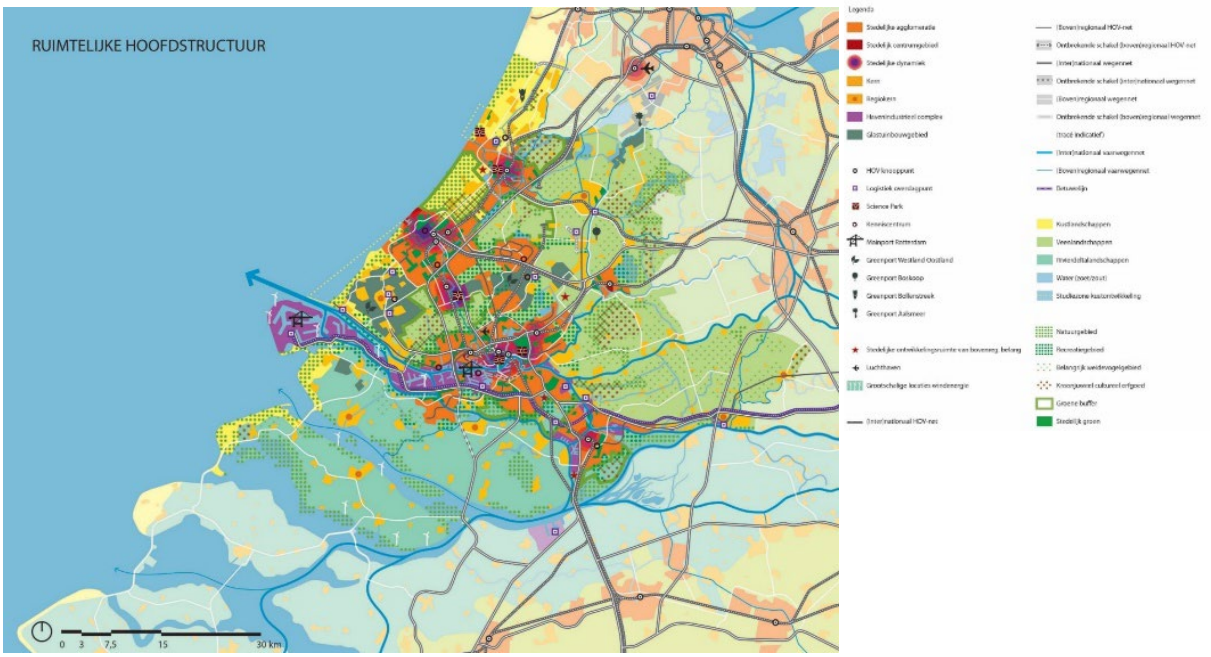
- Behoud en versterking van historische kenmerken binnen nieuwe ontwikkelingen.
- Weloverwogen locatiekeuze en ontwerp bij ruimtelijke projecten.
- Vergroting van de diversiteit en belevingswaarde van het landschap en stedelijke gebieden.

Om deze doelen te realiseren, is ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel van de provinciale regelgeving. Initiatiefnemers worden gestimuleerd om plannen te ontwikkelen die bijdragen aan een hoogwaardige leefomgeving.

De provincie staat voor grote opgaven zoals waterbeheer, woningbouw, duurzame energie en infrastructuurontwikkeling. Om negatieve effecten op de ruimtelijke kwaliteit te voorkomen, wordt ingezet op verbindingen tussen bestaande en nieuwe gebiedskwaliteiten, met een focus op integrale en duurzame ruimtelijke ontwerpen.

<u>Kwaliteitskaart</u>
De kwaliteitskaart is een instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland met richtpunten waar rekening mee gehouden dient te worden. De planlocatie komt op … kwaliteitskaarten voor:

<u>Ruimtelijke hoofdstructuur</u>
De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes dat is opgebouwd uit verschillende kaartbeelden.



Afbeelding 4.1: Ruimtelijke hoofdstructuur Zuid-Holland.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie staat voor een groot aantal opgaven, zoals het vergroten van de veerkracht van watersystemen, de realisatie van het Natuurnetwerk Nederland, de aanpassingen in de landbouw, de opgaven voor wonen en werken, de ontwikkeling van duurzame energienetwerken en de verbetering van het wegen-, openbaar vervoer- en fietsnetwerk. Deze opgaven kunnen gezien worden als bedreiging van de ruimtelijke kwaliteit. De ambitie is om een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de provincie bestaat uit drie met elkaar samenhangende onderdelen: de Kwaliteitskaart, de typering van ruimtelijke ontwikkelingen (passendheid) en de beschermingscategorieën. Deze vormen een hulpmiddel om te komen tot plannen met ruimtelijke kwaliteit.

De Kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland. Bij elk gebiedskenmerk zijn richtpunten geformuleerd, waar rekening mee moet worden gehouden. De Kwaliteitskaart met de bijbehorende richtpunten zijn een middel om vroeg in het planvormingsproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. De kaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, laag van de cultuur- en natuurlandschappen, laag van de stedelijke occupatie en laag van de beleving.

In dit kader maakt de provincie onderscheid in drie typen ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren. Daarbij spelen de schaalniveaus van de kavel, de structuur en de gebiedsidentiteit een rol. Wanneer een plan aansluit bij de gebiedsidentiteit en zich voegt in de bestaande structuur, is sprake van inpassing. Een ontwikkeling die aansluit bij de gebiedsidentiteit maar op structuurniveau wijzigingen voorziet, betekent een aanpassing. Bij transformatie zorgen de aard en omvang van een ontwikkeling voor een verandering van de gebiedsidentiteit. Deze indeling van ontwikkelingen is ook doorvertaald in de instructieregels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit in de omgevingsverordening.

Beschermingscategorieën

De provincie kent een aantal kwetsbare gebieden en gebieden met een uitzonderlijke kwaliteit. Deze gebieden worden in zekere mate beschermd. Het gaat om de gebieden met een landelijk karakter (Buitengebied), gebieden met een recreatieve functie (Recreatiegebied), gebieden die fungeren als groene ruimte tussen steden (Groene buffer) en gebieden met natuurwaarden en/of cultuurhistorische waarden. De bescherming betekent niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Welk type ontwikkeling mogelijk is, hangt samen met de betreffende beschermingscategorie.

Relatie tot de omgevingsplanwijziging

Voorliggend plangebied ligt niet binnen een beschermingscategorie. De woningbouwontwikkeling wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. De nieuwe woningen worden ingepast op het openbaar gebied. De ontwikkeling verbindt het winkelcentrum, stationsgebied en het woongebied 'Het Balkon' met elkaar. Hiermee is de ontwikkeling passend binnen de bestaande structuren en levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en woonopgave. Voorgenomen ontwikkeling is daarmee in lijn met de ambities uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Maassluis

Door de intreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de oude omgevingsvisie uit 2012, de structuurvisie 2012-2025 vervangen. De Omgevingsvisie Maassluis 2024-2040 is op 17 december 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. De omgevingsvisie omschrijft wat voor gemeente Maassluis in de toekomst wil zijn. De Omgevingsvisie schetst de gewenste ontwikkelingen die voor thema's als wonen, werken, sporten, natuur, erfgoed, energie, duurzaamheid, klimaat, gezondheid en ontspanning. Om dat voor elkaar te krijgen, moeten strategische keuzes gemaakt worden en het beleid voor de fysieke leefomgeving worden bepaald.

In lijn met de woningbouwambitie zoekt de gemeente Maassluis tot 2040 geschikte locaties voor woningbouw om in de behoefte te voorzien. De gemeente Maassluis draagt op haar eigen manier bij aan de nationale woningbehoefte door het bouwen van 4.000 woningen tot 2040. De stad streeft naar een gebalanceerde groei van 100 tot 300 woningen per jaar. Waarbij kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid voorop staan. Om de woningbouwambitie een plek te geven, heeft de gemeente Maassluis drie focusgebieden aangewezen. Langs de Hoekse lijn zijn drie locaties aangewezen voor woningbouw:

- Stations West;
- Van Gelderenterrein (Station Maassluis Centrum en omgeving);
- Kapelpolder (een bedrijventerrein met veel verschillende functies).

Relatie tot de omgevingsplanwijziging

Deze locatie is interessant vanwege de ligging dichtbij metrostations, de historische binnenstad en met omvangrijke delen grond in bezit van de gemeente. Bovendien bedraagt het een kans om de schaarse ruimte optimaal te benutten en bij te dragen aan de woningbouwbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich in het gebied van Station West bij de Hoekse Lijn en is in lijn met de gemeentelijke Omgevingsvisie.

4.3.2 Woonvisie Maassluis 2025

Op 17 december 2024 is door de gemeenteraad de woonvisie Maassluis 2025 vastgesteld. In deze woonvisie legt de gemeente de hoofdlijnen vast van het volkshuisvestingsbeleid. De Woonvisie geeft richting aan de woningbouw de komende jaren. De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren flink toegenomen. Met de Woonvisie Maassluis 2025 wil de gemeente het woningtekort bestrijden.

De gemeenteraad heeft besloten om meer bij te bouwen, in lijn met het Coalitieakkoord. Dit zal gebeuren in de volgende segmenten: de betaalbare koop- en huurwoningen en het middensegment in de huur, hier moet bewust beleid voor worden gevoerd. Hierbij is het doel dat de voorraad sociale huurwoningen niet onder de 33% komt en is de groei naar 35% wenselijk. Ook in de middenhuur en de betaalbare koopwoningen zal bijgebouwd worden, elke met 15%. Ook de doorstroming naar passende woningen moet worden bevorderd, juist de doorstroming van huur naar huur als van huur naar koop. Om ervoor te zorgen dat de geformuleerde uitgangspunten niet uit het zicht raken, heeft de gemeenteraad drie programmalijnen opgesteld om de volkshuisvesting te bevorderen. In elke programmalijn zitten meerdere ambities verwerkt, om zo de doelstellingen te concretiseren. De drie programmalijnen zijn de volgende:

- Meer en betaalbare woningen (meer mensen een dak boven hun hoofd. Bouwplannen op basis van sociale huurwoningen en middenhuur en middenkoop):

- Het toevoegen van 3.500 woningen;
- Dubbel ruimtegebruik op binnenstedelijke locaties;
- Sociale voorraad ten minste 33% streven naar 35%;
- 6.600 sociale huurwoningen.

- Sterke wijken en buurten (prettige samenwonen, sociale cohesie, inclusie. Gemengde wijken):
  - Programma de wijk op maat;
  - Toegankelijkheid openbare ruimte waarborgen;
  - Gemengd bouwen;
  - Toewijzen met aandacht voor menging;
  - Duurzaam bouwen.
- Verdeling en doorstroming (woonruimtebemiddeling en juiste doorstroming):
  - Voorrang voor knelgroepen, zoals gezinnen, grote huishoudens en jongeren;
  - Toewijzen aan aandachtsgroepen;
  - Een groot gedeelte via loting toewijzen, zodat (her-) starters meer kans hebben;
  - Doorstroming van eengezinswoningen naar koopwoningen bevorderen.

Relatie tot de omgevingsplanwijziging

De ontwikkeling van Station West draagt bij aan de woonopgave op gemeentelijk en provinciaal niveau. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 400 woningen binnen bestaand stedelijk gebied, waarvan 90% binnen de betaalbare sector. Om te borgen dat er voldoende sociale huurwoningen worden toegevoegd en dat deze beschikbaar zijn voor de sociale doelgroep, wordt in het omgevingsplan hiervoor een regeling opgenomen die, voor zover dat op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving mogelijk is, in lijn is met de Verordening Doelgroepen Woningbouw Maassluis 2023.

4.3.3 Gebiedsvisie Maassluis West

De gemeenteraad heeft op 3 december 2024 de Gebiedsvisie 'Maassluis West' vastgesteld, de voorgenomen ontwikkeling is daar onderdeel van.

De gebiedsvisie biedt het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het gebied rondom het ov-station Maassluis West. De gebiedsvisie gaat in op de woningbouwontwikkeling, sportzaal, inrichting van de openbare ruimte en voorzieningen en parkeren. Hierbij zijn spelregels opgesteld om aan de beleidsdoelen van de gemeente te kunnen voldoen voor wat betreft de (sociale) woningbouwopgave, uitstraling van bebouwing, duurzaamheid en klimaat etc. Deze spelregels zijn de aanleiding voor het wijzigen van het omgevingsplan. De motivering op deze regels vindt plaats in hoofdstuk 8.

De belangrijkste plannen uit de gebiedsvisie zijn:

1. Minimaal 350 en maximaal 400 woningen bouwen, bestaande uit gestapelde en grondgebonden woningen, verdeeld over verschillende bouwvlakken (in het omgevingsplan worden deze vlakken 'werkingsgebieden' genoemd);
2. Diversiteit aan woningtypen, waaronder sociale woningen en zorgwoningen, waarvan 90% binnen de betaalbare sector;
3. Ontwikkeling van een sportzaal met ondergeschikte horeca en voorzieningen;
4. Voldoende parkeergelegenheid;
5. Groene en hoogwaardige openbare ruimte, stadspark en stationsgebied.

Relatie tot de omgevingsplanwijziging

In bijlage 14 is een tabel opgenomen waarin de per hoofdthema is aangegeven welke uitgangspunten uit de gebiedsvisie zijn overgenomen, waar sprake is van nadere concretisering of aanscherping en wat daarvan de ruimtelijke motivering is.

4.3.4 Beeldkwaliteitsplan Maassluis Station West

Met de omgevingsplanwijziging wordt rekening gehouden met het beeldkwaliteitsplan door middel van een verwijzing naar een beleidsregel. Dit geeft ruimte om het beeldkwaliteitsplan te betrekken bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

4.3.5 Quickscan locaties nieuwe sportzaal (2025)

Het huidige aanbod van zaalsportaccommodaties is Maassluis is beperkt en voldoet slechts aan de minimale normatieve behoefte. Naar verwachting zal in 2040 het aanbod nog lager zijn dan deze normatieve vraag. Een deel van de Maassluis brede capaciteitsbehoefte zal worden opgevangen door de ontwikkeling van sportzaal Vindingrijk, die naar verwachting in 2026 wordt gerealiseerd. Daarnaast is er in de gebiedsvisie voor Station West een locatie opgenomen ter vervanging van de verouderde gymzalen aan de Parkietstraat en Haydnlaan. Echter voorziet deze locatie niet in een uitbreiding van de capaciteitsbehoefte.

Vanwege de behoefte aan een nieuwe sportzaal is een quickscan uitgevoerd om geschikte locaties te identificeren, aan de hand van een aantal randvoorwaardelijke criteria, met betrekking tot:

- Ruimtelijke inpasbaarheid (totaaloppervlak 1.960 m^2);
- Afstand tot scholen (750 meter t.o.v. basisonderwijs, 2.000 meter t.o.v. voorgezet onderwijs);
- Eigendom grond.

Vanuit de gemeente heeft de Maassluise Sportraad en Green Eagles (basketbalvereninging) verschillende locaties aangedragen voor een nieuwe sportzaal, waaronder in Station West, ter hoogte van de Koningshoek en ter hoogte van het metrostation. Deze locaties scoorden in de analyse op basis van de criteria beide goed. Wegens de weekendpieken in de parkeerbehoefte is de locatie nabij het metrostation het meest geschikt bevonden. Daarnaast zijn de gronden op deze locatie ook in eigendom van de gemeente, wat bijdraagt aan een snelle planontwikkeling.

Op korte termijn kan een grote sportzaal in Station West gerealiseerd worden. Ook in de gebiedsvisie Maassluis West is hier al rekening mee gehouden en is dit toegevoegd aan het programma voor het gebied. De sportzaal op deze locatie draagt bij aan de capaciteitsbehoefte en biedt voldoende ruimte aan bewegingsonderwijs en wedstrijdsport. Vanwege de ligging nabij het metro- en busstation is de sportzaal ook goed bereikbaar.

4.4 Conclusie

De wijziging van het omgevingsplan maakt de ontwikkeling van Station West mogelijk. Deze ontwikkeling komt voor uit de ambities van de gemeente en levert een bijdrage aan de nationale en provinciale belangen. Daarmee is de wijziging van het omgevingsplan in overeenstemming met de visie van het Rijk, provincie en gemeente.

5 Juridische kaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische kaders die een rol spelen bij het omgevingsplan. Op grond van de Ow (artikel 1.2), hebben de regels die in het omgevingsplan worden opgenomen betrekking op:

- de fysieke leefomgeving (dit omvat in ieder geval: bouwwerken, infrastructuur, water en watersystemen, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel en werelderfgoed);
- activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving (dit omvat in ieder geval: het wijzigen van onderdelen van de fysieke leefomgeving of het gebruik daarvan, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, activiteiten waardoor emissies, hinder of risico's worden veroorzaakt en het nalaten van activiteiten. Als gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden ook aangemerkt gevolgen voor de mens, voor zover deze worden of kunnen worden beïnvloed door of via onderdelen van de fysieke leefomgeving).

De regels in het omgevingsplan hebben hiermee een brede reikwijdte dan de voormalige bestemmingsplannen, maar deze reikwijdte is wel beperkt tot de fysieke leefomgeving (en activiteiten met gevolgen voor de fysieke leefomgeving). De ruimte die de gemeente heeft om in het omgevingsplan regels te stellen, wordt daarnaast beperkt door kaders die door andere bestuursorganen zijn gegeven.

5.1 Juridische kaders Rijk

5.1.1 Omgevingswet

De Omgevingswet is de grondslag voor het opstellen van het omgevingsplan. De wet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving. Hierbij gaat het onder andere om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De Ow werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur:

- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- Omgevingsbesluit (Ob).

De Ow bepaalt (artikel 2.28 e.v.) dat het Rijk instructieregels stelt over hoe bepaalde onderwerpen in een omgevingsplan moeten worden geregeld. De instructieregels van het Rijk zijn opgenomen in het Bkl. Hoe dit in zijn werk gaat wordt in het vervolg van deze paragraaf beschreven. Naast de instructieregels gelden op rijksniveau ook algemene regels voor de fysieke leefomgeving. Die worden hierna ook kort besproken.

In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de inhoud van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Nagegaan wordt welke omgevingswaarden, instructie- en beoordelingsregels relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en welke daarvan een doorvertaling verdienen in de planregels. Het Omgevingsbesluit (Ob) wordt hier niet nader besproken, aangezien dit besluit inhoudelijk niet doorwerkt bij het opstellen van de planregels voor de ontwikkeling van Station West. In het Ob staan regels die het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen vastleggen over procedures, handhaving en uitvoering en over het DSO.

5.1.2 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving die gelden voor burgers, bedrijven en overheden. Deze regels gelden naast het omgevingsplan en moeten altijd in acht worden genomen op het moment dat bepaalde activiteiten in de fysieke leefomgeving worden uitgevoerd.

De regels van het Bal zijn afkomstig uit een tiental AmvB's en wetten (o.a. het voormalige Activiteitenbesluit). Het Rijk stelt deze regels vanwege de aan haar toebedeelde taken (bijvoorbeeld met betrekking tot watersystemen en bepaalde infrastructuur), met het oog op een gelijk speelveld en gelijk beschermingsniveau (bijvoorbeeld bij bepaalde milieubelastende activiteiten), of in verband met internationaalrechtelijke verplichtingen (bijvoorbeeld bij werelderfgoed en Natura-2000 activiteiten).

Onder voorwaarden is het toegestaan om aanvullend op de regels uit het Bal regels in het omgevingsplan op te nemen. Daarnaast is het toegestaan om in het omgevingsplan onder voorwaarden af te wijken van de regels uit

het Bal. Hoofdregel daarbij is dat deze decentrale regels geen verruiming mogen inhouden ten opzichte van het beschermingsniveau dat het Bal biedt. Het Bal bevat regels waaraan (met name de zwaardere milieubelastende) activiteiten moeten voldoen en bepaalt voor welke activiteiten een melding of een omgevingsvergunning (op grond van het Bal) nodig is. Afwijken van of aanvullen op het Bal is alleen mogelijk als dit uitdrukkelijk in het Bal is opgenomen (via maatwerkregels, maatwerkvoorschriften of een gelijkwaardige maatregel).

