

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'De Kade'

TOELICHTING



ontwerp, 23 november 2017

De Kade

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldende regels voor de fysieke leefomgeving	8
1.4	Juridische status en reikwijdte van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte	9
1.5	Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2	Gebiedsbeschrijving	15
2.1	Beschrijving van het plangebied	15
2.2	Ontwikkeling van het plangebied	16
2.3	Omgeving van het plangebied	17
Hoofdstuk 3	Toetsing aan beleid	18
3.1	Nationaal beleid	18
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Regionaal beleid	26
3.4	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4	Toetsing aan sectorale aspecten en belangenafweging	35
4.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	35
4.2	Duurzaamheid	41
4.3	Beeldkwaliteit en stedenbouwkundige kwaliteit	42
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	43
4.5	Ecologie	46
4.6	Water	48
4.7	Milieu en hinder	52
4.8	Verkeer, parkeren en mobiliteitseffecten	61
4.9	Gezondheid	63
4.10	Kabels, leidingen en straalpaden	63
4.11	Financieel-economische afwegingen (economische uitvoerbaarheid)	63
4.12	Afweging belangen omwonenden en omliggende functies (maatschappelijke uitvoerbaarheid)	63
4.13	Resultaten overleg met instanties	63

Hoofdstuk 5	Toelichting op de regels	65
5.1	Algemeen	65
5.2	Artikelsgewijze toelichting	65

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het gebied De Kade is momenteel een industrieel bedrijf gevestigd in een hoge milieucategorie. Het betreffende bedrijf gaat de activiteiten concentreren op een andere locatie en de bedrijfsactiviteiten in Maassluis beëindigen. Zowel de eigenaar van het terrein als de gemeente willen het gebied transformeren tot een gemengd woon- en werkgebied: wonen in een aantrekkelijke omgeving, met een cluster van voorzieningen en lichte bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving die tevens voor werkgelegenheid zorgen.

Het plangebied is nu een zogenaamde 'witte vlek': een gebied waar geen bestemmingsplan geldt. Voor de ontwikkeling van woningen is reeds een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' aangevraagd. Om de ontwikkeling goed planologisch in te kaderen en de locatieontwikkeling goed te regelen, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

De bedoeling is een flexibel en integraal kader te bieden voor de organische ontwikkeling van deze locatie. Om die reden is het plangebied c.q. dit plan aangemeld in het kader van de Crisis- en herstelwet. Het plangebied is opgenomen in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, zodat hiervoor een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' kan worden opgesteld binnen de mogelijkheden die artikel 7c hiervoor biedt. Hiermee wordt vooruitgelopen op het omgevingsplan van de Omgevingswet.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het zuidoosten van Maassluis, tussen de spoorlijn Schiedam-Hoek van Holland (Hoekse Lijn) en de Nieuwe Waterweg en tussen de Deltaweg en de Vlaardingsdijk. Het terrein, ter grootte van circa 10 hectare, is al decennialang in gebruik bij Conline Coatings b.v. Het bestemmingsplan wordt opgesteld voor de gehele witte vlek ter plaatse. Naast het bedrijfsterrein zijn hierin ook de omliggende gronden (terrein van Pro Rail, de dijk, deel van de Nieuwe Waterweg) meegenomen.



Figuur 1: het plangebied



Figuur 2: het plangebied en de omgeving daarvan



Figuur 3: het plangebied en de omgeving daarvan



Figuur 4: het terrein van Conline Coatings b.v. met omliggende gronden

1.3 Geldende regels voor de fysieke leefomgeving

Voor het plangebied geldt momenteel geen bestemmingsplan: het is een zogenoemde 'witte vlek'.

Wel geldt welstandsbeleid: de welstandsnota Maassluis 2012. Deze welstandsnota bevat criteria voor de huidige situatie als bedrijventerrein ('Gebied 13' in de welstandsnota), maar geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken (zie hoofdstuk 7 van de welstandsnota). Een dergelijk project is hier aan de orde en daarvoor is dan ook een concreet beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie paragraaf 4.3).

Voor de gemeente Maassluis als geheel, en dus ook voor onderhavig plangebied, gelden diverse verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Deze verordeningen zullen na inwerkingtreding van de Omgevingswet (en na de in de Invoeringswet Omgevingswet genoemde overgangstermijn) worden geïntegreerd in het grondgebied dekkende gemeentelijke omgevingsplan. Onderhavig bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het deelgebied 'De Kade' loopt vooruit op dat grondgebied dekkende omgevingsplan en houdt daarom al rekening met de integratie van verordeningen. In dit bestemmingsplan zijn daarvoor artikelen gereserveerd (met name in hoofdstuk 5 en 6) en zijn diverse onderdelen van verordeningen al opgenomen (met name in hoofdstuk 4). Voor zover (onderdelen van) verordeningen worden opgenomen in dit plan, vervallen deze voor dit plangebied, maar blijven deze voor het overige grondgebied van de gemeente bestaan tot inwerkingtreding van het

integrale, grondgebied dekkende omgevingsplan.

De volgende verordeningen zijn al dan niet via een reservering opgenomen in dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte:

Aansluitverordening riolering gemeente Maassluis	Hoofdstuk 1, afdeling 2 bestemmingsplan: Artikel 19
APV Maassluis 2014	Hoofdstuk 5, afdeling 1 bestemmingsplan: Artikel 17
Bouwverordening	Artikel 2.1.5, 2.4.1 en 2.4.2, 2.5.17, 2.5.30 bestemmingsplan: 16.1, 16.2 en 16.3

1.4 Juridische status en reikwijdte van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

Dit plan is juridisch gezien een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' dat is gebaseerd op het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (artikel 7c). Dit bestemmingsplan kent een bredere reikwijdte dan alleen 'een goede ruimtelijke ordening' zodat hierin ook andere regelingen kunnen worden geïntegreerd en zodat hierin regels vanuit een breder motief kunnen worden gegeven. Deze bredere reikwijdte sluit aan bij het omgevingsplan van de Omgevingswet, hoewel het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet nog geen volwaardig omgevingsplan mogelijk maakt. Waar nodig zal het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'De Kade' na inwerkingtreding van de Omgevingswet daarom nog worden aangevuld (met andere thema's of onderwerpen) of aangepast zodat een volwaardig omgevingsplan conform de Omgevingswet ontstaat. Ook kan dit verder worden uitgebreid tot het grondgebied dekkende omgevingsplan.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welke mogelijkheden van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet gebruikt zijn en hoe.

Artikel 7c lid	Mogelijkheid	Hoe benut
1	Verbreding reikwijdte plan	Regels uit verordeningen en welstandsbeleid geïntegreerd in bestemmingsplan + randvoorwaarden vanuit milieu en veiligheid in de regels opgenomen
2	Planperiode 20 jaar	Het bestemmingsplan heeft een looptijd van 20 jaar
3	Voorlopige bestemming 10 jaar	--
4	Opname algemeen verordenende regels	Regels uit verordeningen geïntegreerd in bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3)
5	Opnemen meldingsplicht	Er is een meldingsplicht opgenomen voor het ondernemen van bepaalde activiteiten (zie Hoofdstuk 5 van de regels)

6	Uitleg regels afhankelijk van beleidsregels	Op enkele plaatsen zijn regels opgenomen die in beleidsregels nader geconcretiseerd worden (zie bijlage 2 bij de regels)
7	Uitleg regels over uiterlijk bouwwerken via welstandscriteria	In het bestemmingsplan zijn koppelingen opgenomen met het welstandsbeleid (beeldkwaliteitsplan)
8	Wegbestemmen onbenutte bouw mogelijkheden leidt onder voorwaarden niet tot planschade	--
9a.1 en b	Afwijking van RO-standaarden	Er wordt afgeweken van de SVBP2012 om zoveel mogelijk te kunnen aansluiten bij het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is ook afwijkend digitaal opgebouwd. Het plan wordt wel via www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.
9a.2	Uitvoerbaarheid hoeft niet te worden verantwoord in de toelichting	Het bestemmingsplan biedt ruime mogelijkheden, waarvan slechts beoordeeld is of deze niet op voorhand onuitvoerbaar zijn
9c en d	Afwijking van Wet en Besluit geluidhinder	Zie paragraaf 4.7.4 van deze toelichting.
10	Uitstel kostenverhaal	Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld tegelijk met dit bestemmingsplan. Kostenverhaal wordt uitgesteld tot de daadwerkelijke realisatie van de bouw mogelijkheden (bij voorkeur wordt dan een exploitatieovereenkomst gesloten)
11	Vaststellen afwijkende geluidsnormen	--
12	Delegatie wijzigen onderdelen bestemmingsplan	Hiervan wordt nog niet concreet gebruik gemaakt. Een eventueel delegatiebesluit wordt separaat en zelfstandig vastgesteld
13	Ruimere gegevensverstrekking bij omgevingsvergunning voor afwijken van bestemmingsplan	-- (hiervan wordt in dit bestemmingsplan zelf geen gebruik gemaakt)
14	Ruimer toetsingskader omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan	-- (hiervan wordt in dit bestemmingsplan zelf geen gebruik gemaakt)

Niet het gehele plangebied is aangewezen in het kader van de Crisis- en herstelwet. Voor die

delen die niet zijn aangewezen (de Nieuwe Waterweg, met de functie 'Water'), geldt onderhavig plan voornamelijk als een regulier bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Er is voor gekozen voor dit plandeel niet een van de rest van het plan afwijkende systematiek conform de SVBP te hanteren. In de eerstvolgende tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zal het gebied worden uitgebreid, zodat het gehele plangebied onder de werking van dit besluit valt.



Figuur 5: Kaart bij Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

1.5 Leeswijzer

1.5.1 Opzet bestemmingsplan

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels. Daarnaast zijn als bijlagen beleidsregels opgenomen. Deze dienen ter nadere interpretatie en invulling van enkele open normen die in de regels zijn opgenomen. De toelichting heeft geen juridisch bindende status, maar wordt wel gebruikt om duidelijk te maken hoe de regels bedoeld zijn. Als iets niet in de regels is geregeld, maar wel in de toelichting is toegelicht, dient het bestemmingsplan te worden uitgelegd conform hetgeen in de toelichting is verwoord. De artikelsgewijze toelichting vormt daarom een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan.

1.5.2 Opzet toelichting

De artikelsgewijze toelichting vormt het belangrijkste onderdeel van de toelichting. Voor het overige is de toelichting relatief beperkt, zoals gebruikelijk is bij gemeentelijke verordeningen. Hierbij wordt aangesloten bij het omgevingsplan dat onder de Omgevingswet meer het karakter van een verordening krijgt.

Voor dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte geldt niet het vereiste dat in de toelichting de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan moeten worden opgenomen. Het onderzoek naar de uitvoerbaarheid mag worden uitgesteld naar het moment van daadwerkelijke realisatie. In de toelichting zijn de sectorale (milieu)aspecten nader onderbouwd op een globaler niveau.

Na deze inleiding wordt in de toelichting achtereenvolgens een gebiedsbeschrijving gegeven, met daarin een beschrijving van het plangebied en de ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt, een toetsing aan het geldende beleid en een toetsing aan de sectorale aspecten. Tot slot volgt de artikelsgewijze toelichting.

1.5.3 Opzet verbeelding

De verbeelding geeft aan welke functies aan welke locaties zijn toegedeeld. Dit is vergelijkbaar met het geven van bestemmingen aan gronden. Er is een ontwikkelgebied aangewezen, waarin het huidige gebruik gedurende de planperiode wordt omgezet in het nieuwe gebruik. Het ontwikkelgebied is verdeeld in twee zones: het woongebied met de woonfunctie als belangrijkste functie, en het woon- en werkgebied met gemengde functies: naast wonen ook andere hoofdfuncties en lichte bedrijvigheid. Dit maakt van het gebied een levendig gebied en zorgt voor werkgelegenheid.

Naast het ontwikkelgebied zijn de meer traditionele functies 'verkeer' en 'water' toegekend aan het bestaande openbaar gebied. Op de verbeelding zijn twee soorten indicatieve zones aangeduid: de groenzones en een zone voor de hoofdontsluitingsweg in het gebied. Ook is een gebied aangeduid waar een woontoren kan worden gerealiseerd.

Daarnaast zijn overige aanduidingen opgenomen als gevolg van sectorale aspecten:

bescherming van de dijk (waterkering) en een vrijwaringszone langs de Nieuwe Waterweg om hinder voor of gevaarzetting vanuit het vervoer over deze vaarweg te voorkomen.

De verbeelding heeft geen zelfstandige juridische werking maar verkrijgt deze door de koppeling met de regels. In de regels is bepaald wat de verschillende functies en aanduidingen op de verbeelding juridisch betekenen.

1.5.4 Opzet regels

De regels bestaan uit 7 hoofdstukken die hier kort worden toegelicht.

1. Inleidende regels

In de inleidende regels is een verklaring opgenomen van de begrippen die in de regels voorkomen en is aangegeven op welke wijze voorgeschreven maatvoeringen e.d. die in de regels zijn opgenomen, moeten worden gemeten.

2. Gebiedsbeschrijving

In de gebiedsbeschrijving is het systeem van de regels beschreven, namelijk de onderverdeling in een gebiedsbeschrijving met algemene bindende uitgangspunten en kwaliteitseisen voor het gebied en de bouwstenen die deze uitgangspunten concretiseren en bouwstenen waarmee van deze uitgangspunten kan worden afgeweken. Vervolgens zijn in dit hoofdstuk de kwaliteitseisen voor het gebied beschreven.

3. Toedeling van functies

In hoofdstuk 3 worden de op de verbeelding aan locaties toegekende functies genoemd en verklaard. Uit de combinatie van verbeelding en regels blijkt welke functies waar zijntoegestaan en onder welke voorwaarden. Ook wordt aangegeven welke functies in ieder geval niet zijn toegestaan. Dit hoofdstuk vervangt uit een traditioneel bestemmingsplan de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen en de specifieke gebruiksregels per bestemming of de algemene specifieke gebruiksregels.

Dit hoofdstuk kent één 'dubbelbestemming', namelijk Waterstaat - Waterkering. De regels die in een traditioneel bestemmingsplan in één dubbelbestemming zijn opgenomen, zijn in dit omgevingsplan onderverdeeld, en wel voor deze 'dubbelbestemming' in:

- de toedeling van functies aan locaties (die in dit geval regelen welke functies zijn toegestaan op de locatie met de aanduiding Waterstaat - Waterkering),
- in afwijkende bouwregels (artikel 11) en
- in activiteiten die niet zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning.

De opzet van deze regels gaat derhalve uit van een indeling in toegestane functies en toegestane activiteiten. Voor de vraag welke functie is toegestaan, moet worden gekeken in hoofdstuk 3. Voor de vraag welke bouwactiviteiten zijn toegestaan en onder welke voorwaarden of beperkingen, moet worden gekeken in hoofdstuk 4. Voor andere activiteiten dan bouwen, staat dat in hoofdstuk 5. Let op: een activiteit kan zowel een functiewijziging, als een bouwactiviteit als een overige activiteit behelzen. In dat geval moet in al deze hoofdstukken worden gekeken om de vraag te kunnen beantwoorden of wat wel en niet is

toegestaan.

De hoofdstukken moeten ook in onderling verband worden gelezen: als een functie niet is toegestaan ingevolge hoofdstuk 3, dan mag ook niet gebouwd worden ten behoeve van die functie, ook al is de bouwactiviteit op zichzelf wel toegestaan. Dit volgt uit de systematiek van het plan, maar is ook expliciet geregeld in artikel 10.

4. Regels voor bouwactiviteiten

Hoofdstuk 4 bevat de regels voor bouwactiviteiten. Anders dan in een (traditioneel) bestemmingsplan worden deze regels dus niet gekoppeld aan bestemmingen (bijvoorbeeld een bestemming 'Wonen' met een bestemmingsomschrijving, gebruiksregels en bouwregels) maar worden de bouwregels gekoppeld aan gebieden.

Dit hoofdstuk begint met de bouwregels voor specifieke locaties en vervolgt met de algemene bouwregels voor de rest van het plangebied. Daarbij is een onderverdeling gemaakt in de toegestane bouwwerken: hoofdgebouwen, daarbij behorende bouwwerken en overige bouwwerken. Vervolgens zijn overige algemene bouwregels gegeven, waaronder regels over parkeergelegenheid bij gebouwen en over het voorkomen van bodemverontreiniging.

5. Regels voor overige activiteiten

In hoofdstuk 5 worden alle andere activiteiten dan bouwen (die wel kunnen samenvallen met een bouwactiviteit) geregeld. Hier zijn veel activiteiten geregeld die voorheen in verordeningen werden geregeld. De volgende onderverdeling is gemaakt:

- Verbodsbepalingen
- Activiteiten die alleen zijn toegestaan na een melding
- Activiteiten die alleen zijn toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning

6. Algemene regels

In hoofdstuk 6 worden de regels opgenomen die niet kunnen worden geplaatst onder een van de voorgaande hoofdstukken. Het betreft een regelling omtrent maatwerkvoorschriften.

7. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 7 tot slot bevat het overgangsrecht en de citeertitel.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Beschrijving van het plangebied

Het huidige c.q. voormalige gebruik van het terrein is bedrijventerrein, waar zware bedrijvigheid is gevestigd. Rondom het bedrijventerrein is ook sprake van een geluidzone: het betreft dus een gezoneerd industrieterrein. De bedrijvigheid wordt gesaneerd, waarmee ook hinder als gevolg van het bedrijf voor de omgeving wordt beëindigd. Het terrein komt hiermee braak te liggen en wordt gedurende de transformatie geleidelijk omgezet naar een woongebied en een woon- en werkgebied.





Figuur 5: Impressies van het plangebied, bestaande situatie

2.2 Ontwikkeling van het plangebied

In het beeldkwaliteitsplan dat als Bijlage 14 bij de toelichting is gevoegd, is de ontwikkelingsrichting van het plangebied beschreven.

