



Uiverlaan 16 te Maassluis

Gemeente Maassluis

Ruimtelijke onderbouwing

Uiverlaan 16 te Maassluis

Gemeente Maassluis

Ruimtelijke onderbouwing

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Mahler Vastgoed Ontwikkeling
De heer W. Grote
Prins Alexanderplein 14
3067 GC Rotterdam



Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K21329
Datum: 30 mei 2024
Titel: Maassluis, Uiverlaan 16
Projectleider: G. Jansen
Auteur: G. Jansen

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie.....	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	7
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie.....	9
2.1	Bestaande situatie.....	9
2.2	Gewenste situatie.....	9
3	Beleidskader.....	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	11
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	12
3.2	Provinciaal beleid.....	13
3.2.1	Provinciale Omgevingsvisie Zuid-Holland.....	13
3.2.2	Provinciale omgevingsverordening Zuid-Holland.....	15
3.3	Gemeentelijk beleid.....	15
3.3.1	Structuurvisie 2012-2025.....	15
3.3.2	Woonvisie 2019 – 2024.....	16
3.3.3	Welstandsnota Maassluis 2012.....	17
4	Uitvoeringsaspecten.....	21
4.1	Flora- en fauna.....	21
4.1.1	Wettelijk kader.....	21
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten.....	21
4.1.3	Stikstofdepositieberekening.....	23
4.1.4	Conclusie.....	23
4.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	23
4.2.1	Cultuurhistorie.....	23
4.2.2	Archeologie.....	24
4.3	Verkeer en parkeren.....	25
4.3.1	Verkeer.....	25
4.3.2	Parkeren.....	25
4.4	Luchtkwaliteit.....	27
4.4.1	Wettelijk kader.....	27
4.4.2	Beoordeling.....	28
4.4.3	Conclusie.....	29
4.5	Bodemkwaliteit.....	29
4.5.1	Wettelijk kader.....	29
4.5.2	Onderzoek.....	29
4.5.3	Conclusie.....	30
4.6	Geluidhinder.....	30
4.6.1	Wettelijk kader.....	30

4.6.2	Onderzoek.....	31
4.6.3	Conclusie.....	31
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	31
4.7.1	Wettelijk kader.....	31
4.7.2	Beoordeling.....	32
4.7.3	Conclusie.....	33
4.8	Externe veiligheid.....	33
4.8.1	Wettelijk kader.....	33
4.8.2	Beoordeling.....	35
4.8.3	Conclusie.....	36
4.9	Kabels en leidingen.....	36
4.10	Water.....	36
4.10.1	Inleiding.....	36
4.10.2	Beleidskader.....	36
4.10.3	Beoordeling.....	37
4.10.4	Conclusie.....	39
4.11	Duurzaamheid.....	39
4.11.1	Duurzame leefomgeving.....	39
4.11.2	Klimaatbestendigheid.....	39
4.11.3	Energietransitie.....	40
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	40
4.12.1	Wettelijk kader.....	40
4.12.2	Vormvrij m.e.r.-beoordeling.....	40
4.12.3	Conclusie.....	41
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	42
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	42
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	42
6	Eindconclusie.....	43

Bijlagen:

Bijlage 1: Quicksan flora en fauna, Ecoresult, 21 januari 2022

Bijlage 2: Stikstofdepositieberekening, Kubiek ruimtelijke plannen, 20 juni 2023

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek, Mos Milieu, 24 april 2021

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek omgevingslawaai, Buro Bouwfysica, 28 november 2023

Bijlage 5: Verslag participatieavond Maassluis, Mahler VO, 24 mei 2022

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

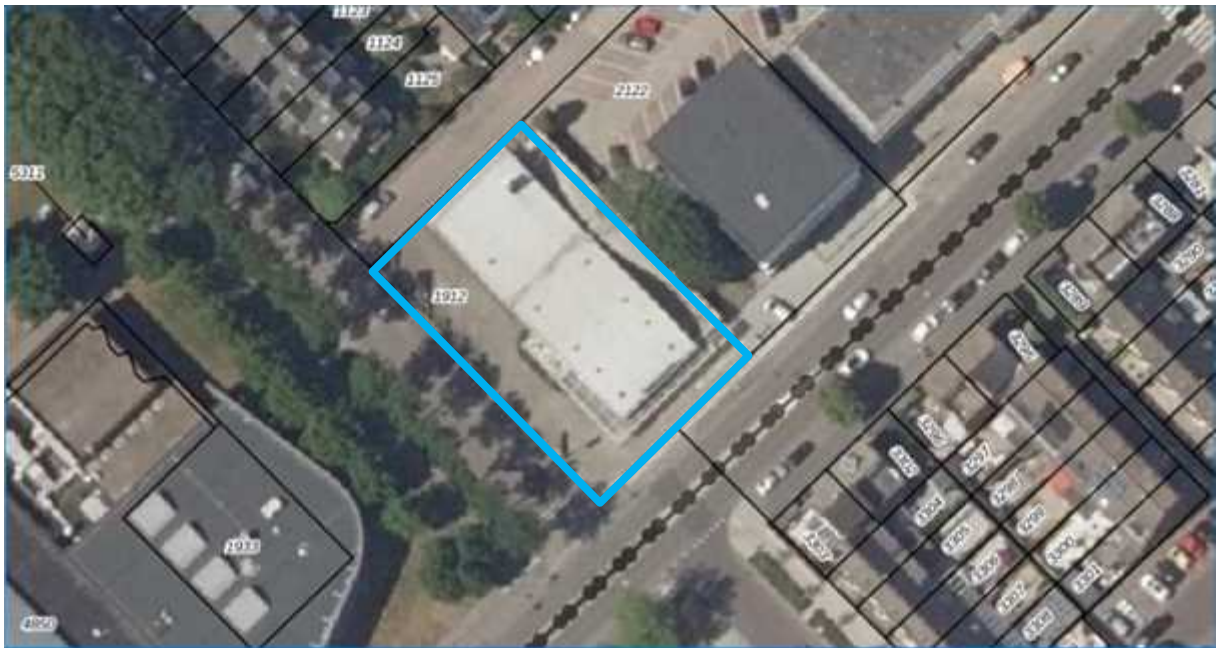
Initiatiefnemer is voornemens het oude Rabobankpand aan de Uiverlaan 16 te Maassluis in zijn geheel te saneren. Vervolgens wordt er een nieuw appartementencomplex gerealiseerd met 31 appartementen en parkeergelegenheid.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om uw voornemen planologisch te regelen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Uiverlaan 16 te Maassluis, kadastraal bekend als gemeente Maassluis, sectie A, perceel 1912. Het perceel heeft een totale oppervlakte van circa 1.202 m². De planlocatie ligt tussen Shopping Center Koningshoek en een ruim opgezet park. De omgeving kan worden omschreven als gemengd, waar functies wonen en bedrijf elkaar afwisselen.

In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)





Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied (bron: perceelloep.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Maassluis Noordwest'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Maassluis op 6 juni 2017. Daarnaast ligt de locatie in de bestemmingsplannen 'Parapluherziening Parkeernormen' (vastgesteld op 6 februari 2018) en 'Parapluherziening Overbewoning' (vastgesteld op 13 oktober 2020).