5.1.3 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

De regels uit het Bbl komen veelal overeen met regels uit het voormalige Bouwbesluit 2012. Het Bbl bevat rechtstreeks werkende regels, algemene rijksregels over activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken, zoals gebruik, bouwen en slopen, en regels over aspecten als veiligheid, duurzaamheid en gezondheid. Het Bbl regelt met name de technische aspecten van een bouwwerk (bijvoorbeeld constructieve veiligheid). Het ruimtelijke deel van het bouwen wordt met name in het omgevingsplan geregeld (dus: hoe hoog, diep, breed mag een gebouw zijn). De onderwerpen waarover rijksregels gesteld zijn, zijn uitputtend. Dit betekent dat als over een onderwerp geen rijksregels gesteld zijn, de gemeente de bevoegdheid heeft om daar regels over te stellen. En voor zover een onderwerp wel in het Bbl geregeld is, mag de gemeente daar geen nadere of andere regels over in het omgevingsplan opnemen.

Met de Omgevingswet is de omgevingsvergunning voor bouwen in een ‘technisch’ en ‘ruimtelijk’ deel opgedeeld. Dit is de zogenoemde knip, wat maakt dat de activiteit voor bouwen feitelijk uit twee afzonderlijke activiteiten bestaat: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken.

<u>De technische bouwactiviteit</u>
Deze activiteit is de ‘technische kant’ van het bouwen. Bij een aanvraag wordt getoetst of er wordt voldaan aan de regels uit het Bbl. Denk bijvoorbeeld aan de constructieve veiligheid van een bouwwerk. Het is niet mogelijk af te wijken van de regels over de technische bouwactiviteit uit het Bbl in het omgevingsplan.

<u>De omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk</u>
Deze activiteit ziet op de ‘ruimtelijke kant’ van het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk. De regels hiervoor staan niet in het Bbl (op enkele uitzonderingen na, die worden besproken bij het vergunningvrij bouwen hieronder), maar in het omgevingsplan. Als iemand iets nieuws wil bouwen, dan moet het bouwwerk voldoen aan de bouwregels in het omgevingsplan. Daarom wordt het ook een ‘omgevingsplanactiviteit’ genoemd. Denk aan regels over bouwhoogte, bouwvlakken, welstand, oppervlakte, etc.

<u>Vergunningvrij bouwen</u>
Zowel voor de technische bouwactiviteit als voor de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk heeft het Rijk vergunningvrije gevallen aangewezen in het Bbl. Denk bij de technische bouwactiviteit aan gedeeltelijk vernieuwen van een gebouw, voor zover er geen constructieve wijzigingen worden aangebracht en de brandcompartimentering niet wijzigt. Bij de omgevingsplanactiviteit kan worden gedacht aan een dakkapel aan de achterzijde van een woning (met bepaalde maximale afmetingen) of een hek van maximaal 1 meter hoogte in de voortuin. Hier kan de gemeente niet van afwijken.

Voor de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk zijn ook vergunningvrije gevallen opgenomen in de bruidsschat. Zoals eerder aangegeven, is het de bedoeling dat de gemeente de bruidsschatregels in het nieuwe deel van het omgevingsplan verwerkt. De gemeente hoeft dit niet direct bij een eerste omgevingsplanwijziging te doen. De gemeente moet dat uiterlijk eind 2031 hebben gedaan. Daarbij mag de gemeente zelf keuzes maken die passen bij haar beleid en ambities. De gemeente kan dus meer of minder vergunningvrij maken dan wat er op grond van de bruidsschat vergunningvrij is. Bij het opstellen van de omgevingsplanwijziging voor Station West is als uitgangspunt genomen dat de regels van de bruidsschat in tact gelaten worden. Er worden dus als hoofdregel geen nieuwe vergunningvrije gevallen aangewezen en er worden ook geen nieuwe vergunningplichten in het leven geroepen.

5.1.4 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving richt zich tot bestuursorganen. Voor het omgevingsplan betekent dat dat het Bkl ‘opdrachten’ geeft aan de gemeente over hoe bepaalde onderwerpen in het omgevingsplan geregeld moeten

worden. Dit zijn ‘instructieregels’ Ze kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een omgevingsplan in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet voldoen. De instructieregels hebben bijvoorbeeld betrekking op milieuaspecten zoals geluid, veiligheid en geur. De instructieregels voor omgevingsplannen zijn in hoofdstuk 5 van het Bkl opgenomen.

Er zijn drie typen instructieregels, die ieder iets zeggen over de mate waarin de gemeente afwegingsruimte heeft bij het opstellen van het omgevingsplan:

- ‘Betrekken bij’: deze instructieregel geeft aan dat de gemeente een grote bestuurlijke afwegingsruimte heeft. Deze instructieregel geeft de opdracht aan de gemeente om bepaalde (verwachtingen van) feiten te betrekken bij de besluitvorming.
- ‘Rekening houden met’: deze instructieregel geeft aan dat de gemeente een bestuurlijke afwegingsruimte binnen de bandbreedte van de instructieregel. Er geldt een standaardwaarde waarvan kan worden afgeweken. Die afwijking moet worden gemotiveerd.
- ‘In acht nemen’: deze instructieregel geeft aan dat de gemeente geen afwegingsruimte heeft en dat de gemeente aan deze instructieregel moet voldoen.

De instructieregels die in het Bkl voor omgevingsplannen (en buitenplanse omgevingsplanactiviteiten) zijn gesteld, hebben betrekking op verschillende onderwerpen, zoals milieuregels, regels over landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed en externe veiligheid.

Relatie tot de omgevingsplanwijziging
In hoofdstuk 6 van deze motivering worden de verschillende milieuaspecten getoetst aan de regels uit het Bkl.

5.2 Juridische Kaders provincie

5.2.1 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Per 1 januari 2024 geldt onder de Omgevingswet de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. De laatste versie is op 1 januari 2024 met de Omgevingswet in werking getreden. De ZHOV is 15 december 2021 vastgesteld door de Provinciale Staten. De provincie zet de omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen. De regels zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van omgevingsplannen en omgevingsvergunningen voor omgevingsplanwijzigingen. Daarnaast worden gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving van Zuid-Holland. Onderstaand wordt ingegaan op de instructieregels die voor deze omgevingsplanwijziging relevant zijn.

Relatie tot de omgevingsplanwijziging

Het plangebied is in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening aangegeven als ‘*stationsomgeving’*. Conform Artikel 7.45^{e} (parkeernorm stationsomgevingen) geldt binnen deze omgevingen een parkeernorm van 0,7 autoparkeerplaatsen per woning. Deze instructieregel wordt verwerkt in de regels van het omgevingsplan. Voor de toetsing van dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 6.14.

Toekomstbestendig bouwen/stedelijke ontwikkeling

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt het mogelijk een nieuwe woonfuncties toe te voegen door middel van een vergunningplicht. De vergunning ziet toe op de gebruiksactiviteit en bouwregels. De vergunning voor het bouwen van de omgevingsplanactviteit dient aan deze regels te worden getoetst.

In de onderstaande tabel is per onderwerp aangegeven of het aspect aan de orde is bij de ontwikkeling van Station West en is beoordeeld of de ontwikkeling er mee in overeenstemming is.

Paragraaf	Inhoud	Onderwerp
7.3.1	Algemeen	
7.3.2	Externe veiligheid (omgevingsveiligheid)	Risicogebieden externe veiligheid, groepsrisicobenadering, veiligheidszonering Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas, Niet-basisnet transportroutes. Niet aan de orde.
7.3.4	Waterkeringen	Het beschermen van regionale waterkeringen en het veiligstellen van profiel van vrije ruimte ten behoeve van toekomstige versterking van een waterkering. Wel aan de orde. Regels opgenomen om deze bescherming te waarborgen.
7.3.5	Grondwaterkwaliteit	Toelaten van bouwactiviteiten op een grondwatergevoelige locatie, saneren van de bodem, lozen op of in de bodem, activiteiten op een locatie met een historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar verspreidingsrisico, milieubelastende activiteiten met gevolgen voor watersystemen. Wel aan de orde, voorbereidingsbesluit van provincie waarborgt deze bescherming.
7.3.6	LiB-5 contour Schiphol	Niet van toepassing
7.3.6a	Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen	Het toekomstbestendig bouwen van woningen en risico's van klimaatverandering. In paragraaf 6.9 wordt beschreven hoe de ontwikkeling rekening houdt met het klimaat.
7.3.7	Ruimtelijke kwaliteit	Niet van toepassing.
7.3.8	Stedelijke ontwikkelingen	Afgestemde regionale behoefte, ladder voor duurzame verstedelijking, dichtheid en verscheidenheid woningbouw, bereikbaarheid, kansen voor biodiversiteit, stationsomgevingen en parkeernormen, parkeernorm sociale huur, permanente bewoning recreatiewoningen, functiemening en meervoudig ruimtegebruik, huisvesting arbeidsmigranten en grote buitenstedelijke bouwlocaties. Onderdeel van motivering.
7.3.8a	Wonen	In de omgevingsplanwijziging zijn tevens specifieke regels opgenomen die gericht zijn op het verplicht realiseren én in stand houden van voldoende sociale huurwoningen en voldoende betaalbare woningbouw.
7.3.9	Detailhandel	Detailhandel binnen deze omgevingsplanwijziging wordt toegestaan op basis van een vergunningsstelsel. De betreffende locatie sluit aan op een bestaande winkelconcentratie en is centraal gelegen en goed bereikbaar. In het plan zijn beoordelingsregels opgenomen die aansluiten op de instructieregels van de provincie, waardoor wordt voldaan aan de provinciale verordening.
7.3.10	Kantoren	Kantoorgebieden Niet aan de orde.

7.3.11	Bedrijven	(water)gebonden bedrijventerreinen en grote ruimtevragers en compensatie bij wijziging of afschaling. Niet aan de orde
7.3.12	Glastuinbouwgebied	Aanwijzen van toegestane activiteiten in glastuinbouwgebied en aangewezen uitgezondere activiteiten, situaties en de daarbij behorende voorwaarden. Niet aan de orde.
7.3.13	Boom- en sierteeltgebied	Niet aan de orde.
7.3.14	Bollenteeltgebied	Niet aan de orde.
7.3.15	Agrarische bedrijven	Voorwaarden bij agrarische activiteiten in het agrarisch gebied, voorwaarden voor het toevoegen, uitbreiden, vestigen of verplaatsen van agrarische activiteiten. Niet aan de orde.
7.3.16	Natuurnetwerk Nederland	Wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk, activiteiten met mogelijk (significante) nadelige gevolgen en ontwikkelen van prioritaire nieuwe natuur. Niet aan de orde.
7.3.17	Werelderfgoed	Bescherming van werelderfgoed. Niet aan de orde.
7.3.18	Archeologie	Bescherming van bekende archeologische waarden. Geborgd door middel van vergunningenstelsel vergelijkbaar met dubbelbestemming archeologie 8.
7.3.19	Traditionele windmolens	Bescherming van traditionele windmolens. Niet aan de orde.
7.3.20	Landgoederen en kastelen	Bescherming van landgoed- en kasteelbiotopen. Niet aan de orde.
7.3.21	Energie	Aanwijzen van locaties voor windenergie en regels voor de aanleg van zonnevelden. Niet aan de orde.
7.3.22	Provinciale vaarwegen	Voorkomen van belemmeringen in de vrijwaringszone van provinciale vaarwegen Niet aan de orde.
7.3.23	Recreatietoervaartnet	Bescherming van het recreatietoervaartnet. Niet aan de orde.
7.3.23a	Hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden	Behoud en verbetering van het hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden. Niet aan de orde.

7.3.24	Beschermingszones drinkwatervoorziening (infrastructuur)	Bescherming van de vitale drinkwatervoorziening. Niet aan de orde.
7.3.25	Ontheffing en afwijken	Mogelijkheden en voorwaarden voor ontheffing en afwijken. Niet van toepassing.

6 Aspecten van de fysieke leefomgeving

6.1 Milieueffectrapportage

6.1.1 Juridisch kader

Onder de omgevingswet, evenals onder de oude wetgeving geldt er voor bepaalde situaties een plan-m.e.r.-(beoordelings)plicht of een project-m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Onder de Omgevingswet geldt een plan-m.e.r.-plicht voor plannen of programma's die kaderstellend zijn voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit of wanneer een plan of programma wordt voorbereid waarvoor een zogenaamde passende beoordeling is vereist. Het planMER brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. Hiermee draagt het planMER ook bij aan de onderbouwing en transparantie van de effecten van een besluit en kan het als hulpmiddel worden gebruikt bij de participatie.

Een omgevingsplan kan dus een plan zijn waarvoor een plan-m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt als het kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit. Een plan is kaderstellend als het een groot pakket aan criteria en modaliteiten vaststelt voor de goedkeuring en de uitvoering van één of meerdere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Daarbij moet het gaan om voldoende gedetailleerde regels over de inhoud, voorbereiding en uitvoering van m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten. Bij kaderstellende normering gaat het met name om de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden van projecten.

Onder de Omgevingswet geldt een project-m.e.r.-plicht wanneer sprake is van een project als bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de Omgevingswet. Kort samengevat, dient daarbij te worden beoordeeld of sprake is van een besluit genoemd in Kolom 4 van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit dat een project genoemd in Kolom I van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit mogelijk maakt, en dat als m.e.r.-(beoordelings)plichtig is aangewezen in Kolom 2 of 3 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Een omgevingsplanwijziging kan dus project-m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn wanneer het plan niet slechts kaderstellend is, maar wanneer het een zo gedetailleerde regeling bevat dat hiermee een aangewezen project min of meer onherroepelijk wordt mogelijk gemaakt.

6.1.2 Toetsing

Bij voorliggende omgevingsplanwijziging wordt een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie J11 van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit mogelijk gemaakt. In dit geval kan het omgevingsplan niet worden aangemerkt als een plan of programma dat kaderstellend is voor een m.e.r.-beoordelingsplichtig project als bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de Omgevingswet. De voorliggende omgevingsplanwijziging maakt weliswaar de realisatie van het stedelijk ontwikkelingsproject niet zonder meer bij recht mogelijk, aangezien er verschillende omgevingsvergunningplichten zijn opgenomen in de regels van het plan, maar die vergunningplichten relateren in het bijzonder aan de bouw van de woningen. Die vergunningplicht relateert slechts zeer beperkt aan de milieugevolgen die in het kader van een m.e.r.-beoordeling dienen te worden onderzocht. Van een groot pakket aan criteria en modaliteiten voor de goedkeuring en de uitvoering van één of meerdere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben, is daarom geen sprake. Daarom is er wel sprake van een project-m.e.r.-(beoordelings)plicht. In dit geval is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in Kolom 1, categorie J11 van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarnaast is het (besluit tot wijziging van het) omgevingsplan een besluit genoemd in Kolom 4 van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt op grond van Kolom 3 van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In dit geval wordt daarom een project-m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Bij deze beoordeling dient rekening te worden gehouden met de criteria van Bijlage III bij de mer-richtlijn. Deze mer-beoordeling is opgenomen in een zogenaamde aanmeldnotitie die is opgenomen als bijlage 22 bij deze onderbouwing. De mogelijke milieueffecten

zijn hierin weloverwogen beoordeeld. Waar mogelijk worden maatregelen genomen om mogelijke aanzienlijke effecten te voorkomen of te beperken. Er kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van de ontwikkeling die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht worden.

Op basis van de aanmeldnotitie dient het bevoegd gezag een mer-beoordelingsbesluit te nemen. De mer-beoordelingsbeslissing vormt uiteindelijk een bijlage bij het omgevingsplan. De inhoud van de aanmeldnotitie is hieronder beknopt toegelicht.

Kenmerken van het project

Cumulatie met andere projecten
Er wordt geen cumulatie verwacht tussen de ontwikkeling van Station West Maassluis en andere lopende projecten. De uitvoering en planning van Station West Maassluis staan los van andere ontwikkelingen, waardoor geen sprake is van samenloop of overlap in impact.

Effecten op gebieden
Het plangebied ligt niet binnen of direct grenzend aan een Natura 2000-gebied. Indirecte effecten, zoals stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden, kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Echter vormt dit punt geen belemmering voor het vaststellen van deze omgevingsplanwijziging. Voor het aanvragen van de benodigde bouwvergunningen en andere omgevingsvergunningen geldt dat nader onderzoek naar de stikstofdepositie noodzakelijk is.

Beschrijving relevante milieuaspecten
Luchtkwaliteit
De ontwikkeling van Station West (400 woningen en sportzaal) blijft ruim onder de grens voor “niet in betekende mate” (NIBM) verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aparte toetsing aan de normen is niet nodig.

Geluid
De geluidsbelasting uit weg-, spoor- en industrielawaai overschrijdt deels de standaardwaarden, maar blijft binnen toelaatbare marges. Met bouwkundige en verkeersmaatregelen kan worden voldaan aan het gemeentelijk beleid.

Trillingen
Er zijn geen trillingveroorzakende activiteiten in of nabij het plangebied. De omgevingsplanwijziging voldoet aan de regels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Bodem
Uit onderzoek blijkt diepe bodemverontreiniging. Nader onderzoek is alleen nodig bij graafwerkzaamheden dieper dan 3 meter. Voor nu vormt dit geen belemmering voor de omgevingsplanwijziging.

Omgevingsveiligheid
Het plangebied ligt buiten risicocontouren van omliggende bedrijven en transport van gevaarlijke stoffen. Bouwkundige eisen en goede risicocommunicatie waarborgen zelfredzaamheid. Er worden geen zeer kwetsbare functies mogelijk gemaakt met deze omgevingsplanwijziging.

6.1.3 Conclusie

De milieueffecten van het voorgenomen project zijn weloverwogen beoordeeld, zoals hierboven beschreven. Rekening houdend met de plaats en kenmerken van het project, zijn voor de diverse milieuaspecten de potentiële effecten beschouwd. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling ‘Station West, Maassluis’ in beperkte mate kan leiden tot effecten voor het milieu en de omgeving. Waar mogelijk worden maatregelen genomen om deze effecten te voorkomen of beperken. Daarnaast worden de mogelijke effecten beperkt door adequate regels in deze omgevingsplanwijziging, en mogelijk via voorschriften bij toekomstige vergunningen.

Op basis van deze beoordeling kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten. De effecten op het milieu zullen hooguit in beperkte mate optreden, en kunnen door het stellen van regels en treffen van maatregelen worden voorkomen of beperkt. Om deze reden is het maken van een milieueffectrapport bij de voorbereiding van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan niet benodigd.

6.2 Laddertoets

6.2.1 Kader

Besluit kwaliteit leefomgeving

Onder de Omgevingswet is in het Bkl de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de motivering een onderbouwing op te nemen van het nut en de noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de Ladder als volgt omschreven:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
    a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
    b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
    a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
    b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In artikel 5.161c van het Bkl is aangegeven dat in het omgevingsplan regels over te realiseren categorieën woningen kunnen worden opgenomen. Dan moet het gaan over bouwactiviteiten waarvoor op grond van artikel 13.11, eerste lid van de Ow kosten moeten worden verhaald. Daarbij is aangegeven voor welke categorie woningen regels kunnen worden gesteld en onder welke voorwaarden.

Provinciale omgevingsverordening

In § 7.3.8 geeft de provincie instructieregels die gaan over stedelijke ontwikkelingen.

In artikel 7.45 wordt verwezen naar artikel 5.129g van het Bkl. Daarnaast is aangegeven dat wanneer regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling, de motivering van de behoefte kan bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

6.2.2 Toetsing

Uit jurisprudentie volgt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in maximaal 400 woningen, en is daarmee ladderplichtig.

Onderbouwing behoefte en locatiekeuze

In de provincie Zuid-Holland is behoefte aan nieuwe woningen. De woningvoorraad staat onder druk. In de Realisatieagenda Regio Rotterdam is voor Station West e.o. in Maassluis vastgesteld dat binnen de gemeente 375 woningen worden gebouwd tot 2030. In de Woonvisie 2025 staat aangegeven dat er 350 tot 400 woningen gebouwd worden in het gebied Station West. De ontwikkeling sluit daarmee ruimschoots aan op de aantallen zoals vastgesteld in de Realisatieagenda Regio Rotterdam en Woonvisie 2025.