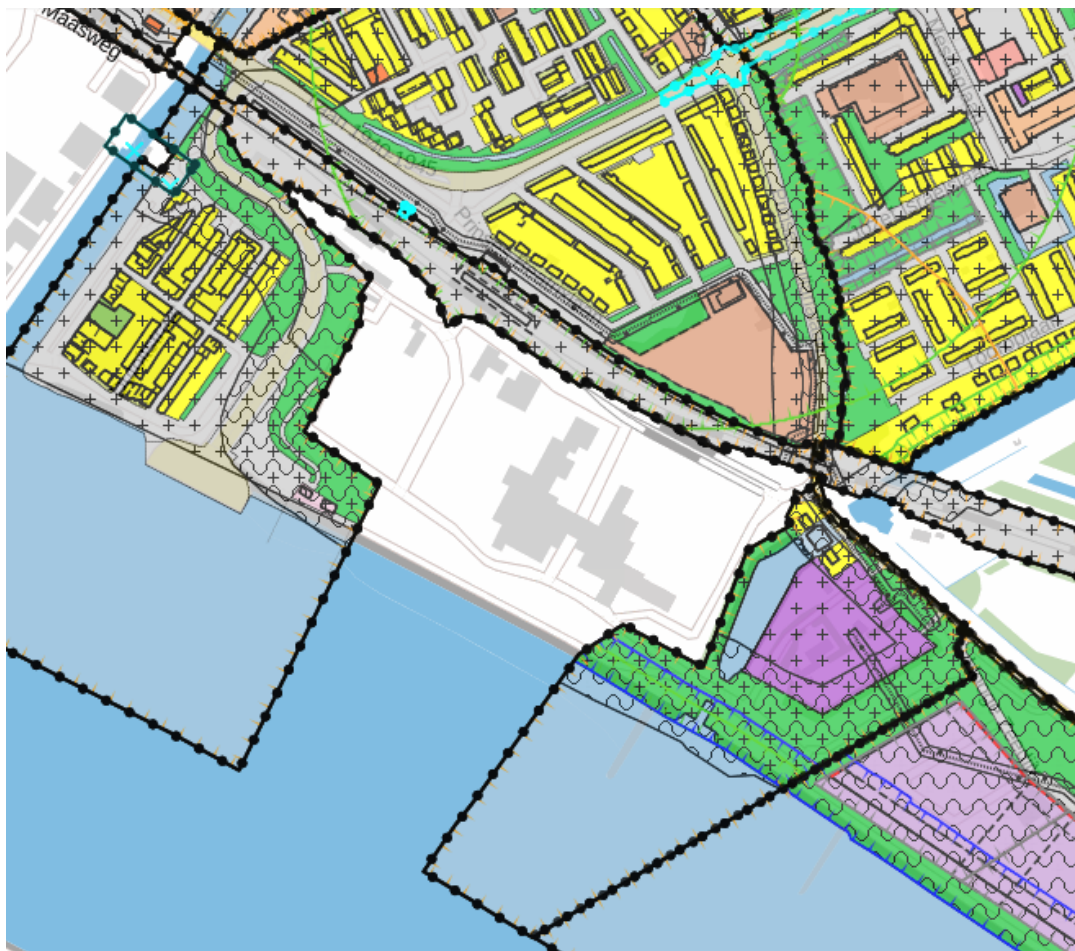


Figuur 6: Impressie uit het Beeldkwaliteitsplan van de mogelijke nieuwe situatie

2.3 Omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Maassluis, tegen de Nieuwe Waterweg en (op enige afstand) het buitengebied. Langs het plangebied loopt een spoorlijn (zie ook paragraaf 4.7.4). In 2013 is door de stadsregio besloten dit goederenspoor te vervangen door een lightrail. Besloten is geen extra goederenspoor aan te leggen ten behoeve van de zware industrie op deze locatie, mede gelet op het voorkomen van hinder voor de omgeving.

Het plangebied ligt in de invloedssfeer van diverse bedrijventerreinen in de omgeving (zie paragraaf 4.7.4). Aan de andere zijde van het spoor ligt een woonwijk, evenals aan de andere zijde van de Deltaweg.



Figuur 7: uitsnede uit www.ruimtelijkeplannen.nl van het plangebied met omgeving

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. De SVIR is de 'kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen en Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan.

Het planvoornemen voorziet in de transformatie van een voormalig bedrijventerrein naar een woon- en werkgebied. Hierop zijn vanuit de SVIR geen nationale belangen van toepassing. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden. In het SVIR/Barro is de Nieuwe Waterweg aangeduid als Rijksvaarweg. Deze vaarweg is met de bijbehorende vrijwaringszone (artikel 8 en 11.6) geregeld.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Het Barro zorgt niet voor belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

Nationaal Waterplan 2016-2021

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 10 december 2015 het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert het waterbeleid op een aantal terreinen:

- Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Het rijksbeleid dat voortvloeit uit de voorstellen voor deze deltabeslissingen, is in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en opgenomen in dit nieuwe Nationaal Waterplan voor de periode 2016–2021;
- De afgelopen jaren zijn over verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die raakvlakken hebben met water, zoals afspraken over energie (Energie akkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (onder meer Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Bestuursakkoord Water en Deltaprogramma). Deze afspraken zijn verwerkt in dit Nationaal Waterplan. De betreffende beleidsdocumenten blijven van kracht;
- Met de vaststelling van dit NWP voldoet Nederland tevens aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM).

Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

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

Dit bestemmingsplan past binnen (is niet in strijd met) de doelstellingen van het Nationaal Waterplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Zuid-Holland de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) vastgesteld, een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening. De VRM is op 1 augustus 2014 in werking getreden. Met de VRM wordt op hoofdlijnen sturing gegeven aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Van de VRM maken deel uit het Programma ruimte en het Programma mobiliteit. Het normatieve kader van de VRM is gegeven in de Verordening ruimte 2014.

- *Ruimtelijke kwaliteit algemeen*

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

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

Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo'n gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

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

- *Programma ruimte*

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

Volgens de Verordening ruimte 2014 moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaande stads- en dorpsgebieden (hierna: BSD) van meer dan 3 ha in het Programma

ruimte opgenomen zijn. Indien in regionale visies of bestemmingsplannen locaties worden opgenomen buiten de BSD die groter zijn dan 3 ha, dienen die door provinciale staten in het Programma ruimte te worden opgenomen, voor zover zij daar al niet in opgenomen zijn.

Vooruitlopend op die voortschrijdende procedure van aanpassing en aanvulling, zijn in het Programma ruimte kaarten en tabellen opgenomen met, onder andere, woningbouwlocaties buiten de BSD die groter zijn dan 3 ha. Het betreft zowel “harde” als “zachte” capaciteit.

Het plangebied ligt binnen de BSD.

- *Programma mobiliteit*

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

Het succes van de Nederlandse greenports drijft op export, maar staat wel onder druk. Door investeringen in kwaliteit, product- en procesinnovatie maar ook in logistiek kunnen nieuwe markten worden aangeboord en kan de sector haar positie van wereldmarktleider behouden. De nabijheid van de mainport Rotterdam blijkt hierin cruciaal. In het vervoer van versproducten neemt het gebruik van containers snel toe. De greenports zullen steeds meer gebruik maken van de grote logistieke mogelijkheden van de mainport Rotterdam voor vervoer van containers. Voor de greenports zet de provincie daarom, in samenwerking met bedrijfsleven en andere overheden, in op de versterking van het verbindend logistieke netwerk tussen greenports, mainport(s) en achterland.

Belangrijke opgave voor onder andere greenport Westland is het verbeteren van de interne ontsluitingsstructuur en integratie in het logistieke netwerk van de Rotterdamse haven. Hiermee wordt een belangrijke aanvulling gegeven op het (inter-)nationale kernnet logistiek zoals opgenomen in de SVIR. Het kernnet bevat de voor het goederenvervoer belangrijkste achterlandverbindingen van de mainports, de brainport en greenports. Een aantal provinciale wegen, vaarwegen en railverbindingen vormt onderdeel van dit verbindende netwerk waaronder het 3-in-1-project. Maatregelen op en aan deze infrastructuur ten behoeve van doorstroming van het goederenvervoer hebben prioriteit. De doorstroming van het vrachtverkeer kan worden geoptimaliseerd door bijvoorbeeld het installeren van tovergroen (vrachtauto's worden gedetecteerd en krijgen groen bij verkeerslichten), het mede gebruiken van busbanen, het aanpassen van rotondes en overige infrastructurele maatregelen. Ook is een aantal knooppunten in Zuid-Holland belangrijk voor het functioneren van het netwerk. Knooppunten als de agrologistieke handels- en transportcentra (onder andere ABC Westland) moeten waar mogelijk functioneel en ruimtelijk worden versterkt.

Een concreet actiepunt is het waar mogelijk functioneel en ruimtelijk te versterken van knooppunten als de agro-logistieke handels- en transportcentra in het kernnet. Het opstellen van een Gebiedsverkenning Westland (voorziene oplevering eind 2016) vormt een onderdeel van dit actiepunt.

- *Behoud en vergroting van biodiversiteit*

Het provinciale beleid is gericht op het behouden, herstellen en op langere termijn vergroten

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

Gebieden uit het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen EHS, zijn erg belangrijk voor behoud van de biodiversiteit.

In de Verordening ruimte (3.2.2) is aangegeven dat er geen bestemmingen mogen worden gerealiseerd die de kenmerken en waarden significant beperken of die leiden tot vermindering van de oppervlakte of samenhang van gebieden die tot het NNN behoren, tenzij daarmee een zwaarwegend belang gediend is en er geen reële alternatieven voorhanden zijn. In dat geval moeten mitigerende maatregelen de schade zo veel mogelijk beperken en moet de resterende schade gecompenseerd worden. Toestemming hiervoor wordt alleen verleend als er sprake is van bijzondere omstandigheden. Ook moet voldaan worden aan de overige voorwaarden voor een ontheffing van de Verordening ruimte.

De Europese Unie wil de achteruitgang van de biodiversiteit keren door een samenhangend netwerk van natuurgebieden op Europees niveau: Natura2000. Dit bestaat uit de gebieden die eerder al zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Zuid-Holland kent 23 Natura2000-gebieden, allen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Het gaat om de grote natuurgebieden zoals de Nieuwkoopse Plassen, de duinen en de Deltawateren. Deze gebieden zijn niet alleen van groot belang voor behoud van de biodiversiteit, maar ook voor de groenbeleving.

Voor elk van de 23 gebieden wordt een Natura2000-beheerplan opgesteld, waarin bepaald wordt hoe de natuurdoelen gerealiseerd gaan worden. De provincie heeft een belangrijke rol bij het opstellen van deze beheerplannen. Maatregelen variëren van het verbeteren van de milieu- en watercondities tot het (her)inrichten van terreindelen en het aanpassen van het beheer en de zonering. Prioriteit gaat uit naar maatregelen in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De instandhoudingsdoelen zullen 'robuust' gerealiseerd worden, zodat er in en rond Natura2000-gebieden voldoende economische ontwikkelruimte blijft en gebieden niet 'op slot' gaan. Over de uitvoering van die maatregelen maakt de provincie afspraken met terreinbeheerders en andere betrokkenen.

In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het NNN en de Natura2000-gebieden.

Verordening Ruimte 2014

Op de verordening ruimte wordt in de volgende paragraaf ingegaan. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben in een brief aan de gemeente Maassluis hun standpunt over de herontwikkeling van dit gebied gegeven: de provincie staat positief tegenover deze ontwikkeling, die goed past binnen de verstedelijkingsstrategie voor de zuidelijke randstad. De brief van GS is opgenomen als bijlage 12.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er een is. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

De ontwikkeling in het plangebied is getoetst aan de geconsolideerde versie van de Verordening Ruimte 2014 per 12 januari 2017.

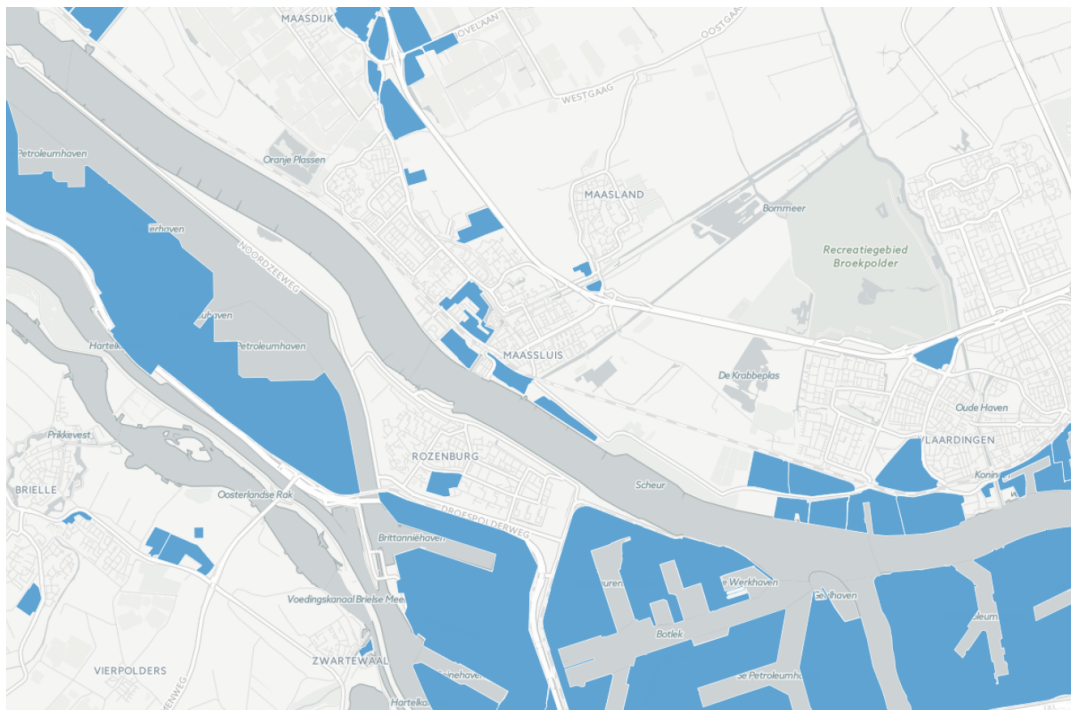
Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1 e.v. verordening) wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

Watergebonden bedrijventerrein

Artikel 2.1.3 lid 4 van de verordening gaat over watergebonden bedrijven en schrijft voor dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een watergebonden bedrijventerrein en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, in de toelichting verantwoordt op welke wijze binnen de regio compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden.

In dit geval betreft het een verouderd bedrijventerrein dat braak komt te liggen: het huidige bedrijf staakt op deze locatie de activiteiten. Het terrein ligt ook nog eens tegen twee woonwijken aan (gescheiden door een weg respectievelijk een spoorlijn). Er is niet gebleken aan behoefte van andere (al dan niet watergebonden) bedrijven om zich hier te vestigen. Het meest doelmatige gebruik, vanuit de wens om leegstand te voorkomen en vanuit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik, is dan ook om deze locatie te benutten voor functies waaraan wel behoefte bestaat (zie ook paragraaf 4.1). In de regio zijn nog voldoende (watergebonden) bedrijventerreinen aanwezig: zie onderstaande figuur. Onderhavig terrein is slechts een zeer klein terrein vergeleken met de totale oppervlakte aan watergebonden bedrijvigheid in de directe omgeving.



Figuur 8: Watergebonden bedrijventerreinen in de omgeving

Door verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar een andere locatie valt de behoefte die er nu vanuit dit bedrijf is, weg. Per saldo verandert er dus niets aan vraag en aanbod: de vraag vanuit het bestaande bedrijf, dat nu het gehele terrein vult, valt weg en dus kan het aanbod aan watergebonden bedrijventerrein evenredig afnemen. Het niet als watergebonden bedrijventerrein bestemmen van deze gronden leidt dus niet tot een nieuwe behoefte aan (watergebonden) bedrijventerrein. Er blijft dus voldoende terrein beschikbaar in de regio.

Bijzonder aan deze locatie is ook dat dit een witte vlek is. Planologisch gezien is derhalve geen sprake van een bedrijventerrein, maar van een locatie waar bij wijze van spreken alles mag. Het is dus evengoed een woonlocatie, zeker gezien de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' voor woningen. Als deze vergunning wordt verleend, is in de juridisch bestaande situatie sprake van een woongebied. In de feitelijk bestaande situatie is evenmin sprake van (watergebonden) bedrijvigheid nu het bedrijf ter plaatse zijn activiteiten staakt door concentratie van deze activiteiten elders.

Het terrein is door de provincie, mede gelet op de situatie van de witte vlek nooit geoormerkt als watergebonden bedrijventerrein, in tegendeel: het is gekwalificeerd als transformatielocatie naar wonen. De provincie heeft de bijzondere situatie ook erkend in de brief van 19 december 2016 van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aan burgemeester en wethouders van Maassluis die als bijlage 12 bij de toelichting is gevoegd. De provincie geeft in deze brief aan dat de locatie in het vroegere streekplan al was opgenomen als transformatielocatie naar wonen. De provincie staat positief tegenover de ontwikkeling, die goed past binnen de verstedelijkingsstrategie voor de zuidelijke randstad door de ligging aan de Hoekse lijn. De locatie geeft invulling aan de zoektocht naar versnellingsmogelijkheden van stedelijk wonen rondom vervoersknooppunten.

Detailhandel

In het gebied wordt detailhandel toegelaten tot een maximale oppervlakte. Deze oppervlakte is afgestemd op de behoefte vanuit het gebied zelf en heeft dus een wijkgebonden karakter (overeenkomstig artikel 2.1.4 lid 1 sub b van de verordening). Er is voor zelfstandige detailhandel sprake van een indirecte mogelijkheid met een aantal beperkende voorwaarden, waaronder de beperking tot gemakswinkels (zie artikel 5.7). In de Nota van beantwoording overlegreacties (Bijlage 13) is nader op dit onderwerp ingegaan.

Zelfstandige kantoren

De verordening geeft in artikel 2.1.2 beperkingen voor nieuwe kantoren. Deze beperkingen gelden echter niet voor kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van (maximaal) 1.000 m² per vestiging. In artikel 5.1 is een maximum vloeroppervlakte opgenomen van 500 m².

Veiligheidszonering Nieuwe Waterweg

Aan de veiligheidszonering bedoeld in artikel 2.1.10 van de verordening wordt voldaan door de op de verbeelding aangeduide 'Vrijwaringszone - Vaarweg' met de bijbehorende regeling (artikel 8 en 11.6).

Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 2.2.1 van de verordening geeft aan dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

De planontwikkeling voldoet aan deze vereisten. De ontwikkeling past binnen de identiteit van de omgeving: de locatie maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Maassluis en

past bij de omliggende woongebieden. Wel wordt de structuur van het plangebied zelf gewijzigd. De ruimtelijke kwaliteit wordt daardoor sterk verbeterd: zware bedrijvigheid wordt gesaneerd ten gunste van een nieuwe woonwijk met lichte werkactiviteiten. Er komt veel meer groen in het gebied, dat nu volledig verhard is en in gebruik is als bedrijventerrein. Leegstaande bebouwing en verharding worden verwijderd en vervangen door woningen en diverse andere hoofdfuncties en groen. De visuele uitstraling van de nieuwe gebouwen zal, gelet op het beeldkwaliteitsplan, veel beter zijn dan die van de huidige bedrijfsgebouwen, bouwwerken en opslag. De ontwikkeling is gunstig voor de omgeving (minder hinder, mooiere uitstraling, toevoeging functies waarvan de omgeving kan profiteren: voorzieningen, groen, verbinding met het water).

3.2.3 Waterplan Zuid-Holland 2016-2021

In het door Provinciale Staten vastgestelde Waterplan Zuid-Holland is het provinciaal waterbeleid vastgelegd. In dit beleidsdocument zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2021 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- Waarborgen waterveiligheid;
- Zorgen voor mooi en schoon water;
- Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem.

Het water grenst aan het stads- en dorpsgebied en het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op de wateridentiteit, -kwaliteit of -veiligheid. Voor zover er invloed op de wateridentiteit is, is deze positief: water en land worden meer bij elkaar betrokken door de oriëntatie van het plangebied op het water en de groene corridors tussen het water met de dijk en het woongebied en woon- en werkgebied.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie (Dat spreken we af!)

In "Dat spreken we af! Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020" van de Stadsregio Rotterdam (vastgesteld door het Dagelijks bestuur van de stadsregio op 12 februari 2014) hebben 15 gemeenten, waaronder Maassluis, regionale afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt vooruitlopend op opheffing van de Stadsregio Rotterdam als gemeenschappelijke regeling. Per subregio hebben de gemeenten afspraken gemaakt over de gewenste aantallen en woonmilieus. Maassluis maakt deel uit van de subregio Waterweg. In paragraaf 4.1.3 wordt nader ingegaan op deze regionale woonvisie.