In het bestemmingsplan 'Maassluis Noordwest' kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Gemengd – 2' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

De voor 'Gemengd – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren met een oppervlak van ten hoogste 800 m²;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. dienstverlening;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

In het plangebied is een bouwvlak gesitueerd waarvoor een maximum bebouwingspercentage van 80% en een maximum bouwhoogte van 9 meter geldt.

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

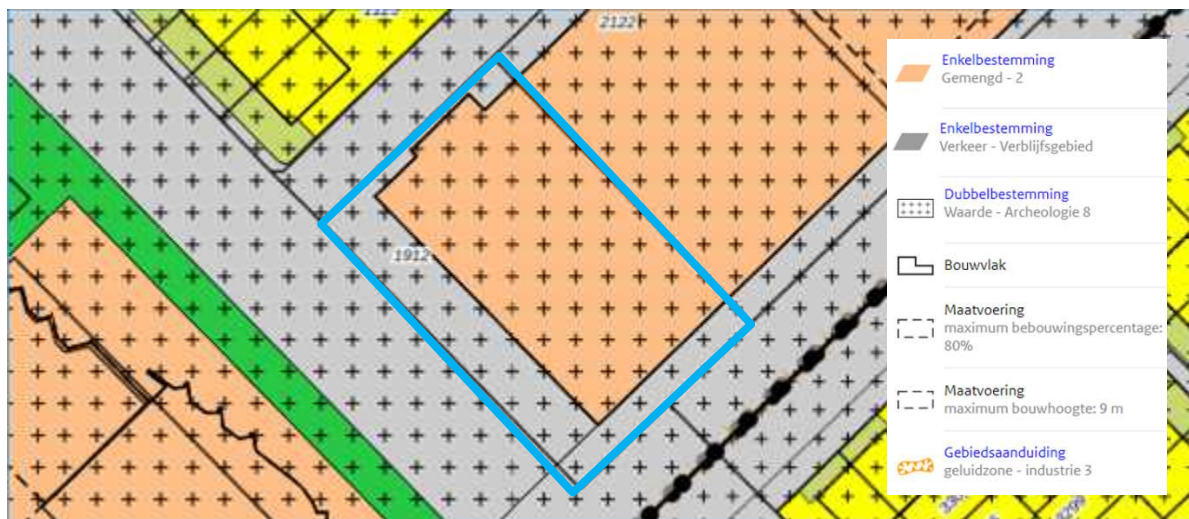
- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, reclame-uitingen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, fietsenstallingen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en kunstobjecten.



Verder geldt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 8'. De voor deze dubbelbestemming aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Ten slotte is het plangebied gelegen in de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie 3'. Ter plaatse van deze aanduiding gelden de volgende regels:

- a. geluidsgevoelige objecten zijn uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn geluidsgevoelige objecten toegestaan, voor zover de geluidsbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai is gelegen;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a voor het toestaan van geluidsgevoelige objecten met een geluidsbelasting hoger dan 55 dB(A) mits voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeernormen' wordt geregeld dat moet worden voldaan aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Maassluis. Er wordt gemotiveerd afgeweken van de parkeernorm die de gemeente Maassluis heeft vastgelegd (zie paragraaf 4.3). Zowel het parkeerbeleid als de 'Parapluherziening Parkeernormen' bieden daar een afwijkingsbevoegdheid voor.

Tot slot geldt er een 'Parapluherziening Overbewoning'. Aan deze regels wordt aan voldaan.

Conclusie

De plannen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat binnen de geldende enkelbestemmingen geen woningen zijn toegestaan. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte deels overschreden.



2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Aan de Uiverlaan 16 te Maassluis staat momenteel een pand waar tot voor kort de Rabobank gevestigd was. De planlocatie maakt onderdeel uit van een strook voormalige bankgebouwen/kantoren die inmiddels deels getransformeerd is naar woningen. Dit perceel op de hoek van de Uiverlaan – Lijsterlaan leent zich uitstekend als blikvanger voor de getransformeerde/ te transformeren kantorenstrook.

De locatie is gelegen tegenover het winkelcentrum 'Koningshoek' en ligt op steenworp afstand van de bibliotheek en een park. Alle belangrijke voorzieningen zoals supermarkten, apotheken en openbaar vervoer bevinden zich op loop- of fietsafstand.



Weergave huidige bebouwing (bron: Google Streetview, augustus 2021)

2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie wordt het bestaande pand in zijn geheel gesaneerd, zodat er nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Het gaat om een appartementencomplex met ruimte voor 31 appartementen met een gebruiksoppervlakte (GBO) van circa 60 m². Deze woningen zijn beschikbaar voor vele doelgroepen met een verschillend budget. Het gebouw bestaat uit drie en vijf lagen met de respectievelijke hoogte van 9,4 en 15,4 meter.

Er worden genoeg parkeerplaatsen aangelegd zodat toekomstige bewoners over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein beschikken (zie ook paragraaf 4.3). Ook worden er 93 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Op deze manier kunnen de fietsen van bewoners veilig gestald worden op eigen terrein.





3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.



In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:



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

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van twaalf woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van 31 appartementen, waardoor het doorlopen van de laddertoets noodzakelijk is. Omdat het een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied betreft, dient de behoefte van de ontwikkeling te worden aangetoond. De doelstelling van de initiatiefnemer is om circa 50% van de appartementen te bestemmen als betaalbare huur- of koopwoningen.

Behoefte

In de woonvisie 2019 – 2024, die in paragraaf 3.3.2 aan bod komt, heeft de gemeente Maassluis onderzoek laten doen naar de woningbehoefte binnen de gemeente. Volgens de Primos-prognose uit 2018 zal het inwoneraantal van Maassluis tussen 2015 en 2030 groeien met 3.600 inwoners, oftewel een groei van 9%. Daarnaast wordt gesignaleerd dat er steeds meer kleine huishoudens (één- en tweepersoonshuishoudens) zijn, onder andere door vergrijzing en omdat meer mensen alleen gaan wonen. Er wonen dus steeds minder mensen per woning. Om deze trend op te vangen is nieuwbouw van woningen noodzakelijk.

Verder laat het WoonOnderzoek Nederland (WoON) uit 2018 zien dat het aantal woningzoekenden in de koopsector relatief is afgenomen ten opzichte van de woningzoekenden in de huursector. In absolute aantallen is de vraag naar koopwoningen niet afgenomen, maar er zijn veel meer woningzoekenden naar een sociale huurwoning bijgekomen. De vraag van kopers is zowel in de goedkope koop (< €200.000) als in het relatief grootste voorraadsegment, de middel dure koop (€200.000 - €320.000). De woningzoekenden in de sociale huursector zoeken in de eerste plaats een woning die met huurtoeslag bereikbaar is. Ook sociale huur boven de aftoppingsgrens is gewild, een indicatie van veel woningzoekenden met een inkomen tussen de €30.000 en € 38.000.