Grote woningbouwontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Zodat er geen landschappelijke ruimtelijke kwaliteit verloren gaat. Voor de ontwikkeling van Station West is de locatie gekozen vanwege de schaarse ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. De nabijheid van het ov-station Station West, voorzieningen (winkelcentrum Koningshoek) en type woonomgeving leent zich ervoor op deze locatie nieuwe woningbouw toe te voegen, waaronder hoogbouw.

6.2.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

6.3 Luchtkwaliteit

6.3.1 Kader

Omgevingswet

In het kader van ‘bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit’ (Ow artikel 1.3) moet de luchtkwaliteit in relatie tot een ontwikkeling worden onderzocht. Het gaat dan zowel om het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit als om de aanvaardbaarheid van de luchtkwaliteit ter plekke van het projectgebied.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Voor luchtkwaliteit heeft het Rijk instructieregels gegeven die een evenwichtige toedeling uitwerken. Op grond van de artikelen 5.50 en 5.51 van het Bkl zijn de in artikel 2.4 en 2.5 opgenomen omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht van toepassing op die gevallen waarin de aanleg van een autoweg, autosnelweg of tunnelbuis voor het wegverkeer mogelijk wordt gemaakt. Ook als het gaat om activiteiten die leiden tot een verhoging van concentraties in de buitenlucht binnen de aangewezen aandachtsgebieden moeten bij het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan de omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht in acht worden genomen. Uitgezonderd zijn activiteiten die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan verhoging van de concentratie van die stoffen. Daarvoor zijn in het Bkl (artikel 5.54) enkele standaardgevallen aangewezen.

6.3.2 Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen een van de aangewezen aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit voor zowel NO_2 als PM_{10}, namelijk Rotterdam/Dordrecht. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 400 woningen, een sportzaal en de aanleg van openbaar groen. Een ontwikkeling van minder dan 1.500 woningen behoort tot een standaardgeval dat ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Van deze standaardgevallen staat vast dat de verhoging maximaal 1,2 µg/m^3 bedraagt. De ontwikkeling van een sportzaal wordt hier niet in benoemd. Echter, kan op basis van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo) worden gesteld dat de ontwikkeling Station West vergelijkbaar is met een standaard geval. Indien een gemiddelde woning 120 m^2 bvo bedraagt, voorziet een ontwikkeling behorend tot een standaardgeval in maximaal 180.000 m^2. De ontwikkeling van Station West voorziet op basis hiervan in maximaal

54.000 m^2 bvo plus een sportzaal van maximaal 2.000 m^2 bvo. Met een totaal van maximaal 55.000 m^2 kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling NIBM bijdraagt aan de verhoging van de concentratie van stikstofdioxide en fijnstof. De realisatie van de ontwikkeling Station West is daarom nauwelijks van invloed op de kwaliteit van de buitenlucht. Een aparte toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen is niet nodig.

6.3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect 'luchtkwaliteit' geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Deze omgevingsplanwijzing voorziet ook gelet op het aspect 'luchtkwaliteit' in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.4 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

6.4.1 Kader

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl stelt instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (subparagraaf 5.1.4.2a). Daarmee schrijft het Bkl voor dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied. Het omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid binnen een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Een aandachtsgebied is een gebied waar het geluid hoger kán zijn dan de toepasselijke standaardwaarde. De aandachtsgebieden, voor de verschillende bronnen, dienen te worden berekend.

Op verschillende manieren kan voorzien worden in een aanvaardbare situatie op het gebied van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Allereerst kan in een aanvaardbare situatie worden voorzien door geen geluidgevoelige gebouwen toe te laten in het geluidaandachtsgebied. Daarnaast kan in een aanvaardbare situatie worden voorzien als het omgevingsplan, dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, erin voorziet dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde.

In veel gevallen zal het echter niet mogelijk zijn om aan de standaardwaarde te voldoen. Bij een overschrijding van de standaardwaarde kan alsnog sprake zijn van een aanvaardbare situatie als:

1. aangetoond is dat geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
2. de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt;
3. en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde.

Een omgevingsplan dat een geluidgevoelig gebouw toelaat, kan erin voorzien dat het geluid hoger is dan de grenswaarde. Bij overschrijding van de grenswaarde moet echter sprake zijn van zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen die dit rechtvaardigen. Om, net als bij een overschrijding van de standaardwaarde, te voorzien in een aanvaardbare situatie dient:

1. aangetoond te worden dat geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de grenswaarde te voldoen;
2. de overschrijding van de grenswaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt;

Ten slotte dienen aan de gevel van het geluidgevoelige gebouw, waarop de grenswaarde wordt overschreden, bouwkundige maatregelen te worden getroffen die:

1. bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang; of
2. borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde.

Tevens dient in het omgevingsplan te worden bepaald dat de gevel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is. Op deze manier kan ook bij een situatie, waarin het geluid hoger is dan de grenswaarde, worden voorzien in een aanvaardbare situatie.

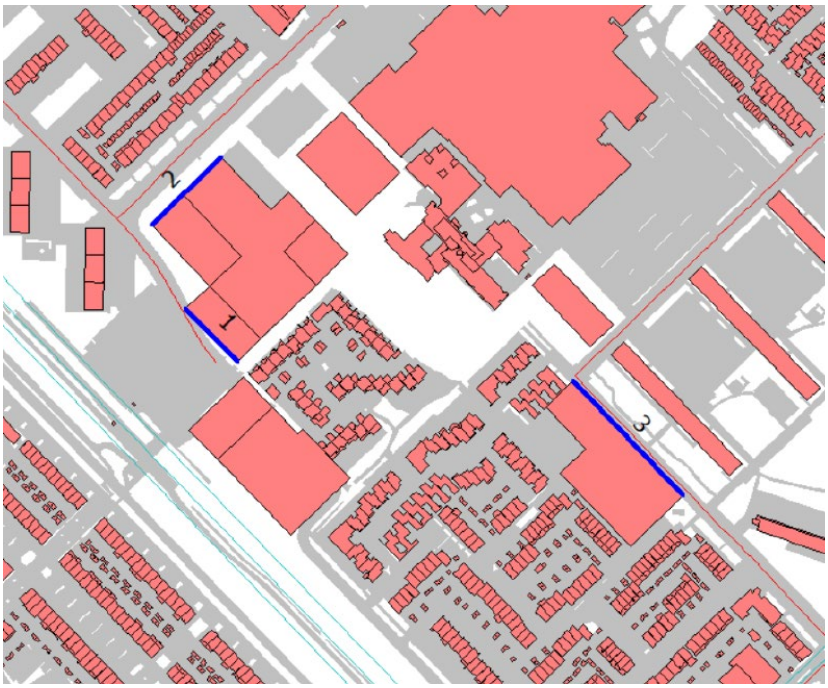
6.4.2 Toetsing

De ontwikkeling van Station West voorziet in de realisatie van een woongebied en sportzaal met ondergeschikte horeca en voorzieningen. Woningen worden aangemerkt als geluidsgevoelig object waarvoor onderzoek benodigd is. Dit onderzoek is uitgevoerd door KuiperCompagnons in september 2025 en te raadplegen in bijlage 1. Onderstaand wordt de conclusie van het onderzoek beschreven.

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen het aandachtsgebied van gemeentewegen, de Hoeksche Lijn en de industrieterreinen Botlek/Pernis en Maasvlakte/Europoort. Op grond van artikel 5.78s Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Ook de indirecte akoestisch effecten van het plan door onder andere de toename van het verkeer is meegenomen in dit onderzoek.

Wegverkeerslawaai

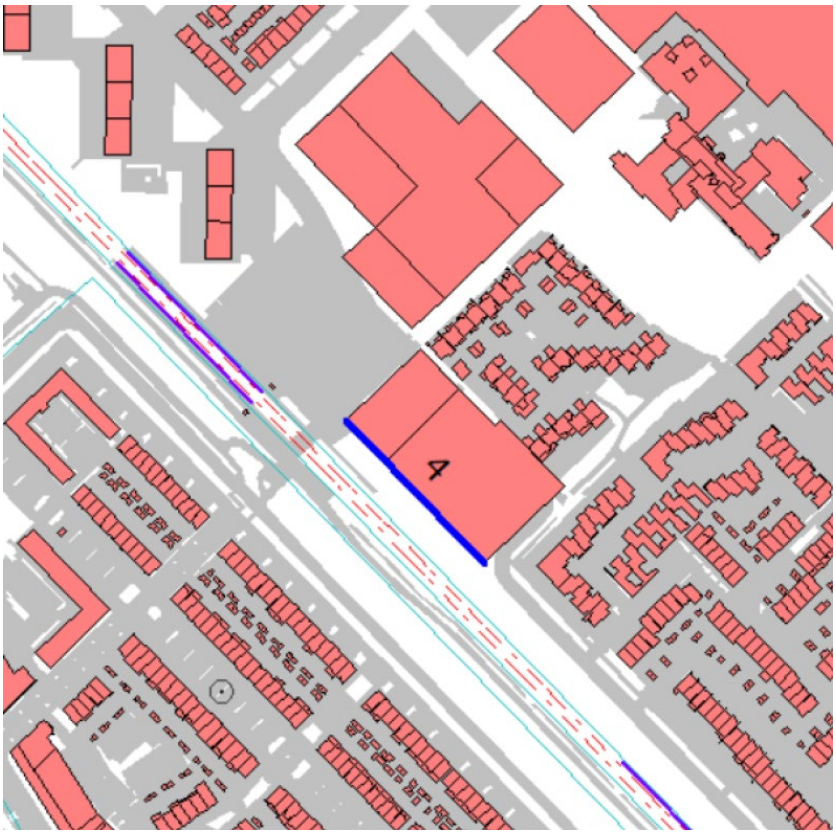
Uit de berekeningen blijkt dat de meeste gevels van de geplande nieuwbouw onder de standaardwaarde van 53 dB blijven. Op drie gevels wordt deze waarde echter overschreden, met geluidsbelastingen van respectievelijk 57, 56 en 54 dB. Dit betekent een overschrijding van maximaal 4 dB. De wettelijke grenswaarde van 70 dB wordt nergens bereikt.



Afbeelding 6.4.1 Wegverkeerlawaai, blauw geeft geluidsbelasting boven 53 dB aan.

Railverkeerslawaai

Voor railverkeer is er sprake van een beperkte overschrijding op een deel van de zuidwestgevel, waar de geluidsbelasting maximaal 57 dB bedraagt. Dit ligt 2 dB boven de standaardwaarde van 55 dB. Op alle overige gevels wordt aan de norm voldaan en de grenswaarde van 65 dB wordt niet overschreden.

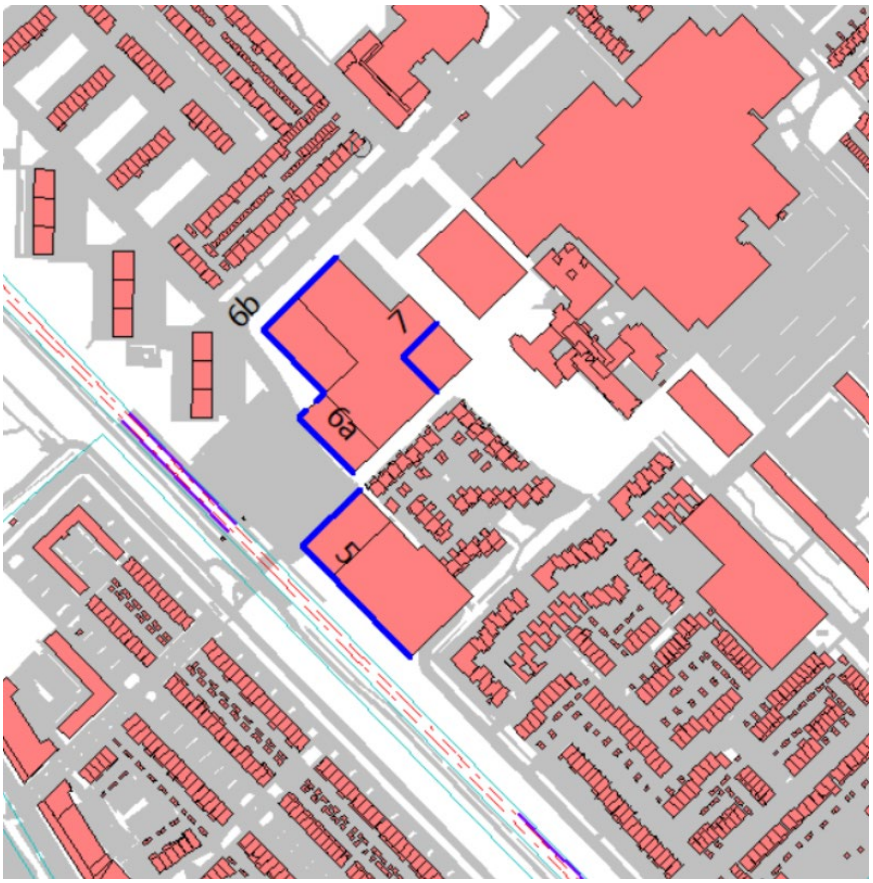


Afbeelding 6.4.2 Railverkeerlawaai, blauw geeft geluidsbelasting boven 55 dB aan.

Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de invloedssferen van de industrieterreinen Botlek/Pernis en Europoort/Maasvlakte. Voor Botlek/Pernis geldt dat vanaf de vierde woonlaag een correctie moet worden toegepast. De geluidsbelasting blijft hier beperkt tot 49 dB(A) op de vierde tot en met de zesde woonlaag en 50 dB(A) op de zevende woonlaag. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.
Bij Europoort/Maasvlakte ligt de geluidsbelasting op de onderste bouwlagen tussen de 49 en 52 dB(A), afhankelijk van de ligging van het gebouw. Op hogere verdiepingen wordt dit gecorrigeerd naar maximaal 54 dB(A). Voor gevels waar de standaardwaarde van 50 dB(A) wordt overschreden, wordt daarom een hogere waarde worden vastgesteld. Daarnaast bevindt het plangebied zich binnen de 50 tot 51 dB(A)-contour voor nestgeluid, afkomstig van scheepvaart.

Deze omgevingsplanwijziging verandert niets aan de geldende geluidszones industrie -2 en -3, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Koningshoek e.o., artikel 21. De bestaande regels blijven onverminderd van kracht en dit is geborgd via een uitzondering op de voorrangsbepaling.



Afbeelding 6.4.3 Industrielawaai, blauw geeft geluidsbelasting boven 50 dB aan.

Cumulatie

De cumulatieve geluidsbelasting is berekend door het geluid van wegverkeer, railverkeer en industrielawaai (inclusief nestgeluid) te herleiden naar één eenheid en op te tellen. Uit de resultaten blijkt dat cumulatie optreedt op de gevels langs het spoor en langs de Uiverlaan.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 59 dB en treedt op aan de gevel langs de Uiverlaan en bij toetspunt 13. Langs de Uiverlaan wordt dit vooral veroorzaakt door wegverkeer; bij toetspunt 13 wordt de waarde vooral bepaald door industrielawaai inclusief nestgeluid. Langs het spoor bedraagt de maximale cumulatieve geluidsbelasting 58 dB.

De gezamenlijke geluidsbelasting (inclusief nestgeluid) is eveneens maximaal 59 dB en vormt de basis voor het bepalen van de benodigde geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen.

Toetsing aan beleid en bouwkundige uitgangspunten

Omdat de overschrijdingen relatief beperkt en verspreid zijn, zijn bron- en overdrachtsmaatregelen niet haalbaar. Het gemeentelijk beleid schrijft daarom voor dat woningen zodanig worden ontworpen dat een geluidsluwe gevel aanwezig is. Dit betekent dat aan de meest belaste gevels (aangeduid met de cijfers 1 tot en met 7) geen eenzijdig georiënteerde woningen mogen worden gerealiseerd. Als dat toch gebeurt, moeten bouwkundige maatregelen worden toegepast, zoals afgeschermde gevels of afsluitbare buitenruimtes. Verder geldt dat bij woningen aan een belaste gevel ten minste één slaapkamer aan de geluidsluwe zijde moet worden gesitueerd en dat bij voorkeur meer dan de helft van de geluidgevoelige ruimten zich aan die zijde bevindt. Voor buitenruimtes of balkons gelden geen beperkingen, omdat de overschrijdingen nergens meer dan 5 dB boven de standaardwaarde liggen.

Indirecte akoestische effecten

De nieuwbouw zorgt voor extra verkeersbewegingen, met name langs de Uiverlaan. Bij bestaande woningen aan de westzijde van het zuidelijke deel van deze weg leidt dit tot een toename van de geluidsbelasting met afgerond 2 dB. Omdat dit boven de grens van 1,5 dB ligt, is sprake van een significante toename. Deze wordt vooral veroorzaakt door de verkeerstoename vanuit de nieuwe wijk in combinatie met geluidsreflecties van de nieuwbouw. Door een groot deel van het verkeer via de noordelijke Uiverlaan en de Westlandseweg af te wikkelen, kan deze toename worden beperkt tot minder dan 1,5 dB.

Het onderzoek toont aan dat de standaardwaarden voor weg-, rail- en industrielawaai op enkele gevels worden overschreden, maar dat de overschrijdingen beperkt blijven tot maximaal 4 dB. Voor industrielawaai moeten hogere waarden worden vastgesteld, met een maximum van 54 dB(A). De cumulatieve geluidsbelasting bedraagt maximaal 57 dB en de gezamenlijke geluidsbelasting 59 dB. Met toepassing van de gemeentelijke beleidsregels en de juiste bouwkundige maatregelen zijn de plannen akoestisch aanvaardbaar. Voor bestaande woningen langs de Uiverlaan is het echter van belang de verkeersafwikkeling zo te organiseren dat de toename van de geluidsbelasting wordt beperkt.

De hoogste berekende cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 57 dB en treedt op bij de gevel van de nieuwbouw die het dichtst bij de Uiverlaan ligt. De totale geluidsbelasting op die gevel is maximaal 59 dB. Deze waarde wordt gebruikt als uitgangspunt voor het bepalen van de vereiste geluidwering van de gevel.

6.4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect ‘geluid door wegen, spoorwegen en industrie’ geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Deze omgevingsplanwijzing voorziet ook gelet op het aspect ‘geluid door wegen, spoorwegen en industrie’ in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.5 Geluid door activiteiten

6.5.1 Kader

Omgevingswet en Besluit kwaliteit leefomgeving

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer vervallen (en voor een groot deel verplaatst naar hoofdstuk 22 van het omgevingsplan). De gemeente dient ervoor te zorgen dat in een omgevingsplanwijziging in ieder geval de regels staan die nodig zijn voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Ow). Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- de ordening van de locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar (bijvoorbeeld afstand tussen een woning en een bedrijf);
- het stellen van regels aan activiteiten op een locatie (bijvoorbeeld via waarden voor geluidimmissie of preventieve maatregelen).

Op basis van de instructieregels van paragraaf 5.1.4.2 Bkl bevat het omgevingsplan regels die geluidgevoelige gebouwen beschermen tegen geluid door activiteiten. Het gaat om geluid van alle aan een locatie toe te delen activiteiten behalve het wonen.

Bij elke omgevingsplanwijziging houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (artikel 5.59, lid 1 Bkl). Het gaat hierbij om het geluid van alle activiteiten samen. In de afweging betrekt de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu.

Door het opnemen van de standaardwaarden uit artikel 5.65 Bkl in het omgevingsplan voldoet de gemeente in principe aan de eis van aanvaardbaarheid van artikel 5.59, lid 2 Bkl. De standaardwaarden uit dit artikel zijn gebaseerd op de algemene geluidnormen uit het Activiteitenbesluit. Niet op alle locaties leiden de

standaardwaarden voor een activiteit tot het gewenste evenwicht tussen beschermen en benutten. De gemeente kan dan gemotiveerd kiezen voor andere waarden. Daarnaast kan de gemeente kiezen voor afwijkende standaardwaarden voor bedrijventerreinen (5 dB hoger) en voor agrarische gebieden (5 dB lager). Eis hierbij blijft aanvaardbaar geluid op geluidgevoelige gebouwen. De gemeente kan het gewenste evenwicht ook bereiken door bijvoorbeeld het opleggen van preventieve maatregelen, in aanvulling op de waarde of in de plaats van de waarde.

