

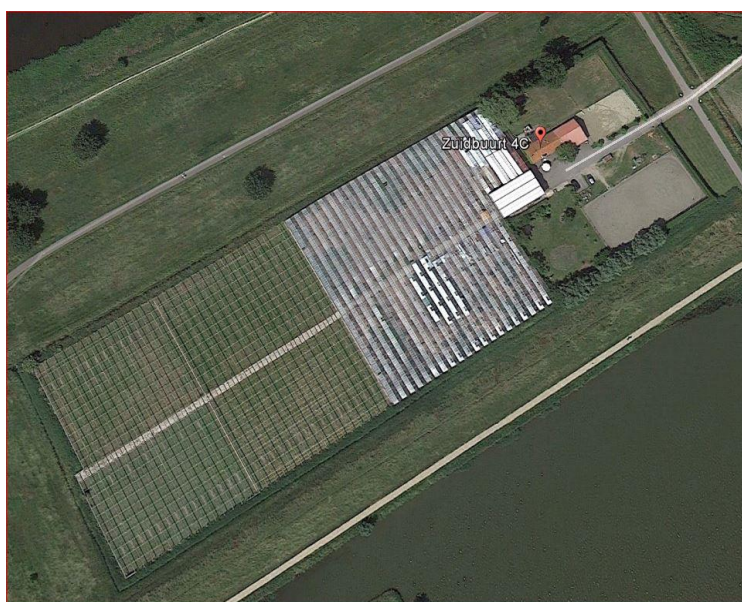


Van Leerdam

Bemiddelings-
en Adviesbureau

Voor het beste resultaat bij ruimtelijke ontwikkelingen

Ruimtelijke Onderbouwing
Bestemmingswijziging, Zuidbuurt 4^c, Maassluis



21 september 2016
Opdrachtgever:
Fam. L. Westdijk
Zuidbuurt 4^c
3141 EM Maassluis

INHOUD

Inhoud.....	2
1. Projectomschrijving.....	3
1.1 Ligging project.....	3
1.2 Ruimtelijk.....	3
1.3 Functioneel.....	3
2. Motivering en inpassing in omgeving.....	4
3. Ruimtelijk beleid	4
3.1 Rijksbeleid.....	4
3.2 Provinciaal beleid.....	4
3.3 Regionaal beleid	5
3.4 Gemeentelijk beleid.....	6
3.5 Beoogde ontwikkeling	6
4. Parkeer- en verkeerssituaties.....	7
5. Milieu Aspecten.....	8
6. Archeologie.....	11
7. Privaat rechtelijke beperkingen.....	11
8. Economische uitvoerbaarheid	11
9. Conclusie	11

BIJLAGEN

- I - Mailwisseling met Provincie Zuid-Holland
- II - Beeldkwaliteitsplan
- III - Erfdienstbaarheden
- IV - Besluit hogere grenswaarden
- V - Ecoscan

Gegevens aanvrager:

Fam. L. Westdijk

Zuidbuurt 4^c

3141 EM Maassluis

Tel: 06 - 20 13 87 09

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Maassluis

Sectie: K

Perceel: 51

1. Inleiding

Op initiatief van de fam. L. Westdijk is er een ontwerp gemaakt en een verzoek ingediend voor de sanering en de herontwikkeling van de locatie Zuidbuurt 4^c. De locatie betreft een(verouderd) glastuinbouwbedrijf. Op 25 mei 2007 heeft de gemeenteraad van Maasluis het bestemmingsplan Aalkeetpolder vastgesteld waarin de sanering was opgenomen. Nadat de Raad van State op 2 maart 2011 op technische gronden, zoals parkeersituatie en flora-en fauna onderzoek, dit onderdeel heeft nietig verklaard krijgt door middel van dit ontwerp het initiatief een vervolg.

1.1 Ligging project

De locatie is gesitueerd in de Aalkeet binnenpolder te Maassluis, Zuidbuurt 4^c. De situering is tussen de Boonervliet en de recreatieplas aan de zuidrand van de bebouwing van Maassluis.

1.2. Ruimtelijk

Het beleid in Midden-Delfland is vastgelegd in een gebiedsvisie Midden-Delfland 2025. Het is er op gericht de ruimtelijke kwaliteit te versterken en de uitstraling en belevingswaarde zoveel als mogelijk terug te brengen in de historische context.

1.3 Functioneel

De ontwikkeling betreft de sanering van een glastuinbouwbedrijf met gebruikmaking van de uitgangspunten “Ruimte voor Ruimte” en is erop gericht ruimtelijke kwaliteit van het gebied te versterken door sanering van verouderd glas en realisatie van een gebiedsgerichte inrichting met compensatiewoningen.