Verstedelijkingsstrategie 2010-2020

Het Samenwerkingsverband ZuidMeugel (provincie Zuid-Holland en regio's en grote steden Rotterdam en Den Haag) zet onder andere in op aantrekkelijke woon- en werkmilieus, stedelijke voorzieningen en goede bereikbaarheid, met de Verstedelijkingsstrategie 2010-2020.

Hoofdpunten van de strategie zijn:

- Vraag en aanbod aan woonmilieus in balans brengen; dus zorgen voor meer echt centrumstedelijke en echt landelijke woonmilieus, het tekort aan groenstedelijke milieus wegwerken en zeven locaties als iconen van bijzondere woonmilieus in de ZuidMeugel te ontwikkelen;
- Vooral binnenstedelijk bouwen: tot 80% van de opgave realiseren binnen het bestaand stedelijk en dorpsgebied; daarmee wordt de schaarse open ruimte in de ZuidMeugel gespaard en het draagvlak voor stedelijke voorzieningen versterkt;
- De verstedelijkingsstrategie kan alleen slagen indien:
 - de bereikbaarheid van de binnenstedelijke locaties verbeterd, vooral door realisatie van StedenbaanPlus;
 - er voldoende goede bereikbare en recreatief bruikbare buitenruimte is: het Metropolaan Landschap ZuidMeugel;
 - de milieubelemmeringen afdoende worden weggenomen (externe veiligheid, luchtkwaliteit en verkeers- en industrielawaai).

De ontwikkeling van De Kade past binnen deze hoofdpunten. Er wordt gezorgd voor een centrumstedelijk woonmilieu, waarbij sprake is van binnenstedelijk bouwen op een goed bereikbare locatie met veel groene, recreatief bruikbare buitenruimte, zonder milieubelemmeringen. Het amoveren van de zware bedrijvigheid zorgt verder voor afname van milieubelemmeringen voor omliggende woongebieden.

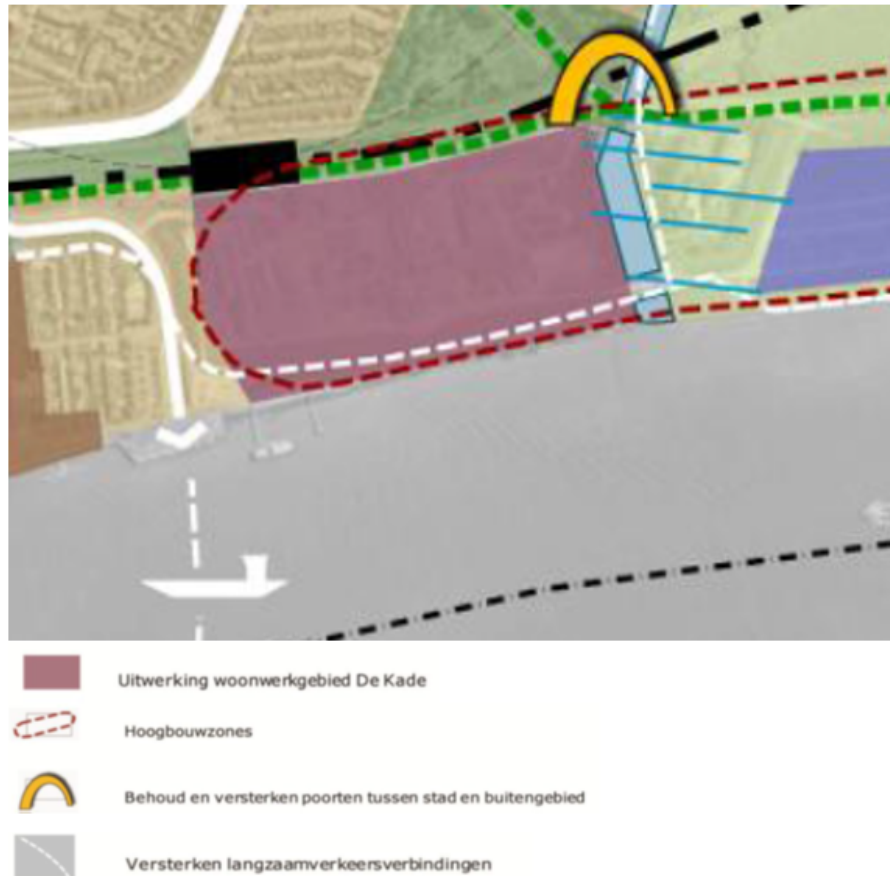
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2012-2025

Maassluis streeft ernaar een sociale en financieel gezonde stad te zijn. Centraal hierbij staat het behoud van de kwaliteit van de stad voor wonen en werken. Om dit te bewerkstelligen heeft de gemeenteraad op 17 april 2012 de Structuurvisie 2012-2025 vastgesteld. De in 2007 vastgestelde Gebiedsvisie heeft hiervoor als basis gediend. Deze structuurvisie vormt dan ook het kader waarbinnen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen worden aangestuurd en beoordeeld. Hierbij geeft de bijbehorende visiekaart het globale streefbeeld voor de toekomstige ontwikkeling van Maassluis weer. De structuurvisie is dus een belangrijk instrument voor de afweging van ruimtelijke beslissingen en voor het aangeven van de beleidsrichting voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsplannen en projectbesluiten.

In de structuurvisie wordt ook concreet ingegaan op het plangebied. Zo is het streven voor De Kade om integraal te herontwikkelen naar wonen, kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke en recreatieve functies in relatie tot het stationsgebied. Ook wordt aangegeven dat voor het jaar 2025 de ambitie is dat er 7.500 arbeidsplaatsen zijn binnen Maassluis. Wanneer op locaties als De Kade en in Kapelpolder voor werkfuncties wordt

gekozen, dan lijkt deze ambitie realiseerbaar, aldus de structuurvisie. In onderhavig bestemmingsplan wordt mede gelet op dit beleid gekozen voor een gemengd woon- en werkgebied waarin een veelheid aan werkfuncties mogelijk is.



Figuur 9 Uitsnede visiekaart structuurvisie

In de visiekaart is er een woonwerkgebied geprojecteerd op de locatie van De Kade. Dit sluit aan bij combinatie van ambities in zowel groei in arbeidsplaatsen als groei in woningvoorraad.

Volgens de structuurvisie heeft de ontwikkelingslocatie De Kade de onderstaande uitgangspunten en randvoorwaarden:

- Wonen, economische en recreatieve functies;
- Indicatie type woonmilieu: appartementen en grondgebonden woningen;
- Kwaliteitsdragers: Nieuwe Waterweg en openbare ruimte met wandel en fietsroutes;
- Stedenbouwkundige aandachtspunten: langzaam verkeersrelatie met Nieuwe Waterweg vanaf stad en station; openbare oevers; boulevardontwikkeling langs Nieuwe Waterweg; relatie met het Midden-Delflandgebied;
- Overige aandachtspunten: bodemvervuiling, zone industrielaawaai, externe veiligheid.

De strategische ligging van De Kade (aan de rivier, naast het station en vlakbij de binnenstad) is een kwaliteit met veel potentie bij de herontwikkeling van dit gebied. De ruimte en het uitzicht op de rivier in combinatie met een snelle ov-verbinding biedt kansen voor het realiseren van een nieuw waterfront voor de stad aan de Nieuwe Waterweg, en kansen voor het ontwikkelen van een levendige plek waar ook ruimte is voor andere functies. De ambitie is het realiseren van een gedifferentieerd stedelijk milieu aan het water.

De herontwikkeling heeft een programma waarin wonen, werken, cultuur, recreatie en het benutten van de nabijheid van de verschillende openbaar vervoersmodaliteiten een plek krijgen. De ontwikkeling voldoet hieraan: er is een gemengd programma en de locatie is goed ontsloten zowel over de weg als via het spoor (Hoekse Lijn).

De aanwezigheid van het station en de veerpont maken van de locatie een belangrijke plek binnen het stedelijk netwerk van Maassluis. Het contact met de rivier is een belangrijke opgave voor de ontwikkelingen op De Kade. De locatie leent zich voor hoogbouwaccenten. Uitgangspunt is dat de openbaarheid van de oevers gewaarborgd blijft.

Voor De Kade geldt dat een deel van het industrieterrein Key en Kramer moet worden verlaagd in zonering om de ontwikkeling van woningbouw mogelijk te maken. Er dienen hogere waarden te worden aangevraagd omdat de voorkeurswaarde van 50 dB(A), als gevolg van industrieterrein Botlek/Pernis wordt overschreden, aldus de structuurvisie. In paragraaf 4.7.4 wordt hier nader op ingegaan.

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

Figuur 10 Programma van De Kade in de structuurvisie

3.4.2 Woonvisie 2016

In de Woonvisie legt de gemeente de ontwikkelrichting voor het beleidsterrein Wonen vast. De Woonvisie doet dus uitspraken over de gehele gemeente Maassluis en alle inwoners en woningzoekenden. Deze woonvisie geeft de hoofdlijnen aan van het beleid dat de gemeente Maassluis voor ogen staat in de jaren 2015 – 2020, voortbouwend op drie documenten:

- het coalitieakkoord 2014-2018;
- de ruimtelijke structuurvisie 2012-2025 met de uitwerking van het beleidsveld wonen;
- de afspraken voor de subregio “Waterweg” uit de Woonvisie 2014- 2020 van de

gemeenten uit Stadsregio Rotterdam, waarmee de afstemming wordt gelegd met het ruimtelijk beleid en het woonbeleid van de provincie Zuid-Holland.

De woonvisie is daarmee het kader voor beslissingen door de gemeente op het beleidsterrein wonen.

De gemeente Maassluis heeft drie uitgangspunten voor het woonbeleid in de jaren 2015 - 2020. Zij zijn afgeleid van de hierboven genoemde documenten:

- Maassluis voor iedereen: Maassluis wil aantrekkelijke gemengde wijken voor zowel jong, oud, rijk als arm. Maassluis streeft binnen deze woonmilieus naar gemengde wijken met zowel huur- als koopwoningen en met woningen in verschillende prijsklassen, die aansluiten bij de woonlasten die mensen in Maassluis, de regio en daarbuiten kunnen betalen.
- Maassluis bij de tijd: De gemeente streeft naar een evenwichtige groei van de stad. Ook in deze veranderende tijden wil Maassluis blijven werken aan de toekomst. Dat verhoogt de toekomstwaarde van de stad als aantrekkelijke woonplaats en zorgt dat de leefbaarheid in de wijken goed is. De economische omstandigheden zijn een reden om te zorgen voor een optimale afstemming van woningbouwvraag en –aanbod, niet voor uitstel of afstel.
- Maassluis biedt een wooncarrière: Of het nu gaat om gezinsuitbreiding of passend wonen als je ouder wordt, het is belangrijk dat ieder die woont of wil wonen in Maassluis een woning kan vinden die bij hem of haar past. Als de behoeften verschuiven moet het mogelijk zijn om een andere passende woning te vinden.

De hoofdlijn van beleid voor de komende vier jaar is in de kern: behouden van de betaalbare voorraad bij het vasthouden van het tempo van de herstructurering en het optimaal benutten van mogelijkheden voor meer doorstroming.

De Kade beoogt een gemengde woonwijk te worden met het accent op laagbouw. Het gemengde karakter van de wijk uit zich zowel naar leeftijdsopbouw, bevolkingssamenstelling als naar inkomen. Er zullen maximaal 550 tot 600 woningen komen, voor starters, maar met name voor doorstromers. De meeste woningen komen in de vrije sector, met kooprijzen vanaf (ruim) €200.000 danwel vergelijkbare huurrijzen. Circa een derde van de woningen zal naar verwachting in de sociale sfeer worden gebouwd, waarvan circa de helft in de sociale huur (onderverdeeld naar circa 50% met een huur onder de aftoppingsgrens en circa 50% met een huur onder de huurtoeslaggrens) en de andere helft zoveel mogelijk in de middeldure huur (vanaf €710 tot €1.000, prijspeil 2017) of overigens in de goedkope koop (maximaal €210.000).

Het bestemmingsplan maakt een grote diversiteit aan woningen mogelijk, in de verschillende sectoren (zie artikel 12, bebouwingstypologie, waar maximale percentages zijn opgenomen voor de verschillende bebouwingstypologiën). Bij realisatie binnen de planperiode van 20 jaar kan dus optimale afstemming plaatsvinden met de kwalitatieve behoefte.

3.4.3 Economische visie Maassluis 2015-2025

Maassluis heeft op 1 december 2015 de 'Economische visie Maassluis 2015- 2025' vastgesteld. In deze visie wordt een beeld geschetst van de economische ontwikkelingen in de regionale economie, gekoppeld aan de lokale ambities van Maassluis. Dit wordt uitgewerkt in een activiteitenprogramma Economie 2015 – 2018. Hierbij worden ook de (mogelijke) relaties gelegd met de ambities en activiteiten van de Agenda Economisch Vestigingsklimaat van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

Om de economische potenties van Maassluis binnen de regio verder uit te nutten wordt de komende jaren ingezet op:

- Ontwikkelen en integreren Citymarketing;
- Het uitbreiden van de toerisme-economie;
- Behouden en faciliteren van de huidige economische bedrijvigheid;
- Scheppen van nieuwe werkgelegenheid met extra aandacht voor innovatieve bedrijven;
- Uitbreiding van de zorgeconomie;
- Optimalisatie winkelveorzieningen;
- Het verbeteren van de huidige bedrijfsterreinen en;
- Acquisitie van bedrijven op nieuwe en huidige bedrijfsterreinen met als doel de versterking van de economische aantrekkelijkheid en het functioneren van het bedrijfsleven van Maassluis.

3.4.4 Wegenstructuurvisie 2020-2025

De Wegenstructuurvisie

Op 14 december 2010 is de Wegenstructuurvisie Maassluis 2010-2025 vastgesteld. In deze wegenstructuurvisie zijn oplossingsrichtingen gegeven voor de toekomstige verkeersstructuur van Maassluis en is onderzocht of knelpunten te verwachten zijn met de demografische en ruimtelijke ontwikkeling van Maassluis tot 2025. Hierbij wordt uitgegaan van scenario 1 waarin alle ontwikkelingen zoals beschreven in de Structuurvisie worden gerealiseerd, waaronder De Kade. Voor de situatie 2025 is een verkeersmodel gebouwd gebaseerd op de Regionale VerkeersMilieukaart van de (voormalige) Stadsregio Rotterdam. Uit deze visie blijkt dat het wegennet van Maassluis, zonder uitbreiding met nieuwe infrastructuur, maar wel met het toepassen van enkele benuttings- en aanpassingsmaatregelen, voldoende capaciteit biedt om de effecten op het verkeer van de nu bekende ontwikkelingen tot 2025 te kunnen verwerken. Deze conclusie is door verkeerskundig adviesbureau Goudappel-Coffeng opnieuw gevalideerd (memo 23 februari 2017).

Kruispunt	Naam	Knelpunten 2025 scenario 1	Oplossingen 2025 scenario 1	Opmerkingen scenario 2
1, 2	Kluisrotonde Coldenhove	Afwikkeling Coldenhovelaan oost begint kritisch te worden	monitoring	Idem
3	N220 - Aartsdijkweg	Opstellengte N220 (tussen rotonde en kruispunt) ontoereikend.	Mogelijkheden: tweede opstelvak voor rechtdoorgaand verkeer op N220 (ri. Zuid). Herstructureren langzaam verkeersstructuur; gebruik fietstunnel Maasdijk en verplaatsen bushalte	Idem
4	Coldenhovelaan - Transportweg	Cyclustijden hoog en opstellengte op Coldenhovelaan noord is kritisch	monitoring	geen knelpunten
5	Maasdijk - Dr. A. Schweitzerdreef	Lange wachttijd op Dr. A. Schweitzerdreef	VRI en huidige opstelstroken verlengen. Westgaag niet meer aansluiten; aansluiting via Dijkpolder	Idem, maar lengte huidige opstelstroken voldoet
6	Maasdijk - Dijkpolderweg	Verzadigingsgraad begint in 2025 kritisch te worden	Enkelstrooksrotonde (op termijn wellicht tuborotonde), monitoring	Enkelstrooksrotonde heeft voldoende restcapaciteit
7	Maasdijk - Dr. J. Schoutenlaan	geen	n.v.t.	Idem
8	Westlandseweg - Kwartellaan	geen	n.v.t.	Idem
9	Westlandseweg - Nachtegaallaan	geen	n.v.t.	Idem
10	Westlandseweg - Uiverlaan	Lengte linksafstrook Westlandse Zuid -> Koningshof	Aansluiting Dijkpolder met VRI, Verlengen opstelstrook	geen knelpunten bij aanleg VRI
11	Westlandseweg - Beethovenlaan	geen	n.v.t.	Idem
12	Westlandseweg - Mozartlaan	geen	n.v.t.	Idem
13, 14	Kluisrotonde aansluiting 7	Na 2025 begint verzadigingsgraad afrit uit Rotterdam kritisch te worden	monitoring	geen knelpunten bij Kluisrotonde
15, 16	Bajonet Oude Veiling - Koningin Julianaweg	Kerkweg is zwaar overbelast met lange wachttijden en serieuze filevorming. In de avondspits is ook Oude Veiling - Maassluiseweg overbelast	Mogelijkheden: plaatsen VRI; creëren extra ruimte door aanleg aparte fietsbrug op Oude Veiling extra opstelcapaciteit. Dan nog is beschikbare opstelruimte kritisch	Idem
17	Laan 1940-1945 - Vermeerlaan	geen	Mogelijk Langzaam Rijden Gaat Sneller (LRGS)	Idem
18	Laan 1940-1945 - Mesdaglaan	geen	Mogelijk Langzaam Rijden Gaat Sneller (LRGS)	Idem
19	Laan 1940-1945 - Prinses Julianalaan	geen	Mogelijk Langzaam Rijden Gaat Sneller (LRGS)	Idem
vv	Havenplein	objectieve en subjectieve verkeersveiligheid	verbeteren verkeersveiligheid	n.v.t.

Figuur 11: Overzicht knelpunten en oplossingen per kruispunt

Oplossingsrichtingen

Voor het oplossen van de knelpunten zijn geen nieuwe wegen noodzakelijk. Wel zijn bij de kruispunten aanpassingen nodig om het verkeer te kunnen laten doorstromen in 2025. In de tabel van figuur 11 staan de kruispunten en benodigde maatregelen benoemd. De belangrijkste daarbij is de aanleg van een verkeersregelinstallatie bij het kruispunt Dr A. Schweitzerlaan – Maasdijk. Voor de kruispunten rond de aansluitingen 6 en 7 zijn maatregelen denkbaar om de knelpunten op te lossen. Naast doorstromingsmaatregelen is het gewenst om ook voor het Havenplein maatregelen te nemen om de (subjectieve) verkeersveiligheid te verbeteren.