6.5.2 Onderzoek

In het kader van deze omgevingsplanwijziging is een quickscan uitgevoerd om te beoordeeld of de voorgestelde ontwikkelingen kunnen bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De quickscan is in bijlage 2 toegevoegd. De regels uit hoofdstuk 22 zijn van toepassing bij de vergunningsverlening en realisatie. Hiermee wordt gewaarborgd dat de omgeving bij concrete uitwerking alsnog wordt beschermd tegen milieu risico's zoals geur, geluid en externe veiligheid.

Ter onderbouwing van de haalbaarheid en ruimtelijke aanvaardbaarheid op hoofdlijnen is gebruikgemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze publicatie biedt richtafstanden tussen milieubelastende functies en gevoelige bestemmingen, afhankelijk van milieucategorie en omgevingstype. In dit geval is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied', waardoor de richtafstanden met één afstandsstap zijn verlaagd.

Per locatie is onderzocht of de feitelijke of toegestane functies binnen de richtafstanden van gevoelige functies vallen. Waar nodig is aanvullend beoordeeld of maatregelen (zoals gevelmaatregelen, afstandsvergroting of nadere studies) kunnen bijdragen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In een aantal situaties, zoals bij de sportzaal, functiemenging of nabijheid van een laad- en loszone, zijn hiervoor aanbevelingen geformuleerd die zijn verwerkt in de regels van de omgevingsplanwijziging.

Op basis van de uitgevoerde analyse kan worden geconcludeerd dat de planopzet in voldoende mate voorziet in het waarborgen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verdere uitwerking en toetsing vindt plaats op het moment dat sprake is van concrete initiatieven, die binnen het kader van het vergunningenproces worden beoordeeld

6.5.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect 'geluid door activiteiten' geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit aspect draagt op zichzelf daarom bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.6 Geur

6.6.1 Kader

<u>Besluit kwaliteit leefomgeving</u>

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het plangebied zijn toegestaan. In een omgevingsplanwijziging moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten binnen en buiten het plangebied, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen binnen en buiten het plangebied, optreedt. In hoofdstuk 5 van het Bkl is een instructieregel opgenomen, op grond waarvan de regels in het omgevingsplan erin moeten voorzien dat het geurhinderniveau ter plaatse van geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Voor dat doel geeft het Bkl voor enkele specifieke categorieën activiteiten aanwijzingen waaraan de regels moeten voldoen: het exploiteren van waterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten geldt alleen dat het omgevingsplan rekening moet houden met de geur

op geurgevoelige gebouwen. Hiermee laat het Bkl ruimte voor een lokale afweging om te bepalen of en welke regels in het omgevingsplan nodig zijn om te zorgen voor een aanvaardbare geurbelasting.

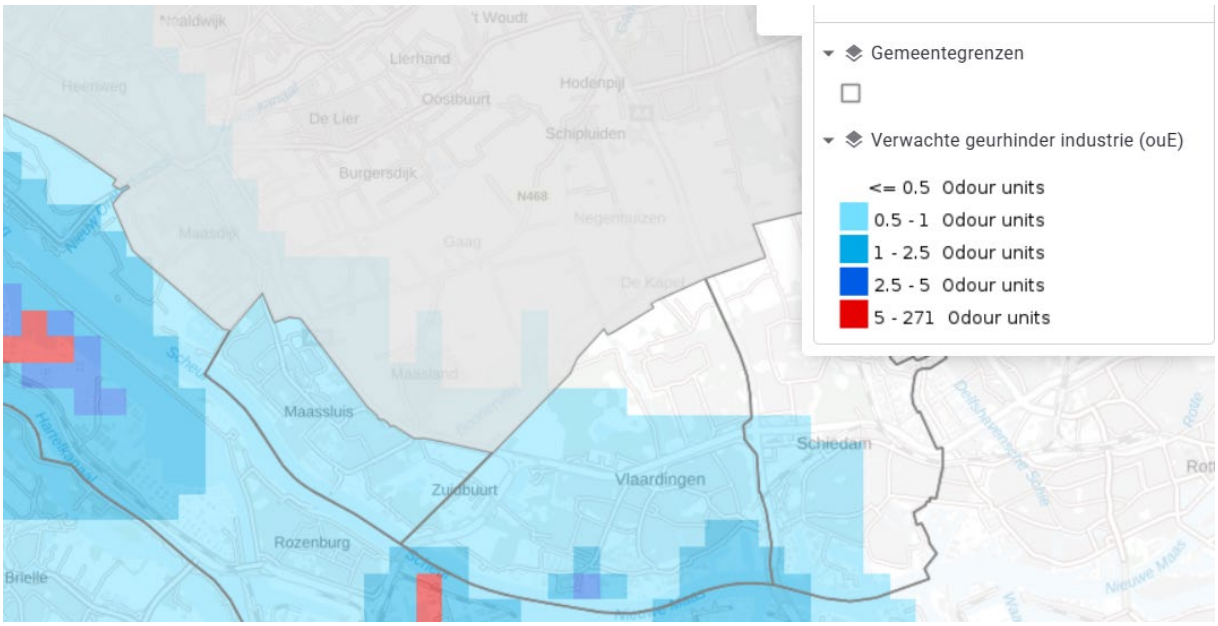
6.6.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen op grondgebied van de DCMR. Het plangebied is gelegen in de nabijheid van het industriegebied de haven van Rotterdam. De DCMR heeft de verwachte geurhinder afkomstig van industrie in kaart gebracht.

Er is sprake van geurhinder als geur waarneembaar is gedurende meer dan 175 uur binnen een jaar tijd (2% van de tijd). Deze kaart toont het Rijnmondgebied waar geurhinder verwacht van de grote industrie. Twee gebieden zijn van belang:

<0.5 Odour units; hier is geen sprak van geurhinder
<>5.0 Odour units; hier is sprake van ernstige geurhinder

Het plangebied is gelegen in een gebied waar sprake is van geen tot minimale geurhinder. Omdat de ontwikkeling van Station West in een woonomgeving mogelijk wordt gemaakt. Gezien de afstand van het industrieterrein en ligging van woningen dichter gelegen hierop wordt de situatie aanvaardbaar gevonden. We leggen dit graag voor aan de omgevingsdienst.



In de nabijheid van het plangebied bevindt zich veehouderij Melkveebedrijf Van Adrichem V.O.F. Voor dit bedrijf wordt een richtafstand voor de geursituatie van 100 m aanvaardbaar gevonden. Het bedrijf is op ruim 1 km afstand gelegen van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering.

6.6.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect ‘geur’ geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit aspect draagt op zichzelf daarom bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.7 Trillingen

6.7.1 Kader

Besluit kwaliteit leefomgeving

Op grond van artikel 5.83 van het Bkl moet bij een omgevingsplanwijziging rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. De omgevingsplanwijziging moet erin voorzien dat deze trillingen aanvaardbaar zijn. Het toepassingsbereik van deze instructieregel omvat alle trillingveroorzakende activiteiten die het omgevingsplan toelaat, anders dan de activiteit wonen. Daarop gelden enkele uitzonderingen. Zo zijn de instructieregels niet van toepassing op verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen. In artikel 5.86 van het Bkl is aangegeven dat aan de instructieregel wordt voldaan als het omgevingsplan de standaardwaarden voor continue trillingen en herhaald voorkomende trillingen bevat.

6.7.2 Onderzoek

Met deze omgevingsplanwijziging worden geen nieuwe trillingveroorzakende activiteiten toegestaan. Ook in de omgeving van het plangebied zijn geen trillingveroorzakende activiteiten aanwezig die trillingen kunnen veroorzaken op de trillinggevoelige gebouwen binnen het plangebied. Dat betekent dat de omgevingsplanwijziging voldoet aan de instructieregels over trillingen zoals die in het Bkl zijn gesteld. Omdat ook wordt voldaan aan de regels in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan (bruidsschat) die betrekking hebben op trillingen hoeven die regels daarom niet te worden aangevuld of aangepast.

6.7.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect ‘trillingen’ geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit aspect draagt op zichzelf daarom bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.8 Bodemkwaliteit

6.8.1 Kader

<u>Besluit kwaliteit leefomgeving</u>

Op grond van de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl moeten in het omgevingsplan regels worden opgenomen die eisen stellen aan de kwaliteit van de bodem, waaraan moet worden voldaan om bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie toe te kunnen staan. In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van de omgevingsplanwijziging.

6.8.2 Onderzoek

<u>Ingenieursbureau Land: Verkennend bodemonderzoek</u>

Door Ingenieursbureau Land is in 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). De belangrijkste resultaten zijn onderstaand weergegeven.

Uit het onderzoek is gebleken dat de diepe bodem verontreinigd is. Op basis hiervan wordt geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit is nodig bij werkzaamheden dieper dan 300 cm. Dat dit nader onderzoek daadwerkelijk wordt gedaan en wat de kwaliteit van de bodem moet zijn alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, is opgenomen in artikel 22.29 en verder van het omgevingsplan. Het aanvullend onderzoek hoeft daarom niet al te worden gedaan bij gelegenheid van deze omgevingsplanwijziging.

<u>BMA: Voorafgaand bodemonderzoek (VBO)</u>

Door BMA Milieu is in februari 2025 is een voorafgaand bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in bijlage 4 toegevoegd. Binnen het plangebied Station West (gebied Koningshoek e.o. te Maassluis) is in meerdere deelgebieden onderzoek gedaan naar de bodemopbouw en -kwaliteit. Hieruit blijkt dat er per bouwblok verschillen bestaan in de dikte van de zandlaan (bovengrond/afdeklaag) en de diepte waarop verontreinigd havenslip wordt aangetroffen.

In algemene zin bestaat de bovengrond uit zandige afdeklagen die variëren in dikte van circa 0,4 tot 1,5 meter onder maaiveld (m-mv). Deze bovengrond valt indicatief in de bodemkwaliteitsklassen *landbouw/natuur*, *wonen* of *industrie*. Onder deze afdeklagen wordt in de meeste deelgebieden (bouwblok A, B/C, E en G) verontreinigd havenslib aangetroffen. Alleen in bouwblok F is géén havenslib aangetroffen; hier is de gehele bodem tot nu toe visueel en analytisch beoordeeld als passend binnen de genoemde bodemkwaliteitsklassen.

De bodemkwaliteit is dus heterogeen, wat bij toekomstige graafwerkzaamheden aandacht vereist. Voor de uitvoering van werkzaamheden binnen de diverse bouwblokken wordt geadviseerd om per deelgebied een specifiek graaf- of saneringsplan op te stellen. Daarbij dient bij graafwerkzaamheden in of nabij verontreinigde grond een melding te worden gedaan via het Omgevingsloket, afhankelijk van de verwachte contact met bodemlagen boven of onder de interventiewaarde. De uitkomsten van het onderzoek bieden belangrijke informatie voor de verdere planvorming. Ze maken inzichtelijk op welke locaties bij toekomstige werkzaamheden rekening moet worden gehouden met grondafvoer of hergebruik binnen de geldende milieuregels.

<u>Waalpartners cevil engineering: Grondbalans</u>
In het kader van de geplande woningbouwontwikkeling binnen het gebied Station west in Maassluis is een grondbalans opgesteld, deze is in bijlage 5 toegevoegd. Een grondbalans is in essentie een rekensom die erop is gericht de hoeveelheden te ontgraven en te deponeren grond met elkaar in evenwicht te brengen. Het doel hiervan is om, waar mogelijk, de vrijkomende grond binnen het projectgebied zelf te hergebruiken, zodat aan- en afvoer van grond zoveel mogelijk wordt voorkomen.

6.8.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat het aspect ‘bodemkwaliteit’ geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied Station West te Maassluis. De omgevingsplanwijziging op zichzelf heeft dan ook geen directe negatieve invloed op de bodemkwaliteit en staat niet in de weg aan het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Wel geldt dat bij de verdere planuitwerking, en met name in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning, nader bodemonderzoek noodzakelijk zal zijn. Dit is vereist om aan te tonen dat ter plaatse van de voorgenomen werkzaamheden wordt voldaan aan de geldende milieukwaliteitseisen.

Gelet op het voorgaande draagt het aspect bodemkwaliteit, binnen de huidige fase van besluitvorming, bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.9 Omgevingsveiligheid

6.9.1 Kader

Besluit kwaliteit leefomgeving
Op grond van artikel 5.2 van het Bkl moet in een omgevingsplanwijziging voor risico’s van branden, rampen en crises rekening worden gehouden met het belang van het voorkomen, beperken, bestrijden, de vluchtmogelijkheden en geneeskundige hulpverlening. In de instructieregel is voor zover deze branden, rampen en crises samenhangen met de opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen, vuurwerk, explosieven en windturbines een gedetailleerde uitwerking gegeven. Voor de nadelige gevolgen voor de externe veiligheid, die met deze activiteiten kunnen samenhangen, wordt in de instructieregel een systeem van het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden (groepsrisico) gehanteerd.

Bij het wijzigen van het omgevingsplan moet een plaatsgebonden risico van 10^{-6} in acht worden genomen. Dit houdt in dat met de regels in het omgevingsplan moet worden geborgd dat het risico op het overlijden van een onbeschermd persoon wordt beperkt tot één geval in één miljoen jaar. Daarnaast moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met groepsrisico; het overlijden van een groep van tien personen of meer door een ongewenste gebeurtenis binnen een aandachtsgebied.

6.9.2 Onderzoek

Met voorgenomen ontwikkeling worden kwetsbare gebouwen zoals mogelijk gemaakt. In de omgeving van de locatie zijn verschillende risicobronnen aanwezig. Het betreft de risicobronnen:

- Euro Products Marine (Heldringstraat 39, Maassluis);
- Vecom Group B.V. (Mozartlaan 3, Maasluis);
- Diverse inrichtingen op industrieterreinen waar giftige stoffen worden opgeslagen;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Waterweg (vaarwegroute corridor Rotterdam – Duitsland)

Inrichtingen

Ten oosten van het plangebied op het bedrijventerrein in Maassluis aan de Mozartlaan/Elektraweg zijn de twee inrichtingen Euro Products Marine en Vecom Group B.V. gelegen waar chemische producten worden geproduceerd. Het plangebied is ruim buiten de PR 10^{-6} contour gelegen en bevindt zich ook buiten andere EV-zones van deze inrichtingen.

Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven ten op zichtte van de risicovolle inrichtingen en bijbehorende aandachtsgebieden. Het plangebied bevindt zich tevens binnen het gifwolkaandachtsgebied van tien andere bedrijven op de industrieterreinen in Rotterdam waar giftige stoffen worden opgeslagen, verwerkt of geproduceerd. Deze bedrijven bevinden zich allen op grote afstand van het plangebied, waardoor de ontwikkeling geen invloed zal hebben op het groepsrisico.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Waterweg. Het plangebied ligt buiten het brand- en explosieaandachtsgebied van deze vaarroute. Een klein deel van het plangebied is binnen het gifwolkaandachtsgebied van de vaarroute gelegen. Dit betreft alleen de zone vlakbij het metrostation waar de hoogwaardige openbare ruimte en de sporthal plus woningen gepland zijn. Binnen gifwolkaandachtsgebieden kunnen geen voorschriftengebieden worden vastgesteld.

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Door een incident op de spoorlijn of bij de inrichtingen kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied in het geval van ammoniak opgemerkt worden door de herkenbare geur. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario en de mechanische ventilatie uit schakelen.

De woningen en overige gebouwen dienen zodanig geconstrueerd te worden dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden (conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving). Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een gebouw geschikt om enkele uren in te schuilen.

Binnen het plangebied worden geen zeer kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat een NL-Alert wordt ingezet.

Risicocommunicatie naar de toekomstige bewoners/werknemers is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een koop-/huurcontract of indiensttreding kunnen bewoners/werknemers op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente Maassluis heeft in dit kader een informatieplicht.

Aan de energietransitie (nieuwe vormen van energiewinning, -opslag en –transport) zijn veiligheidsrisico's verbonden, zoals risico's rond elektrisch rijden/parkeren, waterstof en grootschalig gebruik van zonnepanelen in combinatie met energie opslag systemen (EOS). Indien in het plangebied nieuwe energiebronnen worden ontwikkeld dient de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond hierover geïnformeerd te worden.

6.9.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect 'omgevingsveiligheid' geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit aspect draagt op zichzelf daarom bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.10 Water en klimaatadaptatie

6.10.1 Kader

Europees en Rijksbeleid

Besluit kwaliteit leefomgeving

Op grond van artikel 5.37 van het Bkl moet bij een omgevingsplanwijziging rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij moeten de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen worden betrokken. Daarnaast is er een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt een en ander uiteengezet.

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hadden de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Zij ontwikkelden dit samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere zes jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij wordt gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Dat brengt samenhang in het waterbeleid aan. Daarnaast worden de raakvlakken laten zien tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat Nederland nu en in de toekomst te wachten staat.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en

daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m^3/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Kaderrichtlijn water
De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2027 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2027 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2027 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Kamerbrief ‘Water en bodem sturend’
Voldoende en schoon water en een gezonde bodem. Het is van groot belang voor iedereen in ons land. Het kabinet wil bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem. Dat heeft de ministerraad besloten, op voorstel van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (kamerbrief 25 november 2022). Daarom zijn er diverse structurerende keuzes gemaakt. Veel van deze keuzes zijn randvoorwaarden waarmee provincies samen met alle betrokken partijen een gebiedsgerichte aanpak kunnen opstellen.

Om ‘water en bodem sturend’ te laten zijn in de ruimtelijke ordening en ruimtelijke keuzes over de inrichting van Nederland hanteert het Rijk de volgende uitgangspunten:
- Niet afwentelen;
- Meer rekening houden met extremen;
- In samenhang omgaan met wateroverlast, droogte en bodem;
- Meerlaagsveligheid;
- Minder afdekken, minder vergraven, niet verontreinigen;
- Integrale aanpak in de leefomgeving;
- Comply or explain.

<u>Beleid waterbeheerder</u>
Op 10 maart 2022 heeft het bestuur van het Hoogheemraadschap van Delfland het Waterbeheer-programma 2022-2027 (WBP6) vastgesteld. Dit is de opvolger van het Waterbeheerplan 2016- 2021. Hiermee geeft Delfland invulling aan de verplichting voor waterschappen onder de Omgevingswet om een waterbeheerprogramma op te stellen. In het Waterbeheerprogramma beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland haar strategie voor de uitvoering van kerntaken voor de aankomende jaren. Het is de leidraad voor het handelen van het hoogheemraadschap in de periode 2022-2027. Daarbij vormt het een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop: waterveiligheid, waterbeheer en waterzuivering.

Naast een aantal verplichte onderdelen (de Kaderrichtlijn Water, de richtlijn overstromingsrisico’s, de richtlijn zwemwater en Natura 2000), zijn er voor het waterbeheerprogramma geen vormvereisten. Delfland heeft voor het WBP6 gekozen voor een opzet met drie verschillende niveaus: WBP6 op hoofdlijnen, een thematisch overzicht van maatregelen en activiteiten, en een kennisbank.

Handreiking weging van het waterbelang
Delfland heeft een Handreiking *weging van het waterbelang* voor gemeenten. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van *weging van het waterbelang* voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid

van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin. De *weging van het waterbelang* is gebaseerd op twee uitgangspunten:

1. Standstill-beginsel: dit houdt in dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen in= elk geval niet mag verslechteren. Negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem moeten worden voorkomen;
2. Verbetering: veranderingen in de inrichting van een gebied bieden ook mogelijkheden om het watersysteem te verbeteren. Kansen die zich voordoen in ruimtelijke ontwikkelingen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen worden benut.

Standstill-beginsel
Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het ruimtelijk plan. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen, dat de negatieve gevolgen van het ruimtelijk plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, waarin de verslechtering optreedt. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater, doordat water niet langer in de bodem kan infiltreren maar oppervlakkig of via (hemelwater)riolering wordt afgevoerd. Dit kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het standstill-beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

Waterschapsverordening en legger
De waterschapsverordening bevat regels specifiek gericht op het watersysteem en waterstaatswerken die het waterschap binnen haar beheergebied stelt. Samen met het omgevingsplan bevat de waterschapsverordening de regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. De legger is een document dat beschrijft waaraan waterstaatswerken in beheer bij het waterschap moeten voldoen. Het gaat daarbij om de ligging, vorm, afmeting en constructie. Bij het wijzigen van een omgevings-plan dient rekening gehouden te worden met deze documenten, bijvoorbeeld met de legger van de beheerder van de waterkering en de aangewezen beperkingengebieden voor de waterkering, regels opstellen ten aanzien van bouwbeperkingen binnen deze beperkingengebieden.