Op basis van deze onderzoeken wordt aangetoond dat er een behoefte is naar nieuwbouwwoningen in zowel de koop- als huursector.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is aan vraag naar nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van 31 appartementen met een gebruiksoppervlakte (GBO) van circa 60 m² met een variatie in huur- en koopwoningen. De beoogde ontwikkeling voorziet hiermee in de behoefte naar nieuwe woningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland is op 7 augustus 2021 in werking getreden en omvat het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De provincie geeft 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.

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening



(‘handelingskader ruimtelijke kwaliteit’). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is gelegen in een Rivierdeltacomplex (jonge zeeklei). De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen. Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.



Uitsnede kwaliteitskaart 'Laag van de ondergrond' met aanduiding plangebied (bron: provincie Zuid-Holland)

Daarnaast is het plangebied gelegen in ‘Steden en dorpen’. Kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers maken van iedere stad en ieder centrum in het systeem een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. De hoogstedelijke centrumgebieden kennen een hoge bereikbaarheid en sterke identiteit. Ze bieden plaats aan (inter)nationale voorzieningen en bijzondere stedelijke woonmilieus. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de karakteristieke kenmerken of identiteit van de stad, kern of dorp. Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra en interactiemilieus in de stedelijke structuur.





Uitsnede kwaliteitskaart 'Laag van de stedelijke occupatie' met aanduiding plangebied (bron: provincie Zuid-Holland)

Conclusie

De beoogde ontwikkeling gaat uit van de sloop van het bestaande pand aan de Uiverlaan 16, zodat er ruimte ontstaat voor een nieuwbouwcomplex met 31 appartementen. Er wordt er in het ontwerp rekening gehouden met de karakteristieke kenmerken en de identiteit van de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling heeft verdichting tot gevolg, wat wordt gezien als versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Er is geen sprake van strijd met de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 7 augustus 2021. In de omgevingsverordening wordt ingegaan op de geldende regels op het gebied van onder andere natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water.

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten passend zijn binnen de bestaande gebiedsidentiteit en moet passen bij de aard en schaal van het gebied. Daarnaast moet er worden voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaarten (zie paragraaf 3.2.1)

Conclusie

Vanuit de provinciale omgevingsverordening bestaan er geen belemmeringen die invloed hebben op de beoogde ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2012-2025

De gemeenteraad heeft de structuurvisie van de gemeente Maassluis vastgesteld op 17 april 2012. Deze visie vormt het kader voor de afweging van ruimtelijke beslissingen en voor het aangeven van de beleidsrichting voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsplannen en projectbesluiten. Aan de hand van een visiekaart met bijbehorende gebieden of thema's wordt richting gegeven aan het beleid wat gevoerd wordt door de gemeente Maassluis. Een belangrijke zone is de hoogbouwzone, wat op de



juiste plekken een verrijking van de stad betekent. Op onderstaande uitsnede van de visiekaart is zichtbaar dat het plangebied zich binnen een hoogbouwzone bevindt.



Uitsnede visiekaart met aanduiding plangebied (bron: Structuurvisie 2012-2025)

De planlocatie ligt in de hoogbouwzone. Het complex wordt circa 15,4 m hoog wat bestaat uit 5 verdiepingen van ca. 3 meter en een dak. Dit geldt voor de helft van het gebouw. De andere helft zal bestaan uit 3 verdiepingen wat de totale hoogte tot 9,4 meter brengt.

Voorliggend plan is niet in strijd met de Structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2019 – 2024

Op 7 november 2019 is door de gemeenteraad van Maassluis de woonvisie 2019 – 2024 vastgesteld. De woonvisie bevat de hoofdlijnen van het gemeentelijke woonbeleid en volkshuisvesting. De gemeente hanteert daarbij drie belangrijke uitgangspunten:

1. Maassluis voor iedereen, waarbij het streven naar een goede en passende woning in een fijne buurt voor alle inwoners van Maassluis voorop staat;
2. Maassluis wil leefbare, gemengde wijken
3. Maassluis investeert in een duurzame toekomst, waarbij wordt ingezet op het duurzaam verbeteren van de stad.

Deze uitgangspunten zijn vervolgens doorvertaald in zeven opgaven voor het wonen in Maassluis, die de kern vormen van de woonvisie:

1. Betaalbaar voor alle groepen;
2. Doorstroming bevorderen;



3. Bouwen, bouwen, bouwen;
4. Maassluis duurzamer maken;
5. Leefbaarheid in wijken en buurt bevorderen;
6. Wonen met begeleiding en zorg;
7. Tijdelijk wonen.

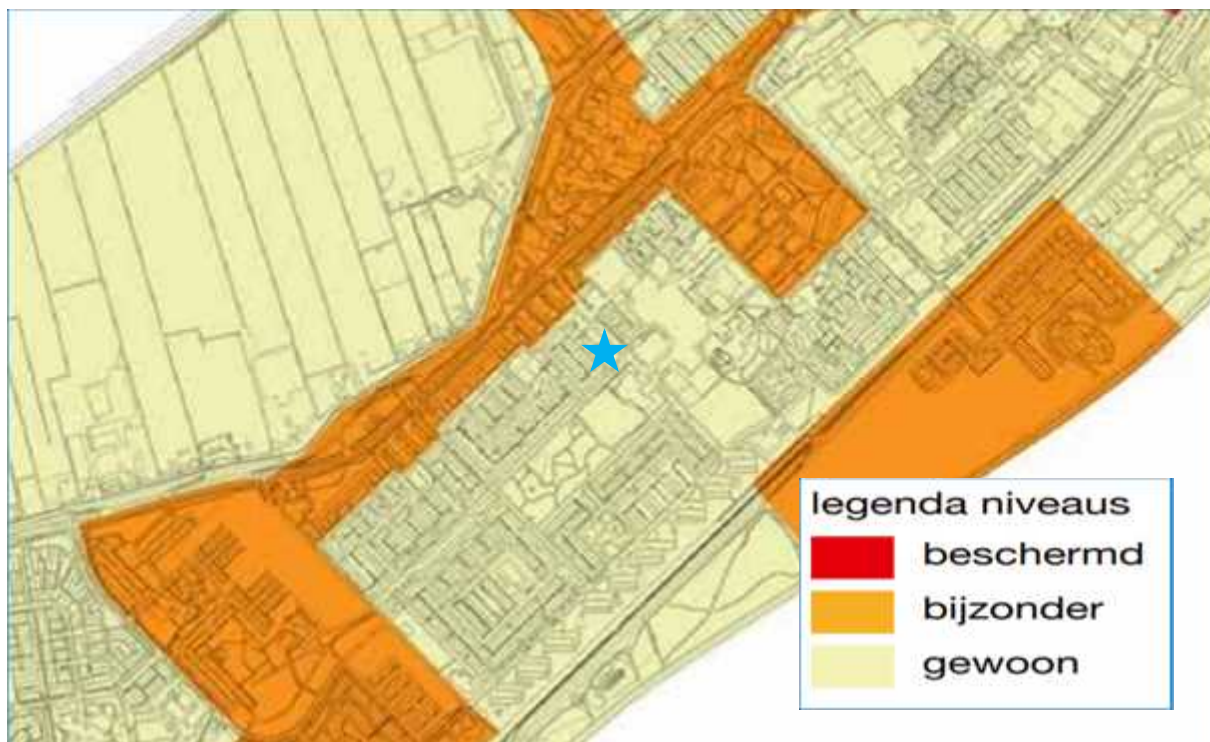
De beoogde ontwikkeling past in meerdere uitgangspunten van de gemeente Maassluis, zoals 'betaalbaar voor alle groepen'. Dit vanwege het ruime woningaanbod in formaat en prijs. Ook kan de ontwikkeling worden geschaard onder 'bouwen, bouwen, bouwen', daar er 31 appartementen worden gebouwd. Ook de doorstroom kan worden bevordert doordat de appartementen geschikt zijn voor mensen in verschillende levensfasen.