Robuustheid/duurzaamheid

De Stadsregio Rotterdam heeft in hun Regionaal Verkeer- en Vervoerplan trajectsnelheden opgenomen om de robuustheid/duurzaamheid van een route aan te tonen. Op alle routes van en naar de aansluitingen van de A20 worden gemiddelde trajectsnelheden gehaald die als goed tot zeer goed worden beoordeeld. Op de kruispunten rond aansluiting 6 kan het verkeer gemiddeld goed worden verwerkt in 2025 met de maatregelen uit de tabel van figuur 11. Echter op sommige momenten zal er toch een terugslag optreden vanwege de geringe afstand tussen het kruispunt Aartsdijkweg – Coldenhovelaan en de Kluisrotonde. Vanaf aansluiting 7 richting Maassluis liggen de gemiddelde trajectsnelheden ook hoger dan 20 km/h, wat als goed beoordeeld wordt. Met de maatregelen uit de tabel van figuur 11 kan het verkeer op de bajonet Oude Veiling goed worden verwerken tot circa 2025. Hoewel de situatie gemiddeld goed is kunnen zich wel degelijk afwikkelingsknelpunten voordoen en wel in de avondspits. Conform de Ladder van Verdaas zal de gemeente pas in laatste instantie overgaan tot het aanleggen van nieuwe wegen.

Hoewel sprake is van een stijging van de verkeersbelasting van het wegennet, blijven de milieueffecten binnen de wettelijke normen en vragen deze geen extra maatregelen.

Conclusie

Het wegennet van Maassluis kan ook in de toekomst (na 2025) het verkeer goed verwerken. Er zijn geen nieuwe wegen nodig. Wel moeten er op enkele kruispunten aanpassingen plaatsvinden om de doorstroming en verkeersveiligheid te waarborgen (zie figuur 11). Dit betreft zowel kruispunten in Maassluis zelf, als in de gemeenten Westland en Midden-Delfland. Met deze kruispuntaanpassingen is het ook mogelijk om de gestelde kwaliteitsdoelstellingen ten aanzien van doorstroming te halen.

3.4.5 Nota Bovenwijkse Maatregelen (2013)

Met de Wro, met daarbinnen de afdeling Grondexploitatie (afdeling 6.4) hebben gemeenten publiekrechtelijke instrumenten voor kostenverhaal, verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitaties gekregen. De wet kent een lijst waarin limitatief zijn genoemd welke investeringen daarvoor in aanmerking komen. In die lijst wordt ook melding gemaakt van te treffen werken, maatregelen en voorzieningen (hierna: (bovenwijkse) voorzieningen), die van nut zijn voor meerdere exploitatiegebieden. De maatregelen in onderstaande tabel voorzien van een kruispuntnummer zijn overgenomen uit de Wegenstructuurvisie 2010-2025.

De gemeente Maassluis geeft via deze nota:

1. een kader om tot anterieure afspraken te komen rondom bijdragen ten behoeve van bovenplanse kosten (bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen);
2. een kader om tot eventueel dwingend kostenverhaal ter realisering van bovenwijkse voorzieningen te komen, waarmee een onderbouwing gegeven wordt van toe te passen criteria.

De nota heeft consequenties voor in principe alle exploitatiegebieden. Het maakt daarbij niet uit of het om een particuliere dan wel om een door de gemeente geïnitieerde ontwikkeling gaat.

Alle exploitatiegebieden dragen bij aan de bekostiging van de in deze nota benoemde bovenwijkse voorzieningen, voor zover er wordt voldaan aan de drie toetsingscriteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (causaal verband). Daarnaast is het nog mogelijk om via een anterieure overeenkomst bijdragen overeen te komen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

				Profijt									
				Toerekenbaarheid									
				Bestaande stad	Buiten Maassluis	Dijkpolder	Koningshoek	Kade	Kapel polder	Binnenstad / Sluispolder-West	Chopin	Proportionaliteit criterium	Categorie voorziening
NR.	Omschrijving	Prognose aanleg tussen jaren											
Gemeente Maassluis													
1	Natuurspeelplaats	2012-2015	Profijt	ja	nee	ja	ja	ja	ja	ja	ja	N.v.t.	R
			Toerekenbaar	ja	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee		
2	Fietsverbinding Nieuwe Waterweg	2012-2017	Profijt	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	N.v.t.	R
			Toerekenbaar	ja	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee		
3	Laan 1940-1945-Bilderdijklaan-Vermeerlaan (kruispunt 17)	2015-2020	Profijt	ja	nee	ja	ja	ja	ja	ja	ja	Verkeersproductie	R
			Toerekenbaar	ja	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee		
4	Laan 1940-1945-P.C. Hooftlaan-Mesdaglaan (kruispunt 18)	2015-2020	Profijt	ja	nee	ja	ja	ja	ja	ja	ja	Verkeersproductie	R
			Toerekenbaar	ja	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee		
5	Laan 1940-1945-Zuidijk-Prinses Julianalaan (kruispunt 19)	2015-2020	Profijt	ja	nee	ja	ja	ja	ja	ja	ja	Verkeersproductie	R
			Toerekenbaar	ja	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee		
6	Maasdijk-Dr. A. Schweitzerdreef (kruispunt 5)	2015-2020	Profijt	ja	nee	ja	ja	ja	ja	ja	ja	Verkeersproductie	B
			Toerekenbaar	ja	nee	ja	ja	ja	ja	ja	ja		
7	Langzaam verkeer Maasdijk herprofilering	2015-2020	Profijt	ja	nee	ja	ja	ja	ja	ja	ja	N.v.t.	R
			Toerekenbaar	ja	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee		
8	Nieuwbouw Buitenruimte Lightrailhalte Steendijkpolder en aanpassing buitenruimte halte Maassluis-West	2015-2020	Profijt	ja	nee	ja	ja	nee	nee	nee	ja	N.v.t.	R
			Toerekenbaar	ja	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee		
9	LV verbinding tussen Aalkeetpolder ten noorden en zuiden van A20	2012-2025	Profijt	ja	nee	nee	nee	ja	ja	ja	ja	N.v.t.	R
			Toerekenbaar	ja	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee		
Gemeente Westland													
10	Coldenhovelaan N220-Aartsdijkweg-Coldenhovelaan (kruispunt 1 en 2)	2020-2025	Profijt	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	Verkeersproductie	B
			Toerekenbaar	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja		
Gemeente Midden-Delfland													
11	Oude Veiling-Kerkweg-Maassluiseweg (kruispunt 15)	2020-2025	Profijt	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	Verkeersproductie	B
			Toerekenbaar	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja		
12	Maassluiseweg-Koningin Julianaweg (kruispunt 16)	2020-2025	Profijt	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	Verkeersproductie	B
			Toerekenbaar	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja		

Figuur 12. Overzicht Bovenwijkse Voorzieningen (B) en Ruimtelijke Maatregelen (R)

Beleid Bed & breakfast

Op 15 september 2015 hebben burgemeester en wethouders van Maassluis de Beleidsnotitie "Bed & Breakfast 2015" vastgesteld, met als doel het regulering van deze activiteiten om Maassluis levendiger en aantrekkelijker te maken en meer bezoekers naar Maassluis te trekken. De beleidsregels zijn vertaald in dit bestemmingsplan (artikel 1.6 en 5.1).

Hoofdstuk 4 Toetsing aan sectorale aspecten en belangenafweging

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking, geregeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en in de provinciale Verordening Ruimte (zie paragraaf 3.2), beoogt zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren door een motivering verplicht te stellen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Deze ontwikkelingen moeten in de toelichting bij het bestemmingsplan worden gemotiveerd aan de hand van drie stappen of treden (artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro):

1. een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. een beschrijving in hoeverre in die actuele regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. De eerste en de tweede trede worden samengevoegd en de derde trede komt te vervallen, waardoor sprake zal zijn van een meer integraal afgewogen toets. Van een ladder kunnen we dan dus eigenlijk niet meer spreken. Daarnaast wordt de uitgebreide motivering beperkt tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Verder wordt het in de praktijk als lastig ervaren begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het eenvoudiger begrip 'behoefte' en wordt een nieuw onderdeel toegevoegd waarmee het mogelijk wordt een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen. Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk.

Dit bestemmingsplan is nog getoetst op basis van de huidige ladder, waarbij wel van belang is dat op grond van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, uitstel van onderzoeken mogelijk is (slechts globaal de uitvoerbaarheid aantonen) en de toelichting geen onderbouwing van de uitvoerbaarheid hoeft te bevatten. Met onderstaande motivering is ook voldaan aan de motiveringsplicht op grond van de nieuwe ladder.

4.1.2 Nieuwe (stedelijke) ontwikkeling?

De eerste vraag die beantwoord moet worden, is of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de Verordening ruimte wordt gesproken over een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' waarvoor de laddertoets moet worden doorlopen. In de begripsbepalingen is een 'bestaande ruimtelijke ontwikkeling' gedefinieerd die gezien de woordkeuze geacht mag worden de tegenhanger te zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder een bestaande ruimtelijke ontwikkeling wordt verstaan hetgeen: "(...) waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bij een omgevingsvergunning is afgeweken van het bestemmingsplan of een aanvraag hiertoe is ingediend die kan worden verleend". In het plangebied geldt geen bestemmingsplan, zodat een omgevingsvergunning om daarvan af te wijken, niet aan de orde kan zijn. Er is echter wel een omgevingsvergunning aangevraagd die kan (zelfs moet) worden verleend voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. Die woningbouw kan derhalve als de bestaande (referentie)situatie worden beschouwd.

Op grond van inmiddels vaste jurisprudentie moet om te bepalen of een stedelijke ontwikkeling nieuw is, een vergelijking worden gemaakt met het vorige planologische regime (zie bijvoorbeeld ABRvS 1 juni 2016, 201503801/1/R2, ABRvS 20 april 2016, 201503895/1/R2 en ABRvS 24 februari 2016, 201506618/1/R6). Als het vorige bestemmingsplan de uitbreiding van bebouwing (het nieuwe ruimtebeslag) en/of de betreffende gebruiksmogelijkheden reeds in vergelijkbare of niet substantieel kleinere omvang mogelijk maakte, dan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Oftewel: was een ontwikkeling planologisch reeds toegestaan -op grond van het voorgaande regime moest, gelet op het limitatief-imperatieve stelsel, een omgevingsvergunning voor het bouwen worden afgegeven- of was een (grotendeels) vergelijkbare ontwikkeling reeds toegestaan, dan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Niet de feitelijk bestaande situatie is ingevolge deze jurisprudentielijn leidend, maar de juridisch-planologisch bestaande situatie.

In onderhavig geval is sprake van een witte vlek, waar dus bij wijze van spreken alles mag (mits niet strijdig met de nog wel geldende regelgeving, zoals de bouwverordening, welstandsnota, het Bouwbesluit en milieuregelgeving). Zonder de vaststelling van onderhavig plan, is de onderhavige ontwikkeling toegestaan zonder dat een laddermotivering vereist is. Het vorige regime liet deze ontwikkeling immers rechtstreeks toe. Deze benadering past binnen de gedachte achter de vaste jurisprudentielijn: wat juridisch reeds is toegestaan, hoeft niet beladderd te worden.

Uit de jurisprudentie blijkt ook dat onbenutte mogelijkheden die opnieuw worden geboden, niet beladderd hoeven te worden (zie bijv. ABRvS 23 december 2015, 201505014/1/R6). In vergelijking met het voorgaande regime betreft dit immers geen nieuwe ontwikkeling. Dit is ingegeven vanuit het rechtszekerheidsbeginsel: respectering van bestaande rechten en mogelijkheden. Vanuit die gedachte kan ook bij een witte vlek de benadering worden gekozen dat wat reeds bij recht is toegestaan, toegestaan kan blijven zonder nadere motiveringsplicht ten aanzien van de ladder.

In de uitspraak van 29 juni 2016, 201408365/1/R2, geeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over een witte vlek aan dat omdat in dat geval wordt aangesloten bij de legale bestaande situatie, het plan niet voorziet in nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden die beladderd moeten worden. In onderhavig geval wordt aangesloten bij een aangevraagde

en te vergunnen situatie, die uiteraard op grond van onderhavig plan anders gerealiseerd kan worden. Maar voor wat betreft het aantal woningen en de hoeveelheid 'verstening' is er geen sprake van een wezenlijk verschil met de te vergunnen situatie. Die kan daarmee als basis en referentiekader dienen, hetgeen leidt tot de conclusie dat geen sprake is van nieuw (groter) ruimtebeslag dan reeds is toegestaan en reeds gerealiseerd kan worden als bestaande situatie. Als de witte vlek als referentiekader geldt, is overigens bijna alles toegestaan, tot een bouwhoogte van 15 meter (welke hoogte in dit plan generiek ook wordt aangehouden).

Van belang is ook nog dat vanuit rechtszekerheid de aangevraagde en te vergunnen situatie niet (zonder meer) wegbestemd kan worden. Dit is een zwaarwegend belang waaraan zelfs op grond van een eventuele negatieve laddertoets (waarvan overigens blijkens het hierna volgende geen sprake is) niet zomaar getornd kan worden.

4.1.3 Motivering trede 1

Hoewel op basis van het bovenstaande geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt hieronder toch een motivering gegeven op basis van de ladder. Daarbij worden achtereenvolgens de verschillende treden van de ladder doorlopen. Gekeken wordt zowel naar de landelijke als naar de provinciale treden, die grotendeels met elkaar overeenkomen. Uitgangspunt is de looptijd van het plan van 20 jaar, op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij overigens ook geldt dat de toelichting niet de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan hoeft te bevatten.

Bepalen van de regio

Maassluis ligt in de Metropoolregio Rotterdam - Den Haag op de grens van de Stadsregio Rotterdam en het Stadsgewest Haaglanden. Daarbinnen worden subregio's onderscheiden. Maassluis ligt in de Subregio Waterweg: Maassluis, Schiedam, Vlaardingen, Rotterdam (Hoek van Holland, Delfshaven). Binnen het kader van de Regio Rotterdam zijn er afspraken gemaakt tussen de gemeenten in deze subregio als het gaat om afstemming van de woningbouw voor de periode 2014-2020.

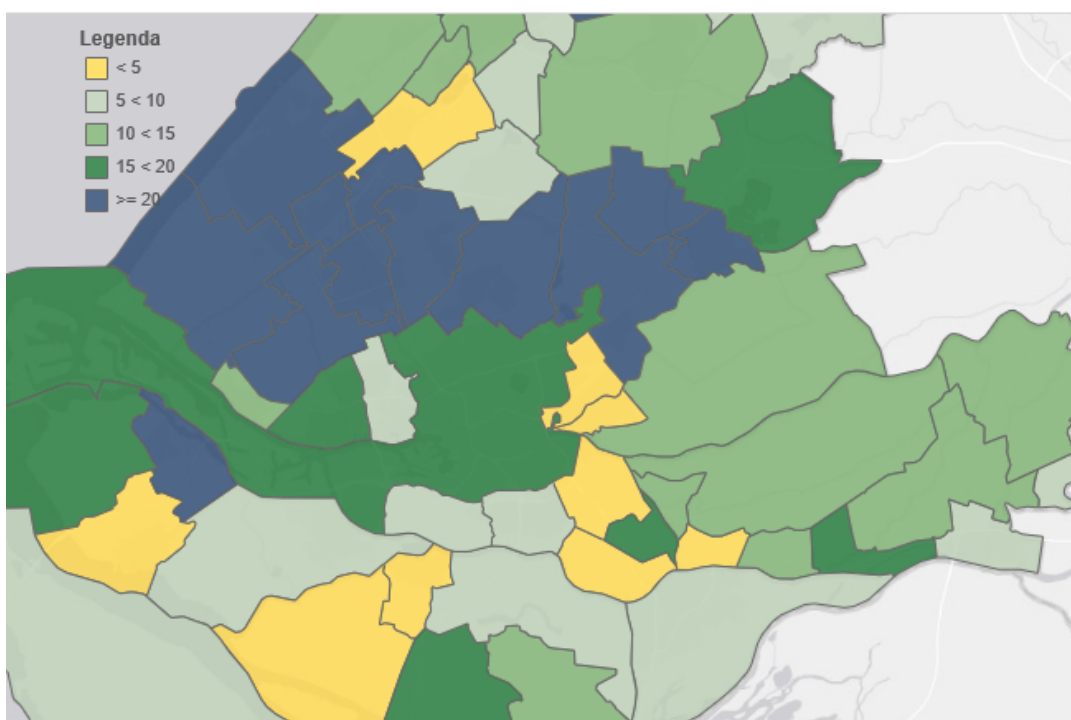
Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en regionale afstemming Wonen

Basis voor de kwantitatieve woningbehoefte is: "Dat spreken we af! Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 incl. subregionale samenwerkingsafspraken", d.d. april 2014. In januari 2014 is in de subregio Waterweg afgesproken om voor Maassluis uit te gaan van bandbreedte 900-1500 bruto woningen; netto 1200.

Het Samenwerkingsverband regio Rotterdam heeft op 5 juli 2016 aan GS een brief gestuurd inzake Aanbieding woningbouwprogramma samenwerkingsverband Regio Rotterdam 2016-2025/2030. In de bijlage bij deze brief is het project De Kade opgenomen voor de periode 2020-2025. Thans kan het project naar voren worden gehaald. In de brief staat dat de provinciale WBR-raming 2016 voor deze regio hoger is dan het planaanbod tot 2020. Met het bouwprogramma voor de Kade de komende jaren blijft het bouwprogramma van Maassluis binnen de bandbreedte van 900-1500 woningen voor de periode tot 2020. Voor de periode daarna kan deze worden opgenomen in de te actualiseren regionale woonvisie regio Rotterdam. Als basis voor deze actualisatie kan naast de Zuid-Hollandse

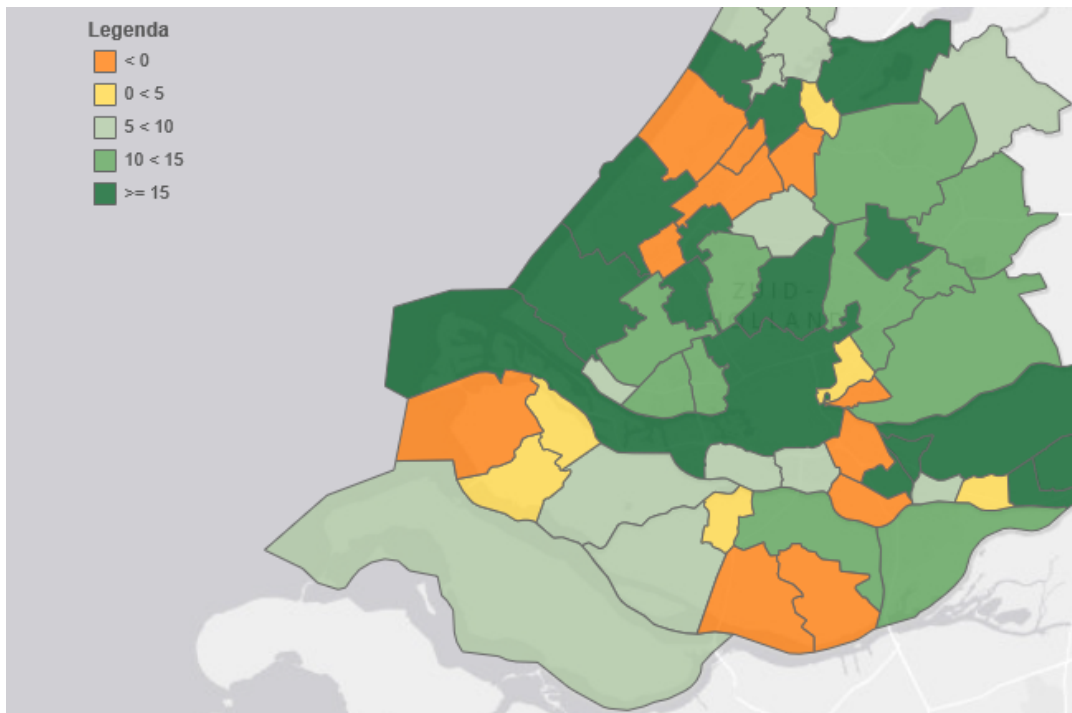
bevolkingsprognose, de Primosprognose 2016 worden gehanteerd, alsmede specifiek voor Maassluis, conform de Woonvisie 2016-2020 (vastgesteld door de gemeenteraad van Maassluis op 16 februari 2016), ook de Fakton effectieve vraaganalyse Maassluis uit 2014. Beide laatste bronnen gaan uit van een marktruimte van ca. 200 woningen per jaar bruto toevoeging voor Maassluis.