Beleidsregel Delfandsedijk
Aan de zuidzijde van het plangebied Station Maassluis West is de Delflandsedijk gelegen, een waterkering in beheer bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Voor deze waterkering geldt de Beleidsregel medegebruik Delflandsedijk, waarin is vastgelegd onder welke voorwaarden medegebruik van de waterkering en de bijbehorende zones is toegestaan. Uitgangspunt van deze beleidsregel is dat de waterkerende functie, de stabiliteit en de beheer- en onderhoudsmogelijkheden van de dijk niet mogen worden aangetast.

6.10.2 Onderzoek

Bij de voorgestelde omgevingsplanwijziging voor Station Maassluis West is zorgvuldig rekening gehouden met het nationale, regionale en lokale beleid op het gebied van waterbeheer en klimaatadaptatie. Hierbij is aangesloten bij de vereisten uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Nationaal Water Programma 2022–2027 en de geldende beleidskaders van het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente Maassluis. De relevante beleidsdoelen en randvoorwaarden zijn integraal betrokken bij de opstelling van de toelichting en de planregels.

In het kader van de Weging van het waterbelang is het stand-stillbeginsel gehanteerd. Dit betekent dat de waterhuishoudkundige situatie als gevolg van de omgevingsplanwijziging niet mag verslechteren. Eventuele negatieve effecten op het watersysteem worden voorkomen en waar mogelijk worden kansen benut om het watersysteem te versterken, onder meer door het stimuleren van waterberging, infiltratie en klimaatadaptieve groenstructuren.

Hemelwaterverordening en Rainproof-beleid
De ontwikkeling van Station Maassluis West geeft invulling aan de Hemelwaterverordening Maassluis, die tot doel heeft wateroverlast door extreme neerslag te beperken en de belasting van het gemeentelijk rioolstelsel te verminderen. Uitgangspunt van deze verordening is dat hemelwater zoveel mogelijk lokaal wordt vastgehouden,

geborgen of geïnfiltreerd, alvorens het vertraagd wordt afgevoerd. Dit sluit aan bij de trits vasthouden – bergen – afvoeren.

De planvorming houdt rekening met het afkoppelen van hemelwater van het vuilwaterriool bij nieuwe ontwikkelingen en het realiseren van voldoende waterbergings- en infiltratievoorzieningen bij een toename van verhard oppervlak. Daarbij wordt gestuurd op het voorkomen van wateroverlast, zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte, ook bij extreme neerslagsituaties. De hemelwaterverordening biedt het juridisch kader om hier bij verdere planuitwerking en vergunningverlening maatwerk in toe te passen, afhankelijk van locatie, bodemopbouw en maaiveldhoogte.

Aanvullend hierop is het Rainproof-beleid van de gemeente Maassluis van toepassing. Dit beleid richt zich op een klimaatbestendige inrichting van de stad en stimuleert integrale oplossingen waarin wateropgaven worden gecombineerd met ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Binnen dit beleid wordt ingezet op vergroening van de openbare ruimte, toepassing van waterdoorlatende verharding en waterbergende voorzieningen zoals wadi's, infiltratiestroken en groendaken. Ook wordt verantwoordelijkheid gelegd bij zowel publieke als private initiatiefnemers.

Groenpercentage en klimaatadaptieve inrichting
Ter borging van de uitgangspunten uit de hemelwaterverordening en het Rainproof-beleid wordt in het omgevingsplan gewerkt met gebiedsgerichte groennormen. Deze normen zijn niet uniform, maar gedifferentieerd naar openbare ruimte en ontwikkelvelden, waarbij in de openbare ruimte een groenpercentage van circa 40–50% wordt gerealiseerd en binnen de ontwikkelvelden hogere percentages worden nagestreefd. Hiermee worden waterberging, infiltratie, verdamping, klimaatadaptatie en de kwaliteit van het groene woonmilieu structureel geborgd. Dit vormt een belangrijke randvoorwaarde voor waterberging, infiltratie, verdamping en het beperken van piekafvoeren richting het rioolstelsel.

Het groenpercentage wordt berekend op basis van een gedifferentieerde systematiek, waarbij verschillende typen groen elk een eigen rekenfactor hebben. Hiermee wordt recht gedaan aan de uiteenlopende waterbergende en klimaatadaptieve werking van groen in de volle grond, groen in privétuinen en groen op daken en dekken. Door deze systematiek wordt geborgd dat binnen het plangebied voldoende ruimte ontstaat voor infiltratie van hemelwater, tijdelijke berging bij piekbuien, vertraagde afvoer en vermindering van hittestress, wat tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit.

Hoewel de watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland niet toepasbaar is vanwege de ligging van het plangebied buiten het poldergebied, wordt met deze aanpak aantoonbaar invulling gegeven aan het stand-stillbeginsel en de gemeentelijke kaders voor hemelwater en klimaatadaptatie. De nadere technische uitwerking van hemelwatermaatregelen vindt plaats bij de verdere planuitwerking en vergunningverlening, binnen de randvoorwaarden van het omgevingsplan.

Delflandsedijk en waterveiligheid
Aan de zuidzijde van het plangebied is de Delflandsedijk gelegen, een waterkering in beheer bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Voor deze waterkering geldt de Beleidsregel medegebruik Delflandsedijk, waarin is vastgelegd onder welke voorwaarden medegebruik van de waterkering en de bijbehorende zones is toegestaan. Uitgangspunt is dat de waterkerende functie, de stabiliteit en de beheer- en onderhoudsmogelijkheden van de dijk niet mogen worden aangetast.

Het omgevingsplan is opgesteld met inachtneming van deze uitgangspunten en maakt geen activiteiten mogelijk binnen het beperkingengebied van de waterkering die de waterveiligheid of het functioneren van het watersysteem kunnen schaden. Binnen het plangebied worden geen ingrepen toegestaan die betrekking hebben op het aanleggen van oppervlakteverharding, het uitvoeren van ingrijpende grondbewerkingen, het indrijven van voorwerpen of het aanleggen, vergraven of dempen van watergangen in relatie tot de waterkering.

Werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor normaal beheer en onderhoud van de waterkering blijven voorbehouden aan de waterbeheerder en worden niet planologisch verruimd. Indien in de toekomst werkzaamheden in de nabijheid van de Delflandsedijk noodzakelijk zouden zijn, kunnen deze uitsluitend plaatsvinden na toetsing door het bevoegd gezag voor waterbeheer, waarbij wordt beoordeeld of sprake is van

onevenredig negatieve gevolgen voor de waterkerende functie en het watersysteem en waarbij het advies van de waterbeheerder wordt betrokken.

Borging bescherming afvalwatertransportleiding
Binnen het plangebied zijn afvalwatertransportleidingen van het Hoogheemraadschap van Delfland aanwezig. Deze leidingen zijn van essentieel belang voor het doelmatig en veilig functioneren van de afvalwaterketen en vragen om een zorgvuldige ruimtelijke bescherming.

Ter borging hiervan is in het omgevingsplan een restrictiegebied leiding – riool opgenomen. Binnen dit restrictiegebied zijn bouwactiviteiten uitsluitend toegestaan ten dienste van de leiding en gelden aanvullende beperkingen ten aanzien van bouwhoogte en situering. Afwijking hiervan is slechts mogelijk via een omgevingsvergunning, waarbij expliciet wordt getoetst of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de leiding.

Daarnaast is in de regels vastgelegd dat, zodra werkzaamheden plaatsvinden binnen of nabij het restrictiegebied, voorafgaand schriftelijk advies van de leidingbeheerder, zijnde het waterschap, moet worden ingewonnen. Hiermee wordt geborgd dat het waterschap tijdig wordt betrokken bij voorgenomen werkzaamheden en dat voorwaarden kunnen worden gesteld ter bescherming van de leiding, waaronder eisen ten aanzien van uitvoering, bereikbaarheid en veiligheid.

6.10.3 *Met de vastgestelde regels en uitgangspunten in de omgevingsplanwijziging wordt voldaan aan de nationale, regionale en lokale kaders voor waterbeheer en klimaatadaptatie. De waterhuishoudkundige situatie wordt beschermd en waar mogelijk versterkt, waterkeringen worden geborgd en er wordt actief gestuurd op een klimaatbestendige, ecologisch waardevolle en toekomstbestendige inrichting van het plangebied. Daarmee wordt niet alleen voldaan aan de wettelijke verplichtingen, maar wordt ook bijgedragen aan een veilige, duurzame en leefbare omgeving op de lange termijn.***Conclusie**

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met dit omgevingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishouding. In het kader van het vooroverleg wordt een concept van deze omgevingsplan-wijziging aan het Hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd.

6.11 Natuur en ecologie

6.11.1 Kader

Omgevingswet en AMvB's

Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen bij het uitoefenen van hun taken zorgdragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden, onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur. De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op de soorten die in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten zijn aangewezen. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming zich in het kader van de Omgevingswet op het thema faunabeheer.

Besluit activiteiten leefomgeving

De opdracht om bij het uitvoeren van taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet zorg te dragen voor de natuur, is in hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving opgenomen. In hoofdstuk 11 van het Bal zijn hiervoor regels opgenomen over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden, activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild en activiteiten die houtopstanden, hout en

houtproducten betreffen. Het Bal biedt ruimte om in afwijking van deze regels maatwerkregels op te nemen in het omgevingsplan.

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Bkl zijn in hoofdstuk 3 instructieregels opgenomen over de uitwerking van het beschermen van habitats en soorten. Hierbij is het provinciebestuur aangewezen als bevoegd bestuursorgaan voor het treffen van maatregelen voor het behoud of herstel van habitats en soorten, het vaststellen van maatregelen om de Natura 2000-gebieden in stand te houden en het uitvoeren van maatregelen om invasieve exoten en verwilderde dieren tegen te gaan. Op grond van het Bkl dient ook een programma te worden opgesteld om tot een reductie van uitstoot en neerslag van stikstof en natuurverbetering te komen. Dit programma kan gevolgen hebben voor het opstellen van omgevingsplanwijzigingen door gemeenten. Daarnaast biedt het Bkl de mogelijkheid om een gemeentelijk programma voor de aanpak van stikstof vast te stellen. De provincie kan op haar beurt beschermingsdoelstellingen in haar omgevingsverordening in de vorm van instructieregels doorleggen aan gemeenten.

6.11.2 Onderzoek

Door Aqua Terra Nova B.V. is in 2024 een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek worden onderstaand kort samengevat. In bijlage 6 is de quickscan toegevoegd.

Soortenbescherming

Vaatplanten

In het plangebied zijn geen beschermde vaatplanten aangetroffen. Nader onderzoek is niet benodigd.

Vogels

Binnen het plangebied is de huismus waargenomen. Echter is het niet bekend welke functies het plangebied biedt voor huismussen (kwetterplek, foerageergebied en/of schuilgebied). Om dit vast te stellen is nader onderzoek benodigd. Dit onderzoek dient alleen te worden uitgevoerd indien het groen en de heesters ter plaatse van de te slopen bebouwing worden verwijderd/aangetast.

Grondgebonden zoogdieren

Ter plaatse van het plangebied zijn geen beschermde diersoorten aangetroffen. Nader onderzoek is niet benodigd. Ter plaatse van de te slopen sportzaal en bijbehorend groen aan de Haydnlaan wordt geadviseerd voorafgaand aan de werkzaamheden te controleren of er egels in het gebied aanwezig zijn.

Vleermuizen

Het schoolgebouw aan de Haydnlaan is geschikt als verblijfsgebied voor verschillende soorten vleermuizen. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfsplaatsen, massawinterverblijfsplaatsen en winterzwermen is hier noodzakelijk.

Amfibieën

Het plangebied vormt geen geschikte habitat en gezien de ligging in stedelijk gebied worden hier geen beschermde soorten amfibieën verwacht. Voor mogelijke aanwezige soorten in groengebieden geldt in de provincie Zuid-Holland een vrijstelling. Nader onderzoek is niet benodigd.

Reptielen

Het plangebied vormt geen geschikte habitat en gezien de ligging in stedelijk gebied worden hier geen beschermde soorten reptielen verwacht. Nader onderzoek is niet benodigd.

Vissen

Binnen het plangebied zijn geen watergangen of is geen water aanwezig. De aanwezigheid van beschermde

soorten vissen is uitgesloten. Nader onderzoek is niet benodigd.

Overige beschermde soorten
Voor overige beschermde soorten vormt het plangebied geen geschikt habitat. Deze soorten kunnen worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming
Beschermde natuurgebieden
Het plangebied ligt niet op gronden die zijn aangewezen als Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland (NNN). Met de ontwikkeling gaat dan ook geen oppervlakte aan Natura 2000- of NNN-gebied verloren.

Stikstofdepositie
Het plangebied ligt op ongeveer 6 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, te weten 'Solleveld & Kapittelduinen'. Gezien deze afstand kunnen negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied niet volledig worden uitgesloten. Daarom is een nadere toetsing in het kader van de gebiedsbescherming mogelijk noodzakelijk om de ecologische integriteit van dit beschermde natuurgebied te waarborgen.

In het kader van de omgevingsplanwijziging vormt deze onzekerheid geen directe belemmering voor het vaststellen van het plan. Het plan creëert namelijk een juridische basis voor de toekomstige ontwikkeling, maar de feitelijke realisatie van de woningen en bijbehorende werkzaamheden vereist nog een aparte vergunningverlening.

Voor het aanvragen van de benodigde bouwvergunningen en andere omgevingsvergunningen geldt dat nader onderzoek naar de stikstofdepositie noodzakelijk is. Dit onderzoek moet aantonen dat de stikstofemissies tijdens de bouw- en gebruiksfase geen significante negatieve effecten veroorzaken op het Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen'. Indien uit deze toetsing blijkt dat negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, dienen passende mitigerende maatregelen te worden genomen, dan wel een passende beoordeling te worden opgesteld.

Deze aanvullende toetsing maakt integraal onderdeel uit van het vergunningentraject van het bevoegd gezag. Pas nadat is voldaan aan de stikstofregelgeving en eventuele negatieve effecten zijn weggenomen of gecompenseerd, kan de vergunning worden verleend en kunnen de bouwactiviteiten daadwerkelijk starten.

Het plangebied bevindt zich verder op circa 1,8 kilometer afstand van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de afstand en de aard van het plan kunnen negatieve effecten van stikstofdepositie op het Natuurnetwerk Nederland met voldoende zekerheid worden uitgesloten. Daarom is een nadere toetsing ten aanzien van stikstofdepositie op het NNN in dit stadium niet noodzakelijk.

6.11.3 Conclusie

Op basis van de conclusies uit bovenstaande onderzoek(en) blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voor wat betreft het aspect 'natuur en ecologie' geen negatieve invloed heeft op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit aspect draagt op zichzelf daarom bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.12 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

6.12.1 Kader

Rijksbeleid

Omgevingswet en AMvB's

Onder de Omgevingswet zijn instructieregels opgenomen in het Bkl in paragraaf 5.1.5: 'Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed'. Voor enkele nationaal beschermde landschappen zijn instructieregels opgenomen. Voor overige landschappen zijn veelal kaders vastgelegd in de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening, en mogelijk ook in lokaal beleid. Daarin is dan een beschermingsregime opgenomen voor het behoud en versterken van kenmerkende landschapsstructuren en cultureel erfgoed.

De Erfgoedwet is deels opgegaan in de Omgevingswet, onder andere onderdelen uit de Monumentenwet 1988 die in het overgangsrecht van de Erfgoedwet waren opgenomen. Daarbij blijven de bevoegdheden en beschermingsniveaus in grote lijnen gehandhaafd. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet, de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming). In het Bal zijn regels opgenomen voor de bescherming van rijksmonumenten en archeologische monumenten. In het Bbl zijn regels over het bouwen, verbouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken opgenomen.

6.12.2 Onderzoek

Door Vestigia Archeologie en cultuurhistorie is in juni 2025 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van Station West. Het rapport is toegevoegd als bijlage 7. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies uit het rapport samengevat.

Op basis van het bureauonderzoek blijkt dat het aantreffen van resten uit de periode van voor de bedijking (1661) laag is. Dit komt doordat oude lagen vermoedelijk zijn afgesleten. Wel is het mogelijk dat resten aanwezig zijn van een buitenplaats uit de Nieuwe Tijd, die begin 19e eeuw is verwoest door een overstroming en later gedeeltelijk is herbouwd als boerderij. Deze boerderij is in de jaren '60 van de vorige eeuw gesloopt, waarna het gebied is opgehoogd met een pakketlaag van 240 tot 300 cm dik. Eventueel aan te treffen archeologische resten worden dieper dan deze pakketlaag verwacht. Geplande werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling zullen naar verwachting binnen de pakketlaag plaatsvinden en niet dieper reiken dan 1,5 m beneden het maaiveld.

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart (2015) ligt het plangebied in 'Archeologisch waardevol gebied 8'. Dat betekent dat archeologisch onderzoek verplicht is bij ingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 3 m. Op basis van de huidige inzichten wordt de archeologische verwachting naar beneden bijgesteld naar laag. Vestigia adviseert om de huidige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 8' te handhaven, maar geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren tenzij er diepe grondontgravingen (zoals de aanleg van kelders of heiwerkzaamheden) worden gepland. In dat geval kan een aanvullend onderzoek worden overwogen in overleg met de gemeente.

Tot slot blijft de wettelijke meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten van kracht. Mocht tijdens de werkzaamheden onverwachts archeologisch materiaal worden aangetroffen, dan moet dit worden gemeld bij de gemeente Maassluis en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

6.12.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect 'landschap, cultuurhistorie en archeologie' geen negatieve gevolgen voor deze omgevingsplanwijziging, tenzij werkzaamheden dieper dan 1,5 m plaatsvinden. In dat geval kan nader onderzoek noodzakelijk zijn.

6.13 Duurzaamheid

6.13.1 Kader

Er is geen wettelijk kader voor ruimtelijke plannen op het gebied van energie, klimaatadaptatie en circulariteit, maar er zijn wel nationale, regionale en lokale doestellingen waarmee aan de doelbijdrage kan worden getoetst.

Nationaal klimaatbeleid

De afgelopen jaren heeft de nationale overheid haar duurzaamheidsdoelen en de benodigde acties in verschillende documenten en afspraken vastgelegd. In 2013 zijn er afspraken gemaakt met het bedrijfsleven over onder andere besparing en meer duurzame opwekking in het Energieakkoord. In 2015 is er tijdens een VN-klimaattop in Parijs een nieuw internationaal klimaatakkoord opgesteld. Het doel hiervan is om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de 2 graden Celsius en minimaal 1,5 graden. In 2016 heeft de overheid vervolgens in de Energie-agenda vastgelegd hoe een CO_2-arme energievoorziening in 2050 gerealiseerd kan worden. In 2018 zijn deze afspraken verder uitgebreid met een nationale Klimaatwet. Deze stelt dat in 2030 een CO_2-reductie van 49% ten opzichte van 1990 gerealiseerd moet zijn. In 2050 moet dit minimaal 95% zijn. In een nationaal klimaatakkoord worden afspraken gemaakt hoe deze doelen gehaald gaan worden. Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het klimaatakkoord gepubliceerd.

Als onderdeel van het nationale klimaatakkoord is ook afgesproken om op regionaal niveau samen te werken aan de energietransitie. Daarbij gaat het specifiek over lokale duurzame energieopwekking, energiebesparing en de warmtetransitie. Dit resulteert in dertig regionale energiestrategieën (de RES). De regio's krijgen ondersteuning van het Nationaal Programma RES. Via de RES kan de besluitvorming omtrent de ruimtelijke inpassing van de duurzame energieopwekking en de energie-infrastructuur worden voorbereid in goed overleg met alle maatschappelijke partners en betrokkenen binnen de regio.

Landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving

In 2023 heeft de Rijksoverheid de Landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving uitgebracht. Deze maatlat biedt doelen, richtlijnen en prestatie-eisen voor klimaatadaptief bouwen en inrichten, om de leefomgeving voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. De maatlat definieert wat onder klimaatadaptief bouwen en inrichten wordt verstaan voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit, bodemdaling en gevolgbeperking overstromingen. De doelen, richtlijnen en prestatie-eisen zorgen voor een landelijk uniform referentiekader waarmee projecten klimaatbestendig en groen kunnen worden uitgevoerd. Doordat de maatlat geen maatregelen voorschrijft, kunnen overheden samen met bouwende partijen zelf een goede afweging maken over te nemen maatregelen in een gebied of project en is er ruimte voor maatwerk en innovatieve oplossingen.

De landelijke maatlat sluit nauw aan bij de diverse regionale afspraken die over klimaatadaptief bouwen gemaakt zijn. Deze regionale afspraken kunnen worden gezien als aanvulling op en in sommige gevallen nadere inkleuring van de richtlijnen uit de landelijke maatlat.

Duurzaamheidsstrategie Maassluis

De gemeente Maassluis heeft het Duurzaamheidsplan 2030 vastgesteld (2023), genaamd "Aan de slag voor een duurzaam Maassluis". Dit plan richt zich op zes thema's waarin 15 strategieën tot 2030 en 2050 zijn geformuleerd, met als hoofddoel om in 2050 klimaatneutraal te zijn. De zes thema's zijn:

1. Wonen en bouwen;
2. Economie en bedrijventerreinen;
3. Mobiliteit en infrastructuur;
4. Zorg en onderwijs;
5. Gemeentelijke organisatie en vastgoed.

Voor deze omgevingsplanwijziging is met name het thema (1) wonen en bouwen relevant. Dit thema formuleert drie strategieën:

1. Groene tuinen: de gemeente richt zich op het vergroenen van de openbare ruimte door bij renovaties en nieuwbouw meer groen in de openbare ruimte te realiseren en actief te sturen op het ontharden van private tuinen.
2. Energietransitie samen doen: richt zich op de overgang naar fossielvrij (en collectief) energiesysteem.
3. Toekomstbestendig bouwen en renoveren: de gemeente zet in op stellen van normen voor klimaatadaptieve nieuwbouw door middel van de maatlat voor klimaatadaptief bouwen en materialenpaspoorten.

Ook is het thema (3) Mobiliteit en infrastructuur relevant. Dit thema formuleert de volgende drie strategieën:

1. De groene route: de gemeente zet zich in op het uitbouwen van de groene route door de stad door meer ruimte voor groen vrij te maken bij nieuwbouw en renovaties en grijze wegen en gebieden te vergroenen, ten behoeve van de natuur en biodiversiteit en gezondheid van de mens.
2. Toekomstbestendige infrastructuur: richt zich op klimaatbestendige en toekomstbestendige infrastructuur door bewust en circulair gebruik van materialen bij aanleg, nieuwbouw en renovatie.
3. Bewegen volgens de mobiliteitsladder: zet zich in op het verminderen van het autogebruik en bevorderen van langzame mobiliteitsvormen, met name gericht op fietsen en deelmobiliteit. Ook worden strengere parkeernormen gehanteerd.

<u>Maassluis Rainproof</u>

Door de toename aan extreme regenval door klimaatverandering is het van belang dat regenwater beter wordt afgevoerd en langer wordt vastgehouden in de bodem. De gemeente Maassluis treft maatregelen voor het inrichten van de openbare ruimte om dit mogelijk te maken. Maatregelen die worden getroffen zijn:

- Aanbreng van afvoergoten (lijngoten);
- Aanleg van wadi's en verlagen van groenstroken;
- Samenvoegen van speeltuinen.

Ook stimuleert de gemeente haar inwoners maatregelen toe te passen op eigen terrein. Het gaat hierbij om maatregelen zoals het ontharden van private tuinen (verwijderen van tegels) en groen aan te leggen. Ook is het toepassen van groene daken een oplossing. Het toevoegen van groen op deze manieren zorgt voor verkoeling, helpt bij het opvangen van regenbuien en leidt ook tot een 'prettige' woonomgeving.

6.13.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet in ieder geval aan de wettelijke normen en vereisten op het gebied van duurzaamheid, en geeft waar mogelijk invulling aan de verschillende duurzaamheidskaders. Voor deze fase van het omgevingsplan is de ontwikkeling in lijn met de ambities van de gemeente. In het omgevingsplan zijn regels opgenomen die maatregelen beschrijven om dit juridisch te borgen.

6.14 Mobiliteit

6.14.1 Kader

Op basis van de Omgevingswet dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd.

6.14.2 Verkeersstructuur en ontsluiting

In opdracht van de gemeente Maassluis is door DataCount – Verkeersonderzoek de huidige verkeerintensiteiten in het plangebied inzichtelijk gemaakt, naar gemotoriseerd- en fietsverkeer door middel van pneumatische telslangen. De memo met de resultaten van deze tellingen is toegevoegd als bijlage 8 en 9.

De wegen binnen het plangebied bestaan voornamelijk uit erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. Op deze wegen kunnen in totaal circa 9.500 motorvoertuigen per etmaal verwerkt worden. De Uiverlaan is een gebiedsontsluitingsweg. Indicatief kan deze weg circa 10.0000 motorvoertuigen per etmaal verwerken. Op basis van de meetcijfers houdt dit in dat in dat in de huidige situatie circa 60% van de wegencapaciteit wordt bezet.

Omdat het autoverkeer aanzienlijk hoger is op de wegen zijn op basis van de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV) van het CROW geen fietsstraten gescheiden van wegen benodigd.

Toekomstige ontsluiting

In het plangebied wordt geen nieuwe ontsluitingsweg toegevoegd. Het plangebied wordt ontsloten op het bestaande wegennetwerk. De werkingsgebieden Ruimtelijke reservering bouwveld A, Uiverlaan en Stationsgebied zijn gelegen aan de Uiverlaan. De Uiverlaan is een gemeenteweg en komt uit op de Westlandseweg (ook een gemeenteweg). Deze weg is in noordelijke richting verbonden met de A20 richting het Westland (o.a. De Lier). De deelgebieden Koningshoek ll en Haydnlaan en Chopinstraat zijn ook verbonden aan de Westlandseweg. Voor Koningshoek ll is dit ook via de Van Beethovenlaan. De Haydnlaan via de Haydnlaan en de Mozartlaan. Vanwege de ligging van deelgebied Chopinstraat is het aannemelijk dat het verkeer met name via de Uiverlaan en Westlandseweg zich naar de A20 ontsluit.

Op basis van het woningbouwprogramma vindt de grootste ontwikkeling plaats aan de Uiverlaan (ca. 8 blokken tot 7 bouwlagen en rijwoningen) en de Chopinstraat (sportzaal + 3 4 blokken woningen 7 bouwlagen) en (in de toekomst Koningshoek l (Ruimtelijke reservering bouwveld A) (2 blokken 3-6 bouwlagen). Hier is de toename aan verkeersbewegingen groter dan bij Koningshoek ll (twee bouwblokken 5 bouwlagen) en Haydnlaan (rijwoningen (niet meer dan 30)).

Op basis van de woningaantallen schatten wij in dat 70% van het verkeer worden ontsloten via de Uiverlaan en 5% via de Beethovenlaan en 25% via de Haydnlaan en Mozartlaan.

6.14.3 Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie is berekend op basis van de uitgangspunten uit de CROW-publicatie Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 2024). Daarbij is rekening gehouden met de aard en omvang van de ontwikkeling, de stedelijkheidsgraad en de ligging binnen de bebouwde kom.

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 400 woningen binnen het plangebied en een sporthal met een maximale bruto vloeroppervlakte van 2.000 m². De exacte verdeling naar woningtypen is in dit stadium nog niet vastgelegd. Om tot een representatieve verkeersgeneratie te komen, is daarom uitgegaan van een gemiddelde waarde per woning op basis van de CROW-kencijfers voor een mix van gestapelde en grondgebonden woningen, met een overwegend betaalbaar karakter.

Voor woningen in een sterk stedelijke omgeving bedraagt de gemiddelde verkeersgeneratie circa 3,96 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal. Toepassing van dit kengetal op het planmaximum van 400 woningen resulteert in:

- 400 woningen × 3,96 = 1.585 verkeersbewegingen per etmaal.

Voor de sporthal is uitgegaan van de CROW-categorie sportvoorzieningen (zonder zwembad), met een verkeersgeneratie van 9,45 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Voor een bruto vloeroppervlakte van 2.000 m² leidt dit tot:

- 20 × 9,45 = 189 verkeersbewegingen per etmaal.

De totale verkeersgeneratie bedraagt daarmee:

- 1.585 (woningen) + 189 (sporthal) = circa 1.774 verkeersbewegingen per etmaal.

De berekende verkeersgeneratie geeft een realistisch beeld van de te verwachten verkeersaantrekkende werking van het plan.

De ontwikkeling genereert naar verwachting circa 1.774 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze toename kan, op basis van de capaciteit van het omliggende wegennet en de resultaten van recente verkeersmetingen in het gebied (Memo pneumatische tellingen project Station West), zonder knelpunten worden afgewikkeld. De ontwikkeling past daarmee binnen de verkeerskundige mogelijkheden van de bestaande infrastructuur.

Verkeersgeneratie voor akoestisch onderzoek
Bij het opstellen van de uitgangspunten voor het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een zogenoemd worst-case scenario. We zijn uitgegaan van een zogenoemd worst-case scenario. Hoewel het plan uitsluitend voorziet in de realisatie van 400 woningen, is in de berekeningen uitgegaan van 450 woningen. Hiermee is bewust een ruime marge aangehouden om te waarborgen dat ook bij eventuele optimalisaties binnen het plan wordt voldaan aan de geldende normen. De resultaten van deze berekeningen zijn vervolgens als uitgangspunt genomen voor het akoestisch onderzoek.

6.14.4 Parkeren

De parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling is bepaald op basis van de Beleidsregel parkeren Maassluis 2022. Het plangebied ligt binnen het gebiedstype ‘schil centrumgebied’, waarvoor de parkeernormen uit tabel 2 van de beleidsregel van toepassing zijn.

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 400 woningen en een sporthal met een bruto vloeroppervlak van circa 2.000 m². Omdat de verdeling van de woningtypen (huur/koop, prijsklassen en woninggrootte) op dit moment nog niet vastligt, is gekozen voor een representatief gemiddelde parkeernorm die aansluit bij het stedelijke karakter van de locatie en de beleidsregel van de gemeente.

Voor woningen in de schil van het centrumgebied is op basis van de beleidsregel uitgegaan van:

- 1,45 parkeerplaats per woning voor bewoners, en
- 0,30 parkeerplaats per woning voor bezoekers,

wat resulteert in een totale parkeernorm van 1,75 parkeerplaatsen per woning.

De parkeerbehoefte voor de woningen bedraagt:

- 400 woningen × 1,75 = 700 parkeerplaatsen.

Voor de sporthal (maximaal 2.000 m² bvo) geldt conform de beleidsregel een norm van 2,65 parkeerplaatsen

per 100 m² bvo, hetgeen resulteert in:

- 20 × 2,65 = 53 parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte voor het plangebied bedraagt daarmee:

- 700 (woningen) + 53 (sporthal) = 753 parkeerplaatsen.

Mobiliteitscorrectie
Binnen de Beleidsregel parkeren Maassluis 2022 is bepaald dat voor locaties die zich binnen een hemelsbrede afstand van 400 meter van een metrostation bevinden, een mobiliteitscorrectie van 25% op de parkeerbehoefte mag worden toegepast. Het plangebied Station West ligt binnen deze straal van het metrostation Maassluis West.

Toepassing van deze correctie resulteert in een vermindering van:

- 25% van 753 = 188 parkeerplaatsen.

Na toepassing van de mobiliteitscorrectie bedraagt de totale parkeerbehoefte:

- 753 – 188 = circa 565 parkeerplaatsen.

De berekende parkeerbehoefte van circa 565 parkeerplaatsen vertegenwoordigt een realistische en robuuste inschatting van de parkeervraag die past bij het stedelijke karakter van de locatie en de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Omdat is uitgegaan van het maximale aantal woningen en representatieve gemiddelde normen, betreft dit een conservatief (voorzichtig hoog) uitgangspunt. In de verdere planuitwerking kan de feitelijke parkeerbehoefte nog nader worden bepaald op basis van de uiteindelijke woningtypologie en het mobiliteitsprofiel van de doelgroep.

De ontwikkeling van maximaal 400 woningen en een sporthal van 2.000 m² bvo genereert een parkeerbehoefte van circa 565 parkeerplaatsen na toepassing van de mobiliteitscorrectie. Hiermee is de parkeeropgave helder en kan in de verdere planfase worden getoetst hoe deze binnen het plangebied doelmatig kan worden opgelost.

De parkeernormen zijn in afdeling 5.1.2 van de omgevingsplanwijziging opgenomen. De regeling in afdeling 5.1.2 is opgesteld om te waarborgen dat bij de realisatie en het gebruik van bouwwerken in het gehele werkingsgebied ‘Station West’ voldoende parkeervoorzieningen voor auto’s en fietsen aanwezig zijn. Dit draagt bij aan een veilige en goed bereikbare omgeving, in lijn met de stedelijke ambities voor Station West en het gemeentelijke parkeerbeleid

6.14.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect ‘mobiliteit’ geen negatieve gevolgen voor deze omgevingsplanwijziging.

6.15 Overige aspecten

Stedenbouwkundige opzet

Met deze omgevingsplanwijziging worden voor Station West juridisch objectieve en begrensde maximale mogelijkheden vastgelegd voor aantallen, maat, schaal en situering van bebouwing. Deze regeling bepaalt welke ontwikkelingen maximaal toelaatbaar kunnen zijn, maar schept geen verplichting om deze maximale planruimte ook volledig te realiseren. Het omgevingsplan biedt ontwikkelingsruimte; de feitelijke invulling kan binnen deze bandbreedte soberder, kleinschaliger of minder intensief plaatsvinden. De in het omgevingsplan opgenomen maxima functioneren daarmee als juridische begrenzing van de planruimte, niet als ontwikkelingsnorm of realisatieplicht. Binnen deze begrenzing kunnen varianten ontstaan die minder intensief zijn dan de maximaal toegestane invulling, waarbij ruimte bestaat voor gefaseerde ontwikkeling en programmatische of architectonische verfijning, zolang de uitwerking past binnen de vastgestelde kaders en de cumulatieve effecten aantoonbaar aanvaardbaar blijven.

Deze systematiek is in overeenstemming met het karakter van het omgevingsplan onder de Omgevingswet. Op planniveau wordt beoordeeld of de maximaal toegestane mogelijkheden, bezien in samenhang met de bindende beoordelingsregels, in beginsel ruimtelijk aanvaardbaar zijn. De concrete mate waarin van die ruimte gebruik wordt gemaakt, wordt pas bij vergunningverlening bepaald. Daarbij geldt dat een initiatief uitsluitend kan worden toegestaan indien wordt aangetoond dat de beoogde uitwerking, gelet op onder meer bezonning, schaduwwerking, maat- en schaalovergangen, gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen, verkeer, geluid, leefkwaliteit en groeninpassing, leidt tot een aanvaardbare situatie, zoals opgenomen in de beoordelingsregels.

De programmatische opzet, maat- en schaalopbouw en ruimtelijke hoofdstructuur sluiten aan op de eerder door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie Station West Maassluis en zijn mede tot stand gekomen op basis van het participatieproces met omwonenden. De omgevingsplanwijziging verankert deze keuzes juridisch door

de maximale bandbreedte vast te leggen; de gebiedsvisie vormt daarbij de inhoudelijke onderlegger, terwijl de feitelijke invulling per initiatief nader wordt bepaald binnen het hierna geschetste tweestapskader van planvaststelling en vergunningverlening.

Voor deze ontwikkeling wordt bewust gewerkt volgens een tweestapsmodel. In de planfase worden de maximale planologische bandbreedten vastgesteld en gemotiveerd en worden de randvoorwaarden voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties juridisch begrensd. In de vergunningsfase vindt vervolgens de concrete, locatie-specifieke toetsing plaats, waarbij de voorgenomen uitwerking opnieuw en in samenhang wordt beoordeeld op onder meer bezonning, schaduwwerking, privacy, verkeer, geluid, effecten op de aangrenzende percelen en leefomgevingskwaliteit. Hiermee is geborgd dat het omgevingsplan kaderstellend is, terwijl de feitelijke inpassing per initiatief zorgvuldig en integraal wordt afgewogen.

De sportzaal maakt functioneel en stedenbouwkundig integraal onderdeel uit van de ontwikkeling. De situering en oriëntatie zijn zodanig gekozen dat mogelijke hinder voor de omliggende woonomgeving zoveel mogelijk wordt beperkt, onder meer door positionering richting het stations- en metrogebied en het vermijden van direct aanliggende entrees en logistieke functies aan de zijde van de bestaande woningen. Ter verdere borging geldt dat voorafgaand aan ingebruikname een akoestisch onderzoek moet aantonen dat de sportzaal voldoet aan de toepasselijke geluidsnormen; indien nodig worden aanvullende maatregelen getroffen. Deze verplichting is verankerd in de plan- en beoordelingsregels en wordt betrokken bij de vergunningverlening.
Bezonning/ schaduw/ wind
In de fase van de Gebiedsvisie Station West zijn voor de beoogde stedenbouwkundige opzet onderzoeken uitgevoerd naar bezonning en schaduwwerking, windklimaat en geluid. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn betrokken bij de ruimtelijke afweging die ten grondslag ligt aan deze omgevingsplanwijziging. Daaruit volgt dat de beoogde bebouwingsstructuur, maat- en schaalopbouw en situering van functies binnen de geldende normen en kwaliteitskaders kunnen worden gerealiseerd en in beginsel leiden tot een aanvaardbare woon- en leefomgevingskwaliteit.

Deze onderzoeken vormen daarmee een inhoudelijke onderbouwing voor de vastgestelde maximale planruimte. Bij de verdere uitwerking van concrete bouwinitiatieven worden bezonning, schaduwwerking, wind en geluid, overeenkomstig de beoordelingsregels, op gebouwniveau opnieuw beoordeeld, zodat ook in de vergunningsfase een adequate borging van leefkwaliteit is verzekerd.

Cumulatieve effecten
In de fase van de Gebiedsvisie Station West zijn voor de beoogde stedenbouwkundige opzet onderzoeken uitgevoerd naar bezonning en schaduwwerking, windklimaat en geluid. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn betrokken bij de ruimtelijke afweging die ten grondslag ligt aan deze omgevingsplanwijziging. Daaruit volgt dat de beoogde bebouwingsstructuur, maat- en schaalopbouw en situering van functies binnen de geldende normen en kwaliteitskaders kunnen worden gerealiseerd en in beginsel leiden tot een aanvaardbare woon- en leefomgevingskwaliteit.

De verkeers- en parkeereffecten van de woningbouw en de sportzaal zijn in de planafweging integraal en cumulatief beschouwd. Daarbij is zowel gekeken naar de gebiedsontsluiting, verkeersveiligheid en benutting van parkeercapaciteit als naar de piekbelastingen die samenhangen met gebruikstijden van de sportzaal. Op basis hiervan is geconcludeerd dat binnen de vastgestelde kaders sprake is van een aanvaardbare verkeersen parkeerbelasting. In de vergunningsfase worden verkeer en parkeren opnieuw in samenhang beoordeeld, zodat wordt geborgd dat de feitelijke uitwerking ook op projectniveau uitvoerbaar en ruimtelijk aanvaardbaar is

Deze onderzoeken vormen daarmee een inhoudelijke onderbouwing voor de vastgestelde maximale planruimte. Bij de verdere uitwerking van concrete bouwinitiatieven worden bezonning, schaduwwerking, wind en geluid, overeenkomstig de beoordelingsregels, op gebouwniveau opnieuw beoordeeld, zodat ook in de vergunningsfase een adequate borging van leefkwaliteit is verzekerd.

