

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | t.b.v. 9 woningen
- | aan de Noordvliet 159 te Maassluis



Oktober 2023

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het realiseren van 9 woningen aan Noordvliet 159 te Maassluis

<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 31 oktober 2023</i>
<i>Versie</i>	<i>: 1</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 2022332/1</i>

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPAN.....	6
1.4	PLANOLOGISCHE PROCEDURE.....	6
1.5	LEESWIJZER.....	6
2.	RUIMTELIJK BELEID	7
2.1	NATIONAAL	7
2.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE.....	7
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	7
2.2	PROVINCIAAL BELEID.....	8
2.2.1	ALGEMEEN	8
2.2.2	PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE.....	9
2.2.3	PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING	10
2.4	GEMEENTELIJK	12
2.4.1	STRUCTUURVISIE 2012-2025 EN BIJBEHOREND INTEGRAAL STEDELIJK FUNCTIEPROGRAMMA.....	12
2.4.2	WOONVISIE 2019 - 2024	12
2.4.3	BELEIDSREGELS PARKEREN MAASSLUIS 2012	13
2.4.4	WATERBEHEERPLAN 2016-2021 (HOOGHEEMRAADSCHAP) / WATERPLAN MAASSLUIS 2008-2015	13
2.4.5	GEMEENTELIJK RIOLERINGSPLAN 2020-2024 EN MAASSLUIS RAINPROOF	14
2.4.6	ARCHEOLOGIEBELEID MAASSLUIS	15
2.4.7	DUURZAAMHEIDSPROGRAMMA GEMEENTE MAASSLUIS (2017).....	15
3.	STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE.....	16
3.1	BESTAANDE SITUATIE.....	16
3.2	NIEUWBOUW.....	18
4.	VERKEER EN PARKEREN.....	22
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	23
5.1	WATER	23
5.1.1	INLEIDING.....	23
5.1.2	WARTOETS.....	23
5.1.2.1	BESTAAND STEDELIJK GEBIED	23
5.1.2.2	OPPERVLAKTEWATER	24
5.1.2.3	RIOLERING EN AFKOPPELING	24
5.1.2.4	WATERKERINGEN & WATERVEILIGHEID	25
5.1.2.5	WATEROPGAVE.....	26
5.1.2.6	BODEM EN GRONDWATER.....	27
5.1.2.7	KLIMAATADAPTATIE	27
5.2	LUCHTKWALITEIT	28
5.3	NATUUR.....	28
5.3.1	INLEIDING.....	28
5.3.2	NATUURTOETS	29
5.3.3	STIKSTOFBEREKENING.....	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	31
5.4.1	INLEIDING.....	31
5.4.2	RELEVANTE RISICOBRONNEN VOOR HET PROJECTGEBIED	31
5.5	GELUID	32

5.5.1	WEGVERKEERSLAWAAI	33
5.5.2	INDUSTRIELAWAAI	34
5.5.3	CUMULATIE	34
5.6	BODEM.....	34
5.6.1	ALGEMEEN	34
5.6.2	ONDERZOEK.....	34
5.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	35
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	36
5.8.1	INLEIDING.....	36
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE.....	37
6.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	37
6.2	ARCHEOLOGIE	37
7	UITVOERBAARHEID.....	40
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	40
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	40
	OVERZICHT BIJLAGEN:	41

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie aan de Noordvliet 159 te Maassluis bestaat het voornemen om daar 9 woningen te realiseren. Het plan ziet op 2 blokken met twee-onder-een-kappers en 1 blok met 5 appartementen.

Op deze locatie was voorheen Siervishandel Ruijsbroek gevestigd. Op de locatie staat nu nog een woonhuis, met voormalige bedrijfshallen welke al jarenlang leeg staan en een verpauperde indruk maken. De herontwikkeling van het plangebied hangt samen met de sloop van alle bedrijfsbebouwing (in totaal 1.620 m²) op het perceel Noordvliet 159. Dit zal de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten goede komen (zie verder hoofdstuk 3).

De betreffende herontwikkellocatie is geheel in eigendom van een (private) ontwikkelaar.

Het ter plaatse geldende planologische regime, namelijk het bestemmingsplan 'Binnenstad', biedt geen mogelijkheden voor de bouw van de woningen. Om die reden dient een planologische procedure te worden doorlopen. In dit geval een procedure voor een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan. Daarvoor dient deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Plangebied

De bouwlocatie wordt kadastraal aangeduid als gemeente Maassluis, sectie D, nummer 8028 (ged.), plaatselijk gemerkt als Noordvliet 159 te Maassluis. Het perceel waarop de nieuwbouw plaatsvindt heeft een oppervlakte van ongeveer 2.223 m².



Fig. 1.1 Luchtfoto Noordvliet 159 te Maassluis met projectlocatie (rood omkaderd)
bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad' rust op het perceel de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is woningbouw niet toegestaan.



Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Binnenstad' (planlocatie: zie rode pijl)

1.4 Planologische procedure

Het bevoegd gezag is bereid medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van de bouw van de in de aanvraag zijnde woning. Om het bouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is de zogenaamde uniforme openbare voorbereidings-procedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het verlenen van de omgevingsvergunning stelt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' bevat. Dit document betreft een dergelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

1.5 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifieke beleid aan bod. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een stedenbouwkundige analyse, waarbij het gebied gekarakteriseerd wordt en ook het bouwplan zelf aan de orde komt. Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeerskundige aspecten van het project. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. Daarna volgt een hoofdstuk over cultuurhistorie en archeologie. Ten slotte onderbouwt hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan.

2. RUIMTELIJK BELEID

Dit hoofdstuk bevat het relevante ruimtelijk beleid voor het projectgebied en nieuwbouwplan, dat door de verschillende overheden in verdragen, visies, beleidsnota's en overige documenten is vastgelegd.

2.1 Nationaal

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Bij dit plan zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient, in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een

goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Conclusie

Nu het plan hier ziet op het realiseren van 9 woningen is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2 Provinciaal Beleid

2.2.1 Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het provinciale Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft men richting door het maken van samenhangende

beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot een integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 in werking getreden en opgesteld in het kader van de Omgevingswet die op 1 januari 2023 in werking treedt. De laatste wijzigingen en herzieningen van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn op 2 februari 2022 in werking getreden. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie op 1 april 2019 vastgesteld door de provincie Zuid-Holland en is opgesteld in kader van de Omgevingswet die in 2022 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De provincie stelt in het document 'inleiding' dat onderdeel is van de Omgevingsvisie, de visie, ambities en opgaven voor de provincie. Het omvat 6 richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn als volgt:

- landschap en cultuurhistorie;
- gezondheid en veiligheid;
- natuur en recreatie;
- ruimte en verstedelijking;
- wonen;
- bodem en ondergrond;
- cultuurparticipatie en bibliotheken;
- klimaatadaptie;
- zoetwater en drinkwater;
- bereikbaarheid;
- regionale economie;
- energievoorziening.

Naast de inleiding zijn het 'Programma Ruimte' en de 'Kwaliteitskaart' onderdeel van de Omgevingsvisie. Het 'Programma Ruimte' bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het dan om locatie specifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. De kwaliteitskaart is weergegeven in de 'bijlage ruimtelijke kwaliteit' waarin vier kaartlagen afzonderlijk zijn opgenomen en toegelicht. De kwaliteitskaart bevat de volgende lagen:

- Laag van de ondergrond. Dit gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen;
 - Laag van de cultuur-en natuurlandschappen. Dit gaat over de laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut;
 - Laag van de stedelijke occupatie. Deze gaat over de steden en dorpen en hun onderlinge netwerken;
 - Laag van de beleving. Dit gaat over identiteit en (recreatieve) beleving.
- Deze lagen hebben een relatie met elkaar. De lagen bevatten richtpunten die de bestaande kenmerken en waarden beschrijven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten deze kenmerken en waarden een rol spelen bij de overweging, de plaatsing en de vormgeving van het initiatief.

Planspecifiek

Dit plan ziet op het realiseren van 9 woningen op een voormalige bedrijfslocatie. De bedrijfslocatie is al langere tijd niet in gebruik, waardoor de locatie een verpauperde indruk maakt.

Het woningbouwplan wordt gerealiseerd binnen een deel van Maassluis waar reeds woonbebouwing aanwezig is. Zowel aan de noordzijde als aan de westzijde staan nu woningen. Ontwikkelingen die passen binnen de schaal en aard van het gebied, vragen volgens de provincie Zuid-Holland om weinig tot geen provinciale betrokkenheid omdat deze in beginsel weinig ruimtelijke impact hebben. De herstructurering van de locatie aan de Noordvliet 159 betreft een ontwikkeling die past binnen de schaal en aard van het gebied. De provincie heeft weinig tot geen betrokkenheid bij de planvorming. Wel benoemd de provincie in de Omgevingsvisie opgaven over de omgevingskwaliteit die raakvlakken hebben met onderhavige ontwikkelingen. Het gaat om de opgaven 'wonen' en 'ruimte en verstedelijking'.

Met betrekking tot de opgave 'wonen' stelt de provincie de ambitie om de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving te bevorderen. De woningen moeten aansluiten op de behoeften van verschillende doelgroepen. Met de voorgenomen ontwikkelingen wordt getracht een aantrekkelijke leefomgeving te bevorderen met een gevarieerd aanbod aan woningen (2-kappers en appartementen). Onderhavig plan sluit aan op de ambitie van de opgave 'wonen'.

Met betrekking tot de opgave 'ruimte en verstedelijking' stelt de provincie de ambitie om te zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De herstructurering van het plangebied zorgt voor een kwaliteitsverbetering. Onderhavig plan sluit dus ook aan op de ambitie van de opgave 'ruimte en verstedelijking'.