Een en ander past binnen de in de Woonvisie 2016-2020 gehanteerde cijfers over de groei van het aantal inwoners en het aantal huishoudens (zie de in Bijlage 2 bij deze Woonvisie genoemde bronnen) en de cijfers voor de regio, zoals die onder andere blijken uit de Zuid-Hollandse Bevolkingsprognose 2016 (BP2016) en de Woningbehoefteraming (WBR2016).



Figuur 13 Procentuele groei woningbehoefte

(bron: <http://staatvan.zuid-holland.nl/Paginas/Factsheets/Bevolkingsprognose.aspx>)



Figuur 14 Procentuele groei woningbehoefte 2015-2040

(bron: <http://staatvan.zuid-holland.nl/Paginas/Factsheets/Woningbehoefte.aspx>)

Het bestemmingsplan maakt een grote diversiteit aan woningen mogelijk, in verschillende sectoren (zie artikel 12, bebouwingstypologie, waar maximale percentages zijn opgenomen voor de verschillende bebouwingstypologiën). Bij realisatie binnen de planperiode van 20 jaar kan dus optimale afstemming plaatsvinden met de kwalitatieve behoefte. Het gebied biedt een aantrekkelijk woon- en leefmilieu, met veel groen aan het water, met eigen voorzieningen in het woon- en werkgebied en overige voorzieningen op korte afstand.

In de Actualisatie van de verstedelijkingsagenda van het netwerk Zuidelijke Randstad (gemeenten Den Haag en Rotterdam en regio's Holland Rijnland, Drechtsteden, Midden-Holland, Metropoolregio Rotterdam-Den Haag en provincie Zuid-Holland) van oktober 2016 is aangegeven dat de focus voor verstedelijking op vier typen plekken ligt, waarvan verdichting rond knooppunten en toplocaties er een van is. De Kade is aangewezen als locatie voor verdichting rondom een OV-knooppunt (Hoekselijn). In deze Actualisatie van de verstedelijkingsagenda is ook aangegeven dat verouderde bedrijventerreinen kunnen worden getransformeerd tot gemengde woon-werkmilieus.



Figuur 15 Verdichting rondom OV knooppunten: verstedelijking rondom Hoekselsijl

Voorzieningen

Het gebied wordt getransformeerd tot een gemengd woon-werkmilieu, wat past binnen de Actualisatie van de verstedelijkingsagenda.

Door de ontwikkeling van de woningbouwlocatie De Kade, ontstaat vanuit deze woningen behoefte aan (kleinschalige) voorzieningen in de directe omgeving. Daarnaast stimuleren de mogelijkheden die binnen het woon- en werkgebied worden geboden de werkgelegenheid. Het plan biedt op dit punt flexibiliteit door een breed scala aan functies mogelijk te maken: woningen, bedrijven, kantoren, recreatieve voorzieningen, detailhandel en dienstverlening, horeca. Deze functies kunnen (de identiteit van) het gebied versterken en het gebied aantrekkelijk maken als leef- en verblijfsgebied aan het water.

Voor de andere hoofdfuncties dan woningen zijn in de regels diverse beperkingen opgenomen, onder andere een maximum vloeroppervlakte per vestiging en een gezamenlijk maximum oppervlakte. Via binnenplanse afwijking worden zelfstandige detailhandel en horeca mogelijk gemaakt echter uitsluitend voor de behoefte vanuit het gebied zelf en onder de voorwaarde dat geen onevenredige nadelige beïnvloeding van het bestaande aanbod in de gemeente plaatsvindt.

De Stec-groep heeft in opdracht van de provincie Zuid-Holland de behoefteraming bedrijventerreinen in de regio MRHD geactualiseerd. In nauwe samenwerking met subregio's en gemeenten – waaronder Maassluis - is aan deze belangrijke bouwsteen voor het provinciale bedrijventerreinenbeleid gewerkt. Samen met het definitieve rapport over de profilering van bedrijventerreinen vormt de behoefteramingen een bouwsteen voor de regionale Agenda Bedrijventerreinen. De Kade wordt in deze documenten genoemd als te transformeren bedrijventerrein.

Met verwijzing naar de behoefteraming is de uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen zich voornamelijk een vraag naar grootschalige logistieke- en regulier gemengde terreinen. De

uitbreidingsvraag naar HMC- en hoogwaardige bedrijventerreinen is beperkt. Vertaald naar de situatie in Maassluis zou het dan hooguit kunnen gaan om een (uitbreidings)vraag naar een regulier-gemengde locatie. Deze vraag is overigens met name (boven)lokaal tot subregionaal. In Maassluis is bedrijventerrein De Dijk een regulier-gemengde locatie. En gezien het aanbod dat er nog is op De Dijk, wordt op dit bedrijventerrein aan de (boven)lokale vraag voldaan. Overigens wordt in de behoefte-raming geconcludeerd dat de regio's Den Haag als Rotterdam meer (hard) planaanbod hebben dan dat er vraag bestaat. Kwalitatief kan nog wel behoefte zijn aan nieuwe plannen/locaties. Dit moet nog onderzocht worden.

In de Nota beantwoording overlegreacties (Bijlage 13) is nader ingegaan op de regionale afstemming.

Op basis van het voorgaande is de conclusie dat regionale afstemming voldoende heeft plaatsgevonden en dat compensatie niet noodzakelijk is.

4.1.4 Motivering trede 2

Het gebied ligt in de bebouwde kom. Er is sprake van bestaand stedelijk gebied volgens de definitie in het Bro en van bestaand stads- en dorpsgebied volgens de definitie in de provinciale Verordening ruimte.

Er is sprake van zware bedrijvigheid die wordt vervangen door een ter plaatse beter passend woon- en werkgebied. Het bestaande bedrijf gaat verplaatsen en de gemeente staat voor de opgave hoe het braakliggende terrein met bebouwing, kan en moet worden ingevuld. Het feit dat dit terrein een nieuwe invulling krijgt, past perfect binnen de gedachte achter de ladder: zorgvuldig ruimtegebruik, benutten bestaand stedelijk gebied. De bedrijfsbebouwing is voor andere doeleinden niet bruikbaar en moet daarom worden gesloopt.

4.1.5 Motivering trede 3

Trede 3 is niet aan de orde nu in de behoefte wordt voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Desalniettemin kan worden vermeld dat de locatie goed bereikbaar is voor langzaamverkeer als voor autoverkeer en multimodaal ontsloten is door de nabij gelegen spoorlijn met station en openbaar vervoerverbindingen. Juist deze situering nabij een Openbaar Vervoers-station maakt dit een zeer geschikte woningbouwlocatie.

4.2 Duurzaamheid

Gestreefd wordt naar een duurzame invulling van het gebied. Dit uit zich in de inrichting van het gebied, met veel groen (met mogelijkheden voor recreatief medegebruik) en geïntegreerd op het water. Er is sprake van duurzaam waterbeheer (zie paragraaf 4.6). De verkaveling in het gebied is oost-west gericht. De locatie is bijzonder goed ontsloten door openbaar vervoer.

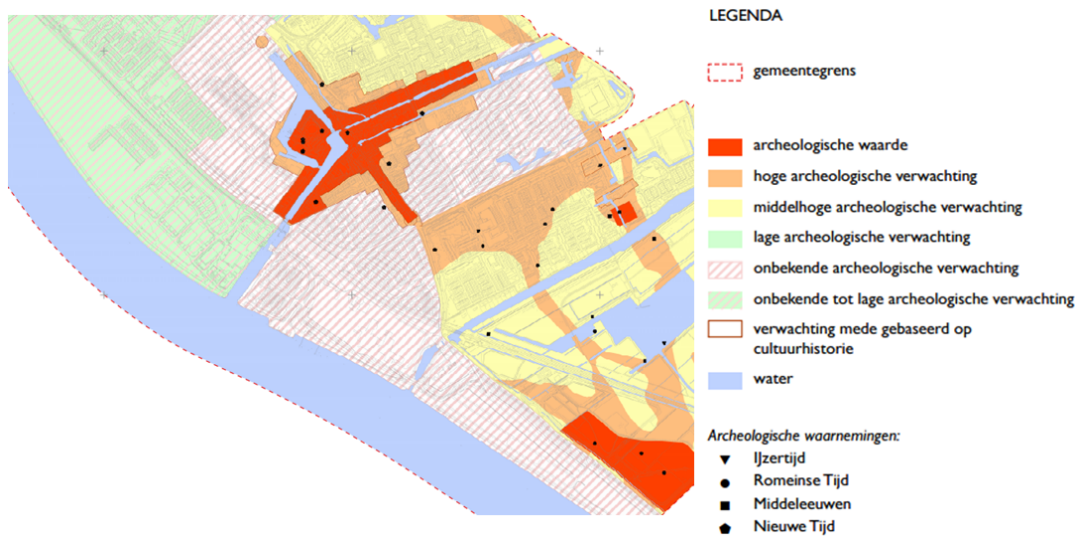
Daarnaast uit dit zich in de bouwfase. Het bestemmingsplan bevat daarvoor geen concrete vereiste, aangezien dit juridisch via het Bouwbesluit wordt gereguleerd. Tussen de gemeente en de projectontwikkelaar is een inspanningsplicht afgesproken om integrale duurzaamheid



Figuur 16: Impressies uit het Beeldkwaliteitsplan

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

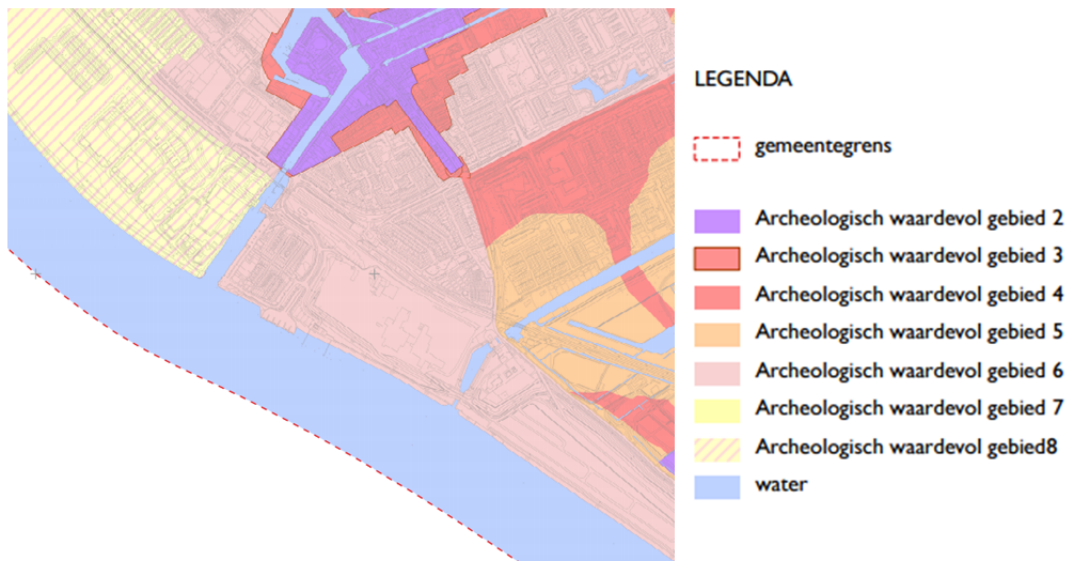
De Wet op de Archeologische Monumentenzorg regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. In de wet is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat gemeente bevoegd gezag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de voorgaande wet beschikt de gemeente over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.



Figuur 17 Archeologische beleidskaart Maassluis

Volgens de archeologische waarden en verwachtingenkaart van de gemeente Maassluis is er ter plaatse van het planvoornemen een onbekende archeologische verwachtingswaarde. Dit geldt in het algemeen voor het buitendijkse gebied langs de Nieuwe Waterweg. Het betreft zones waarover geen uitspraak kan worden gedaan over de verwachte dichtheid aan archeologische sporen op archeologisch relevante diepte omdat er geen of onvoldoende informatie voor handen is over de aard en de kwaliteit van het bodemarchief, maar waarvan wel kan worden vastgesteld dat ophoging van het maaiveld heeft plaatsgevonden en/of de bovenste bodemlagen geroerd zijn. Direct buiten de bebouwde kom van Maassluis hebben gebieden een middelhoge of hoge archeologische verwachting, gekoppeld aan de eenheden zoals weergegeven op de geologische kaart van de gemeente Maassluis (hoge verwachting voor terreinen binnen een kreegrug/getij-inversierug of binnen een vlakte van getij-afzettingen).

Op basis van deze archeologische waarden- en verwachtingenkaart is er een archeologische maatregelenkaart opgesteld. Het plangebied ligt op deze kaart binnen een archeologisch waardevol gebied 6; gebied met een onbekende archeologische verwachting.



Figuur 18 Archeologische maatregelenkaart Maassluis

De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er in de diepere ondergrond sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden. De volgende afwijkingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- d. oppervlakte plangebied tot 200 m²;
- e. diepte bodemingreep tot 200 cm beneden maaiveld.

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Bijlage 9 bij de toelichting). Op grond van de resultaten van dit archeologisch bureauonderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd indien de geplande graafwerkzaamheden (uitgraven bouwputten) ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied ter plaatse van het merendeel van het plangebied niet dieper reiken dan 4,5 meter beneden het huidige maaiveld (beperkend tot de ophogings-laag).

Ter plaatse van de locatie waar nog een dijklichaam mag worden verwacht, in het zuidoostelijke deel van het plangebied, mogen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper gaan dan twee meter beneden het huidige maaiveld. Verder kunnen bij de ontwikkeling van het plangebied de mogelijkheden voor archeologisch vriendelijk/sparend bouwen door middel van heipalen worden onderzocht.

Indien (toekomstige) verstoringen toch dieper dan 4,5 meter beneden het huidige maaiveld, dan wel twee meter beneden het huidige maaiveld ter plaatse waar een begraven dijklichaam wordt verwacht, en deze een oppervlakte overschrijden van meer dan 200 m² van het plangebied, dan wordt geadviseerd een vervolgonderzoek te laten uitvoeren door middel van een verkennend booronderzoek.

Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie heeft dit onderzoek beoordeeld als correct. Geadviseerd wordt echter geen vervolgonderzoek voor te schrijven omdat niet te verwachten is dat tijdens de realisatie van de woonwijk substantiële kenniswinst ten aanzien van de archeologie kan worden geboekt. In het bestemmingsplan behoeft naar oordeel van Vestigia dan ook niet te worden voorzien in archeologische bescherming (zie Bijlage 10 bij de

toelichting). Burgemeester en wethouders hebben op basis van dit advies besloten het gebied archeologisch vrij te geven. In het plan is daarom niet voorzien in een archeologische bescherming.

4.5 Ecologie

4.5.1 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied. Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura-2000 gebied (zie Bijlage 8).

Onderstaande afbeelding geeft het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) weer. Het plangebied is niet gelegen in gebieden uit het NNN, maar het omliggende water is hier wel onderdeel van. Hier worden geen ontwikkelingen gerealiseerd, waardoor het voornemen niet van invloed is op de gebiedsbescherming.



Figuur 19 Natuurnetwerk Nederland

4.5.2 Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Kort gezegd is het verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplantings- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Verder is het verboden beschermde plantensoorten te vernielen. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk.

Er is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd (Bijlage 8) om in te kunnen schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel V. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van onderzoek	betreft mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in aanwezige bebouwing.
	foerageergebied	nee	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	ja	nee	nee	nee	mits oostelijke bomenrij onaangetast blijft
Grondgebonden zoogdieren		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van soorten als konijn, egel en rosse woelmuis
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van soorten als bruine kikker en gewone pad
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natuurbeschermingswet 1998		7,5 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		1,5 km	nee	nee	nee	-

Figuur 20 Gevolgen voor soortgroepen

Op basis van de uitgevoerde quickscan dient voor uitvoering van de sloop van bebouwing duidelijkheid te zijn verkregen omtrent de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing. Overtreding ten aanzien van algemene broedvogels dient te worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Verder dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen. Ten aanzien van de vleermuizen is een regeling in het plan opgenomen (Artikel 18).

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de voorgenomen plannen uitvoerbaar zijn, mits in de planvorming en tijdens het uitvoeren van de plannen het bepaalde in de Wet Natuurbescherming in acht wordt genomen. Indien van toepassing kunnen, middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het aanvragen van een ontheffing, de plannen alsnog worden uitgevoerd.

4.5.3 Groenstructuur

Verwezen wordt naar het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 14 bij de toelichting is gevoegd. In de regels is de hoofdgroenstructuur geborgd.

4.6 Water

4.6.1 Hoogheemraadschap van Delfland

Delfland streeft naar een duurzame, robuuste waterstructuur. Dat wil zeggen: met voldoende ruimte voor waterberging, goede waterkwaliteit, waterkeringen en waterzuivering. Wat dat concreet betekent, is afhankelijk van de aard van het gebied en de functie die het heeft of zal krijgen vanuit de RO. Het waterschap adviseert over locatiekeuze en toetst de voorgenomen veranderingen aan het vastgestelde waterbeleid. Delfland maakt daarbij onderscheid in vier categorieën: stedelijk gebied, herstructureringsgebied, glastuinbouwgebied en landelijk gebied.

Belangrijk uitgangspunt is dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen niet mag verslechteren (standstillbeginsel). Het is belangrijk om water al bij de locatiekeuze en het ontwerp van ruimtelijke ontwikkelingen als ordenend principe te gebruiken. Dat voorkomt het ontstaan van knelpunten achteraf, zoals (grond)wateroverlast of slechte waterkwaliteit.

Het Delflandse beleid is echter gericht op méér dan standstill, zoals ook blijkt uit het Waterbeheerplan (4.6.2), gebiedsplannen, richtlijnen, waterplannen et cetera. Veranderingen in de inrichting van een gebied geven de mogelijkheid om het watersysteem te verbeteren. Het gaat daarbij ook om de relatie tussen de verschillende waterthema's (droogte en wateroverlast, afvalwater, waterkwaliteit en ecologie, waterkeringen). Waterknelpunten en/of problemen met waterkeringen worden niet afgewenteld op de omgeving of verschoven naar de toekomst.

4.6.2 Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan 2016-2021 worden de lijnen voor de middellange en lange termijn uitgezet. Op basis hiervan kunnen kademota's geschreven worden die op hun beurt richting geven aan een jaarlijks uitvoeringsprogramma met begroting. Het is een uitdaging om het watersysteem en de zuiveringen zodanig te beheren en te ontwikkelen dat het systeem ook in de toekomst ten dienste kan blijven staan van economie en ecologie. Passend bij het verstedelijkte karakter van het beheergebied zet Delfland in de planperiode van het Waterbeheerplan volop in op stedelijk waterbeheer en samen met de gemeenten op klimaat adaptatie. Het Europese en Nationale beleid, gericht op een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem, is vertaald in doelstellingen met betrekking tot zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen.