7 Regelmethodiek

7.1 Opbouw van de wijziging van het omgevingsplan

7.1.1 Inleiding

De in dit deel van het omgevingsplan opgenomen hoofdstukken vormen de inhoudelijke regels van de wijziging voor Station West. Na vaststelling en inwerkingtreding vervangen deze regels de bestaande bestemmingsplannen binnen het projectgebied. Daarbij gelden de in hoofdstuk 7 opgenomen voorrangsregels: voor de in dit wijzigingsbesluit opgenomen artikelen gaan deze voor op bepaalde bepalingen uit hoofdstuk 22 (bruidsschat) en de aangewezen bestemmingsplannen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Wat wordt vastgelegd met deze omgevingsplanwijziging
Met deze omgevingsplanwijziging wordt voor Station West de maximaal toegestane planologische ruimte juridisch vastgelegd. Het omgevingsplan bepaalt welke functies, bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied zijn toegestaan en onder welke ruimtelijke en milieutechnische voorwaarden deze kunnen worden gerealiseerd. Daarmee vormt deze wijziging het juridisch kader voor de ontwikkeling, zonder dat hiermee reeds wordt beslist over de concrete invulling van afzonderlijke bouwprojecten.

De regeling verankert in juridische zin de uit de Gebiedsvisie Station West Maassluis voortvloeiende ruimtelijke hoofdopzet. Dit betreft onder meer de functionele structuur, de programmatische verdeling over de werkingsgebieden en de beoogde maat- en schaalopbouw passend bij de positie van Station West als OV-knooppunt. Deze keuzes worden in het omgevingsplan vertaald naar objectieve en toetsbare maxima voor onder meer het aantal bouwlagen, bouwhoogten, hoogteaccenten, setbacks en de positionering van bebouwing ten opzichte van de openbare ruimte.”

Daarnaast legt het omgevingsplan randvoorwaarden vast voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, waaronder regels voor groeninpassing, collectieve buitenruimten, klimaatadaptatie, verkeer en parkeren. Deze regels borgen dat nieuwe ontwikkelingen alleen kunnen plaatsvinden indien zij bijdragen aan een samenhangende stedenbouwkundige structuur, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke inpassing in de directe omgeving.

De vastgestelde planregels omvatten verder beoordelings- en afwegingscriteria die in de vergunningsfase richtinggevend zijn bij de beoordeling van concrete initiatieven. Daarbij wordt onder meer gekeken naar bezonning en schaduwwerking, maat- en schaalovergangen, gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende percelen, geluid, verkeer, verblijfs- en leefkwaliteit en de cumulatieve effecten daarvan. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat elke feitelijke uitwerking opnieuw zorgvuldig en in samenhang wordt beoordeeld.”

De omgevingsplanwijziging is daarmee kaderstellend van aard. Zij legt de maximaal toelaatbare bandbreedte vast waarbinnen ontwikkelingen kúnnen worden gerealiseerd, maar verplicht niet tot maximale benutting van die ruimte. Binnen deze begrenzing blijft ruimte bestaan voor soberder of minder intensieve uitwerkingen, mits deze passen binnen de planregels en voldoen aan de geldende beoordelingscriteria. De feitelijke uitwerking vindt plaats bij de vergunningverlening.

7.1.2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Inleiding

Bij de keuze voor de opzet en structuur van het omgevingsplan is in het oog gehouden dat deze geschikt moet zijn als basis om in de loop van de jaren het nieuwe deel van het omgevingsplan voor de gehele gemeente Maassluis stapsgewijs op te bouwen.

Om in de loop van de jaren overzicht te houden zijn de regels van deze wijziging van het omgevingsplan gestructureerd in een hoofdstuk dat 'richtingaanwijzers' bevat. De richtingaanwijzers staan in Hoofdstuk 4, 'aanwijzingen voor de fysieke leefomgeving'. Door middel van deze richtingaanwijzers wordt per gebied en per specifiek onderwerp ('thema' genoemd) aangewezen welke inhoudelijke regels er gelden. Het gebruik van de richtingaanwijzers zorgt ervoor dat gedurende de periode dat het omgevingsplan verder wordt uitgebouwd overzicht blijft bestaan. Dit vergroot ook het inzicht in de samenhang van verschillende regels.

De inhoudelijke regels voor de activiteiten staan in Hoofdstuk 5. De regels worden hiermee in twee categorieën onderverdeeld: thematisch geordende regels en regels die per gebied worden geordend. De keuze om de regels over activiteiten thematisch, dan wel per gebied te ordenen, hangt vooral af van de aard van de betreffende activiteit. Een vuistregel is dat de activiteiten die *per gebied* op een verschillende manier worden geregeld, gebiedsgewijs worden geordend (denk aan gebruiksactiviteiten: in een binnenstad zijn andere gebruiksactiviteiten wenselijk dan in een woonwijk). Regels voor activiteiten die zijn ingegeven door een specifiek belang of onderwerp worden thematisch geordend. Denk hierbij aan regels over bescherming van archeologische waarden of waterstaatsbelangen.

Titel 4.1 Gebieden

Station West

In de structuur van de omgevingsplanwijziging voor Station West is een richtingaanwijzer opgenomen voor het gebied Station West. Hierin is een artikel opgenomen waarin wordt aangegeven welke gebruiksactiviteiten zijn toegestaan. In de loop van de jaren kunnen in deze titel steeds nieuwe gebieden worden toegevoegd. Aan het einde van de transitiefase zal het gehele gemeentelijke grondgebied zijn opgenomen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Dan is in deze titel een lijst met gebieden te vinden die gezamenlijk het gehele grondgebied van Maassluis beslaan.

Titel 4.2 Thema's

Naast richtingaanwijzers voor gebieden zijn er in Hoofdstuk 4 ook richtingaanwijzers opgenomen voor bepaalde thema's (specifieke onderwerpen of belangen). De term 'thema' is geen juridische term. Deze term is gekozen naar analogie van de staalkaarten voor het omgevingsplan die de VNG heeft gepubliceerd. Het thematisch regelen van activiteiten is geen doel op zichzelf, maar het is een middel om de regels logisch en overzichtelijk te ordenen. Door gebruik te maken van richtingaanwijzers per thema, kunnen per thema de inhoudelijke regels voor activiteiten worden 'aangezet' waarvoor met het oog op dezelfde doelen regels worden gesteld.
Deze manier van regelen zorgt ervoor dat in hoofdstuk 4 direct de samenhang zichtbaar wordt tussen de activiteiten die onder hetzelfde thema worden geregeld. Op die manier hoeft de structuur van hoofdstuk 5 weinig gelaagdheid te bevatten, waardoor het beheer van de regels gemakkelijker is.

Afdeling 4.2.1 Bouwactiviteiten

De regels voor bouwactiviteiten zijn in een thema ondergebracht omdat – zoals dat ook onder de Wabo en Wro het geval was – het gebruikelijk is om bouwactiviteiten in de gehele gemeente in grote lijnen op dezelfde manier te regelen.

Afdeling 4.2.2 Cultureel erfgoed

De regels die zijn gesteld vanuit het belang van het beschermen van cultureel erfgoed zijn in deze afdeling ondergebracht. De voormalige dubbelbestemming 'archeologie 8' is in deze afdeling verwerkt. In de toekomst kan deze afdeling worden uitgebreid voor bijvoorbeeld gemeentelijke monumenten en beschermd stadsgezicht.

Afdeling 4.2.3 Infrastructuur en openbaar gebied
Binnen het thema infrastructuur en openbaar gebied zijn richtingaanwijzers opgenomen voor het aan te leggen en opnieuw in te richten openbaar gebied binnen Station West. Ook zijn hier de regels opgenomen die betrekking hebben op de beperkingengebieden voor het lokale spoor en de waterkering. In de toekomst kunnen aan deze afdeling paragrafen worden toegevoegd voor wegen, spoorwegen, voetpaden, etc.

7.1.3 Normen met betrekking tot de fysieke leefomgeving

In hoofdstuk 5, titel 5.1, staan de 'normen met betrekking tot de fysieke leefomgeving'. Daarbij gaat het om normen die relevant zijn voor meerdere activiteiten dan wel in meerdere situaties. In Station West gaat het om de parkeernormen. Parkeernormen zijn relevant bij de toetsing van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw, maar ze zijn ook van belang bij de beoordeling van een omgevingsvergunning voor een gebruikswijziging (bijvoorbeeld nieuwvestiging van detailhandel of bedrijvigheid).

Om te voorkomen dat deze normen meerdere keren in de regels moeten worden herhaald, worden ze op deze plaats eenmaal opgenomen. Vervolgens wordt in de regels over de activiteiten naar deze regels verwezen als dit aan de orde is.

In de toekomst kan deze titel worden uitgebreid met onder andere de immissiesnormen die nu nog in hoofdstuk 22 staan, maar die uiterlijk tegen het einde van de transitiefase in het nieuwe deel van het omgevingsplan opgenomen moeten worden. Deze immissienormen worden ook wel het 'mengpaneel' genoemd. Denk aan regels over externe veiligheid, geluid, geur, bodem, trillingen. Deze onderwerpen zijn algemeen aan de orde gekomen in hoofdstuk 6 (aspecten van de fysieke leefomgeving).

7.1.4 Activiteiten en normering

Inleiding
Het omgevingsplan is opgebouwd aan de hand van activiteiten. Er worden vier soorten activiteiten onderscheiden:

Bouwen
Hierbij gaat het om de ruimtelijke bouwactiviteit, hetgeen hierboven in paragraaf 5.1.3 is toegelicht. In Station West zijn geen regels opgenomen voor sloopactiviteiten. Dat betekent niet dat het slopen niet is gereguleerd: in het Bbl zijn regels opgenomen voor slopen. Het is denkbaar dat er bij het verder opbouwen van het omgevingsplan wel behoefte bestaat om hiervoor regels op te nemen, bijvoorbeeld in het belang van het beschermen van gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden. De titel die betrekking heeft op het bouwen kan daarop aangepast en uitgebreid worden.

Gebruiksactiviteiten
De gebruiksactiviteiten kunnen min of meer vergeleken worden met de bestemmingsplanregels voor bijvoorbeeld de bestemming 'wonen', 'detailhandel', 'bedrijvigheid', etc. In het omgevingsplan zijn de regels over het bouwen en gebruik van elkaar gescheiden. Zo kunnen bouwregels meer algemeen van toepassing zijn en hoeven ze niet per se aan één gebruiksfunctie gekoppeld te zijn. Meerdere gebruiksactiviteiten kunnen op een locatie passend zijn.

Activiteiten op en in de bodem
Er is een afzonderlijke titel opgenomen voor activiteiten op en in de bodem (voorheen ook wel aanlegactiviteiten genoemd). Het gaat om het aanbrengen van verharding, graven, grondbewerkingen, etc.

Milieubelastende activiteiten

De Omgevingswet definieert een milieubelastende activiteit als: 'een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit'. In het omgevingsplan voor Station West zijn geen regels opgenomen voor milieubelastende activiteiten. Hoofdstuk 22 bevat hiervoor de regels.

Met deze omgevingsplanwijziging wordt voor een aantal regels uit hoofdstuk 22 een voorrangsbepaling opgenomen. Deze bepaling zorgt ervoor dat bijbehorende bouwwerken niet vergunningsvrij zijn toegestaan, ook niet wanneer dit eerder wel mogelijk was bij bouw op het achtererf. Tegelijkertijd wordt bepaald dat vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken wél is toegestaan als wordt voldaan aan artikel 22.36. Tot slot wordt voorrang gegeven aan artikel 22.27 onder a, waardoor het opnemen van oppervlaktematen voor bijbehorende bouwwerken in het nieuwe deel van het omgevingsplan niet nodig is.

Regels: regeltype

Voor het vormgeven van regels over activiteiten in het omgevingsplan bestaan verschillende mogelijkheden. Deze mogelijkheden zijn samengevat in de ‘regelpiramide’ in afbeelding 4.1.



Afbeelding 4.1: De piramide van regeltypen (bron: VNG).

Hoe hoger in de piramide, hoe ‘zwaarder’ of strenger de sturing is. Zo kan het omgevingsplan voor activiteiten die geheel niet wenselijk zijn, een **verbod** opnemen. Het is niet noodzakelijk om letterlijk in de regels op te nemen ‘Het is verboden om...'. Een formulering als ‘Alleen de volgende activiteiten zijn toegestaan’ gevolgd door een opsomming levert ook een verbod op.

Vergunningplichten bieden de gemeente grip op activiteiten, omdat per geval moet worden beoordeeld of wordt voldaan aan vooraf bepaalde – kwantitatieve of kwalitatieve – voorwaarden. Anders dan in bestemmingsplannen, is het in het omgevingsplan mogelijk om voor gebruiksactiviteiten een vergunningplicht in het leven te roepen. Daarmee wordt in het omgevingsplan wel aangegeven dat een bepaalde gebruiksactiviteit op zichzelf passend of wenselijk is, maar dat in een specifiek geval nog wordt beoordeeld of de omvang en de aard van de voorgenomen activiteit inderdaad passend is. Hiermee wordt gestalte gegeven aan de ‘ja, mits’ gedachte van de Omgevingswet. Er wordt minder vooraf vastgelegd en ‘dichtgetimmerd’ en er wordt meer ruimte geboden voor maatwerk.

Een alternatief zijn **algemene regels**, een stap lager in de piramide. Een activiteit is dan toegestaan onder de voorwaarde dat aan die regels wordt voldaan. Een voorbeeld hiervan is het vergunningvrij bouwen van een dakkapel of een schuurtje in de tuin. Als bepaalde voorgeschreven afmetingen niet worden overschreden, is er

geen vergunning nodig voor het bouwen. Er is dan dus geen afzonderlijk toetsingsmoment vooraf. De algemene regels kunnen wel worden gecombineerd met bijvoorbeeld een informatieplicht: degene die de activiteit gaat verrichten heeft geen vergunning nodig, maar moet de gemeente wel vooraf in kennis stellen.
In algemene zin bestaat een wisselwerking tussen vergunningplichten en algemene regels: meer algemene regels betekent minder vergunningplichten, minder algemene regels betekent meer vergunningplichten.

Een optie is ook om **niets te regelen**. Dan laat de gemeente los. De ondergrens van activiteiten wordt dan gevormd door de algemene en specifieke zorgplichten in de Omgevingswet.

Regels: normering
Bij vergunningplichten in het omgevingsplan kan worden getoetst aan open (kwalitatieve) en gesloten (kwantitatieve) normen. Bij gesloten normen gaat het om objectieve, heldere normen die voor iedereen duidelijk zijn. Bijvoorbeeld een maximale bouwhoogte of oppervlakte. Gesloten normen bieden duidelijkheid en rechtszekerheid en maken snellere vergunningverlening mogelijk.
Bij open normen wordt gebruikgemaakt van een subjectief (kwalitatief) beoordelingskader. Bijvoorbeeld: ruimtelijke kwaliteit, stedenbouwkundige inpassing, redelijke eisen van welstand. Open normen bieden meer flexibiliteit en mogelijkheden tot maatwerk, door de beoordelingsvrijheid die op basis van het concrete geval kan worden ingevuld. Dat vereist een uitgebreidere motivering bij de beoordeling van een vergunningaanvraag dan wanneer wordt getoetst aan gesloten normen.

Regels: werkingsgebieden
In de voormalige bestemmingsplannen werden op een verbeelding bestemmingen aangeduid. Per bestemming werd in de regels aangegeven welke activiteiten toegelaten waren (en onder welke voorwaarden). In het omgevingsplan werkt het min of meer op dezelfde manier, met een belangrijk verschil. Omdat het omgevingsplan is opgebouwd aan de hand van activiteiten (en niet bestemmingen), worden de regels over de activiteiten gekoppeld aan een eigen werkingsgebied (en niet aan een bestemming).

In Station West zijn de volgende werkingsgebieden opgenomen:
1. Station West
2. Chopinstraat
3. Haydnlaan
4. Koningshoek II
5. Openbaar gebied
6. Stationsgebied
7. Uiverlaan
8. Bouwveld A – Ruimtelijke reservering voor mogelijk toekomstige bebouwing, ter beoordeling na realisering van het bouwplan
9. Maximaal 400 woningen
10. Hoogteaccent
11. Maximaal 3 bouwlagen
12. Sportzaal
13. Beperkingengebied lokaal spoor
14. Beperkingengebied waterkering
15. Buitenste beschermingszone lokale spoorweg
16. Kernzone lokale spoorweg
17. Beschermingszone lokale spoorweg
18. Restrictiegebied archeologie
19. Restrictiegebied leiding – riool

7.1.5 Bouwactiviteiten

In Titel 5.2 zijn de regels opgenomen voor het bouwen. In het ‘tijdelijk deel’ van het omgevingsplan bestaan deze regels uit de bouwregels van voorgaande ruimtelijke plannen (voornamelijk de bestemmingsplannen) en de voormalige rijksregels van de bruidsschat (hoofdstuk 22). Bij het opbouwen van het ‘nieuwe deel’ van het omgevingsplan zijn de regels uit de bruidsschat zoveel mogelijk in stand gehouden. Daar waar het meerwaarde heeft om deze regels aan te passen (bijvoorbeeld vanwege de ambities uit de gebiedsvisie) zijn er nieuwe regels opgenomen die voorgaan op de bruidsschatregels.

In het plan worden drie typen bouwwerken onderscheiden, waarmee wordt aangesloten bij de landelijke definities:

- Hoofdgebouwen;
- Bijbehorende bouwwerken;
- Overige bouwwerken.

<u>Hoofdgebouwen</u>
Voor hoofdgebouwen geldt de definitie van het Bbl, dus bevat het plan geen begripsbepaling. In het omgevingsplan is geregeld dat het bouwen van hoofdgebouwen altijd vergunningplichtig is. Hiervoor is gekozen omdat een hoofdgebouw een zodanige ruimtelijke impact heeft, dat vooraf een beoordeling is gewenst.

De beoordelingsregels bestaan uit een combinatie van open en gesloten normen, gebaseerd op de uitgangspunten uit de gebiedsvisie. De gesloten normen hebben ondermeer betrekking op het bebouwingspercentage, de maximale bouwhoogte, hoogteaccenten, percentage oppervlakteverharding. De open normen zien op de ruimtelijke inpasbaarheid en redelijke eisen van welstand. Het beoordelingskader voor de vergunning is opgenomen in artikel 22.29, de bouwregels in het nieuwe deel van het omgevingsplan geven hieraan verdere invulling.

De bouwvelden zoals die in de gebiedsvisie zijn opgenomen, zijn in de omgevingsplanwijziging aangehouden als werkingsgebied.

Chopinstraat
Het uitgangspunt op basis van de gebiedsvisie is dat binnen het werkingsgebied Chopinstraat gestapelde woningen zijn toegestaan. Voor het verlenen van de vergunning is een combinatie gemaakt van open en gesloten normen. Om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling op die locatie en in die omvang inpasbaar is wordt bij de vergunningverlening onder meer getoetst op:

1. de ruimtelijke kwaliteit
2. gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen
3. aansluiting op het openbaar gebied
4. beoordeling van de bezonningssituatie
5. beoordeling van de verkeerssituatie

Omwille van de rechtszekerheid zijn deze open normen aangevuld met een aantal gesloten normen. Dit zijn onder meer:

1. het minimaal en maximaal aantal bouwlagen is vastgelegd
2. bebouwingspercentages

Vervolgens daar waar op basis van de gebiedsvisie een hoogteaccent mogelijk is, is op de verbeelding een specifiek werkingsgebied opgenomen.
Op basis van de gebiedsvisie worden de bovenste verdiepingen voorzien van ‘setbacks'.

Er is een werkingsgebied opgenomen voor de locatie waar de sportzaal is toegelaten. Voor de sportzaal gelden aanvullende eisen op basis van het beeldkwaliteitsplan en de gebiedsvisie. Zo is geregel dat de sportzaal wordt afgezoomd met woningen en dat de entree zich aan het Stationsplein moet bevinden.

Haydnlaan
Binnen het werkingsgebied Haydnlaan is het uitgangspunt dat grondgebonden woningen zijn toegestaan. Het beoordelingskader bestaat uit gesloten normen, vergelijkbaar met de voorheen gebruikelijke bestemmingsplanpraktijk.

Koningshoek II
Binnen het werkingsgebied Koningshoek II zijn gestapelde woningen mogelijk. Het beoordelingskader bestaat uit gesloten normen die aansluiten bij de eisen die de gebiedsvisie stelt aan de bebouwing.