2.2.3 Provinciale Omgevingsverordening

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de Omgevingsverordening er één is. De Omgevingsverordening Zuid - Holland stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is gelijktijdig vastgesteld met de Omgevingsvisie Zuid-Holland op 1 april 2019. Ook dit beleidsdocument is in het kader van de Omgevingswet opgesteld. De inhoud van de Omgevingsvisie is daarbij voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. De verordening stelt regels over de volgende aspecten:

- activiteiten door burgers en bedrijven;
- tot het openbaar bestuur gerichte regels over het ambitieniveau voor de leefomgevingskwaliteit;

- onderlinge taakverdeling;
- doorwerking provinciaal beleid naar andere bestuursorganen via instructieregels;
- financiële bepalingen;
- procedures van voorbereiding;
- handhaving;
- schade;
- monitoring en informatie;
- adviesorganen;
- overgangsrecht.

De Omgevingsverordening stelt bepalingen over het voorzien van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan. Het stelt dat de ruimtelijke ontwikkeling binnen de bestaande gebiedsidentiteit moet passen. Ook moet het geen wijziging op structuurniveau inhouden. Daarnaast moet de ruimtelijke ontwikkeling passen bij de aard en schaal van gebied. Bovendien moet de ruimtelijke ontwikkeling voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart uit de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening stelt verder nog nadere regels als de ruimtelijke ontwikkeling niet voldoet aan één van de bepalingen. Voorgenomen ontwikkelingen voldoen aan de reeds genoemde bepalingen. De nadere regels zijn dus niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Daarnaast stelt de Omgevingsverordening eisen aan een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De toelichting van het bestemmingsplan moet namelijk ingaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking in artikel 3.1.6 lid 2 t/m lid 4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Als de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien, en voor zover daardoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, moet er gebruikt gemaakt worden van locaties die zijn opgenomen in het Programma Ruimte.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart uit de Omgevingsvisie. De identiteit en beleving van het gebied (stedelijke omgeving, met veelal woningbouw) worden in stand gehouden en zo mogelijk versterkt. Daarnaast is de ladder voor duurzame verstedelijking reeds succesvol doorlopen (zie paragraaf 2.1.2). Onderhavig plan past binnen het beleid van de 'Omgevingsverordening Zuid-Holland'.

Molenbiotoop

Voorts gelden er ingevolge de provinciale verordening beperkingen vanwege een molenbiotoop. Binnen deze molenbiotopen zijn beperkingen opgenomen ten aanzien van het bouwen van bouwwerken boven een bepaalde hoogte.

De provincie heeft het plan inmiddels beoordeeld en aangegeven dat, nu de woningen in totaliteit voor minder windhinder zorgen dan het huidige groen, er sprake is van volledige compensatie, waardoor de molenbiotoop er per saldo op vooruit gaat. De provincie heeft aangegeven derhalve akkoord te kunnen gaan met het plan. Een en ander is middels tekeningen inzichtelijk gemaakt in bijlage VIII (*Impact huidige groen en toekomstig bouwplan op de Molenbiotoop*, DB-Architecten, d.d. 8 november 2021).

2.4 Gemeentelijk

2.4.1 Structuurvisie 2012-2025 en bijbehorend Integraal stedelijk functieprogramma

Structuurvisie Maassluis 2012-2025 bevat de ambitie van de gemeente als het gaat om beleid en ontwikkelingen in die periode. 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. De 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 daarmee een belangrijk instrument voor de afweging van ruimtelijke beslissingen en voor het aangeven van de beleidsrichting voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsplannen en projectbesluiten.

Met betrekking tot het beleidsveld 'wonen' wordt in het hoofdstuk 'Integraal stedelijk functieprogramma' gesteld, dat de gemeente taken heeft om:

- 1. te zorgen dat bestaande wijken en buurten toekomstwaarde hebben en dat nieuwbouw aanvullend is;*
- 2. de specifieke vraag van woningzoekenden waar mogelijk met potentiële kopers/huurders in kaart te brengen;*
- 3. qua woonmilieu en vraag kansrijke projecten te versterken met gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte en voorzieningen.*

Binnen Maassluis bestaat een overschot van het suburbane compacte woonmilieu. Gestreefd wordt naar een meer gevarieerd aanbod en gemengde wijken met zowel huur- als koopwoningen in verschillende prijsklassen. Het gaat hierbij om een nieuwbouwprogramma van zo'n 3.750 woningen voor de komende jaren, waartegenover een sloopprogramma van circa 1.000 woningen staat.

2.4.2 Woonvisie 2019 - 2024

De Woonvisie 2019 – 2024, vastgesteld d.d. 15 oktober 2019, bevat de hoofdlijnen van het woonbeleid en de volkshuisvesting van de gemeente Maassluis. 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 2019 – 2024, voortbouwend op drie documenten:

- De ruimtelijke structuurvisie 2012-2025
- Het coalitieakkoord 2018-2022 “Samen Maassluis. Investeren in een duurzame stad”
- Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030

De woonvisie is daarmee het kader voor beslissingen door de gemeente op het beleidsterrein wonen. Het woonbeleid van de gemeente Maassluis is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Maassluis voor iedereen: Maassluis streeft naar een goede en passende woning in een fijne buurt, voor alle inwoners van Maassluis: jong en oud, alleenstaand of met gezin en betaalbaar voor alle inkomensgroepen. 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. Of het nu gaat om gezinsuitbreiding of passend wonen als je ouder wordt.

- Maassluis wil leefbare, gemengde wijken: Maassluis streeft naar gemengde wijken met zowel huur- als koopwoningen in verschillende prijsklassen, die aansluiten bij de woonlasten die mensen in Maassluis, de regio en daarbuiten kunnen betalen. Een Maassluis waarin wordt omgezien naar elkaar, men elkaar kent en elkaar helpen als het nodig is. Daarom worden gemengde wijken gebouwd, wordt kansenongelijkheid bestreden en is het streven om de sociale cohesie de komende jaren te vergroten.
- Maassluis investeert in een duurzame toekomst: De gemeente blijft inzetten op het verbeteren van de stad. Maassluis gaat de komende jaren flink bouwen. Zo komen er extra mogelijkheden voor jongeren, eenpersoonshuishoudens, startende gezinnen en ouderen. Zo wordt ook het draagvlak voor onze voorzieningen versterkt. Vanzelfsprekend zijn klimaatadaptieve maatregelen en de energietransitie een belangrijk onderdeel van onze duurzame toekomst.

Deze toevoeging van 4 2-kappers en 5 appartementen zorgt niet alleen voor een nieuw aanbod voor verschillende doelgroepen, maar ook voor doorstroming binnen de gemeente. In de directe omgeving van de locatie en binnen de locatie zal tevens een menging van goedkopere en duurdere woningen ontstaan, dit draagt bij aan de gewenste menging van wijken. Dit sluit (indirect) aan op het uitgangspunt van de woonvisie, om extra woongelegenheid te creëren voor starters, jongeren en eenpersoonshuishoudens.

2.4.3 Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012

In februari 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders heeft de beleidsregels "Parkeren Maassluis 2012" vastgesteld. In deze beleidsregels zijn parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij bouwplannen. Daarnaast zijn in dit document regels opgenomen, onder welke voorwaarden van de parkeernormen afgeweken mag worden. Met deze beleidsregels wordt duidelijkheid en rechtszekerheid geboden aan bouwaanvragers en belanghebbenden.

In paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op de toetsing van dit bouwplan aan de Nota Parkeernormen. Daaruit blijkt dat het beoogde plan voldoet aan de uitgangspunten van de betreffende parkeernota.

2.4.4 Waterbeheerplan 2016-2021 (hoogheemraadschap) / Waterplan Maassluis 2008-2015

Het Waterbeheerplan is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021. Bij de uitvoering van het plan staan de kerntaken van Delfland voorop, de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Deze kerntaken staan niet op zichzelf, maar vormen een integrale opgave voor een toekomstbestendig watersysteem. Delfland heeft daarom vier richtinggevende integrale thema's gedefinieerd die in de planperiode worden uitgewerkt tot een strategie:

1. Een zelfvoorzienend gezond en schoon watersysteem

Delfland heeft in 2017 een strategie vastgesteld om op een toekomstbestendige wijze kringlopen te sluiten en (nagenoeg) zelfvoorzienend te kunnen zijn in de waterbehoefte

2. Interactie tussen watersysteem en waterketen

Delfland vervult zijn zorgplichten door de kerntaken integraal uit te voeren en de werkzaamheden te koppelen aan een steeds sneller veranderende omgeving

3. Stedelijk waterbeheer en klimaatadaptatie

Delfland gaat in nauwe samenwerking met gemeenten en andere belanghebbenden de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie nader uitwerken en uitdragen, waardoor de sponswerking in het sterk verharde gebied van Delfland toeneemt en bij ruimtelijke ontwikkelingen klimaatadaptief wordt gehandeld

4. Iedereen bewust van water

In 2021 zijn inwoners van Delfland zich bewust van het water om hen heen, van de gevolgen van klimaatverandering en van hun eigen handelingsperspectieven

Een groot deel van de dijken binnen het gebied van het hoogheemraadschap van Delfland is multifunctioneel van aard. Er is op, in en naast de dijk gebouwd voor verkeer, recreatie of woningen. Delfland werkt aan het vergezicht om deze multifunctionele dijken ook veilig te laten zijn. Daarbij werken zij samen met gebiedspartners om bijvoorbeeld historische stadskernen te behouden en de veiligheid te garanderen. Delfland ondersteunt en faciliteert innovaties in het waterbeheer en denkt mee met de belangen van gebiedspartners. Dit alles moet leiden tot een duurzaam waterbeheer in een van de dichtst bebouwde, laagst gelegen en meest dynamische delen van de Randstad.