Samenwerking is de succesfactor. De samenwerking strekt zich uit tot alle lagen van de maatschappij; burgers, medeoverheden, bedrijfsleven en wetenschap. Waterbewustzijn is de basis voor draagvlak voor de te nemen maatregelen. En mensen zullen eerder geneigd zijn een bijdrage te leveren aan een gezond watersysteem als men zich goed bewust is van de waarde van het systeem. Het vergroten van het waterbewustzijn maakt daarom onderdeel uit van alle programma's en handelingen van Delfland in de komende jaren. Om richting te geven aan het innovatiespoor heeft Delfland vijf stippen op de horizon gezet:

- Doe meer met waterbeheer;
- Delfland energie neutraal;
- De beste dijk is een multifunctionele dijk;
- Duurzaam hergebruik van water;
- Overall kun je zwemmen.

Deze vergezichten schetsen waar het volgens het waterschap naar toe kan gaan op de lange termijn. Het zijn geen vastomlijnde einddoelen van het waterschap, maar bieden de mogelijkheid om op een andere manier over vraagstukken na te denken en inspireren tot samenwerking en vernieuwing. Ze zijn een uitnodiging aan de wetenschap, het bedrijfsleven en andere overheden om samen met Delfland te werken aan innovaties.

4.6.3 Watertoets

In de watertoets adviseert Delfland over de locatiekeuze, waterkansen, waterdoelen en randvoorwaarden waar het watersysteem aan moet voldoen en denkt mee. De initiatiefnemer is in principe zelf verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren van de daarvoor benodigde berekeningen en voor het maken van keuzen.

Deze waterparagraaf bevat het eindproduct van de watertoets, met een beschrijving waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Door waterstaatkundige belangen mee te nemen, wordt voldaan aan het vereiste van 'een goede ruimtelijke ordening'. In het definitieve plan dient voldoende rekening te worden gehouden met dit wateradvies, zodat het niet tot onevenredige problemen kan leiden voor het waterbeheer.

Voor het verloop van het watertoetsproces wordt aangesloten op de gangbare procedures

voor ruimtelijke plannen. Zo worden de volgende stappen onderscheiden:

1. voorbereidingsfase
2. voorontwerpfase
3. ontwerpfase
4. vaststellingsfase
5. beroepsfase

4.6.4 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft de transformatie van bedrijventerrein De Kade, waarbij het gebied zal worden ingericht als woon- en werkgebied. Het bedrijventerrein is momenteel vrijwel volledig verhard. Na de transformatie zal een behoorlijk deel van het woon- en werkgebied bestaan uit groen: de groene zones tussen de bebouwde eilanden en eventueel groen in de erven. Het verhard oppervlak zal na realisatie van het planvoornemen dus sterk afnemen. Dit zorgt voor meer natuurlijke infiltratie in de bodem. Voor het plan zijn compenserende maatregelen dan ook niet vereist.

In de regels is geborgd dat minimaal 15% van het ontwikkelgebied met groen en/of water wordt ingevuld en dus niet of slechts beperkt verhard wordt. Voor de overige 85% geldt dat dit bestemd is voor andere functies, wat echter zeker niet wil zeggen dat dit geheel verhard wordt. Binnen deze functies zullen immers ook bijvoorbeeld tuinen, onverharde erven, groenvoorzieningen/plantsoenen en wegbermen worden gerealiseerd.

Gezien de hoogteligging en grondwaterstanden van het gebied ligt het niet voor de hand om oppervlaktewater aan te leggen. Binnen de kaders van het Beeldkwaliteitplan De Kade (zie Bijlage 14 bij de toelichting) wordt de retentie gerealiseerd middels een combinatie van berm passages en vertraagde afgifte aan het HWA riool. De berm passage wordt voorzien van drainerend materiaal en een DIT (infiltratie)riool. De DIT riolen worden gekoppeld aan de centrale HWA leiding door het plan richting de maalkom bij gemaal De Zaaier. Het bestaande rioolsysteem van het bedrijventerrein voldoet niet voor een woongebied met gemengde functies. Er komt een nieuw rioolsysteem, met een volledig gescheiden stelsel met open afvoer van hemelwater naar de maalkom Boonerlucht. Hemelwaterafvoer en berging vindt deels via maaiveld plaats. Op deze manier wordt het water in het gebied vastgehouden, waarbij wordt voorkomen dat er wateroverlast optreedt (voldoende bufferruimte, bijvoorbeeld door verlaagde groenstroken). De huidige overstortleiding van het gemaal naar de binnenhaven wordt verwijderd. Het stelsel wordt gedimensioneerd op een bui 10 (rekening houdend met de KNMI'14-klimaatsscenario's) en 60 l/s/ha.

Het huidige gemaal Key en Kramer wordt vervangen door een gemaal dat gedimensioneerd is op de te realiseren woningen en andere gebouwen.

Aangezien het voormalig Conlineterrein wordt herbestemd als woon – leefomgeving zal vanuit de Wet Bodembescherming zonodig de bodem geschikt gemaakt worden voor de beoogde functies (en bodemfunctie vanuit het Besluit Bodemkwaliteit). Gevolg hiervan is dat afstromend hemelwater geen contact zal kunnen maken met verontreinigingen vanuit het Conline verleden. Aandachtspunt hierbij is wel de mogelijke interactie van DIT riolen,

bermpassages en leeflagen indien van toepassing. Dit dient zoals hiervoor reeds aangegeven te worden uitgewerkt en zonodig gezekerd.

Met betrekking tot de hemelwaterafvoer vanuit de bermpassages zal de kwaliteit zeer goed zijn. Afstromend hemelwater vanaf de ontsluitingsweg door het terrein, de binnenterreinen en de niet aan bermpassages gelegen bebouwing zal verzameld worden via oppervlakkige afstroming naar een traditioneel hemelwateriool. Gezien de relatief geringe verkeersintensiteit (erftoegangsweg) zal de kwaliteit van het afstromend regenwater relatief schoon zijn. Er zal een ruimtereservering nabij de uitstroomvoorziening worden opgenomen van voldoende omvang om bij tegenvallende kwaliteit een zuiverende voorziening aan te brengen in de vorm van een lamellenfilter (kunstmatig) of een helofytenfilter (meer natuurlijk).

Het voorgaande betekent dat sprake is van een sterke verbetering van het watersysteem ten opzichte van de huidige situatie. Omdat de huidige (potentieel bodem- en grondwaterverontreinigende) bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en de bodem in het kader van het planvoornemen waar nodig gesaneerd wordt waarbij dan de huidige bodemverontreiniging wordt verwijderd, is sprake van verbetering van de waterkwaliteit.

4.6.5 Watergangen en waterkeringen

In het plangebied is geen primair water gelegen. Wel is een deel van de Nieuwe Waterweg in het plangebied opgenomen. Aan deze vaarweg is de functie 'Water' toegekend met de bijbehorende vrijwaringszone: zie artikel 8, 11.3 en 11.6).

In het plangebied ligt de Delflandsedijk, die op de leggerkaart van het hoogheemraadschap van januari 2015 is opgenomen. Aan deze dijk is de functie 'Groen' toegekend en de bijbehorende beschermingszone is op de verbeelding aangeduid (zie artikel 9, 11.4 en 19.1).

Het ontwikkelgebied is een binnendijs gebied. Het waterstaatswerk wordt vrijgehouden van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zodat het bestemmingsplan geen belemmeringen geeft voor het functioneren van de dijk of voor dijkversterkingen.

Aan het waterstaatswerk zelf is de functie 'Waterstaat - Waterkering' toegekend (artikel 9 en 19.1), die het functioneren van de waterkering beschermt. Voor activiteiten in de zone langs het waterstaatswerk (Vrijwaringszone - Dijk) gelden beperkingen (artikel 19.2).

4.6.6 Onderzoek watertoets

Econsultancy heeft een onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de watertoets (bijlage 11 bij deze toelichting). Aan de hierin opgenomen aanbevelingen, zoals een waterbergingscapaciteit van 2.395 m³, wordt ruimschoots voldaan. Uit het onderzoek blijkt dat het hemelwater verwerkt kan worden conform de uitgangspunten van de waterbeheerders. Overigens is in dit wateronderzoek uitgegaan van een 'worst case-scenario' in die zin dat in het onderzoek is uitgegaan van vijf bebouwde eilanden met vier groene buffers daartussen (en aan weerszijden van het plangebied twee kleine groene zones). Het plan gaat uit van een basisvariant met vijf groene buffers. In het onderzoek is uitgegaan van een reële maximale invulling van de maximale 85% aan andere functies dan water en groen; in het onderzoek wordt ervan uitgegaan dat deze voor een groot deel verhard zullen worden, maar wordt ook rekening gehouden met tuinen, onverharde erven, groenvoorzieningen en bermen langs wegen e.d.

In de regels (artikel 5.4) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de waterretentieopgave van 2.395 m³.

4.6.7 Overstromingsrisico

Een deel van het plangebied is buitendijks is gelegen, maar dit betreft het deel met de functie 'Water', waar geen sprake is van de realisatie van bebouwing. Het gaat hierbij dus niet om functies waarbinnen wonen en werken mogelijk wordt gemaakt. Het ontwikkelgebied is binnendijks gelegen en derhalve bestaat voor de berekening van het overstromingsrisico geen aanleiding.

4.7 Milieu en hinder

4.7.1 Milieuzonering

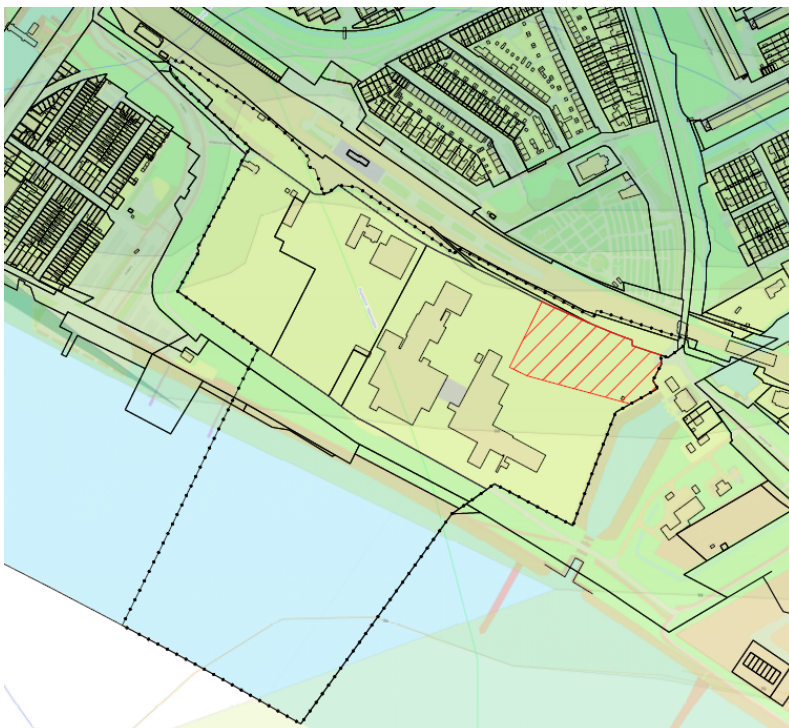
Het plan geeft een flexibele regeling voor een gemengd woon- en werkgebied. Er is dus geen strikte scheiding tussen enerzijds de woonfunctie en andere gevoelige functies enerzijds en anderzijds andere functies die eventueel hinder kunnen veroorzaken. Wel is in het ontwikkelgebied een tweedeling aangebracht in een woongebied waar beperkt andere, niet hinderveroorzakende functies, zijn toegestaan en een woon- en werkgebied. In het plan zijn regels opgenomen die waarborgen dat niet te veel hinder wordt veroorzaakt en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Een strikte scheiding van functies (zonering) in het plangebied is dus vervangen door kaders voor zowel potentieel hinderveroorzakende functies als voor gevoelige functies, die waarborgen dat er geen conflicten ontstaan.

De functies in het plangebied veroorzaken, door de aard en afstand, geen hinder voor functies buiten het plangebied. Voor wat betreft de zonering ten opzichte van hinderveroorzakende functies buiten het plangebied, wordt verwezen naar de subparagrafen 4.7.3 e.v. De gevoelige functies in dit plangebied hebben geen nadelige invloed op de uitoefening van hinderveroorzakende functies buiten het plangebied. Ook dat blijkt uit de voornoemde subparagrafen.

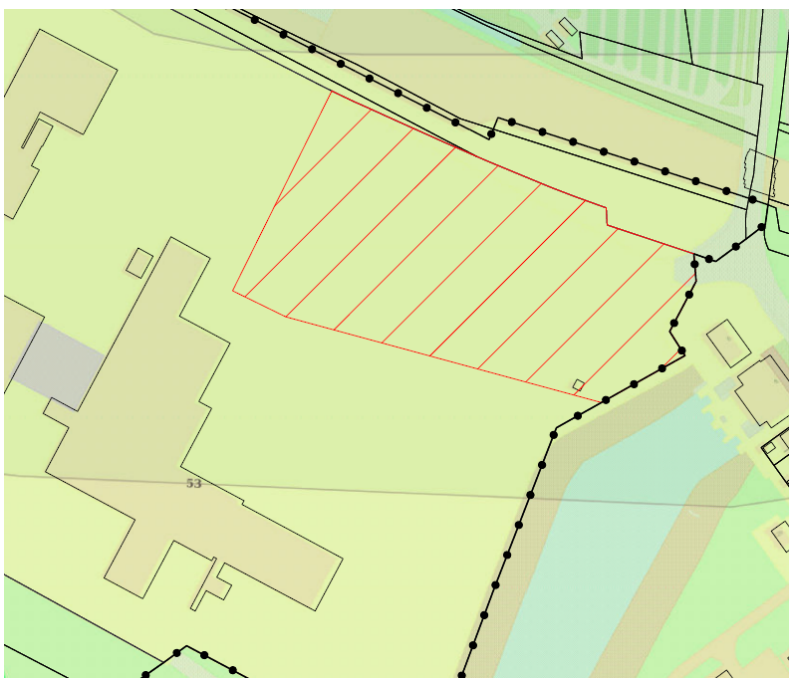
Het naastgelegen bedrijventerrein De Dijk heeft een maximale milieucategorie van 3.1 (aan te houden richtafstand volgens VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering: 50 meter) en ligt op een afstand van circa 150 meter. Het naastgelegen opslagterrein van het Hoogheemraadschap Delfland (met bedrijfsbestemming tot en met categorie 3.1) ligt net binnen een afstand van 50 meter van het ontwikkelgebied. Het betreft de gronden die direct grenzen aan de maalkom en momenteel met name groen zijn ingericht. Gezien de zeer beperkte afwijking van de richtafstand -de afstand vanaf de grens van het plangebied van onderhavig plan tot de grens van de bedrijfsbestemming bedraagt circa 45 meter op het punt waar deze afstand het kleinst is- levert dit geen belemmeringen op voor een goede bedrijfsvoering op dit terrein of voor een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Voor wat betreft de ligging in geluidszones van een industrieterrein wordt verwezen naar onderstaande figuren. Het ontwikkelgebied ligt grotendeels in de zone van 52 dB (conform het afsprakenkader, zie bijlage 1: het gebied ten noorden van de 53 dB-contour). De zone waar de woontoren kan worden gerealiseerd, ligt ook ten noorden van deze contour, zoals

blijkt uit onderstaande figuren, waarin de locatie van de woontoren rood gearceerd is.



Figuur 21 De geluidscontouren van Europaort-Maasvlakte ten opzichte van het plangebied; de groene geluidscontour is de < 48 dB-contour van Europaort-Maasvlakte



Figuur 22 De locatie van de woontoren ten opzichte van de 53 dB-contour van Botlek-Pernis

4.7.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in ruimtelijk plan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Het is een taak van de gemeenten om erop toe te zien dat het verontreinigen van gronden door activiteiten voorkomen wordt. Daar waar in het verleden een verontreiniging is ontstaan van de bodem of het grondwater zullen stappen genomen moeten worden ter bescherming van de volksgezondheid. In principe moet bij elke bouwmogelijkheid die mogelijk wordt gemaakt, inzicht geboden worden in de kwaliteit van de bodem.

Er is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 5 bij de toelichting) met als doel het verifiëren van de gehalten aan verontreiniging in de bekende kernen van verontreiniging in grond en grondwater. Op basis hiervan moeten er enkele gevallen van bodemverontreiniging worden gesaneerd om het terrein geschikt te maken voor woningbouw. Op het moment dat de plannen voor ontwikkeling van de locatie definitief en akkoord zijn, zal er een plan voor bodemsanering opgesteld moeten worden, conform Artikel 28 van de Wet bodembescherming. In het plan wordt beschreven hoe het terrein geschikt gemaakt wordt voor de ontwikkeling. Doel van de sanering moet zijn onder andere het elimineren van mogelijke blootstelling aan verontreiniging in de toekomstige situatie.

4.7.3 Externe veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege: het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, wateren spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens. Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handleiding Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid opgenomen in de zogenaamde 'Wet Basisnet'. Deze bestaat uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers, respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden

risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing (verantwoording groepsrisico).

Er is een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's in de omgeving van het plangebied (Bijlage 6 bij de toelichting).

Transport over water

Het plangebied grens aan de Nieuwe Waterweg. De Nieuwe Waterweg is opgenomen in het Basisnet en geldt als zeevaartroute. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen in zeeschepen kunnen op dit moment nog niet met RBMII worden berekend. Voor zeevaartroutes dient een kwalitatieve inschatting van de risico's worden opgesteld om inzichtelijk te maken dat de risico's niet onacceptabel hoog zijn. Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de Nieuwe Waterweg dienen de risico's als gevolg van het transport over de Nieuwe Waterweg meegewogen te worden in de beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico. Bij de inrichting van het plan dient tevens rekening te worden gehouden met de veiligheidszoning uit de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Binnen een afstand van 25 meter vanaf de kade wordt geen nieuwe bebouwing toegelaten. In een gebied tussen de 25 en 40 meter wordt nieuwe bebouwing slechts toegelaten indien er sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang. Indien in het gebied tussen 25 en 40 meter (woon)bebouwing is voorzien, dient dit te worden onderbouwd in de verantwoording van het groepsrisico.

Transport over de weg Het plangebied bevindt zich niet binnen een afstand van 200 meter van een weg waarover transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de N15. Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg geen harde beperkingen gelden voor het plan. Wel dient een beperkte verantwoording groepsrisico te worden uitgevoerd.

Transport over spoor

Er zijn geen spoortransportroutes binnen een straal van 200 meter rondom het plan waarover transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Botlek-Europoort. Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geen harde beperkingen gelden voor het plan. Wel dient een beperkte verantwoording groepsrisico te worden uitgevoerd.