Uiverlaan
Het uitgangspunt op basis van de gebiedsvisie is dat binnen het werkingsgebied Uiverlaan gestapelde woningen en rijwoningen zijn toegestaan. Voor het verlenen van de vergunning is een combinatie gemaakt van open en gesloten normen. Om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling op die locatie en in die omvang inpasbaar is wordt bij de vergunningverlening onder meer getoetst op:

1. de ruimtelijke kwaliteit
2. gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen
3. aansluiting op het openbaar gebied
4. beoordeling van de bezonningssituatie
5. beoordeling van de verkeerssituatie

Omwille van de rechtszekerheid zijn deze open normen aangevuld met een aantal gesloten normen. Ondermeer:

1. het minimaal en maximaal aantal bouwlagen is vastgelegd
2. bebouwingspercentages

Vervolgens daar waar op basis van de gebiedsvisie een hoogteaccent mogelijk is, is op de verbeelding een specifiek werkingsgebied opgenomen.
Op basis van de gebiedsvisie worden de bovenste verdiepingen voorzien van ‘setbacks'.

Bouwveld A- ruimtelijke reservering voor mogelijk toekomstige bebouwing, ter beoordeling na realisering van het bouwplan
Binnen dit werkingsgebied is een reservering opgenomen voor een nieuwe woningbouwontwikkeling. Deze locatie wordt op dit moment nog gebruikt als parkeervoorziening. Nieuwbouw ten behoeve van woningen is alleen mogelijk onder strikte voorwaarden. Pas nadat de overige delen van de ontwikkeling Station West zijn gerealiseerd (en in gebruikgenomen) en is komen vast te staan dat de parkeersituatie in overeenstemming is met het gemeentelijke parkeerbeleid, kan een vergunning verleend worden. Bovendien mogen er niet meer dan 100 parkeerplaatsen komen te vervallen.
Voor het bouwen geldt verder een combinatie van open en gesloten normen die vergelijkbaar is met de systematiek van de Chopinstraat.

Oppervlakte collectieve buitenruimte voor Chopinstraat, Koningshoek l, Haydnlaan, Uitverlaan, Bouwveld A
Conform de uitgangspunten aan de gebiedsvisie zijn er eisen gesteld aan de oppervlakte van de collectieve buitenruimte en is het percentage oppervlakte verharding gemaximeerd. Daarbij is in flexibiliteit voorzien: de initiatiefnemer kan kiezen voor een combinatie van groen op het maaiveld, groen in privétuinen en groen op daktuinen.

Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt de definitie van het Bbl, dus bevat het plan geen begripsbepaling. Voor de bijbehorende bouwwerken bij grondgebonden woningen is als uitgangspunt genomen dat de vergunningvrije bouwmogelijkheden die voorheen bestonden beleidsneutraal blijven bestaan. Bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen zijn uitgesloten, gelet op de ambities uit de gebiedsvisie, waarbij in het bijzonder wordt gewezen op de wens om open en doorwaadbare collectieve buitenruimtes te realiseren en in stand te houden.

Overige bouwwerken (bouwwerken geen gebouwen zijnde)
Voor deze bouwwerken geldt ook de definitie van het Bbl, dus bevat het plan geen begripsbepaling. Voor het bouwen van overige bouwwerken bij grondgebonden woningen is als uitgangspunt genomen dat de vergunningvrije bouwmogelijkheden die voorheen bestonden beleidsneutraal blijven bestaan.
Het bouwen van overige bouwwerken bij gestapelde woningen zijn uitgesloten, gelet op de ambities uit de gebiedsvisie, waarbij in het bijzonder wordt gewezen op de wens om open en doorwaadbare collectieve buitenruimtes te realiseren en in stand te houden.

7.1.6 Gebruiksactiviteiten

In Titel 5.3 zijn de regels opgenomen voor de gebruiksactiviteiten. Deze kunnen min of meer vergeleken worden met de bestemmingsplanregels voor bijvoorbeeld de bestemming ‘wonen', ‘detailhandel', ‘bedrijvigheid’, etc. In het omgevingsplan zijn de regels over het bouwen en gebruik van elkaar gescheiden. Zo kunnen bouwregels meer algemeen van toepassing zijn en hoeven ze niet per se aan één gebruiksfunctie gekoppeld te zijn. Meerdere gebruiksactiviteiten kunnen op een locatie passend zijn. Voor Station West is bij de keuze voor het toestaan van bepaalde gebruiksactiviteiten uitgegaan van de ambities en doelstellingen die zijn opgenomen in de gebiedsvisie.

Detailhandel
Binnen de werkingsgebieden Chopinstraat en Stationsgebied is een vergunningplicht opgenomen voor detailhandel (met uitzondering van perifere detailhandel). Hiermee wordt gestalte gegeven aan de ‘ja, mits’ gedachte van de Omgevingswet. Bovendien wordt hiermee ruimte gegeven aan de ambitie van levendigheid zoals die in de gebiedsvisie is opgenomen.

De activiteit is dus toegestaan, maar per geval wordt eerst beoordeeld of de activiteit passend is. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met (ondermeer) parkeren, sociale veiligheid, aangrenzende gronden en hun gebruiksmogelijkheden.

Horeca
Binnen het werkingsgebied Chopinstraat is een vergunningplicht opgenomen voor horeca in de categorie 1, en 2. Hiermee wordt gestalte gegeven aan de ‘ja, mits’ gedachte van de Omgevingswet. Bovendien wordt hiermee ruimte gegeven aan de ambitie van levendigheid zoals die in de gebiedsvisie is opgenomen.

De activiteit is dus toegestaan, maar per geval wordt eerst beoordeeld of de activiteit passend is. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met (ondermeer) parkeren, sociale veiligheid, aangrenzende gronden en hun gebruiksmogelijkheden.

Maatschappelijk
Binnen het werkingsgebied Chopinstraat eis een vergunningplicht opgenomen voor maatschappelijke activiteiten in de vorm van van overheids-, medische, sociaal-culturele of vergelijkbare voorzieningen. Hiermee wordt gestalte gegeven aan de ‘ja, mits’ gedachte van de Omgevingswet. Bovendien wordt hiermee ruimte gegeven aan de ambitie van levendigheid zoals die in de gebiedsvisie is opgenomen.

De activiteit is dus toegestaan, maar per geval wordt eerst beoordeeld of de activiteit passend is. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met (ondermeer) parkeren, sociale veiligheid, aangrenzende gronden en hun gebruiksmogelijkheden.

Sport
Binnen het werkingsgebied Chopinstraat is een sportzaal mogelijk gemaakt met een maximale bruto vloeroppervlakte van 2.000 m2. De oppervlakte is gemaximeerd om er voor te zorgen dat de omvang van de sportzaal passend is op deze locatie, ondermeer vanwege de parkeervraag.
Bij de sportzaal is ook bijbehorende ondergeschikte horeca toegestaan, zoals een sportkantine.

Wonen
Voor het wonen is allereerst geregeld dat op alle bouwvelden bij elkaar maximaal 400 woningen mogen worden gerealiseerd. Vervolgens zijn per werkingsgebied de minimale en maximale aantallen woningen volgens de gebiedsvisie opgenomen.

7.1.7 Activiteiten op of in de bodem

Werkingsgebied openbaar gebied
Binnen het werkingsgebied 'openbaar gebied' zijn activiteiten op of in de bodem, voor zover het geen regulier onderhoud betreft, vergunningplichtig. De beoordelingsregels relateren aan de ambities van de gebiedsvisie. De ambities van de gebiedsvisie voor het openbaar gebied zijn hoog: het gebied moet kwalitatief hoogwaardig en groen worden ingericht. Daarom zijn er eisen opgenomen ten aanzien van de beplanting, biodiversiteit en is er een maximum gesteld aan de oppervlakteverharding.

Werkingsgebied archeologie
Binnen het werkingsgebied archeologie zijn de regels uit het voormalige bestemmingsplan overgenomen voor de dubbelbestemming 'archeologie 8'.

Werkingsgebied waterkering en beperkingengebied waterkering
Paragraaf 7.3.4 van de provinciale omgevingsverordening van Zuid-Holland bevat instructieregels voor waterkeringen die gericht zijn op het waarborgen van de veiligheid en functie van regionale waterkeringen. Om te beginnen moeten omgevingsplannen de functie 'waterkering' toekennen aan regionale waterkeringen en 'beperkingengebied met betrekking tot een waterkering' aan de locaties van beperkingengebieden ter bescherming van deze waterkeringen. De legger van de beheerder van de waterkering en de aangewezen beperkingengebieden zijn daarbij leidend. Voor activiteiten in het omgevingsplan die invloed hebben op regionale waterkeringen moet worden gewaarborgd dat er geen belemmeringen ontstaan voor instandhouding, onderhoud of versterking van deze waterkeringen. Advies van de beheerder van de waterkering is hierbij vereist. Dit resulteert in twee werkingsgebieden waarbinnen beperkingen gelden voor activiteiten op of in de bodem. De beperkingen worden gesteld met het oog op het beschermen van – kort samengevat – een goede werking en bescherming van het watersysteem. Inhoudelijk zijn de regels in de beide werkingsgebieden identiek omdat ze zijn ingegeven door dezelfde oogmerken. Omwille van de herkenbaarheid van de werkingsgebieden in relatie tot de provinciale omgevingsverordening zijn er wel twee verschillende werkingsgebieden voor opgenomen in hoofdstuk 4.

7.1.8 Beperkingengebied lokaal spoor

Werkingsgebied beperkingengebied lokaal spoor
Het omgevingsplan geeft de omvang van het beperkingengebied aan voor een beperkingengebiedactiviteit bij een lokale spoorweg binnen een vervoerregio. Deze verplichting is afkomstig uit artikel 5.164 Bkl. De rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) gelden voor alle beperkingengebiedactiviteiten bij een lokale spoorweg (artikel 9.47 van het Bal).
De modelregels die de beheerder van het lokale spoor heeft opgesteld zijn overgenomen in de omgevingsplanwijziging en gelden binnen het beperkingengebied lokaal spoor.

7.1.9 Instandhouding woningbouwcategorieën

De regels voor het in standhouden van woningen voor doelgroepen vinden hun basis in artikel 5.161c Bkl. Daarnaast is in hoofdstuk 6 van de omgevingsplanwijziging is geborgd dat binnen het projectgebied Station West voldoende betaalbare woningen gerealiseerd en behouden blijven voor de beoogde doelgroepen. De instandhoudingsverplichting zorgt ervoor dat woningen die in een bepaalde categorie (sociale huur, sociale koop of middenhuur) worden gerealiseerd, gedurende een vastgestelde termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep waarvoor zij bedoeld zijn. Daarmee wordt voorkomen dat betaalbare woningen direct of op korte termijn aan de markt onttrokken worden of in een hogere prijsklasse terechtkomen.

De regeling richt zich op de eigenaar of verhuurder van de woning, die verantwoordelijk is voor naleving van de instandhoudingsverplichting. Voor sociale huur- en koopwoningen geldt daarnaast een verplichting tot inschrijving in de openbare registers bij het Kadaster. Op die manier is ook voor derden inzichtelijk dat de betreffende woning gebonden is aan deze verplichting.

De doelgroepdefinities sluiten aan bij bestaande wettelijke kaders, zoals de DAEB-inkomensgrens en de bepalingen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Voor middenhuur en betaalbare koop wordt aangesloten bij het gemeentelijk beleid en bij de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025. Om te waarborgen dat de woningen daadwerkelijk aan de juiste doelgroepen worden toegewezen, vindt toetsing plaats bij de vergunningverlening, bij de eerste ingebruikname en – indien nodig – periodiek tijdens de instandhoudingsperiode.

Door deze regels in het omgevingsplan op te nemen, wordt de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen en betaalbare koop- en middenhuurwoningen duurzaam verankerd en wordt uitvoering gegeven aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid en woningdifferentiatie.

8 Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Financiële haalbaarheid

Voor de onderhavige ontwikkeling wordt de financiële haalbaarheid geborgd door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Maassluis en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over het kostenverhaal en de uitvoering. Daarmee wordt het initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

8.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Kader

Omgevingswet en Omgevingsbesluit

Voor het wijzigen van het omgevingsplan moet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) worden gevolgd. Dat betekent onder andere dat de ontwerp-omgevingsplanwijziging en de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd (artikel 3:11 Awb). Binnen deze termijn kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het ontwerp inbrengen. Na verwerking van ingebrachte zienswijzen kan de gemeenteraad een besluit tot vaststelling van de omgevingsplanwijziging nemen.

Bij de vaststelling van een omgevingsplanwijziging moet worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding daarvan zijn betrokken, en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet ook worden aangegeven op welke wijze de gemeente zijn eigen participatiebeleid heeft ingevuld (artikel 10.2 Omgevingsbesluit). In de Omgevingswet zijn geen inhoudelijke kaders opgenomen over hoe deze participatie moet worden vormgegeven.

Participatiebeleid

De gemeente Maassluis hecht groot belang aan een open en betrokken manier van werken, waarin inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties actief kunnen meedenken en meedoen. Met het vastgestelde participatiebeleid wil de gemeente de betrokkenheid bij beleidsontwikkeling en ruimtelijke plannen vergroten, de kwaliteit van besluiten verbeteren en het draagvlak voor keuzes versterken. Participatie is daarbij geen doel op zich, maar een middel om samen te werken aan een leefbare en toekomstbestendige stad.

Het beleid is ontwikkeld in samenspraak met inwoners en partners uit de stad. Via een online vragenlijst, een meedenkgroep van inwoners en raadsleden, en gesprekken met adviesraden is in kaart gebracht wat inwoners belangrijk vinden bij participatie. Dit heeft geleid tot een breed gedragen visie, samengevat in het motto “Samen zijn wij Maassluis”.

Centraal in het beleid staan de waarden duidelijkheid, transparantie en realisme. De gemeente wil vooraf helder maken wat de ruimte is om invloed uit te oefenen en wie uiteindelijk de beslissing neemt. Participatie wordt alleen ingezet wanneer er daadwerkelijk iets te kiezen of te beïnvloeden valt. Daarbij geldt dat de omvang en intensiteit van participatie altijd in verhouding staan tot de aard en impact van het project.

Om participatie in de praktijk te ondersteunen, zijn verschillende hulpmiddelen ontwikkeld. Voor de ambtelijke organisatie is er een handboek Denk mee, waarin stap voor stap wordt beschreven hoe participatie vorm kan krijgen. Voor initiatiefnemers van particuliere plannen, zoals ontwikkelaars of woningcorporaties, is er een aparte handreiking waarin wordt toegelicht hoe participatie kan worden uitgevoerd en verantwoord binnen een initiatief. Daarnaast is er een checklist voor bewoners die zelf met ideeën of projecten aan de slag willen.

Het participatiebeleid sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingswet, waarin het betrekken van de omgeving een belangrijke pijler vormt. Bij ruimtelijke initiatieven wordt daarom van initiatiefnemers verwacht dat zij vroegtijdig in gesprek gaan met omwonenden en andere belanghebbenden, en in hun aanvraag aangeven hoe participatie is vormgegeven en wat de resultaten daarvan zijn. De gemeente beoordeelt vervolgens of dit zorgvuldig is gebeurd en of de belangen van betrokkenen voldoende zijn meegewogen.

De gemeenteraad, het college en de ambtelijke organisatie hebben ieder hun eigen rol in het participatieproces. De raad stelt de kaders vast en bewaakt de politieke legitimiteit, het college is verantwoordelijk voor de uitvoering, en de ambtelijke organisatie ondersteunt en begeleidt de processen. Om de kwaliteit van participatie te borgen, zet de gemeente in op interne scholing, kennisdeling en evaluatie.

Met dit beleid wil Maassluis bereiken dat inwoners niet alleen worden geïnformeerd, maar daadwerkelijk invloed kunnen hebben op hun leefomgeving, binnen heldere en realistische kaders. Zo werkt de gemeente stap voor stap aan een cultuur van samenwerking, vertrouwen en gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de toekomst van Maassluis.

8.2.1 Participatie

Het participatietraject had tot doel om inwoners, belanghebbenden en toekomstige gebruikers te informeren over de plannen en actief te betrekken bij de verdere uitwerking. De participatie vond in twee fasen plaats:

- Eerste fase (gebiedsvisie 2023–2024): gericht op het aanscherpen van de concept-gebiedsvisie.
- Tweede fase (omgevingsplan 2024–2025): gericht op de verdere planuitwerking, massastudie en onderzoeken.

Voor beide fasen is gewerkt met een brede communicatiestrategie en een werkgroep waarin bewoners, woningzoekenden, winkeliers, maatschappelijke organisaties en de BOBK (Bewonersorganisatie Bouwplannen Koningshoek) vertegenwoordigd waren.

<u>Aanpak en proces</u>

De participatie kende meerdere onderdelen:

- Brede informatiebijeenkomsten en informatiemarkten voor alle inwoners.
- Straatinterviews en online enquêtes om ook moeilijk bereikbare doelgroepen te betrekken.
- Werksessies (drie in 2025) waarin intensief is meegedacht over thema's als parkeren, verkeer, bouwhoogtes, sportzaal en leefkwaliteit.
- Overleg met ketenpartners zoals het Hoogheemraadschap van Delfland, de provincie Zuid-Holland en de Veiligheidsregio Rijnmond.
- De communicatie verliep via de gemeentelijke website, sociale media, lokale kranten en het participatieplatform denkmee.maassluis.nl.

<u>Belangrijkste resultaten</u>

De participatie leverde waardevolle input op die heeft geleid tot aanscherpingen van de plannen.
Belangrijkste aanpassingen in de gebiedsvisie en het omgevingsplan zijn onder meer:

- Verlaging van het maximaal aantal woningen van 500 naar circa 400–450.
- Verlaging van de bouwhoogtes van 9 naar 7 lagen.
- Vergroting van de groenzones en wadi's tussen de bouwvelden.
- Vervallen van gebouw D om meer lucht en parkeerruimte te creëren.
- Verplaatsing van de sportzaal naar veld E nabij het metrostation.
- Toevoeging van maatregelen voor sociale veiligheid, leefkwaliteit, parkeren en verkeersdoorstroming.
- Daarnaast zijn diverse suggesties van bewoners meegenomen in de tenderuitgangspunten, zoals:
- Logische clustering van woningen.
- Duurzame, sociaal veilige inrichting van de openbare ruimte.
- Beperking van bouwoverlast en verkeershinder.
- Realisatie van de sportzaal vóór sloop van de bestaande zaal.
- Betrekken van bewoners bij verdere uitwerking van bouw en openbare ruimte.

In totaal werd circa 80% van de aanbevelingen geheel of gedeeltelijk overgenomen. Over enkele punten, zoals verkeersmaatregelen en parkeersystemen, vindt nog nader onderzoek plaats.

<u>Conclusie</u>

Het participatieproces rond Station Maassluis West is zorgvuldig en transparant verlopen. De betrokkenheid van inwoners, maatschappelijke organisaties en de BOBK heeft bijgedragen aan de kwaliteit en het draagvlak van de plannen. De reacties uit het vooroverleg en de participatie zijn verwerkt in de gebiedsvisie en het ontwerp-omgevingsplan. Hiermee is voldaan aan de eisen van de Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente Maassluis. De participatieverslagen en bijbehorende bijlagen zijn in bijlagen 10, 11, 12 en 13 toegevoegd.

8.2.2 Voorbereiding / Overlegpartners

In het kader van de voorbereiding van het wijzigingsbesluit Station West heeft participatie met betrokken partijen en overleg met bestuursorganen en ketenpartners plaatsgevonden.

Conform de uitgangspunten van de Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente Maassluis zijn omwonenden, belanghebbenden en relevante organisaties in een vroeg stadium geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld hun reactie te geven. De ontvangen inbreng is betrokken bij de verdere planuitwerking.

Daarnaast is het ontwerp in vooroverleg afgestemd met de betrokken bestuursorganen en ketenpartners. De reacties die tijdens dit overleg zijn ingebracht, zijn beoordeeld en waar relevant verwerkt in het voorliggende plan.

Hiermee is invulling gegeven aan de vereisten van zorgvuldig overleg en participatie zoals bedoeld in de Omgevingswet. Het resultaat is een plan dat tot stand is gekomen in samenwerking met de betrokken overheden en partijen uit de omgeving.