In samenwerking met het hoogheemraadschap is het gemeentelijk waterbeleid vastgelegd in het Waterplan Maassluis 2008-2015. Hierin is opgenomen hoe Maassluis zich voorbereidt op toekomstige klimaatsveranderingen en hoe de chemische en ecologische waterkwaliteit van het oppervlaktewater verbeterd kan worden. Met dit plan wordt invulling gegeven aan de wensen en eisen uit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Daarnaast wil Maassluis met dit waterplan gestalte geven aan de wens om het water meer te beleven en de natuurlijke omgeving te versterken, ondersteund door een robuust en goed functionerend watersysteem. Om dit te realiseren is in het waterplan een maatregelenpakket opgenomen.

De waterhuishoudkundige effecten van dit plan zijn beperkt. Het plan kan voldoen aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4.5 Gemeentelijk rioleringsplan 2020-2024 en Maassluis Rainproof

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de resterende maatregelen uit het waterplan zijn meegenomen, geeft aan wat nodig is op het gebied van rioolbeheer en -onderhoud en welke inspanningen gedaan moeten worden in Maassluis. Daarnaast wordt zo optimaal mogelijk inzet gepleegd ter beperking van de milieubelasting en om lozingen zo schoon mogelijk aan te leveren bij de zuiveringsinstallaties, in samenwerking met andere partijen, waaronder het Hoogheemraadschap van Delfland.

Bij het (her)inrichten van nieuwe stedelijke gebieden wordt gekozen voor het realiseren van een duurzaam en integraal watersysteem. Indien technisch haalbaar wordt gestreefd naar het maximaal niet aansluiten van het verhard oppervlak. Door het ontvlechten van waterstromen en de aanleg van een gescheiden rioolstelsel, wordt optimaal gebruik van het vuilwaterriool bevorderd.

Tevens heeft Maassluis tegenwoordig het zogenaamde rainproof-beleid: 'Maassluis Rainproof'. Ook Maassluis heeft de afgelopen jaren last gehad van extreme regenbuien. Het rainproof-beleid bevat een aantal maatregelen die juist die regenwaterknelpunten op kunnen lossen. Maatregelen als bergen in de haven en water afvoeren naar diepere bodemlagen (zogenaamde diepte infiltratie) behoren hiertoe.

2.4.6 Archeologiebeleid Maassluis

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn gemeenten verantwoordelijk voor het archeologisch beleid binnen de stadsgrenzen. Daarvoor heeft Maassluis informatie nodig over wat zich in de grond bevindt. Hiertoe heeft de gemeenteraad het Archeologiebeleid Maassluis 2013 vastgesteld. Onderdeel van dit beleid is de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Op basis van deze kaart gelden voor het gemeentelijk grondgebied diverse archeologische verwachtingswaarden. Op 19 mei 2015 is een geactualiseerde versie van het Archeologiebeleid Maassluis door de gemeenteraad vastgesteld. Deze actualisatieslag heeft tot enkele wijzigingen op de waarden- en verwachtingenkaart geleid. Voor de doorvertaling van dit geactualiseerde beleidsdocument naar dit plan wordt verwezen naar paragraaf 6.2.

2.4.7 Duurzaamheidsprogramma gemeente Maassluis (2017)

De gemeente Maassluis heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. De ambitie van het programma duurzaamheid is dan ook: *'het voorzien in de behoeften van huidige generaties zonder daarmee de mogelijkheden voor de toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'* (Commissie Brundtland, 1987). Dit houdt in dat de gemeente Maassluis 1) een stad is die zo is ingericht dat het een bijdrage levert aan het terugdringen van de factoren die het leven van toekomstige generaties belasten en 2) is toegerust op de effecten van het veranderende klimaat. Dit wordt bereikt door het stellen van duurzame ontwikkeling als een standaard uitgangspunt voor keuzes en beleid van het bestuur, de inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties in Maassluis. Daarnaast heeft de gemeente in het coalitieakkoord 'Maassluis dichtbij: verbinden en vooruitzien' vastgelegd dat de gemeente haar ambitieuze milieu- en klimaatbeleid voortzet met als doel duurzame wijken.

Er wordt ingezet op een lager energieverbruik en op het meer gebruik maken van duurzaam opgewekte energie. De gemeente wil hierin het goede voorbeeld geven naar haar bewoners en bedrijven. Vandaar dat de gemeente gaat voor duurzame gebiedsontwikkeling en infrastructuur, zowel bij nieuwe projecten, als bij herinrichting, beheer en onderhoud. Hierbij zet de gemeente zich in om alle nieuwbouw CO₂- en klimaatneutraal te ontwikkelen.

Conclusie

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 9 woningen die aansluiten op het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Zo worden de woningen conform de Wet Voortgang energietransitie gasloos uitgevoerd. Ook dienen de woningen te voldoen aan het meest recente Bouwbesluit. Dit leidt tot een afname van de CO₂-uitstoot. Bij de bouw zal tevens zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en/of het toepassen van LED-verlichting.

Gelet op het voorgaande past het bouwplan binnen het geldende gemeentelijke beleid.

3. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Het voorliggende plan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. De stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd. Hierna wordt een stedenbouwkundige onderbouwing worden gegeven van het plan.

3.1 Bestaande situatie

Algemeen

Het bouwplan wordt gerealiseerd in het gebied dat in de Welstandsnota Maassluis 2012 wordt aangeduid als 'stedelijke lintbebouwing'. De stedelijke lintbebouwing zijn uitlopers van het beschermd gezicht en hebben gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Daarnaast zijn er meer recente grotere complexen waarin gewoond wordt. Het gebied bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan de Groen van Prinstenerkade, Noordvliet Noordzijde, Wagenstraat, Marelstraat, Korte Boonestraat Nieuwe Kerkstraat, Noorddijk en Zuiddijk.

De woonbebouwing aan deze straten bestaan uit onderbroken straatwanden met individuele panden, korte rijen woningen en meer recente blokken met appartementen. Uitzondering is de Groen van Prinstenerkade met een aaneengesloten straatwand. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Voortuinen komen voor.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen en complexen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt en ook de individuele woning in een complex deel uitmaakt van het samenhangend geheel. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met een kap. Appartementencomplexen hebben tot drie lagen en variëren in maat en schaal. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

Locatie

De locatie betreft het kadastrale perceel D 8083 (gedeeltelijk) met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 2.223 m². De locatie is deels bebouwd met bedrijfsbebouwing. Op deze locatie was voorheen Siervishandel Ruijsbroek gevestigd. Op de locatie staat nu nog een woonhuis, met voormalige bedrijfshallen welke al jarenlang leeg staan en een verpauperde indruk maken. De herontwikkeling van het plangebied zal de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten goede komen.

De Noordvliet is de historische waterverbinding van het historische centrum naar Maasland. De bebouwing langs de Noordvliet kenmerkt zich door fraaie historische panden van verschillende signatuur in hoogte, breedte, materiaalgebruik, kleuren metselwerk etc. Vanuit het centrum verder naar het buitengebied toe kenmerkt de stedenbouwkundige structuur zich door een aaneengesloten gevelwand met zo her en der wat dwarsstegen en hoe verder van het centrum af met steeds meer en grotere open ruimtes tussen steeds individueler

wordende woningen. De tot op heden laatste woningen is de woning Ruisbroek, een voormalige tuinderswoning destijds gesitueerd in het landelijke buitengebied.

De achtergelegen Touwbaan kenmerkt zich door bebouwing met riante vrijstaande villa's.



Fig. 3.1 Projectlocatie



Fig. 3.2 Foto's omgeving Noordvliet



Fig. 3.3 Impressie bestaande situatie (voor- en achterzijde)

3.2 Nieuwbouw

Het bouwplan bestaat uit de realisatie van 9 woningen, waarvan 5 appartementen en 2 blokken met twee-kappers.

Bij het ontwerpen van het plan voor deze locatie zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten bepaald:

- Het toekomstig bouwplan bestaat uit een aantal losse blokjes met tussenruimtes, aansluitend op de stedenbouwkundige structuur van de (meer van het centrum afgelegen) bebouwing van de Noordvliet en de losse villa's van de Touwbaan;
- Deze blokken verschillen van breedte, hoogte kleur/materiaalgebruik, waarbij ook de tussenruimte maat van breedte verschilt. Dit om aan te sluiten bij het historische karakter van de Noordvliet. Dit onder het motto 'alle woningen zijn anders, maar wel familie van elkaar';
- De blokken zullen worden afgedekt door een kap;
- Het kopblok (t.p.v. hoek Rozenlaan) zal wat markanter, steviger van volume en wat hoger kunnen zijn en wat naar voren worden geplaatste om het begin / beëindiging van het historische centrum te markeren;
- Het naar voren plaatsen heeft al bijkomend voordeel dat het wat verkeerslawaaai van de A20 afvangt op de gevel van de overige nieuw te bouwen woningen;
- De 'zogenaamde' zijgevel van het appartementengebouw zal zoveel mogelijk architectonisch worden uitgewerkt als interessante en als voorgevel gelijkwaardige gevel (waarbij het gegeven van een geluid belaste gevel dient te worden opgelost);
- Het nieuw rijtje woningen zal ten op zichte van elkaar verspringen om aan te sluiten bij deze zelfde signatuur van de (2^e helft van) de Noordvliet;
- Het voorgebied zal worden ingericht als een 'Delftse Stoep';
- Parkeren vindt plaats op het achterterrein, in en achter de tuinen van de woningen;
- De parkeeroplossing achter het appartementengebouw zal zodanig worden vormgegeven dat er een goede afscheiding wordt gemaakt naar de achterliggende villa's en onderdeel is van een fraai vormgegeven groene inrichting van het achtergebied.