Buisleidingen

Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat binnen een afstand van 580 meter van het

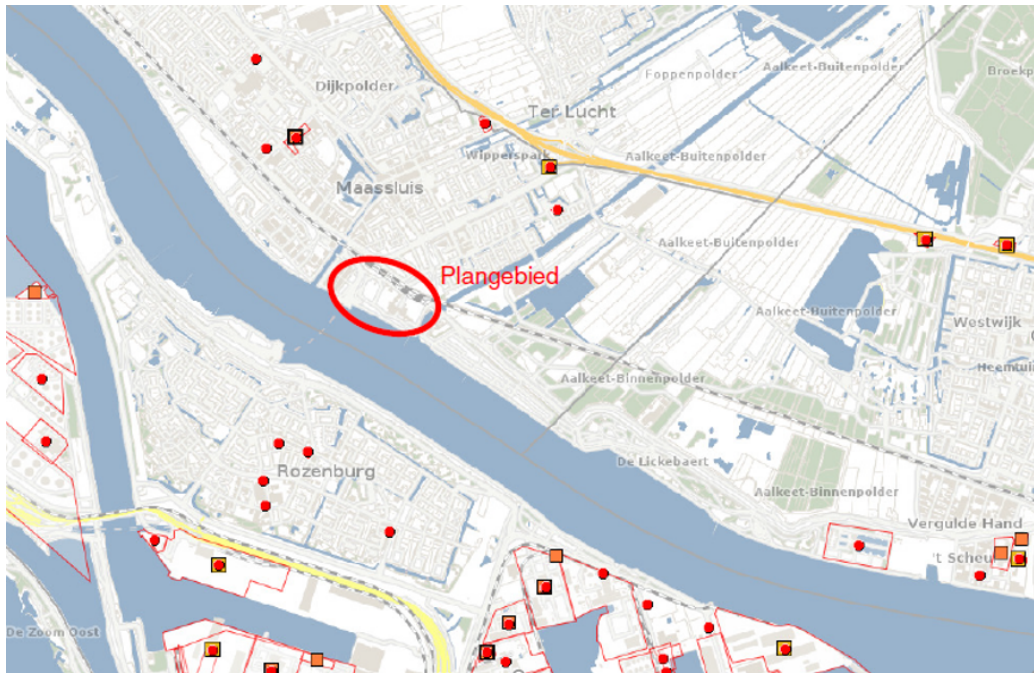
plangebied geen buisleidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. De risico's als gevolg van het transport door bestaande buisleidingen vormen derhalve geen belemmering voor de planlocatie.



Figuur 23 Buisleidingen in omgeving plangebied

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een groot aantal inrichtingen met veiligheidscontouren. Het plangebied bevindt zich niet binnen een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} of invloedsgebied van een bedrijf. Geconcludeerd wordt dat als gevolg van de aanwezigheid van inrichtingen in de omgeving vanuit het aspect externe veiligheid geen beperkingen gelden voor het plan.



Figuur 24 Inrichtingen in omgeving plangebied

4.7.4 Geluid

Het huidige wettelijk kader bij ruimtelijke procedures is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. De bescherming vindt primair plaats door middel van zonering.

De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Deze normen mogen niet verward worden met de normen die gelden in geval van een milieuvergunning. Hiervoor gelden andere normen en procedures, die niet vergelijkbaar zijn met het normenstelsel uit de Wgh. Op grond van de Wgh gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone wordt beperkt of wordt verboden. Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï, industrielawaaï en luchtvaartlawaaï kennen ieder afzonderlijke normen.

In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Er is zowel onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige bronnen, als naar de (spoor)wegen waarvan de zone het plangebied overlapt. Het plangebied is gelegen binnen de zones van de Prinses Julianalaan, de Deltaweg, het spoortraject Vlaardingen – Hoek van Holland, het industrieterrein “Botlek-Pernis” en het industrieterrein “Europoort-Maasvlakte”. De onderzoeken zijn opgenomen als Bijlage 1 en 2 bij de

toelichting.

Industrie

Met het onderzoek kan de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied als gevolg van de voornoemde krachtens de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterreinen berekend worden.

Op basis van de door de DCMR aangeleverde informatie blijkt dat ten gevolge van het industrieterrein Europoort-Maasvlakte de geluidbelasting binnen het plangebied ten hoogste 48 dB(A) bedraagt. Hiermee hoeven ten aanzien van dit industrieterrein ten behoeve van de te realiseren woningen geen hogere waarden te worden vastgesteld. De hoogste geluidbelasting bedraagt ten gevolge van het industrieterrein Botlek-Pernis binnen het plan ten hoogste 54 dB (tot en met drie bouwlagen). Indien hogere bouwlagen binnen het plan zijn beoogd dienen hogere waarden te worden aangevraagd binnen het gebied tussen de 54 en 53 dB(A) geluidschil van ten hoogste 56 dB(A) (op 7 bouwlagen en meer). Het uiterste noordwestelijke deel van het plangebied is gelegen in de geluidschil van 51 dB(A). Voor dit deel zou in geval van hogere bouwlagen (meer dan 6 bouwlagen) een hogere waarde moeten worden aangevraagd van ten hoogste 53 dB(A). Indien binnen het plan geen objecten worden gerealiseerd die hoger zijn dan 3 bouwlagen, dienen hogere waarden aangevraagd te worden (afhankelijk van de situering van de woningen binnen het plangebied) tussen 51 dB(A) en 54 dB(A). De generieke bouwhoogte in het plan is 15 meter: 5 bouwlagen. Alleen voor de woontoren, die middels een binnenplanse afwijking mogelijk is, geldt een hogere maximale bouwhoogte (50 meter).

Voor het plangebied zijn hogere waarden vastgesteld: zie Bijlage 4.

Weg- en railverkeer

Het doel van het onderzoek is het berekenen van de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied als gevolg van wegverkeer en het railverkeer en het toetsen van de berekende waarden aan de geldende eisen uit de Wet geluidhinder. Het onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï is uitgevoerd conform het Reken en meetvoorschrift geluid 2012.

Wegverkeer

Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ter plaatse van vrijwel het gehele plangebied de voorkeursgrenswaarde wordt gerespecteerd ten gevolge van alle wegen. Ter plaatse van een beperkt deel van het plangebied dient, indien woningen worden gerealiseerd in dit gebied, voor de betreffende wegen een hogere waarde te worden vastgesteld. Ter plaatse van het gehele plangebied wordt nergens de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB overschreden.

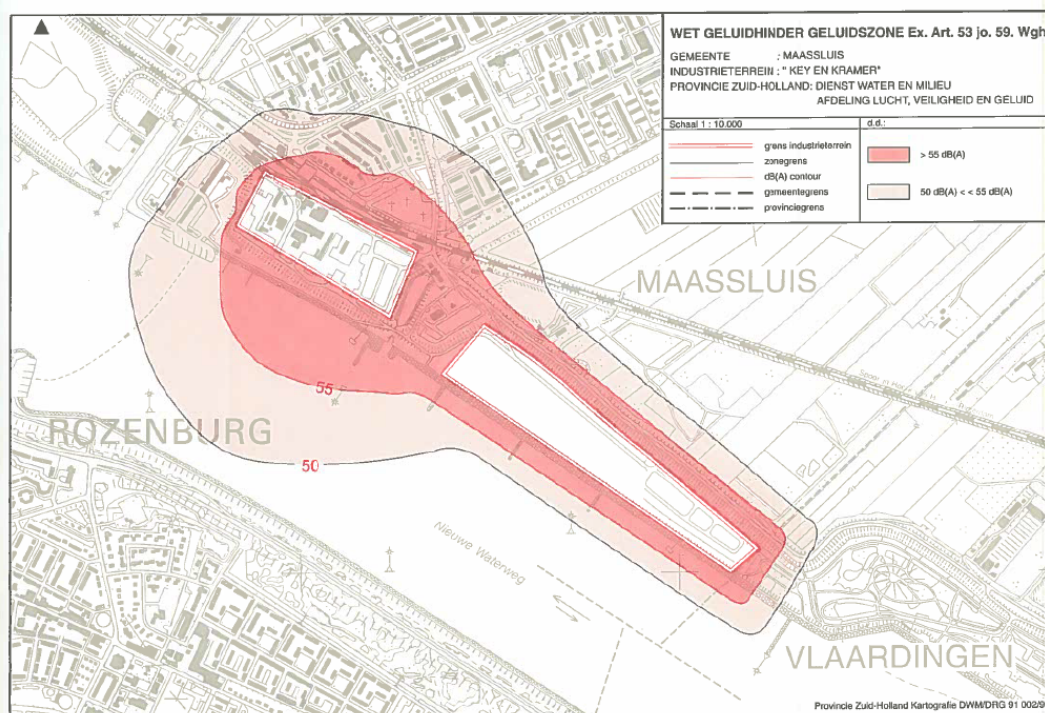
Railverkeer

Op basis het uitgevoerde onderzoek blijkt dat ter plaatse van vrijwel het gehele plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaï van Lden 55 dB. Ter plaatse van een zeer beperkt deel van het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde marginaal overschreden. Echter de maximaal toelaatbare waarde van Lden 68 dB wordt ruimschoots gerespecteerd.

Voor de uitvoering van het plan zijn hogere waarden vastgesteld: zie Bijlage 4.

Geluidzone van het voormalige industrieterrein

Rondom het bedrijventerrein geldt momenteel een geluidzone op basis van een Koninklijk Besluit (Geluidzone ex art. 53 jo. 59 Wet geluidhinder rondom industrieterrein Key en Kramer). Deze is deels overgenomen in de omliggende bestemmingsplannen. De zone als gevolg van dit industrieterrein kan als gevolg van onderhavige planontwikkeling komen te vervallen, waarbij erop gelet moet worden dat geluidzones van andere industrieterreinen niet aangetast worden. Dit wordt (voor zover nodig, dus als geen sprake is van gehele overlap met andere geluidzones) geregeld in toekomstige bestemmingsplannen c.q. in het toekomstige omgevingsplan voor het gebied rondom dit plangebied. Doordat het industrieterrein Key en Kramer volledig verdwijnt als gevolg van onderhavig bestemmingsplan, heeft de geluidzone, die overigens niet in het ontwikkelgebied van onderhavig bestemmingsplan zelf geldt, geen betekenis meer en staat dit ook niet in de weg aan herontwikkeling van het gebied.



Figuur 25 Geluidzone rondom Industrieterrein 'Key en Kramer'

4.7.5 Geur

Dit aspect is niet van toepassing op het plangebied. Er worden geen geurhinder veroorzakende functies toegelaten die effect hebben op geurhinder gevoelige functies en er worden geen geurhinder gevoelige functies toegelaten die effect ondervinden van geurhinder veroorzakende functies.

4.7.6 Lichthinder

De functies die in het plangebied mogelijk worden gemaakt, veroorzaken geen (onevenredige) lichthinder voor de omgeving (woningen e.d. in de omgeving en natuur). Ook is er andersom vanuit de omgeving geen sprake van lichthinder die een negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

4.7.7 Luchtkwaliteit

In de huidige Wet luchtkwaliteit zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen als onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) beschreven. Artikel 5.16 Wm geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;

Met een onderzoek naar luchtkwaliteit kan vastgesteld worden wat de lokale luchtkwaliteit is en in welke mate de emissies ten gevolge van het plan bijdragen.

Op basis van de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" is de woningbouwlocatie "De Kade" te Maassluis aan te duiden als 'niet in betekenende mate'.

Op basis van de toetsingscriteria uit de Wet milieubeheer (Artikel 5.16, lid c) voldoet de ontwikkeling hiermee aan de eisen voor de luchtkwaliteit.

De aanwezige achtergrondconcentraties inclusief de toename vanwege de uitbreiding blijft ruimschoots onder de wettelijke grenswaarden. Daarmee is ter plaatse van de beschouwde locatie tevens sprake van een goed woon- en leefklimaat.

In Bijlage 7 bij deze toelichting is een en ander nader onderbouwd.

4.7.8 Schaduwwerking (bezonning)

Gezien de relatief geringe maximale bouwhoogte in het gebied (generiek 15 meter) en gezien de opzet conform het beeldkwaliteitsplan is er geen sprake van onevenredige schaduwwerking in het gebied. De woontoren die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt, is zodanig gepositioneerd ten opzichte van bestaande en nieuwe woningen in de omgeving dat geen sprake zal zijn van onevenredige lichthinder. In artikel 5.3 zijn normen opgenomen om te waarborgen dat altijd sprake zal zijn van een voldoende hoeveelheid bezonning in woningen.

4.7.9 Spuitcirkels en bestrijdingsmiddelen

Dit aspect is niet van toepassing op het plangebied. Er zijn geen agrarische of andere gronden in of nabij het plangebied gelegen waar met bestrijdingsmiddelen wordt of zou kunnen worden gewerkt.

4.7.10 Trillingen

Dit aspect is niet van toepassing op het plangebied. Tussen de Nieuwe Waterweg en voor trilling gevoelige functies in het plangebied ligt een voldoende bufferzone (de dijk) zodat lage tonen en trillingen van scheepvaartverkeer geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

4.7.11 Windhinder

Dit aspect is niet van toepassing op het plangebied. In het plan is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor een woontoren met een hoogte van maximaal 50 meter. Als hiervan gebruik wordt gemaakt, zou eventueel een windhinderonderzoek aan de orde kunnen zijn, maar omdat het gaat om één woontoren kan hiervan, zeker als voldoende afstand tot woningen wordt aangehouden, waarschijnlijk worden afgezien.

4.7.12 Milieubeschermingsgebieden

In het plangebied zijn geen milieubeschermingsgebieden gelegen.

4.7.13 MER-beoordeling

In het plan worden geen activiteiten toegestaan die MER-plichtig of MER-beoordelingsplichtig zijn of in de buurt komen van de drempelwaarden voor een MER-beoordelingsplicht. Voor de afweging van de effecten van het plan op de omgeving en het milieu wordt verwezen naar de overige (sub)paragrafen van hoofdstuk 4.

4.8 Verkeer, parkeren en mobiliteitseffecten

Verkeersopzet binnen het plangebied

Binnen het plangebied is een centrale verkeer- en verblijfsas 'Handelskade' opgenomen als hoofdontsluitingsroute om het verkeer vanuit de wijk te kunnen ontsluiten op het omliggende wegennet. Aan de Handelskade worden maximaal 6 lussen gerealiseerd met een autoluw karakter. Het parkeren vindt hoofdzakelijk plaats aan de Handelskade en aan de binnenzijde

van de lussen. In de regels is geregeld dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden overeenkomstig het gemeentelijke parkeerbeleid. Zie verder het Beeldkwaliteitplan De Kade (Bijlage 14 bij de toelichting), waarin nader is ingegaan op de ontsluiting, verkeersstructuren en het parkeren in het plangebied.

Effecten op de lokale wegenstructuur en de aansluitingen op het Rijkswegennet

In de gemeentelijke Wegenstructuurvisie 2010-2025 (zie paragraaf 3.4.4) zijn de kruispunten benoemd die bij realisatie van de ruimtelijke ontwikkelingen opgewaardeerd moeten worden om in 2025 een goede verkeersontsluiting te kunnen blijven garanderen, zowel op de lokale wegenstructuur als op de aansluitingen met het Rijkswegennet. Voor de ontsluiting van De Kade zijn de onderstaande kruispunten relevant.

Kruispunt	Aanduiding (grondgebied)	Realisatie
3	Coldenhovelaan N220 – Aartsdijkweg (gem. Westland)	2020-2025
5	Maasdijk – A. Schweizerdreef (gem. Maassluis)	2015-2020
15	Oude Veiling – Kerkweg (gem. Midden-Delfland)	2020-2025
16	Maassluiseweg – Julianalaan (gem. Midden-Delfland)	2020-2025

De proportionele bijdrage vanuit De Kade aan de nog op te waarderen kruispunten is conform de Nota Bovenwijkse Voorzieningen geborgd middels een anterieure overeenkomst. Ook bij de overige ruimtelijke ontwikkelingen zijn afspraken gemaakt over de betreffende bijdragen. De gemeente Maassluis is in samenwerking met de betrokken buurgemeenten in overleg over de verdere uitwerking en realisatie van de op te waarderen kruispunten.

Openbaar vervoer en parkeren

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van een station. Met verwijzing naar de verstedelijkingsstrategie ligt het voor de hand om ter plaatse een stedelijk programma te realiseren. Daarbij hoort het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer. Het plan gaat uit van een directe verbinding tussen het nieuwe woon- werkgebied en het nabijgelegen station Maassluis. De spoorlijn tussen Rotterdam en Hoek van Holland wordt momenteel omgebouwd naar een metroverbinding.

Bij de gefaseerde realisatie van het plangebied kan op basis van het feitelijk gebruik van het openbaar vervoer een aanpassing plaatsvinden van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen (e.e.a. binnen de bandbreedte van de geldende parkeernormen). De extra ruimte die op deze wijze wordt gecreëerd, kan worden ingezet voor een verdere optimalisatie van de ontwikkeling.

4.9 Gezondheid

In het gebied wordt veel groen gerealiseerd met bijbehorende recreatieve mogelijkheden (zoals wandelen, hond uitlaten, recreatieve sportactiviteiten zoals hardlopen, buitenfitness e.d.) en bijbehorende speelvoorzieningen. Vanuit het gebied zijn er recreatieve wandel- en fietsroutes in de omgeving. Het gebied is geörienteerd op het water (hoge belevingswaarde). Verder is een goed woon- en leefklimaat vanuit de verschillende milieuaspecten gewaarborgd (zie paragraaf 4.7). Alle ingrediënten voor een gezond woon- en leefmilieu zijn dus aanwezig.

4.10 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied bevinden zich geen hoofdtransportleidingen of andere planologisch te beschermen boven- of ondergrondse infrastructuur. Er zijn vanuit dit aspect dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

4.11 Financieel-economische afwegingen (economische uitvoerbaarheid)

Het gebied wordt ontwikkeld door en voor rekening van Appelbloesem B.V. Deze gebiedsontwikkelaar is eigenaar van het gehele ontwikkelgebied en heeft voldoende middelen om de ontwikkeling te financieren. In paragraaf 4.1 is ingegaan op de behoefte aan de ontwikkeling. Door de uitgifte van gronden al dan niet met bebouwing ontstaat een rendabele gebiedsontwikkeling. Met de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6:24 van de Wet ruimtelijke ordening.

Omdat het gehele ontwikkelgebied in eigendom is bij één eigenaar, is geborgd dat op juiste wijze kan worden voldaan aan de voorwaardelijke verplichtingen. Wanneer aan de voorwaardelijke verplichtingen dient te zijn voldaan, is aangegeven in de betreffende regels. Voor de hoofdontsluitingsweg geldt dat deze moet zijn aangelegd voordat de functies overeenkomstig dit bestemmingsplan worden gerealiseerd en voordat de in dit bestemmingsplan gereguleerde activiteiten worden verricht.

4.12 Afweging belangen omwonenden en omliggende functies (maatschappelijke uitvoerbaarheid)

Voor omwonenden is vooral van belang dat de huidige zware bedrijvigheid verdwijnt en wordt omgezet naar functies die veel minder belastend zijn voor de omgeving. Met omliggende bedrijven(terreinen) is rekening gehouden door diverse beperkingen voor de realisatie van nieuwe gevoelige functies. Zie hiervoor met name paragraaf 4.7.