3.3.3 Welstandsnota Maassluis 2012

De welstandsnota van de gemeente Maassluis is vastgesteld door de gemeenteraad in 2012. Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

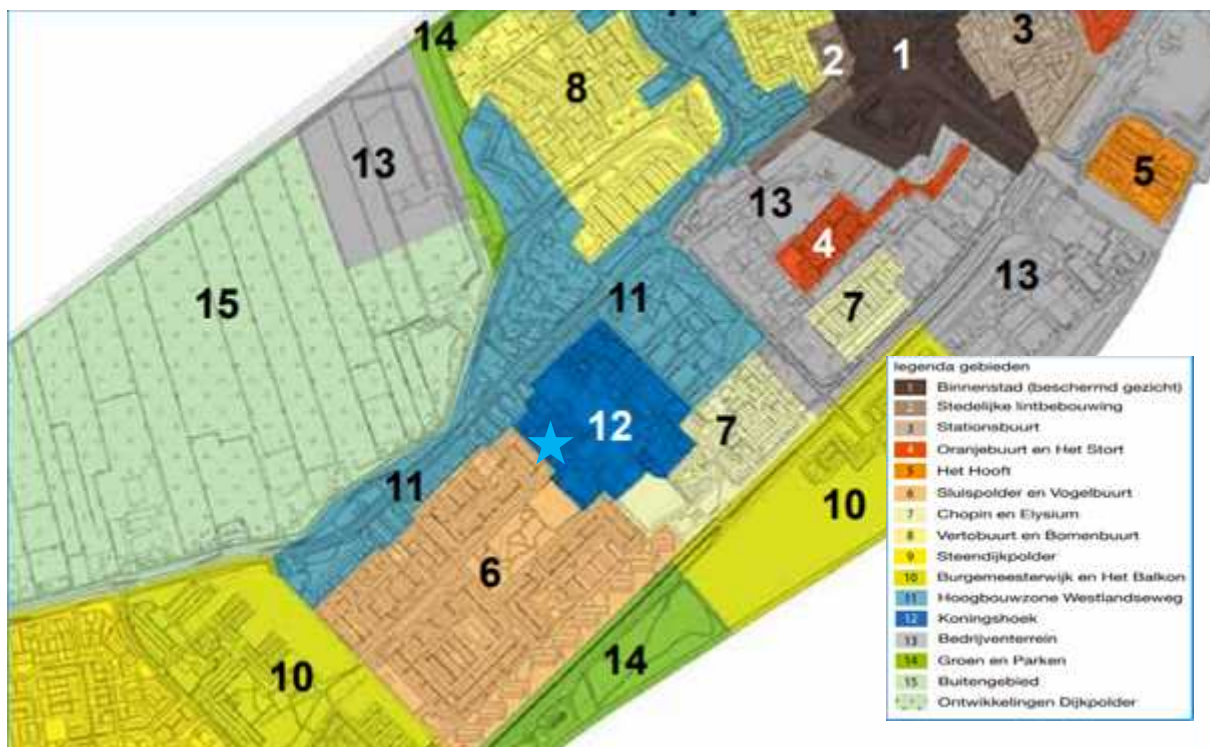
Aan de hand van de niveaukaart (zie onderstaande afbeelding) is per welstandsbied het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Het plangebied aan de Uiverlaan 16 is gelegen in gewoon welstandsgebied. Voor dit welstandsniveau heeft de gemeente gekozen voor het handhaven van een goede basiskwaliteit met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven. Bouwplannen mogen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de omgeving.





Weergave niveaukaart met aanduiding plangebied (bron: Welstandsnota Maassluis 2012)

Naast de niveaukaart heeft de gemeente Maassluis ook een gebiedskaart opgesteld, waaraan gebiedsgerichte criteria zijn gekoppeld. Deze gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie wordt aangetroffen. Deze criteria moeten dan ook worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan. Het plangebied aan de Uiverlaan 16 is gelegen in gebied 12, Koningshoek (zie onderstaande afbeelding). De Koningshoek is het centrum van naoorlogs Maassluis.



Het gebied Koningshoek bestaat uit een winkelcomplex, het gemeentehuis, enkele vrijstaande winkels en bedrijven. De wijze waarop de openbare ruimte overloopt in en onder de bebouwing is samen met de vele hoeken kenmerkend voor dit type centrumbebouwing. De Koningshoek is geclusterd rond de straten Uiverlaan en Koningshoek. De bebouwing staat vrij op de kavels en wordt omringd door grote parkeerpleinen en aan de zuidzijde ook door groene velden. Parkeren vindt plaats op het maaiveld. De bouwmassa's zijn relatief groot. De bouwhoogte is aan de Uiverlaan aangepast aan de omringende laagbouw, terwijl het gemeentehuis meer de hoogte in gaat. De gevels vertonen een grote mate van seriematigheid. Met uitzondering van het winkelcentrum zijn entreepartijen vormgegeven als accenten of zelfstandige elementen. De materialisering en detaillering zijn deels eenvoudig en seriematig met weinig architectonische accenten. Recentere gevels zijn daarentegen representatief en hebben een zorgvuldige detaillering. Baksteen en beton bepalen het huidige beeld. Het kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge samenhang met grijs en bruin als hoofdtinten, waarbij reclames en huiskleuren van winkels een contrast vormen. Bijzondere elementen zijn de laagbouwwoningen aan de Uiverlaan, Boeier Buis en Botter. De woningbouw heeft per cluster een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen. De rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en zijn evenwijdig aan of haaks op de straat. De woningen bestaan uit twee lagen met kap of drie lagen met een plat dak. Detaillering, materialen en kleuren zijn eenvoudig en seriematig.

De huidige waarde van Koningshoek is vooral gelegen in de functionaliteit. De dynamiek van het gebied is gemiddeld tot laag. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het versterken van de samenhang in het straatbeeld, waarbij in de architectonische uitwerking voor materiaal en kleur een hoofdrol is weggelegd.

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen staan vrij op de kavel en vormen de openbare ruimte;
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimten;
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen of maken deel uit van het patroon van het cluster;
- expeditieruimte zoveel mogelijk van de openbare ruimte afkeren;
- opslag vindt uit het zicht plaats.