De betreffende functie van wonen, alsmede de opzet van het bouwplan en de toegestane bouwvolumes, worden als passende beschouwd op het perceel en binnen de stedenbouwkundige context. Het plan biedt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Kortom: de beoogde ontwikkeling resulteert in een kwalitatief-ruimtelijk aanvaardbaar plan voor dit gedeelte van Maassluis.

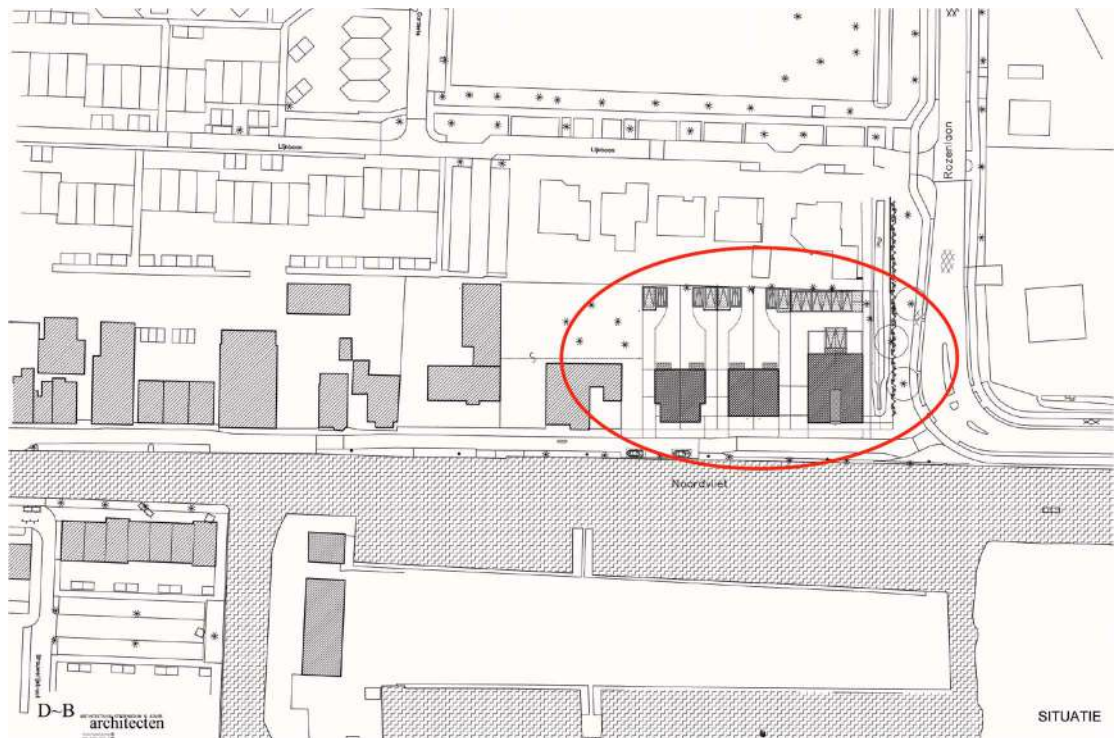


Fig. 3.4 Plattegrond nieuwe situatie

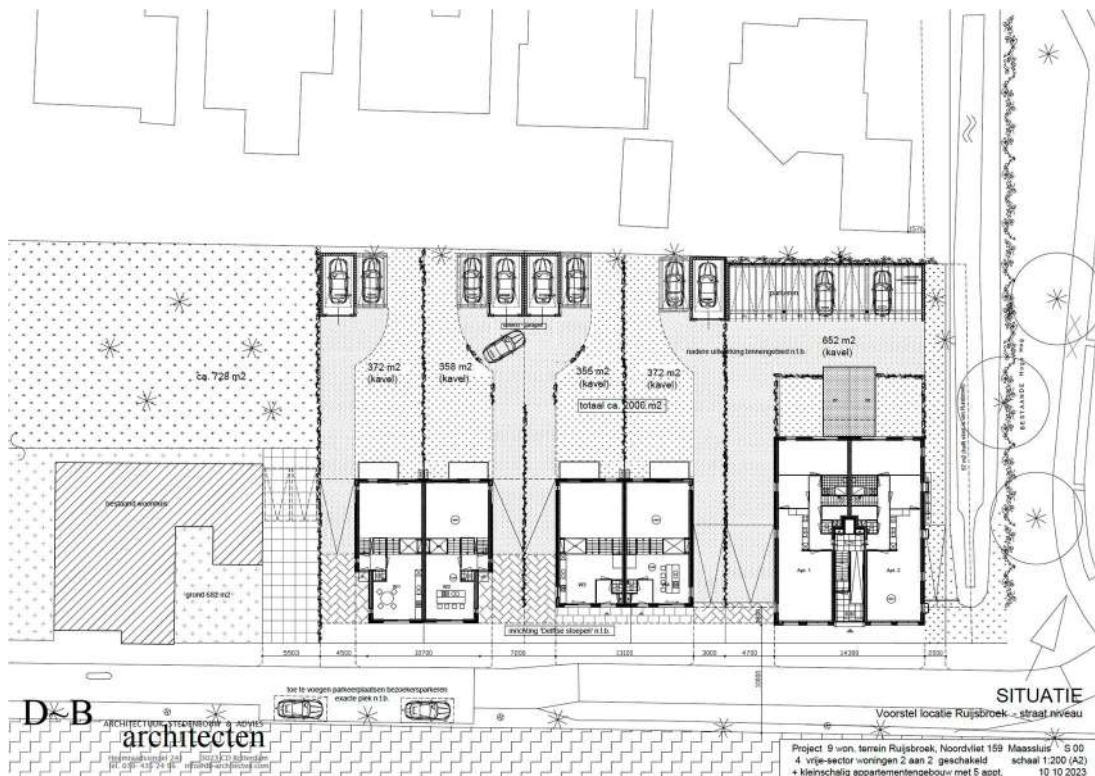


Fig. 3.5 Plattegrond nieuwe situatie (perceelsniveau)



Fig. 3.6 Artist impression nieuwe situatie (voorzijde)



Fig. 3.7 Artist impression nieuwe situatie (achterzijde)



Fig. 3.8 Artist impression nieuwe situatie (voorzijde)

Situering ten opzichte van omliggende bestaande bebouwing

Teven is rekening gehouden met een goede situering van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing. Hierover het volgende.

De afstand tot de bestaande woning aan de Noordvliet 159 bedraagt ongeveer 10 meter. Deze afstand tot het bouwplan wordt als voldoende ruim beschouwd. De afstand van de achtergevels van de nieuwe woningen tot aan de achtergevels van de bestaande woningen aan de Lijnbaan bedraagt ongeveer 30 meter. Deze afstand is ook acceptabel in deze bestaande stedelijke woonomgeving.

Belangen omwonenden

Om tot een aanvaardbare planologische inpassing te komen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Zoals hierboven al opgemerkt, bedraagt de afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de meest nabijgelegen woning 10 meter. De eigenaar van deze woning is tevens degene die de gronden verkoopt waarop de nieuwe woningen worden gerealiseerd.

En de afstand van de achtergevels van de nieuwe woningen tot aan de achtergevels van de bestaande woningen aan de Lijnbaan bedraagt ongeveer 30 meter. De komst van de nieuwe woningen vormt, gelet op deze afstanden, geen belemmering voor het goede woon- en leefklimaat ter plaatse van die bestaande woningen.

Ten slotte wordt opgemerkt dat bij de realisatie van dit bouwplan de regels uit het (privaatrechtelijke) burenenrecht worden gerespecteerd.

Het plan heeft dan ook geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

4. Verkeer en parkeren

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

Zoals in paragraaf 2.4.3 reeds opgemerkt is het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen in de nota 'Parkeren Maassluis 2012'. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in voornoemde beleidsnota.

Hieronder worden eerst de parkeernormen gegeven die gelden voor 'Rest bebouwde kom'.

4 woningen (twee-onder-een-kappers)	: 7,2 parkeerplaatsen (norm: 1,8)
4 appartementen x 1,5 (midden) + 1 appartement x 1,7 (duur)	: 7,7 (afgerond 8)

Dat is totaal 15 parkeerplaatsen.

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat er 17 parkeerplaatsen beschikbaar zijn op het eigen terrein. Bovendien worden nog 2 parkeerplaatsen toegevoegd, langs de Noordvliet (openbaar parkeren).