4.13 Resultaten overleg met instanties

In het kader van het gevoerde vooroverleg zijn inhoudelijke reacties ontvangen van de volgende instanties:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap Delfland
- Rijkswaterstaat
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Gemeente Vlaardingen

In de als separate bijlage beschikbare Nota van beantwoording overlegreacties zijn deze reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt, met aanpassingen in het plan ten opzichte van de aan deze instanties toegestuurde voorontwerp-versie.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Algemeen

Voor een toelichting op de opzet van het plan en de opzet van de regels wordt verwezen naar paragraaf 1.5. In paragraaf 5.2 is per artikel een toelichting opgenomen. Voor artikelen die al dan niet gewijzigd zijn overgenomen uit verordeningen (zie daarover ook paragraaf 1.3) is voor de artikelsgewijze toelichting gebruik gemaakt van de artikelsgewijze toelichting van de betreffende verordening, die verkort is weergegeven. Voor verdergaande informatie worden teruggegrepen op de gehele toelichting op de betreffende verordening.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen verklaard en gedefinieerd. Het gaat met name om begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn of waarvan de betekenis onduidelijk zou kunnen zijn. Voor begrippen die niet zijn opgenomen in de begrippenlijst geldt dat bepalend is de uitleg die daaraan wordt gegeven in het juridische spraakgebruik, zoals dat blijkt uit in de wet opgenomen of gehanteerde begrippen of uit de jurisprudentie, of anders in het dagelijkse spraakgebruik, zoals dat bijvoorbeeld blijkt uit het Van Dale-woordenboek.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe voorgeschreven maatvoeringen e.d. die in de regels zijn opgenomen, moeten worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

Artikel 3 Gebiedsbeschrijving en bouwstenen

In dit artikel wordt de werking van de gebiedsbeschrijving en de bouwstenen juridisch vastgelegd. Voor zover gebiedsbeschrijving en bouwstenen niet met elkaar overeen zouden kunnen lijken te komen, geldt dat de concretiserende bouwstenen bepalend zijn: deze bevatten de meest concrete regels. Met de bouwstenen voor afwijking kan worden afgeweken van de concretiserende bouwstenen. Het toetsingskader voor afwijking wordt gevormd door de daarbij genoemde voorwaarden en door de gebiedsbeschrijving.

Artikel 4 Kwaliteitseisen voor het gebied

Dit artikel bevat de kwaliteitseisen voor het gebied. Deze eisen worden nader geconcretiseerd in bouwstenen. Per kwaliteitseis/onderwerp wordt aangegeven in welk artikel of welke artikelen de concretiserende bouwsteen of bouwstenen zijn opgenomen. De kwaliteitseisen vormen ook de basis voor eventueel maatwerk (artikel 20).

Het eerste lid is met name informatief van aard, maar is wel van wezenlijk belang voor de ontwikkeling van het gebied.

Hetzelfde geldt voor het tweede lid.

Het derde lid bevat de basis voor de verdeling van de functies. Dit artikellid, dat een open norm bevat, zou kunnen worden uitgewerkt in interpreterende beleidsregels, maar er is voor gekozen dit in een artikel van dit plan te concretiseren omdat de norm als zodanig nog heel open is en het gewenst is in het plan zelf een bepaalde rechtszekerheid te bieden. Er geldt een minimale maat om het creëren van werkgelegenheid te faciliteren en een maximale maat om het karakter van het gebied (gemengd gebied met woonfunctie) te waarborgen.

Het vierde lid geeft de basis voor de normen voor een goed woon- en leefklimaat. Ook dit artikel is middels een bouwsteen geconcretiseerd, maar zou via beleidsregels nog verder ingevuld kunnen worden.

Het vijfde lid vormt de basis voor de realisatie van groenzones overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan.

Het zesde lid bevat de verplichting om een hoofdontsluitingsweg aan te leggen ten behoeve van de bereikbaarheid van het gebied voor de gebruikers en voor calamiteitsdiensten.

Het vijfde en zesde lid worden in de bouwstenen vertaald naar een voorwaardelijke verplichting.

Het zevende en achtste lid bevatten verdere eisen voor de inrichting van het gebied.

Hoofdstuk 3 Toedeling van functies

Artikel 5 Ontwikkelgebied

5.1 Toegestane functies en gebruik

Dit artikel bevat twee tabellen. Tabel A geldt voor het als 'Woongebied' aangeduide deel van het ontwikkelgebied. Tabel B geldt voor het als 'Woon- en werkgebied met gemengde functies' aangeduide deel van het ontwikkelgebied. Als bij de (in de eerste kolom) toegestane functies voorwaarden zijn opgenomen (in de tweede kolom), dan gelden die voorwaarden bij de uitoefening van de betreffende functie. Soms zijn de voorwaarden beperkend, soms aanvullend of verduidelijkend. Dit blijkt uit de gekozen formulering. Naast de in de tabel zelf genoemde voorwaarden, gelden de overige regels van hoofdstuk 5 voor zover van toepassing. Alle regels moeten altijd in wisselwerking met elkaar worden gezien. Tenzij anders aangegeven, geldt de meest beperkende regel of geldt het samenstel van regels altijd zodanig dat beperkingen elkaar aanvullen.

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen, is in lid 2 voor de duidelijkheid aangegeven dat realisatie (daadwerkelijke uitoefening van een functie, van een bepaald gebruik) pas is toegestaan als de bestaande bedrijfsactiviteiten duurzaam zijn beëindigd. Dat wil niet zeggen dat de schop nog niet de grond in mag, maar dat wel gewaarborgd moet zijn (bijvoorbeeld via een voorwaarde aan een te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) dat geen gebruik voor gevoelige functies plaatsvindt zolang het bestaande bedrijf nog in werking is en dus hinder veroorzaakt.

5.2 Verdeling van de functies

In dit artikel zijn randvoorwaarden opgenomen die borgen dat er voldoende groen (incl. water) wordt gerealiseerd.

Omdat het gehele ontwikkelgebied in eigendom is bij één eigenaar en door één initiatiefnemer wordt ontwikkeld, is de uitvoerbaarheid van de hier opgenomen verplichting gewaarborgd (zie ook paragraaf 4.11).

5.3 Normen voor gevoelige functies (goed woon- en leefklimaat)

Dit artikel bevat normen voor een goed woon- en leefklimaat (in woningen en andere gevoelige gebouwen): voldoende bezonning en normen voor de geluidbelasting. De bezonningsnorm geldt in twee richtingen: 1) nieuwe woningen moeten daaraan voldoen, 2) bij realisatie van gebouwen moeten bestaande woningen aan deze normen blijven voldoen, anders mogen de betreffende gebouwen niet worden opgericht.

De hogere waarden voor industrielawaai zijn vastgesteld voor het gehele plangebied. De hogere waarden voor rail- en wegverkeerslawaaï gelden voor specifieke gebieden. Verwezen wordt naar het besluit waarin de hogere waarden zijn vastgesteld (Bijlage 4 bij de toelichting) en naar artikel 5.3.

5.4 Groene zones (voorwaardelijke verplichting)

Dit artikel bevat de verplichting de op de verbeelding aangeduide groene zones te realiseren en het verbod om realisatie daarvan onmogelijk te maken. De verbeelding geeft de zones indicatief aan: schuiven of wijzigen is mogelijk. De groene zone moet ofwel binnen de aanduiding gerealiseerd worden, ofwel daarbuiten, maar dan moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan:

- de oppervlakte moet gelijk blijven aan de oppervlakte van de aangeduide groene zone (deze eis geldt per zone);
- de breedte aan de noordzijde bedraagt minimaal 3 meter;
- de verhouding tussen de breedte aan de noordelijke zijde en de zuidelijke zijde bedraagt 1:6 of meer. Daarmee wordt bedoeld dat als de breedte aan de noordzijde bijvoorbeeld 6 meter bedraagt, de breedte aan de zuidzijde 36 meter of meer moet bedragen. De bedoeling van deze bepaling is om de 'wigvorm' te waarborgen (breed uitwaaiend richting het water).

Deze eisen gelden ook als de groene zone binnen de aanduiding wordt gerealiseerd: een kleinere groene zone dan overeenkomstig deze voorwaarden of met een afwijkende breedte-verhouding (anders dan 1:6 of meer) is dus niet toegestaan.

In dit artikel is ook de verplichting voor het realiseren van de waterretentieopgave geregeld.

Omdat het gehele ontwikkelgebied in eigendom is bij één eigenaar en door één initiatiefnemer wordt ontwikkeld, is de uitvoerbaarheid van deze verplichting gewaarborgd (zie ook paragraaf 4.11).

5.5 Hoofdontsluitingsweg (voorwaardelijke verplichting)

Dit artikel bevat de verplichting een hoofdontsluitingsweg aan te leggen. De verbeelding geeft indicatief de ligging daarvan aan.

Omdat het gehele ontwikkelgebied in eigendom is bij één eigenaar en door één initiatiefnemer wordt ontwikkeld, is de uitvoerbaarheid van deze verplichting gewaarborgd (zie ook paragraaf 4.11).

5.6 Verboden functies en gebruik

Dit artikel bevat een opsomming van functies en/of gebruiksvormen die in ieder geval niet zijn toegestaan. Dat wil niet zeggen dat hierin niet genoemd gebruik wel is toegestaan: primair moet gekeken worden naar de tabellen van artikel 5.1. Artikel 5.6 is verduidelijkend en/of aanvullend op die tabellen.

5.7 Afwijkingsmogelijkheden

In dit artikel is aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor binnenplanse afwijking en onder welke voorwaarden.

Artikel 6 Groen

Dit artikel bevat een specifieke regeling voor het toegestane gebruik van de gronden met de functie groen. Dit betreft de Delftsedijk met omliggende gronden.

Artikel 7 Verkeer

Dit artikel bevat een specifieke regeling voor het toegestane gebruik van de gronden met de functie verkeer.

Artikel 8 Water

Dit artikel bevat een specifieke regeling voor het toegestane gebruik van de gronden met de functie water. Voor zover dit deel van het plangebied buiten het in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet opgenomen gebied valt, moet de aanhef van deze regel worden gelezen als: "De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor (...)" en wordt de functie 'Water' beschouwd als 'bestemming' in de zin van de Wro en de SVBP2012. Artikel 8 is hierbij op te vatten als bestemmingsomschrijving, artikel 11.3 bevat de bouwregels.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

Dit artikel bevat een specifieke regeling voor het toegestane gebruik van de gronden met de functie waterkering (het waterstaatswerk, oftewel de dijk). Deze functie is een zogenoemde 'dubbelfunctie': de onderliggende functies gelden hier ook, maar wel met de hier genoemde beperkingen als gevolg van de functie waterkering.

Hoofdstuk 4 Regels voor bouwactiviteiten

Artikel 10 Algemeen

Dit artikel geeft algemene bouwregels en bevat met name een soort juridische leeswijzer van de bouwregels.

Artikel 11 Afwijkende bouwregels voor specifieke locaties

De bouwregels voor het grootste deel van het plangebied, het ontwikkelgebied, zijn opgenomen in artikel 12 en verder. In artikel 11 zijn daarvan afwijkende regels opgenomen voor de locaties met specifieke functies. Dit betreft ofwel locaties waar de regels van artikel 12 en verder niet gelden (locaties buiten het ontwikkelgebied) ofwel locaties waar van artikel 12 en verder afwijkende regels gelden.

De vrijwaringszones (met betrekking tot de dijk, de vaarweg en de molenbiotoop) zijn, in tegenstelling tot de andere functies (Groen, Verkeer, Water en Waterstaat - Waterkering) niet opgenomen in hoofdstuk 3 omdat dit geen zelfstandige functies betreft, maar zones die gevrijwaard worden van het uitvoeren van bepaalde activiteiten (zie artikel 11.5, 11.6 en 11.7 alsmede artikel 19.2).

De molenbiotoop hoort bij de molen op de hoek Zuiddijk en Laan 1940-1945.

Artikel 12 Hoofdgebouwen

Dit artikel bevat de bouwregels voor hoofdgebouwen in het ontwikkelgebied.

Artikel 13 Bijbehorende bouwwerken

Dit artikel bevat de bouwregels voor bij hoofdgebouwen behorende bouwwerken in het ontwikkelgebied.

Artikel 14 Overige bouwwerken

Dit artikel bevat de bouwregels voor overige bouwwerken in het ontwikkelgebied.

Artikel 15 Afwijkingsmogelijkheden

Dit artikel bevat de mogelijkheid om af te wijken van enkele bouwregels. Het betreft afwijking ten behoeve van de woontoren (zie ook artikel 5.7) en afwijking ten behoeve van een grotere hoeveelheid bijbehorende bouwwerken in het woon- en werkgebied ten behoeve van de overige hoofdfuncties (gedefinieerd in artikel 1.35), mede gelet op de doelstelling om werkgelegenheid te creëren in het gebied.

Artikel 16 Overige bouwregels

16.1 Tussenruimte tussen gebouwen

Dit artikel komt uit de bouwverordening en is bedoeld om het ontstaan van smalle ontoegankelijke open ruimten tussen gebouwen op aangrenzende terreinen te voorkomen, omdat deze aanleiding tot hinder door vervuiling kunnen geven. De bepaling kan zowel worden nageleefd door gebouwen tegen elkaar aan te plaatsen (dan is er geen tussenruimte) als door een tussenruimte van meer dan een meter breedte te realiseren. Het bevoegd gezag

kan de omgevingsvergunning verlenen voor afwijking hiervan indien de smalle open ruimte voldoende voor onderhoud bereikbaar is. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een opening in de zijgevel van het gebouw.

16.2 Parkeergelegenheid bij gebouwen

Dit artikel bevat regels voor parkeergelegenheid bij gebouwen. Dit artikel komt uit de bouwverordening. Aan dit artikel zijn beleidsregels gekoppeld die de open norm "in voldoende mate" concretiseren. Deze beleidsregels kunnen los van het bestemmingsplan worden gewijzigd. In dat geval wordt bij de toetsing aan het bestemmingsplan gekeken naar die gewijzigde beleidsregels. De reden van het opnemen van een open norm is dat het heel moeilijk is om aan te geven wat in algemene zin het minimumaantal parkeerplaatsen moet zijn. De daarom per omgevingsvergunning voor het bouwen te bepalen normstelling hangt af van onder meer de grootte van het gebouw, de ligging, het te verwachten aantal bezoekers, c.q. bewoners of gebruikers, de eventuele aanwezigheid van openbaar vervoer en de frequentie daarvan, het tijdstip waarop de bezoekers gewoonlijk komen, en de mogelijke uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen. Tevens is aansluiting wenselijk op het voorgestane verkeers- en vervoersbeleid.

16.3 Bodemverontreiniging

Dit artikel komt uit de bouwverordening. Uitgangspunt van de regeling is het voorkomen van gezondheidsrisico's voor mensen en daaraan ondergeschikt het voorkomen van schade voor het milieu.

'Bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven' betreffen bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven. Bij 'enige tijd' moet gedacht worden aan een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk)dag. Het gaat dus niet om een enkele keer twee of meer uren, maar om een meer structureel (over een langere periode dan één dag) twee of meer uren verblijven van dezelfde mensen in het gebouw.

Gebouwen voor het opslaan van materialen of goederen, voor het telen of kweken van land- en tuinbouw producten evenals gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals elektriciteitshuisjes en gebouwen voor de waterhuishouding of -zuivering, zijn voorbeelden van bouwwerken waarin niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. De omstandigheid dat in deze bouwwerken wel eens mensen aanwezig zijn, bijvoorbeeld voor het verrichten van over het algemeen kort durende werkzaamheden, zoals onderhoudswerkzaamheden, maakt die gebouwen nog niet tot gebouwen die feitelijk zijn bestemd voor het verblijven van mensen.

16.4 Anti-dubbeltelregel

Deze regel is voor bestemmingsplannen verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling strekt er, volgens de Nota van Toelichting bij het Bro (Staatsblad 2008, 145), toe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male

zou kunnen worden gebruik gemaakt.

16.5 Uitstel kostenverhaal

Nu al een exploitatieplan opstellen voor het grote aantal bouwmogelijkheden dat wordt geboden, is niet doelmatig. Het kostenverhaal wordt daarom uitgesteld tot het moment van vergunningverlening. Zie ook de toelichting op artikel 16.6.

16.6 Uitstel onderzoeken

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is globaal onderzoek verricht, waaruit blijkt dat invulling van dit plan mogelijk is. Invulling conform het beeldkwaliteitsplan is daarbij het uitgangspunt geweest. Indien voor een invulling wordt gekozen conform dit beeldkwaliteitsplan die voldoende wordt gedekt door de verrichte onderzoeken, dan is nader onderzoek niet nodig, tenzij dat blijkt uit de reeds verrichte onderzoeken (bijvoorbeeld bodemsanering). Indien een afwijkende invulling plaatsvindt, dan moet de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond bij de betreffende omgevingsvergunningaanvraag c.q. bij de verlening van de omgevingsvergunning. Een sterk afwijkende invulling is echter niet mogelijk omdat dit bestemmingsplan daartoe de mogelijkheden niet biedt. Dit artikel betekent concreet dan ook dat de onderzoeken die zijn uitgevoerd ten behoeve van dit plan en die als bijlage bij de toelichting zijn gevoegd, waar nodig nader geconcretiseerd moeten worden, toespitst op de exacte ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Regels voor overige activiteiten

Artikel 17 Verboden

In dit artikel is het verbod geregeld om te hoge beplanting aan te brengen of te hebben binnen de molenbiotoop van de molen op de hoek Zuiddijk - Laan 1940-1945.

Dit artikel is voor het overige gereserveerd voor bepalingen uit onder andere de APV. Gebruiksverboden en verboden functies zijn opgenomen in Hoofdstuk 3 (artikel 5.6).

Artikel 18 Verboden zonder melding

Dit artikel bevat gebruik (in ruime zin) dat verboden is, tenzij een melding van dat gebruik wordt gedaan. Uit het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek blijkt dat niet kan worden uitgesloten dat vleermuizen verblijven in de bestaande bedrijfsgebouwen in het plangebied. Sloop van die gebouwen zonder voorafgaande melding, vergezeld van een ecologisch onderzoeksrapport waaruit blijkt dat vleermuizen niet worden verstoord, is dan ook niet toegestaan.

Artikel 19 Verboden zonder omgevingsvergunning

Dit artikel bevat gebruik (in ruime zin) dat verboden is, tenzij voor dat gebruik een omgevingsvergunning is verleend. Concreet zijn opgenomen 'aanlegvergunning'stelsels ter bescherming van de waterkering en de gronden in een zone langs de waterkering (Vrijwaringszone - Dijk).

Hoofdstuk 6 Algemene regels

Artikel 20 Maatwerkvoorschriften

Maatwerkvoorschriften kunnen voor een concreet geval worden gesteld in aanvulling op of in afwijking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels. Hiermee kan individueel maatwerk worden geleverd. Met dit instrument wordt voorgesorteerd op de mogelijkheden die de Omgevingswet. Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, zijn maatwerkvoorschriften een synoniem voor nadere eisen in de huidige Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

Opgenomen is het voor bestemmingsplannen in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen overgangsrecht.

Voor wat betreft de bepalingen uit de verordeningen is van belang dat de betreffende onderdelen van de betreffende verordeningen niet meer gelden voor onderhavig plangebied, maar nog wel (zolang deze niet komen te vervallen door integratie in het grondgebied dekkende omgevingsplan) voor het overige grondgebied van de gemeente. Bij raadsbesluit wordt deze gedeeltelijke intrekking, met het eventueel daarbij behorende overgangsrecht, geregeld.

Artikel 22 Slotregel

Deze regel bevat de citeertitel van het plan.