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd;
- gebouwen vormen clusters met op de onderste lagen zo nodig een verspringing om de openbare ruimte te vormen;
- gebouwen hebben een onderbouw van enkele lagen, een terugliggende bovenbouw en zijn in beginsel voorzien van een plat dak;
- de individuele winkel binnen een gebouw is deel van het geheel;
- entreepartijen en terrassen binnen de hoofdlijnen van het geheel vormgeven als accenten;
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat;



- de bouwmassa van woningen afstemmen op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen verzorgd en seriematig en bij recente bebouwing zorgvuldig;
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk binnen de doorgaande lijn van het geheel;
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen;
- kleine wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume, grote wijzigingen beschouwen als een vernieuwing van het geheel;
- bij rijenwoningen aan voorkanten de herhaling behouden.

Materiaal en kleur

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen in combinatie met beton en glas;
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang;
- materialen en kleuren van ondergeschikte bouwdelen afstemmen op het hoofdvolume of cluster;
- materialen en kleuren van rijwoningen zijn aan voorkanten per stedenbouwkundige eenheid in samenhang.

Conclusie

Bij het ontwerp is rekening gehouden met het welstandsbeleid van de gemeente. De beoogde ontwikkeling voldoet daarmee aan het welstandsbeleid van de gemeente Maassluis.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de sloop van het huidige pand aan de Uiverlaan 16 te Maassluis en de nieuwbouw van een appartementencomplex. In totaal worden er 31 appartementen



gerealiseerd. Omdat deze ontwikkeling mogelijk effect kan hebben op beschermde soorten en natuurgebieden is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Ecoresult (bijlage 1). De resultaten van de quickscan zijn in de navolgende alinea's weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Solleveld & Kapittelduinen (circa 6 kilometer afstand) en heeft stikstofgevoelige habitats. Gelet op de nabijheid van het plangebied tot stikstofgevoelige habitats zijn significante negatieve effecten niet uit te sluiten. Het uitvoeren van een stikstofdepositiebeoordeling is derhalve noodzakelijk. In paragraaf 4.1.3 wordt hier nader op ingegaan.

Negatieve effecten als gevolg van overige verstoringvormen dan stikstofdepositie zijn uitgesloten gezien de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

Verder is het plangebied niet gelegen in Natuurnetwerk Nederland (circa 1,8 kilometer afstand), belangrijk weidevogelgebied (circa 1,75 kilometer afstand) of gebieden die zijn aangewezen voor de Strategische reservering natuur (circa 6,4 kilometer afstand). Gezien de afstand tussen het plangebied en deze gebieden en de aard van de activiteiten kan worden uitgesloten dat er sprake is van (tijdelijke) negatieve impact op deze gebieden.

Soortenbescherming

Het plangebied zou mogelijk kunnen fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor de huismus wegens het grote gat in de gevel. Echter, het gat is ook geschikt voor grotere vogelsoorten als de kauw, waardoor redelijkerwijs kan worden uitgesloten dat huismussen een vaste rust- of verblijfplaats hebben in de opening. Het plangebied is voor overige soorten met jaarrond beschermde nesten ongeschikt.

Ook is het plangebied potentieel geschikt voor vaste rust en verblijfplaatsen van vogels met niet-jaarrond beschermde nesten. Er zijn geen ecologische omstandigheden waardoor dergelijke vogels jaarrond beschermd dienen te zijn. Schadelijke effecten kunnen worden uitgesloten door buiten het broedseizoen te werken. Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Dit geldt ook voor algemene vogels.

De bestaande bebouwing binnen het plangebied biedt geen mogelijkheden voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen. Er zijn geen holten, keur of scheuren aanwezig, met uitzondering van stootvoegen. De stootvoegen zijn afgesloten met bijenbekjes, die voorkomen dat fauna zoals vleermuizen het gebouw kan betreden. Het plangebied en de directe omgeving kan functioneren als leefgebied bestaande uit vliegroutes en foerageergebied voor vleermuizen. In de omgeving van het plangebied zijn alternatieve mogelijkheden van vergelijkbare kwaliteit aanwezig, waardoor er geen sprake is van essentieel leefgebied.

Verder is het plangebied ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van amfibieën en reptielen. Daarnaast kan de aanwezigheid van overige Habitatrichtlijnsoorten worden uitgesloten, wegens het ontbreken van open water, rivieren, poelen en hoge vegetatie zoals riet.

Het plangebied is geschikt voor nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Zuid-Holland een vrijstelling geldt, zoals algemene (spits)muizen, egel, gewone pad en bruine kikker. Voor overige niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten is het plangebied ongeschikt.

Tijdens het veldbezoek zijn geen invasieve exoten vastgesteld in het plangebied.



Voorgenomen initiatief zal dan ook geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het NNN. Tevens zal de ontwikkeling geen negatief effect hebben op beschermde soorten. Nader ecologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

4.1.3 Stikstofdepositieberekening

Sinds 2015 was het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) van kracht. Het programma bevatte een integrale beoordeling van de bron- en gebiedsgerichte maatregelen voor de aanpak van de stikstofproblematiek. Deze maatregelen werden getroffen in en nabij de Natura 2000-gebieden die onderdeel zijn van het PAS.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) geldt het PAS voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dit betekent ook dat de collectieve passende beoordeling via het PAS door de uitspraak is komen te vervallen. Met de AERIUS Calculator kunnen de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op Natura 2000-gebieden worden bepaald. Door de uitspraak is in het kader van dit plan ook gekeken naar de mogelijk te verwachten effecten.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft 'Solleveld en Kapittelduinen' op een afstand van circa 6 kilometer. Van belang is dat de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) op 1 juli 2021 in werking is getreden. In de Wsn is een partiële vrijstelling van de natuurvergunningplicht opgenomen voor bouwactiviteiten in de bouw-, aanleg- en sloopfase, waarin emissies tijdelijk en beperkt zijn. Daarmee hoeft de stikstofdepositie voor de bouw-, aanleg- en sloopfase niet meer te worden berekend en verschuift de nadruk naar de structurele uitstoot die een project in de gebruiksfase veroorzaakt.

Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator (bijlage 2). Hieruit blijkt dat de gebruikersfase van de gewenste ontwikkeling niet leidt tot een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op Natura 2000-gebieden.

4.1.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand of gebied in het geldende bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.



4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museumse voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De projectlocatie heeft een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie (zie paragraaf 1.3). Wanneer er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan is geen archeologisch onderzoek nodig:

- a) vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande gebouwen, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b) een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²
- c) een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 300 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

In voorliggend plan wordt er een gebouw met een oppervlak van 420m² gerealiseerd, maar wordt er niet dieper gegraven dan 3 meter. De bebouwing komt deels op de locatie van het bestaande gebouw. Met de gemeente wordt momenteel afgestemd of archeologisch onderzoek benodigd is.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.



Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt plaats op beschermd archeologisch gebied. Met de gemeente wordt momenteel afgestemd of onderzoek noodzakelijk is.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Lijsterlaan en Uiverlaan.