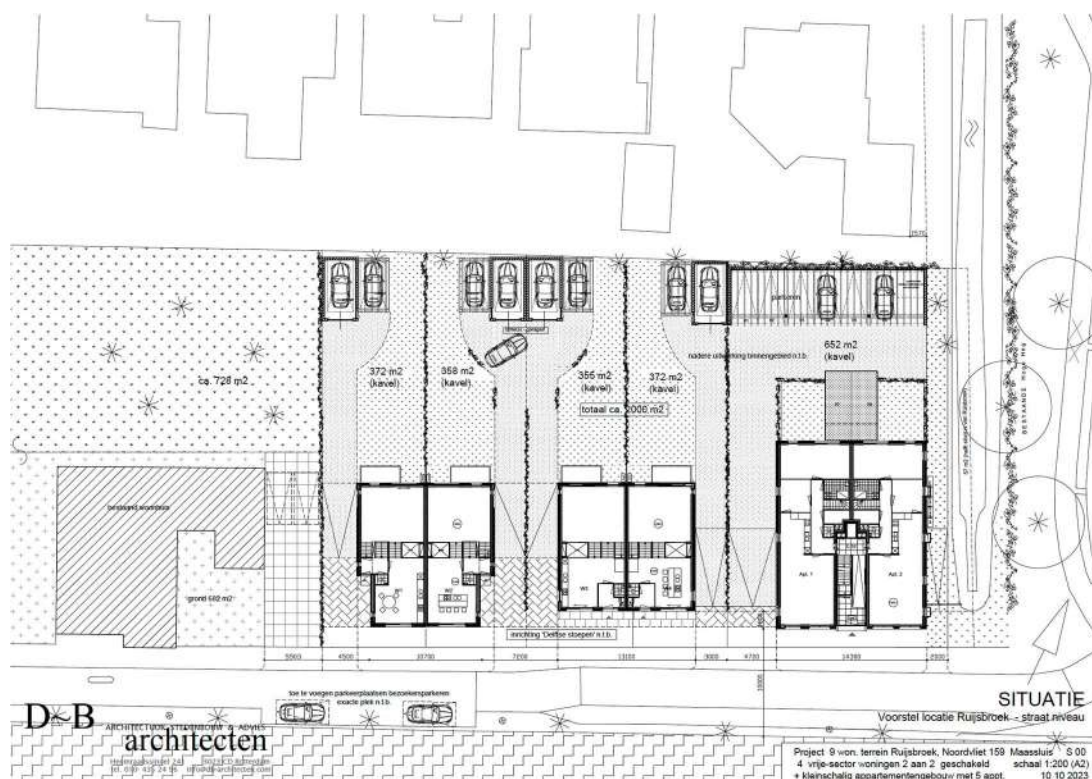


Fig. 4.1 Overzicht met parkeerplaatsen

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan aan de Noordvliet relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Water

5.1.1 Inleiding

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft immers dwingend voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan dan wel in de ruimtelijke onderbouwing van andere ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving is opgenomen van de wijze, waarop in het plan/besluit rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende watergerelateerde aspecten van het project en wordt verslag gedaan van de resultaten van de watertoets.

5.1.2 Watertoets

Onder de 'watertoets' wordt verstaan een procedure, waarbij een initiatiefnemer in een vroeg stadium over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling overleg voert met de waterbeheerder. De watertoets heeft als doel het voorkomen van ruimtelijke ontwikkelingen, die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Voor het uitvoeren van deze watertoets wordt gebruik gemaakt van de Handreiking watertoets van het Hoogheemraadschap van Delfland (www.hhdelfland.nl/regelen/watertoets-ruimtelijke-plannen/).

5.1.2.1 Bestaand stedelijk gebied

Het is van belang om verslechtering van het functioneren van het watersysteem te voorkomen en optimaal in te zetten op het behoud en functioneren van het bestaande watersysteem. In de 'Beleidsnota beperken en voorkomen wateroverlast' van het Hoogheemraadschap Delfland wordt daarin het zogenaamde stand-still-beginsel gehanteerd:

- *De kans op wateroverlast mag niet toenemen als gevolg van een ingreep in het watersysteem of een handeling die invloed heeft op het functioneren van het watersysteem;*
- *De structuur van het watersysteem mag niet verslechteren. Hierbij moet gedacht worden aan het waarborgen van de aan- en afvoercapaciteit en de doorstroming en het voorkomen van versnippering, doodlopende watergangen en structuurwijzigingen die het functioneren en het beheer van het watersysteem negatief beïnvloeden. Hiermee zijn ook andere belangen zoals waterkwaliteit en ecologie en landgebruik gediend;*
- *De beheerbaarheid van het systeem mag niet achteruitgaan. Voor de beheerbaarheid van het watersysteem is het van belang dat de stroomsnelheid en het verhang (Waterstandsverschil (verval)) per afstandseenheid niet toenemen. Toezicht, toekomstbestendigheid, bediening en bereikbaarheid voor onderhoud zijn belangrijk voor de beheerbaarheid. Zonder goed onderhoud kunnen wateren niet meer optimaal functioneren en kan wateroverlast ontstaan.*

Het stand-still beginsel zoals hierboven beschreven houdt in dat een verslechtering ten aanzien van wateroverlast in principe niet is toegestaan of gecompenseerd moet worden. Wanneer echter andere waterbelangen zwaarder wegen dan het voorkomen van wateroverlast kan hiervan worden afgeweken.

Voor het plan aan de Noordvliet geldt dat er ten opzichte van de bestaande situatie geen sprake is van negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Op het perceel is immers al bebouwing aanwezig.

Gelet op de 'Beleidsnota beperken en voorkomen wateroverlast' van het Hoogheemraadschap Delfland, en mede in ogenschouw nemend het Rainproof-beleid van de gemeente Maassluis, wordt voor het plan aan de Noordvliet niettemin een aantal maatregelen genomen om de waterbergingscapaciteit te vergroten:

- Er wordt voor 595 m² aan groen aangelegd (tuinen);
- De bebouwde oppervlakte zal afnemen met 192 m², waardoor de bergingscapaciteit toeneemt (zie paragraaf 5.1.2.5);

Deze maatregelen hebben een gunstig effect voor wat betreft het beperken en voorkomen van wateroverlast.

5.1.2.2 Oppervlaktewater

Het gebied waar onderhavige projectlocatie binnen ligt, is een gebied met stedelijke doeleinden. In de directe omgeving van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. De woningen worden gebouwd in de beschermingszone van de Noordvliet. Dat betekent dat een watergunning dient te worden aangevraagd. Niet wordt verwacht dat er met dit plan sprake zal zijn van een negatieve invloed op de beschermingszone c.q. het betreffende watersysteem (zie ook paragraaf 5.1.2.4).

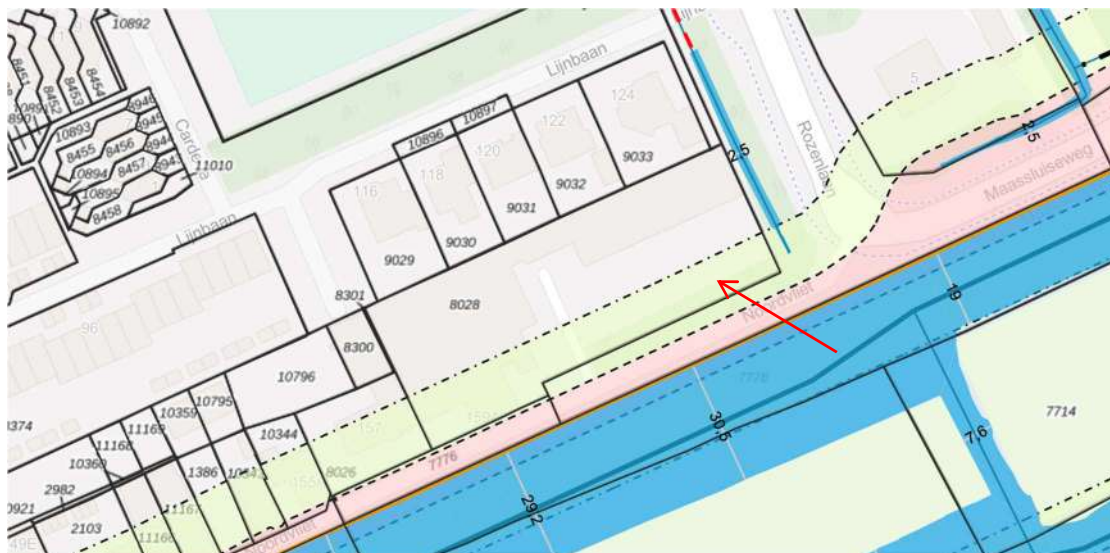


Fig. 5.1 Watersysteem rondom de planlocatie (projectlocatie, zie rode pijl)

5.1.2.3 Riolering en afkoppeling

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een rioleringsstelsel. De nieuwe woningen dient aangesloten te worden op het bestaande riool (woningen worden voorzien van gescheiden aansluiting). Het hemelwater zal ook worden aangesloten op het aanwezige riool.

Eerst wordt zoveel mogelijk opgevangen door tuinen en het onverharde terrein, om zoveel mogelijk zelf op te vangen. Het overtollige water zal via het gemeentelijke rioleringsstelsel worden afgevoerd.

De waterkwaliteit van het gebied zal niet worden aangetast. Voor zover in het plan uitlogende materialen worden toegepast (lood, zink voor de dakgoot), worden deze voorzien van een coating. Op die manier wordt verontreiniging zoveel mogelijk voorkomen.

5.1.2.4 Waterkeringen & waterveiligheid

De locatie ligt in een beschermingszone van een waterkering. Dat betekent dat moet worden voldaan aan de beleidsregel Medegebruik Waterkeringen (artikel 5.2):

2. Het bouwwerk wordt aangelegd op minimaal 10 meter vanaf de buitenkruinlijn en waarbij, voor zover het bouwwerk zich bevindt in de zone waterstaatswerk, een:
 - a. aanheling op minimaal de kruinhoogte wordt aangelegd, of
 - b. ruimte tussen kruin en bouwwerk wordt aangevuld op minimaal de kruinhoogte

Hieronder is het leggerprofiel opgenomen, met daarin geprojecteerd de nieuwbouw.

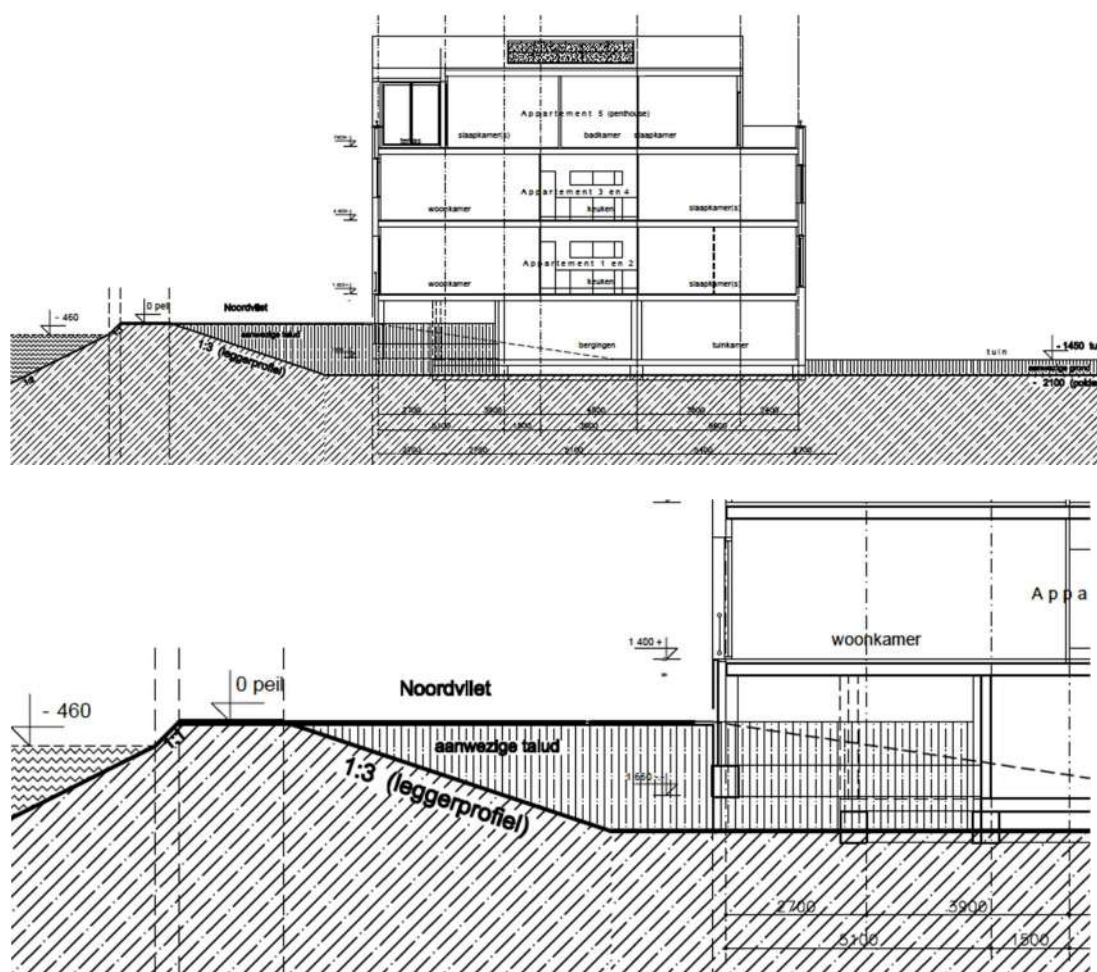


Fig. 5.2 Leggerprofiel

5.1.2.5 Wateropgave

Zoals opgemerkt is in bestaand stedelijk gebied, waar ook het projectgebied binnen valt, de mate van verstedelijking en inrichtingen in grote mate een vast gegeven.

De huidige hoeveelheid oppervlaktewater geldt dan als absoluut minimum. Indien mogelijk dient bij een herontwikkeling de bergingscapaciteit vergroot te worden. Dat is hier het geval, nu de herontwikkeling samenhangt met de sloop van alle bedrijfsbebouwing op het perceel Noordvliet 159. Dit betekent dat er 1.620 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (zie figuur 5.3), wat overigens ook een voorwaarde is voor de realisatie van onderhavig project.

Voor de projectlocatie (zonder het deel van het perceel met daarop de bestaande woning van Noordvliet 159 en bijbehorend erf) wordt toe – of afname van verhard oppervlak hier als volgt berekend:

BESTAANDE SITUATIE	
Bestaande verharde oppervlak / bebouwing	1.222 m ²
Onverhard	1.000 m ²
TOTALE PERCEEL	2.222 m²

NIEUWE SITUATIE	
Bestaande verharde oppervlak / bebouwing	976 m ²
Onverhard	1.246 m ²
TOTALE PERCEEL	2.222 m²

Met de realisatie van het bouwplan voor de Noordvliet zal de oppervlakte aan verharding op het perceel Noordvliet 159 afnemen met 246 m². Dat is gunstig voor het waterbergend vermogen op de locatie.

Voorts is beoordeeld in hoeverre vanuit de watersleutel van het Hoogheemraadschap Delfland een wateropgave ontstaat. De ingevulde watersleutel d.d. 10 maart 2023 is als bijlage I bijgevoegd. Bij onderhavig plan is er geen opgave qua waterberging.

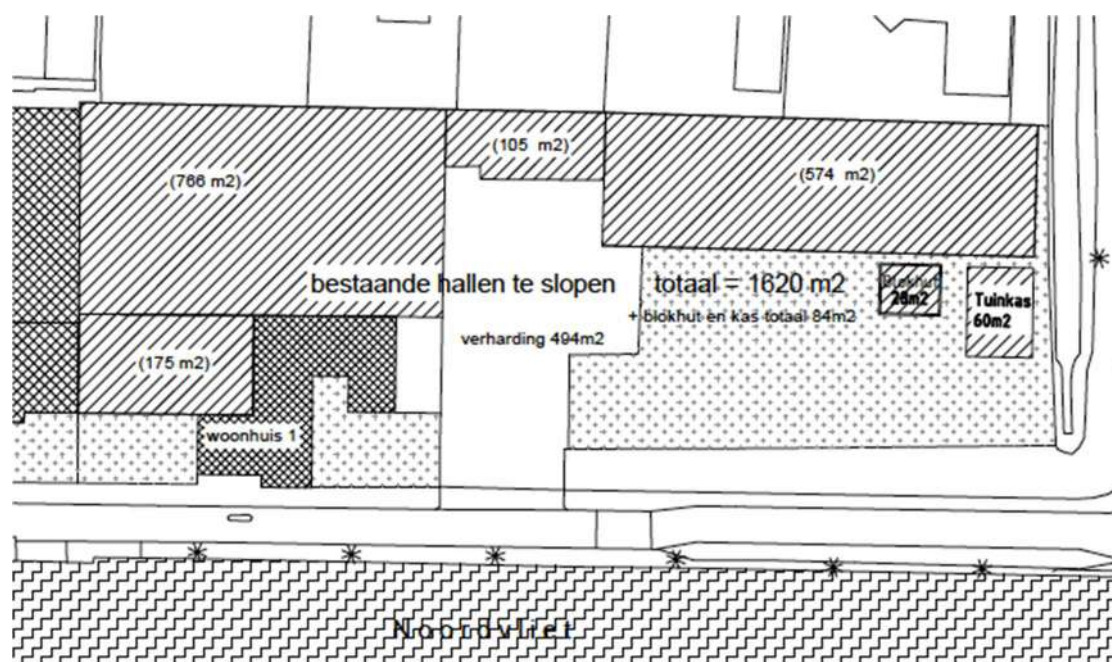


Fig. 5.3 Verharding bestaande situatie (totale gebied, incl. woonhuis en erf)

5.1.2.6 Bodem en grondwater

Uit de Bodemkaart van Nederland en uit de uitgevoerde sonderingen blijkt dat de bovenlaag van de bodem van het plangebied voornamelijk uit fijn zand bestaat en de laag daaronder uit klei. In de boorstaten zijn grondwaterstanden gevonden op de niveaus: 1 meter a 1,2 meter onder maaiveld. Er is een hoogteverschil tussen de straat en het achtergelegen terrein van ca. 1,50 meter. Het straatniveau ter hoogte van het bouwplan is ca. - 0,1 NAP.

5.1.2.7 Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft. Voorbeelden hiervan zijn: ontharden / vergroenen van het achterterrein, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen.

Bij onderhavig plan wordt als volgt rekening gehouden met klimaatadaptatie. De nieuwe woningen aan de Noordvliet worden voorzien van een warmtepomp, van zonnepanelen en zullen gasloos gebouwd worden.

Verder zal, zoals hierboven reeds aangegeven, het bebouwd oppervlak van het perceel afnemen. De mogelijkheden voor wateropvang zijn derhalve toegenomen.

De pergola's t.b.v. het parkeren (op het achterterrein) worden voorzien in sedumdaken. Voorts worden waterdoorlatende grastegels aangelegd voor de parkeerplaatsen en rijstroken daarheen.

Deze maatregelen hebben een positief effect op de waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen'.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het project heeft betrekking op het realiseren van 9 woningen. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit, dan ook geen belemmeringen.

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en

plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

5.3.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Van der Goes en Groot (*Toetsing in het kader van natuurwetgeving*, Noordvliet 159 te Maassluis, d.d. 2 april 2021, bijlage II), waarbij onderzocht is of er beschermde natuurwaarden en / of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn.

Van der Goes en Groot komen tot de volgende conclusies:

Flora en fauna:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk (zie voor de optimale onderzoeksperiode Tabel 2). Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

- In het woonhuis in het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Negatieve effecten kunnen echter worden uitgesloten als 's nachts geen felle verlichting aan blijft staan.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Kortom: er is dus nader onderzoek nodig naar jaarrond beschermde verblijfplaatsen van de huismus.

Gebiedsbescherming:

- Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is buiten indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand uit te sluiten dat andere natuurwetgeving dan die beschreven in hoofdstuk 3 en 4 aan de orde is bij uitvoering van de plannen.
- Het geplande project leidt tot verhoogde emissie van stikstof. Aanbevolen wordt een analyse uit te voeren van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Als deze depositie boven 0,00 mol/ha/jaar komt bestaat een vergunningsplicht.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat nader onderzoek nodig is naar jaarrond beschermde verblijfplaatsen van de huismus.