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren. Hierin is gekeken naar een kantoor (met baliefunctie) met een verkeersgeneratie van 7,5 tot 9,9 per 100m² bvo. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 40,5 tot 53,5 mvt/etmaal, wat een gemiddelde is van 47. Hierbij is rekening gehouden met een pand van 540 m² in schil centrum in een sterk stedelijk gebied.

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende werking op dezelfde manier te bepalen. Voor de functies 'appartement goedkoop' en 'appartement midden', geldt een verkeersgeneratie van 3,9 tot 4,7 voor de 'appartementen goedkoop' en 4,7 tot 5,5 voor de 'appartementen midden'. Er worden in totaal 31 appartementen gerealiseerd waarvan 29 vallen onder 'appartement goedkoop' en 2 onder 'appartement midden'. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van:

Verkeersgeneratie appartement goedkoop: $4,3 * 29$ appartementen = 124,7

Verkeersgeneratie appartement midden: $5,1 * 2$ appartementen = 10,2

Totale verkeersgeneratie: 134,9

Hierbij is rekening gehouden met 31 woningen in schil centrum in een sterk stedelijk gebied.

Conclusie

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met 87,9 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.3.2 Parkeren

De gemeente Maassluis heeft een parkeerbalans uitgevoerd om inzicht te geven in de huidige en de toekomstige parkeersituatie van de planlocatie.

Met het hoogste aanwezigheidspercentage voor gelijktijdig gebruik is de parkeerbehoefte 41,3 parkeerplaatsen, zie onderstaande afbeelding. Hier kan vervolgens 1 parkeerplaats vanaf worden getrokken omdat deze parkeerplaats voor het huidige Rabobankgebouw reeds aanwezig is. De aan te leggen parkeerbehoefte is dan dus 40,3 wat wordt afgerond naar 40 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 26 nieuwe parkeerplaatsen. 20 parkeerplaatsen op eigen terrein en 6 in de openbare ruimte. Dit betekent dat er een tekort van $(40-26-1)$ 13 parkeerplaatsen zal zijn, aangezien de aftrek van de al bestaande parkeerplaats moet worden meegenomen.



	werkdag					zaterdag		zondag
	overdag	middag	avond	koop avond	nacht	middag	avond	middag
Nieuw	19,73	20,66	41,28	36,59	37,60	28,14	39,38	32,83
Oud	19,425	19,425	0,97125	14,5688	0	0	0	0
Totaal	0,305	1,235	40,309	22,021	37,600	28,140	39,380	32,830
Totaal aan te leggen:	40							
Reeds aanwezig	1							
Nog aan te leggen	39							
Op eigen terrein	20							
Openbaar	6							
Te realiseren	13							

Parkeerbilans gemeente Maassluis (bron: gemeente Maassluis)

Uit de parkeertelling van 2017 blijkt dat in de omgeving 237 parkeerplaatsen aanwezig zijn, waarvan 6 worden geformaliseerd in dit plan. Het parkeerterrein van Koningshoek is hierbij niet meegerekend. Er is hiervoor gekeken naar gebieden in de directe omgeving. Dit zijn (delen van) de Uiverlaan, Lijsterlaan, Schollevaartstraat, Roerdompstraat en Lepelaarplantsoen in de nacht van dinsdag op woensdag. Van deze overgebleven 231 (237 - 6) parkeerplaatsen waren er 127 bezet, wat leidt tot een parkeerdruk van 55,0%. Een parkeerdruk van meer dan 85% is ongewenst, wat in deze omgeving uitkomt op 196 parkeerplaatsen. Er is dus nog ruimte voor 69 auto's. Ook wanneer de autonome groei van de laatste jaren wordt meegenomen blijft er genoeg ruimte over om in de omgeving te parkeren.

Het appartementencomplex zal tevens worden voorzien van een inpandige en overdekte fietsenstalling, hier kunnen ook elektrische fietsen worden gestald. Dergelijke voorzieningen kunnen een stimulans zijn voor de aanschaf van (elektrische) fietsen en een positief effect hebben op het gebruik van de fiets in plaats van de auto. De vraag naar appartementen is groot, vooral in de buurt van winkels en het metrostation. Daarom wordt voor dit bouwplan een tekort van 13 parkeerplaats verkeerskundig acceptabel geacht.

Belangrijke redenen hiervoor zijn:

- Reizen per openbaar vervoer is goed mogelijk, op circa 500 meter bevindt zich het metrostation Maassluis West en via de Uiverlaan rijden er lijnbussen.
- Bezoekers kunnen in de omgeving parkeren. Uit tellingen blijkt dat hier genoeg parkeerruimte beschikbaar is. Het parkeerterrein van Koningshoek is hierbij in de berekening nog niet meegenomen, deze is in de avond en nacht grotendeels leeg.
- Voor bewoners van het appartement zal een inpandige fietsenstalling beschikbaar zijn, dit heeft een positief effect op het gebruik van de fiets.
- Er is voor deze ontwikkeling gerekend met de Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012. Volgens de Nota Parkeernormen Maassluis 2022 zou er een tekort zijn van 2 parkeerplaatsen, in plaats van een tekort van 13 parkeerplaatsen.

Visie openbare ruimte en structuurvisie

Het plan houdt rekening met de visie openbare ruimte en de gemeentelijke structuurvisie doordat het plan afstand houdt tot de bestaande wegen zodat in de toekomst de weg verbreedt kan worden voor



langzaam verkeers- en de bomenstructuur kan worden versterkt. In de structuurvisie staat op de visiekaart aangegeven dat de locatie binnen de invloedsfeer van de hoogbouwzone rondom de Koningshoek ligt. Omschreven staat dat hier hoogbouw van meer dan vier lagen positief kan werken.”

Gelijkwaardige oplossing bergingen

Volgens het Bouwbesluit dient iedere berging toegankelijk te zijn vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte. Dit komt voort uit het feit dat er fietsen in de berging geplaatst dienen te worden. In onderhavig plan is voor de appartementen echter op de begane grond voorzien in een gemeenschappelijke fietsenberging, met daarin ruimte voor 93 fietsen (3 fietsplekken per appartement, min. 2 voor kleine). Deze fietsenstalling is toegankelijk via een gemeenschappelijke verkeersruimte. Daarnaast is in ieder appartement bergingruimte aanwezig met een minimaal oppervlak van ca. 2,7 m² GO (excl. de opstelruimte voor de installatietechniek). Door voor een gemeenschappelijke fietsenberging op de begane grond te kiezen en niet voor individuele bergingen buiten de woningen wordt een ongewenst complex van individuele bergingen met lange gangen voorkomen. Daarnaast is een gemeenschappelijke fietsenberging praktisch beter bruikbaar door bereikbaarheid en overzichtelijkheid. Door uitsluitend de individuele bergingen in de woningen te realiseren wordt derhalve niet rechtstreeks voldaan aan het Bouwbesluit. De gemeenschappelijke fietsenberging op de begane grond vormt hiervoor een gelijkwaardige oplossing.

Conclusie

Daar er blijkt dat er genoeg parkeerruimte op het terrein en in de omgeving aanwezig zal zijn en een gelijkwaardige oplossing is geboden voor de bergingen, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).



AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Beoordeling

Effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit de wet milieubeheer gelden grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De kaarten met concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht op de onderhavig planlocatie zijn gebaseerd op de kwaliteitskaarten van het RIVM (via www.atlasleefomgeving.nl).

Stof	Jaar 2019	Grenswaarde	Advieswaarde
NO ₂	19-20 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	17-18 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³



PM _{2,5}	9 µg/m ³	20 µg/m ³	5 µg/m ³
-------------------	---------------------	----------------------	---------------------

Waarden in het plangebied, grenswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

Ter plaatse van het plangebied wordt in 2019 ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

De advieswaarden van de WHO liggen ver beneden de wettelijke grenswaarden. Aan de Uiverlaan liggen de concentraties in 2019 ver beneden de wettelijke grenswaarden en worden de WHO advieswaarden benaderd. Daarnaast geldt de verwachting dat de jaargemiddelde concentraties in de toekomst verder zullen afnemen. De huidige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven. Daarnaast is luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.5.2 Onderzoek

Onderhavig initiatief betreft het realiseren van 31 appartementen op een locatie die bestemd is als 'Gemengd – 2' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Ten aanzien van het initiatief worden er hei- en graafwerkzaamheden uitgevoerd. Om de milieuhygiënische bodemkwaliteit vast te stellen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Mos Milieu (bijlage 3). Het doel van dit onderzoek is om aan te tonen of en in welke mate verontreinigde stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater.

Uit het onderzoek blijkt dat er op basis van de algemene en historische gegevens er geen aanleiding is om verontreinigingen in de grond en het grondwater in concentraties boven de toetsingswaarden te verwachten. Daarom is voorafgaand aan het veldwerk de onderzoekshypothese 'onverdachte locatie' gesteld. Op basis van het onderzoeksdoel is het onderzoek in eerste instantie uitgevoerd volgens de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV-NL). Naar aanleiding van asbestverdacht materiaal dat tijdens het boorwerk in de vorm van beton- en baksteenpuin werd aangetroffen op het zuidwestelijk deel van onderzoekslocatie, is de onderzoeksopzet voor dat betreffende deel (ca. 400 m²) uitgebreid met een verkennend bodemonderzoek naar asbest.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:



- De bodem op locatie bestaat tot ca. 3,2 m -mv uit matig fijn zand. Op een diepte van 1,5 à 1,7 m -mv wordt het zandpakket onderbroken door een ca. 50 cm dikke kleilaag. De grondwaterspiegel bevond zich ten tijden van het onderzoek op 1,2 m -mv;
- In de bovengrond op het zuidoostelijke deel van de locatie is een bijmenging van baksteenpuin en betonbrokken aangetroffen. Verder zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Ter plaatse van de voormalige watergang is geen bodemvreemd dempingsmateriaal aangetroffen;
- Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat de boven- en ondergrond licht verontreinigd zijn met zware metalen en PCB. Het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- In de baksteen- en betonhoudende bovengrond is analytisch asbest aangetoond. Het betreft hechtgebonden asbest in de vorm van plaatmateriaal. Het maximaal gewogen gehalte aan asbest overschrijdt de toetsingswaarde voor nader onderzoek niet. Het is statisch aannemelijk dat de interventiewaarde ook in een nader onderzoek niet wordt overschreden;
- Uit de indicatieve toetsing aan het besluit bodemkwaliteit blijkt dat eventueel vrijkomende grond kan worden aangeduid als 'vrij toepasbare' en 'klasse industrie' grond.

Op basis van de licht verhoogde waarden die zijn gemeten in de grond en het grondwater wordt de hypothese 'onverdachte locatie' verworpen. De aangetoonde waarden geven echter geen aanleiding voor nader onderzoek en vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5.3 Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.



4.6.2 Onderzoek

De locatie is gelegen binnen de geluidzone van diverse geluidbronnen waaronder Westlandseweg en industrieterrein Europoort-Maasvlakte. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Buro Bouwfysica (bijlage 4).

Uit de berekeningen volgt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Uiverlaan maximaal 55 dB (na aftrek van 5 dB) bedraagt. Gesteld wordt dat bij een geluidbelasting tot ca. 53 dB (per weg, na aftrek) sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting en zonder aanvullende maatregelen een binnenwaarde van 33 dB in de woningen kan worden gerealiseerd. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden, maar een onderbouwing van de aanvaardbaarheid is wel noodzakelijk.

De geluidbelastingen ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein Europoort-Maasvlakte bedraagt maximaal 49 dB(A) waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Omdat vanwege de gezoneerde geluidbronnen geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is nader onderzoek naar mogelijke geluidreducerende maatregelen op grond van de bepalingen uit de wet geluidhinder niet vereist. Daarnaast is het vaststellen van hogere waarden niet noodzakelijk en mogelijk.

Door het treffen van aanvullende gevelmaatregelen zoals een gesloten borstwering en een absorberend plafondom is het mogelijk een binnenniveau van maximaal 33 dB in de woningen te borgen. Met de beschreven maatregelen ter plaatse van de buitenruimtes van het plan kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

4.6.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, mits er wordt voldaan aan de aanbevelingen van het akoestisch onderzoek.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en



gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Uiverlaan 16 met de afwisseling van woonfuncties, gemengde functies en groenfuncties, worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

Woningen worden beschouwd als een gevoelige functie. In de omgeving van het plangebied bevinden zich zowel woonbestemmingen als gemengde bestemmingen. Ter plaatse van de gemengde bestemmingen zijn onder andere kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en, voor zover voorzien van de bijbehorende aanduiding, detailhandel en woningen toegestaan. Zo bevindt zich circa 20 meter ten zuidwesten van het plangebied een perceel met een gemengde bestemming. Als wordt uitgegaan van planmaximalisatie kunnen zich hier bedrijven vestigen met milieucategorie 2. In gemengd gebied betekent dit dat er rekening moet worden gehouden met een richtafstand van 10 meter. Deze richtafstand wordt niet overschreden.

PM Geluid



4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van de appartementen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening,



zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.



4.8.2 Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat de nieuwbouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buitransportleiding met een PR 10^{-6} contour. Wel ligt de rijksweg A20 op circa 1.100 meter afstand ten noordoosten van het plangebied. Conform de gegevens uit het Basisnet weg blijkt dat voor deze weg geen veiligheidszone en ook geen Plasbrandaandachtsgebied (PAG) geldt. Gezien de ruime afstand tot het plangebied, kan ervan worden uitgegaan dat er geen sprake is van belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Verder is ten zuidwesten van het plangebied de spoorweg Rotterdam – Hoek van Holland gelegen (circa 370 meter afstand). Op de spoorlijn vinden geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Ten slotte ligt de Nieuwe Waterweg ten zuidwesten van het plangebied (circa 600 meter afstand). Conform het Basisnet Water blijkt dat deze vaarweg aangemerkt kan worden als een rode vaarweg. Voor een rode vaarweg geldt dat er geen sprake is van een 10^{-6} -contour buiten de vaarweg. Wel is langs de Nieuwe Waterweg sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 40 m vanaf de waterlijn. Bij eventuele (her)ontwikkelingen binnen 70 meter vanaf de oever (15kW/m^2 contour) geldt dat de aanwezige personen goede ontvluchtingsmogelijkheden moeten hebben. Gezien de ruime afstand tot het plangebied, wordt aangenomen dat er geen sprake is van belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving. Wel is er aan de Koningshoek een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg gelegen. De risicocontour van dit verkooppunt ligt binnen de terreingrens en reikt zodoende niet tot het plangebied. Er is geen sprake van belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Uiverlaan 16 te Maassluis.