Aangezien een ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst op financiële haalbaarheid, wordt er geen belemmering verwacht wat betreft de uitvoerbaarheid van het plan. De kosten voor het nemen van natuurbeschermende maatregelen worden niet als zodanig ingeschat dat deze een financiële belemmering opleveren waardoor het plan niet kan doorgaan.

5.3.3 Stikstofberekening

Voor het beoogde plan heeft Duinwijk voorts een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo Stikstofberekening Noordvliet Maassluis*, d.d. 18 november 2022, bijlage III).

Uit de rekenresultaten volgt dat de tijdelijke stikstofdepositie tijdens de aanlegfase (bouwphase gedurende 12 maanden) ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar bedraagt ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden.

De gebruiksfase heeft een stikstofdepositie van minder dan 0,00 mol/ha/jaar ter plaatse van de omliggende natura 2000 gebieden. Derhalve voldoet onderliggend project aan de gestelde stikstofnormering.

Conclusie

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming bestaat er geen belemmering voor de realisatie van dit bouwplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnota's.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II), zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) die reeds is vervallen. De nota heeft geen wettelijk bindende werking, maar is niet vrijblijvend. Voor buisleidingen geldt sinds 1 januari 2012 de regeling 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'.

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied van het bouwplan aan de Noordvliet relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de landelijke risicokaart (www.risicokaart.nl).

Volgens de risicokaart zijn in de directe omgeving van het projectgebied risicobronnen aanwezig. Het gaat hierbij om zowel stationaire bronnen als om transportroutes van gevaarlijke stoffen. Deze worden hieronder nader toegelicht.

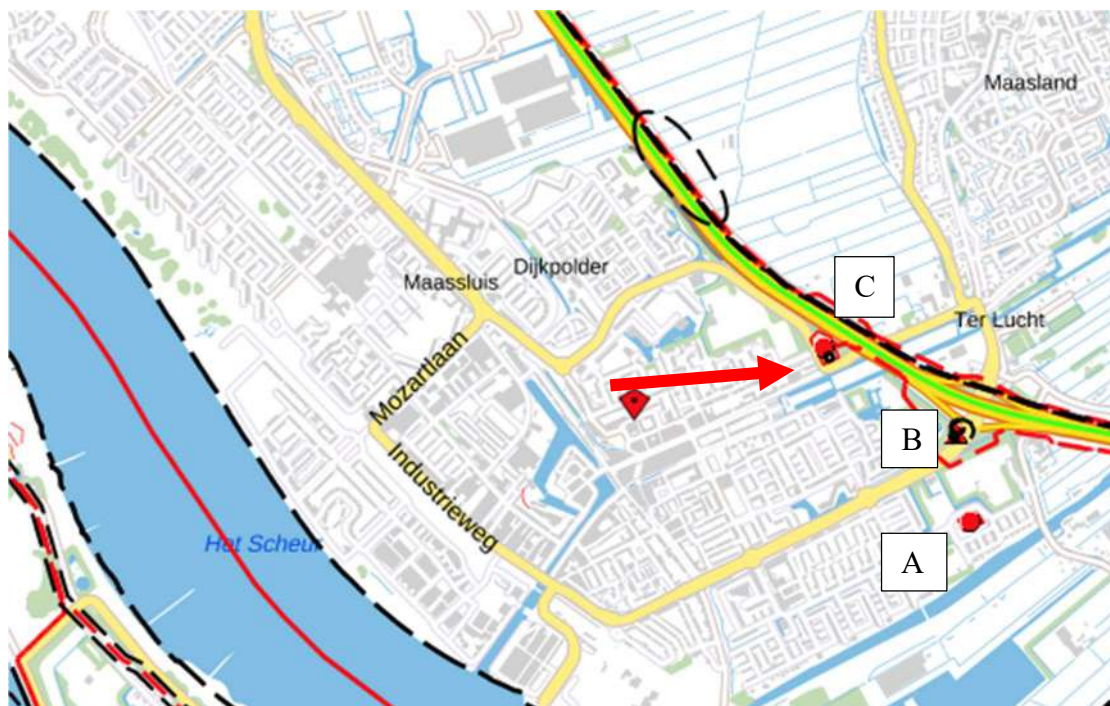


Fig. 5.4 Uitsnede uit risicokaart (projectlocatie: rode pijl)

Nabij het plangebied bevinden zich de volgende risicobronnen, weergegeven op afbeelding:

- A. St. Exploitatie Zwembad Maassluis / Dol-fijn op ongeveer 640 meter afstand;
- B. LPG-aflerinstallatie + vulpunt op ongeveer 500 meter afstand;
- C. Leiding Gasunie + gasdrukmeet- en regelstation op ongeveer 40 meter afstand;
- D. A20 (gevaarlijke transportroute)

Vanwege de nabije ligging van buisleidingen en de A20 is een beperkte verantwoording hier noodzakelijk. Hierover het volgende.

Conform de richtlijnen van de VRR (Veiligheidsregio Rijnmond) zijn de volgende punten van belang:

- *De te realiseren woningen moeten zodanig worden geconstrueerd dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden (conform 2.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012). Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een gebouw geschikt om enkele uren in te schuilen.*
- *Het is van belang om zorg te dragen voor een toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.*

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de bouw van de woningen aan de Noordvliet te Maassluis geen belemmering.

5.5 Geluid

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende wegen en spoorlijnen voldoet aan de

grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh hanteert de volgende hoofdingeling van geluidgevoelige gebouwen:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- Geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de zone van het bedrijventerrein Pernis, Botlek en Kapelpolder, is tevens onderzoek nodig naar industrielawaai.

Door Duinwijck is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar zowel wegverkeerslawaaai als industrielawaai (*Akoestisch onderzoek Noordvliet Maassluis*, d.d. 23 juni 2023, bijlage IVa).

5.5.1 Wegverkeerslawaaai

Voor de toets aan de Wet Geluidhinder (Wgh) zijn alleen de wegen met een maximumsnelheid van 50 km/u of meer relevant. Dit betreft de:

- Rijksweg A20 maximumsnelheid : 100 km/u
- Maassluiseweg maximumsnelheid : 50 km/u
- Rozenlaan maximumsnelheid : 50 km/u

De hoogste geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai wordt veroorzaakt door verkeer op de:

- A20 (100 km/u) $L_{den} = 62$ dB (incl. aftrek art. 110 Wgh), op de rechter zijgevel van het appartementengebouw.

De voorkeursgrenswaarde wordt voor de A20, de Maassluiseweg en de Rozenlaan overschreden. Er dient een hogere waarde aangevraagd te worden volgens het overzicht van tabel 7 van het akoestisch onderzoek;

De maximale ontheffingswaarde voor de rijksweg A20 wordt overschreden. Om deze geluidsgevoelige woningen te kunnen realiseren dienen maatregelen getroffen te worden zoals het toepassen van dove gevels.

De gemeente Maassluis stelt, bij het vaststellen van hogere waarden, enkele aanvullende eisen aan het akoestisch klimaat:

1. Alle woningen/ appartementen dienen voorzien te zijn van een geluidsluwe buitenruimte;
2. Woningen dienen een geluidsluwe zijde te krijgen;
3. Woningen met een dove gevel of vliesgevel dienen altijd over een geluidsluwe zijde te beschikken;
4. Elke woning bevat tenminste 1 slaapkamer die niet aan de hoogste geluidbelaste zijde is gesitueerd.

De gecumuleerde maximale geluidbelasting vanwege de relevante blootstelling door wegverkeerslawaaai (voor alle wegen tezamen) bedraagt afgerond $LCUM = 68$ dB.

Om te beoordelen welke maatregelen in dit geval genomen kunnen worden, is een notitie Omgevingsgeluid opgesteld (*Notitie Omgevingsgeluid Noordvliet 159 Maassluis*, d.d. 26 oktober 2023, Buro Bouwfysica, bijlage IVb). Daaruit blijkt dat met de maatregelen zoals beschreven in hoofdstuk 3 van die notitie (bijlage VI) een situatie wordt gerealiseerd waarbij iedere woning de beschikking heeft over een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte

volgens het gemeentelijk beleid. De slaapvertrekken zijn daarbij zoals als mogelijk niet gesitueerd aan de zijde waar de hoogste belasting optreedt. Met het ontwerp wordt een aanvaardbaar akoestisch klimaat gerealiseerd en kunnen hogere waarde worden vastgesteld. Door de werking van het Bouwbesluit 2012 is een voldoende geluidwering van de gevel gewaarborgd.

De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

5.5.2 Industrielawaai

De hoogste geluidbelasting ten gevolge van Industrielawaai bedraagt: $L_{den} \leq 50$ dB. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden.

5.5.3 Cumulatie

De gecumuleerde maximale geluidbelasting vanwege de relevante blootstelling door wegverkeerslawaai bedraagt afgerond $L_{den} = 68$ dB.

Dat is echter nog onder de maximale geluidsbelasting in binnenstedelijk gebied. Een goed woon- en leefklimaat kan hiermee worden gegarandeerd, mits voldaan wordt aan de hiervoor benodigde gevelisolatie (zoals bedoeld in het Bouwbesluit). In het kader van de bouwtechnische beoordeling van de aangevraagde omgevingsvergunning zal hieraan worden getoetst. De hoogst belaste gevels dienen voor minimaal $G_{a,k} = 68 - 33 = 35$ dB geïsoleerd te worden.

Conclusie

Mits vanwege wegverkeerslawaai (A20) een hogere waarde besluit wordt genomen, kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

5.6.2 Onderzoek

In het verleden zijn reeds bodemonderzoeken uitgevoerd voor het perceel. Om echter een actueel beeld te krijgen van de bodemkwaliteit ter plaatse is recent door Inventerra (*Verkennd bodemonderzoek Noordvliet Noordzijde 159A Maassluis, d.d. 19 juli 2022, bijlage V*).

In dit bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *De oorspronkelijke kleiige bovengrond op de locatie is niet (MM02) tot licht (MM01 en MM03) verontreinigd met organochloorbestrijdingsmiddelen;*
- *Het zintuiglijk onverdachte zand onder de verhardingen op het terrein (MM04) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;*
- *Zowel de zintuiglijk onverdachte, kleiige bovengrond (MM05) als de zintuiglijk verdachte (zwak baksteenhoudend), kleiige bovengrond (MM06) is licht verontreinigd met enkele zware metalen;*
- *De zintuiglijk onverdachte ondergrond op de locatie (MM07 en MM08) is licht verontreinigd met enkele zware metalen;*
- *Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 101) is licht verontreinigd met cadmium en barium (beiden zijn naar verwachting natuurlijk verhoogde achtergrondconcentraties).*

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese ‘verdacht voor verontreiniging’ bevestigd vanwege de licht verhoogde gehalten aan zware metalen en OCB in de grond. De aangetoonde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen naar het oordeel van Inventerra niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming en de geplande ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de bodem van de locatie milieuhygiënisch gezien geschikt is voor de bouw van de woning.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De miliehinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking ‘Bedrijven en Zonering’.

Behoudens hetgeen is opgemerkt in paragraaf 5.4.2 (externe veiligheid) en 5.5.2 (over industrielawaai), bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen relevante milieubelastende functies die van invloed zijn op de realisatie van dit bouwplan aan de Noordvliet. In voornoemde paragrafen zijn de voor deze bedrijfsactiviteiten relevante (milieu)aspecten reeds besproken.

Gelet op het voorgaande bestaat er vanuit het oogpunt van ‘bedrijven en milieuzonering’ geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

5.8.2 Toetsing

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Voor onderhavig plan is een zogenaamde m.e.r.-aankmeldnotitie opgesteld (*Aankmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling ten behoeve van bouwplan Noordvliet 159 te Maassluis, Legalexion*, d.d. 17 januari 2023), waarin onderzocht wordt in hoeverre van het plan belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten (zie bijlage VI).

Uit voornoemde m.e.r.-aankmeldnotitie blijkt dat er, gelet op de kenmerken van het project, met name de aard en de omvang in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., geen belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten.

5.8.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling aan de Noordvliet 159 te Maassluis in voldoende mate is afgewogen en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de eventueel in of direct nabij het projectgebied aanwezige cultuurhistorische - en/of archeologische waarden en de eventuele consequenties daarvan voor de verwezenlijking van het bouwplan.

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

Binnen het projectgebied is een gemeentelijk monument aanwezig, namelijk het woonhuis aan de Noordvliet 159A.

Voorts is het plangebied ook gesitueerd in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht (zie figuur 6.1). Blauw is gemeentelijk (voorheen Commissie beschermd stadsgezicht, in 2007 CCEM geworden) en binnen de stippellijn is rijksbeschermd. Het plangebied ligt dus enkel binnen het gemeentelijk beschermd stadsgezicht.



Fig. 6.1 Kaart beschermd stadsgezicht (projectlocatie: rode pijl)

Bij het ontwerpen van de woningen is rekening gehouden met het gemeentelijk monument van nummer 159A en met het beschermde karakter van het gebied.

Door de gevelwand van de Noordvliet stedenbouwkundig 'af te maken', krijgt de woning van nummer 159A een wat centralere setting. Daarbij is gekozen voor een architectuur die past in de historische context, met een eigen karakter, zonder historiserend te zijn.

De redelijk dominante kappen refereren enigszins aan de duidelijk aanwezige kappenstructuur van de woning van nummer 159A.

Verder sluit de keuze van de gevelstenen voor de nieuwbouw aan op de steen van nummer 159A. Eén steen in de nieuwbouw zal qua kleur dicht in de buurt komen van de kenmerkende steen van nummer 159A, namelijk rood-oranje-achtig.

6.2 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen. Hierover het volgende.

Door Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd naar de projectlocatie (*Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van woningen aan de Noordvliet Noordzijde 159 te Maassluis, gemeente Maassluis, d.d. 9 juni 2022, bijlage VII*). Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een oud krekenslandschap waarbij op kreekruigen diverse archeologische vindplaatsen zijn aangetoond. Binnen het plangebied is waarschijnlijk sprake van een dergelijke kreekruig, direct onder het maaiveld.

De archeologische verwachting voor het plangebied richt zich daardoor met name op resten van bewoning uit de IJzertijd/Romeinse tijd (met een mogelijke uitloper tot de Vroege Middeleeuwen en het begin van de Late Middeleeuwen, voorafgaand aan de grote overstromingen van de 12e eeuw). Nederzettingsresten uit de IJzertijd, Romeinse tijd, Vroege en Late Middeleeuwen kunnen onder andere bestaan uit constructiehout, haardplaatsen, perceleringsgreppels en aardewerk. Voor de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd lijken er op basis van historisch kaartmateriaal geen aanwijzingen te zijn voor bewoning. Resten uit deze periode zullen voornamelijk bestaan uit de resten van een agrarisch cultuurlandschap (greppels, sloten etc.).

Op basis van het beschikbare kaartmateriaal worden er geen resten van historische bebouwing vanaf het begin van de 18e eeuw verwacht.

De ingrepen ten behoeve van de nieuwbouw van de woningen en bijbehorende infrastructuur zullen plaatsvinden binnen of nabij een zone met een hoge archeologische verwachting, vanwege de ligging op een kreekruig waar zich mogelijk archeologische resten kunnen bevinden, met name uit de IJzertijd/Romeinse tijd en de Middeleeuwen/Nieuwe tijd. Gezien het niveau van de ontgravingen kunnen deze mogelijk tot in de archeologisch relevante laag reiken.

Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie adviseert om direct na de sloop een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een verkennend/karterend booronderzoek om de bodemopbouw en dikte van het ophogings- of verstoorde pakket in kaart te brengen. Hierbij wordt geadviseerd te boren in twee raaien met een tussenruimte van 20 meter tussen de boringen en 15 meter tussen de raaien (ca. 8-10 boringen). Nadruk daarbij zal liggen op loop en diepteligging van een oude kreekruig, vlak onder het oppervlak. Geadviseerd wordt te boren zodra de huidige bebouwing is gesloopt, of indien dat praktisch mogelijk is, de boringen binnen de bestaande bebouwing te laten voorboren met behulp van betonboringen, zodat in de natuurlijke ondergrond kan worden geboord.

Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente Maassluis, om op basis van dit rapport en het daarin geformuleerde advies een besluit te nemen ten aanzien van het voortzetten of beëindigen van het onderzoeksproces.

Ook nadat het archeologisch onderzoek is afgerond, blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische toevalsvondst wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Maassluis, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Conclusie

Na de sloop van de bebouwing dient een nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd in de vorm van een verkennend/karterend booronderzoek, om de archeologische waarde van het terrein definitief te bepalen.

Aangezien een ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst op financiële haalbaarheid, wordt er geen belemmering verwacht wat betreft de uitvoerbaarheid van het plan. De kosten voor het vervolgonderzoek en het eventueel nemen van archeologie-beschermende maatregelen worden niet als zodanig ingeschat dat deze een financiële belemmering opleveren waardoor het plan niet kan doorgaan.

7 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar te zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht, respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt, dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en;
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling aan de Noordvliet is een initiatief van een ontwikkelaar. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Om eventuele gemeentelijke kosten te voorkomen die een gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade. Verder zullen de overige gemeentelijke kosten worden verhaald via de gemeentelijke legesverordening. Voor de gemeente Maassluis verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

De initiatiefnemer heeft inmiddels een omgevingsvergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangevraagd voor de nieuw te bouwen woningen. Dit maakt voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

In het kader van burgerparticipatie hebben in oktober 2022 individuele informatiebijeenkomsten plaatsgevonden. De omwonenden werden geïnformeerd over de plannen, konden vragen stellen en hun wensen werden geïnventariseerd.

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een ieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. De ontwerp- omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op PM, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de Noordvliet te Maassluis af van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. Het bouwplan voldoet echter wel aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen voor het betreffende plangebied. Ook de stedenbouwkundige toetsing bevestigt dat het voorliggende bouwplan past binnen de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van het betreffende woon- en leefgebied.

Gelet op het vorenstaande is het voorliggende plan vanuit maatschappelijk oogpunt in algemene zin aanvaardbaar en daarmee uitvoerbaar te achten.

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I. *Watersleutel Delfland Noordvliet 159, d.d. 10 maart 2023*
- II. *Toetsing in het kader van natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, Noordvliet 159 te Maassluis, d.d. 2 april 2021*
- III. *Memo Stikstofberekening Noordvliet Maassluis, Duinwijck, d.d. 18 november 2022*
- IV. **a. Akoestisch onderzoek Noordvliet Maassluis, Duinwijck, Gewijzigd d.d. 23 juni 2023**
b. aanvulling *Notitie Omgevingsgeluid Noordvliet 159 Maassluis, Buro Bouwfysica, d.d. 23 oktober 2023*
- V. *Verkennd bodemonderzoek Noordvliet Noordzijde 159A Maassluis, Inventerra, d.d. 19 juli 2022*
- VI. *Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling ten behoeve van bouwplan Noordvliet 159 te Maassluis, Legalexion, d.d. 17 januari 2023*
- VII. *Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van woningen aan de Noordvliet Noordzijde 159 te Maassluis, gemeente Maassluis, Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie, d.d. 9 juni 2022*
- VIII. *Impact huidige groen en toekomstig bouwplan op de Molenbiotoop, DB-Architecten, d.d. 8 november 2021 (toegevoegd)*