4.9 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Maassluis Noordwest' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Bij eventuele graafwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de



ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Hoogheemraadschap van Delfland

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'voldoende water', 'schoon water' en 'gezuiverd afvalwater' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2027. Delfland zet in op integraal waterbeheer in het sterk verstedelijkt deel van Nederland. Samen met de gemeenten en andere partners werkt Delfland aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen. Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners. Delfland werkt ook aan het waterbewustzijn om de kosten van het waterbeheer waar mogelijk te verlagen en het draagvlak te vergroten voor het zelf nemen van maatregelen.

4.10.3 Beoordeling

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets die is uitgevoerd door Kubiek Ruimtelijke Plannen is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Voor de beoordeling is contact opgenomen met het Hoogheemraadschap van Delfland. Vanuit het Hoogheemraadschap wordt gevraagd om een onderbouwing ten aanzien van klimaatadaptatie. Deze waterparagraaf voorziet in een dergelijke onderbouwing. Andere thema's zijn voor het Hoogheemraadschap van Delfland niet relevant, doordat het plangebied zich bevindt in Maassluis-West. Dit hoger gelegen gebied kent geen oppervlaktewatersysteem wat bij het hoogheemraadschap in beheer is. Ook zijn er geen waterkering, dijken of kades gelegen nabij het plangebied.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. De temperatuur op aarde stijgt, oceanen warmen op en ijskappen smelten. Dit leidt tot meer en heftiger extreme neerslagsituaties, zeespiegelstijging en langere periodes van droogte en hitte. Deze kunnen op hun beurt weer maatschappelijke gevolgen hebben, zoals wateroverlast, grondwateroverlast, verzakking en droogteschade en gezondheidseffecten. Deze nieuwe werkelijkheid maakt, dat het noodzakelijk is bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving rekening te houden met de gevolgen van klimaatverandering: klimaatadaptatie. Het omgaan met klimaatverandering is een maatschappelijke opgave, die een gezamenlijke inspanning vraagt van



overheden, burgers en bedrijfsleven. Door klimaatadaptieve maatregelen tijdig mee te nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen voorkomen we hoge kosten in de toekomst voor onze samenleving.

Nederland ziet de volgende trends op zich af komen:

- De opwarming van de aarde zet door. Dit leidt tot zachtere winters en warmere zomers;
- De winters worden natter met grotere extremen in met name langdurige regenbuien;
- De intensiteit van extreme regenbuien in de zomer neemt toe, maar het aantal zomerse regendagen worden juist minder;
- De kans op (extreem) droge perioden neemt toe;
- De zeespiegel blijft stijgen;
- De afvoer van de grote rivieren neemt in de winter toe, terwijl in de zomer lagere afvoeren worden verwacht.

Wat betreft de extreme neerslag is de uitdaging om door middel van de inrichting van de fysieke leefomgeving op alle schaalniveaus goed om te kunnen gaan met extremere neerslaghoeveelheden. Dit kan door water meer op te vangen en langer vast te houden op de plaats waar het valt, zonder dat dit tot veel overlast leidt.

De verharding neemt niet toe aangezien er in de huidige situatie een bedrijfspand van de Rabobank is gevestigd. Ook is dit deel van Maassluis stedelijk gebied, wat vooral bestaat uit verhard gebied. Retentie van water zal door deze redenen niet benodigd zijn. Het project wordt voorzien van andere groenvoorziening rondom het gebouw en het gebouw zal worden voorzien van zonnepanelen.

Ten aanzien van het initiatief mogen geen uitlogende of schadelijke materialen gebruikt tijdens de uitvoering en bouw, om verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen. Bij de uitvoering en bouw van dit initiatief is hier ook geen sprake van het gebruik van uitlogende of schadelijke materialen. Ondergrondse objecten zoals een parkeergarage is niet aanwezig in het beoogde plan. Eventuele beïnvloeding op de waterhuishouding is dan ook niet van toepassing op dit project. Bij de ontwikkeling is ook sprake van gescheiden hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer.

Maassluis Rainproof

In Nederland (en dus ook in Maassluis) kregen we steeds vaker te maken met extreme regenval. Om tijdens deze buien de wateroverlast te beperken en droge voeten te houden, worden verschillende maatregelen getroffen door zowel inwoners als de gemeente. Door deze maatregelen wordt Maassluis Rainproof (regenbestendig).

In Nederland willen we van oudsher zo snel mogelijk regenwater afvoeren. Maar tijden zijn veranderd. Er valt nu in kortere tijd meer regen, waardoor het riool dat soms niet meer aankan. Daarom zoekt de gemeente Maassluis naar andere oplossingen. Onder andere door de neerslag langer vast te houden, zoals een spons water opneemt, en dan geleidelijk los te laten. Dat kan door singels en vijvers te verbreden, straten te verhogen en de stad te 'vergroenen', door meer planten, struiken en bomen in de stad te plaatsen.



4.11.3 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Dit kan bijvoorbeeld op de volgende wijzen:

- de woningen zullen voldoen aan het Bouwbesluit ten aanzien van de energieprestatie;
- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd.

Wat betreft het beoogde project zullen er zonnepanelen geplaatst worden, groenvoorziening om het gebouw en het zal gasloos worden gerealiseerd.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.12.2 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Kenmerken:

In de gewenste situatie wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Vervolgens wordt er een nieuwbouwcomplex gerealiseerd met ruimte voor 31 appartementen.

Locatie:

Het plangebied is gelegen aan de Uiverlaan 16 te Maassluis. Het is gelegen tegenover het winkelcentrum 'Koningshoek' in het centrumgebied van Maassluis. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van Natura 2000-gebied (circa 6 kilometer afstand) of NNN gebied (circa 1,8 kilometer afstand).

Effecten:

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het



voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

In de ruimtelijke onderbouwing worden de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Voor de omgevingsvergunning is het dan ook niet noodzakelijk een formele m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.12.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk geacht.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

Met omwonenden van de Uiverlaan 16 en de betrokken partijen Mahler Vastgoed Ontwikkeling en Jury! Architecten heeft er een participatieavond plaatsgevonden op 24 mei 2022 (bijlage 5) . Hierin hebben omwonenden als belangrijkste aangegeven dat het gebouw voor hun te hoog is en waren ze benieuwd naar de doelgroep van de woningen.



6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief met de functiewijziging naar wonen aan de Uiverlaan 16 in Maassluis voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Zuid-Holland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Maassluis en voorziet het initiatief in de realisatie van woningen in het laag en middensegment, die geschikt zijn voor kleinere huishoudens en invulling geeft aan het woningtekort.