Figuur 1 ligging locatie

2. MOTIVERING EN INPASSING IN OMGEVING

Citaat uit de toelichting van het vigerend bestemmingsplan Aalkeetpolder:

“In het plangebied komen twee agrarische complexen in aanmerking voor toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling (Besluit burgemeester en wethouders d.d. 13 juli 2004, registratienummer 2004-3064 en d.d. 7 september 2004, registratienummer 2004-4503). Voor één van deze locaties zijn er plannen om gebruik te maken van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Dit is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Ten aanzien van het saneren van glas is in de provinciale Nota Ruimte voor Ruimte opgenomen dat uitsluitend medewerking wordt verleend in het kader van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is volgens de provincie de aangewezen weg voor het wijzigen van de glasbestemming. Er dient namelijk voorkomen te worden dat na sanering en compensatie wederom glas kan worden opgericht. De optimale garantie hiervoor is de wijziging van de bestemming in het bestemmingsplan. Het betreft agrarische bedrijven met bedrijfsbebouwing die zo omvangrijk is dat er in totaal op basis van de regeling bij afbraak van de bedrijfsbebouwing drie woningen mogen worden teruggebouwd naast de bestaande bedrijfswoning. Wanneer wordt overgegaan tot sloop van de agrarische bebouwing en de realisatie van nieuwe woningen, dient te worden voldaan aan een aantal ruimtelijke randvoorwaarden.

Deze randvoorwaarden zijn erop gericht om de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de bestaande bebouwing en zo goed mogelijk landschappelijk in te passen.”

In deze onderbouwing worden de randvoorwaarden toegelicht en wordt de haalbaarheid aangetoond.

3. RUIMTELIJK BELEID

3.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid geeft geen specifieke informatie over Maassluis en omgeving.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte pleit voor bescherming en verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden (o.a. weidevogels) van buitengebieden en het zoveel mogelijk tegengaan van een toename van het bouwvolume in het buitengebied. Daarnaast beschrijft het ruimtelijk beleid voor o.a. het platteland, waarbij speciaal aandacht is voor het verbeteren van de kwaliteit van stad en platteland en de relatie daartussen met een gebiedsgerichte benadering. Geredeneerd wordt vanuit de burger, de ondernemer en het gebied. Dat betekent een andere rolverdeling tussen de maatschappij en de overheid, en tussen LNV en andere overheden.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid wordt sinds augustus 2014 vorm gegeven in de visie ruimte en mobiliteit.

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 (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening (‘handelingskader ruimtelijke kwaliteit’). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit

De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo'n gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Ruimte-voor-Ruimteregeling

De regeling ruimte voor ruimte is officieel sinds niet meer van toepassing. De huidige regeling heet beoordelingskader ruimte en kwaliteit als onderdeel van de verordening ruimte. In artikel 2.2.1 van deze verordening wordt het oude principe en de oppervlaktes van bouwrechten voor sloop nog steeds gehanteerd. Zie hiervoor blz.59 van de toelichting op de verordening en de correspondentie over dit onderwerp in Bijlage I

3.3 Regionaal beleid

Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025®

In september 2005 is de gebiedsvisie voor het Midden-Delflandgebied 2025 ontwikkeld. Aanleiding van deze gebiedsvisie is de in 2008 aflopende Reconstructiewet die vanaf 1977 het open en agrarische landschap heeft beschermd tegen de oprukkende verstedelijking. Het gebied omvat 6.500 ha veenweidegebied, waarvan 1/3 is ingericht voor recreatie en natuur. Voor ongeveer 1,5 miljoen omwonenden vormt Midden-Delfland een aantrekkelijke en dichtbijgelegen ruimte om te recreëren, te verblijven en te sporten. Zij bewijzen dit met meer dan 6 miljoen bezoeken op jaarbasis. De versterking van het landschap staat centraal. Om deze ambitie te realiseren wordt een vijftal opdrachten geformuleerd.

1. Ontwikkelen van een landschapsonwikkelingsplan;
2. Versterken relatie stad-platteland door de ontwikkeling van poorten en de verbindingen tussen Midden-Delfland en haar omgeving
3. Uitwerken van een marketingplan dat het imago en de identiteit van Midden-Delfland vestigt.
4. Ontwikkeling van een grondinstrument, een ontwikkelingsinstrument en een financieringsfonds.
5. Verankeren van de visie in bestuurlijke- en maatschappelijke omgeving om de ambities van Midden-Delfland te realiseren.

De gebiedsvisie is geen blauwdruk, maar richtinggevend en kader stellend. Door de manier waarop deze gebiedsvisie tot stand is gekomen, voelen verschillende partijen zich eigenaar van Midden-Delfland 2025 en zullen de visie gebruiken als basis voor hun verdere beleidsontwikkeling en uitvoering.

Landschapsonwikkelingsperspectief Midden-Delfland®

Het landschapsonwikkelingsperspectief LOP dateert van mei 2010. In het LOP hebben de deelnemende gemeenten, Midden-Delfland, Delft, Rotterdam-Overschie, Schiedam, Vlaardingen en Maassluis en het Hoogheemraadschap van Delfland hun gezamenlijke koers uitgezet voor de ontwikkeling van het Midden-Delflandgebied tot 2025.

Om de doelstellingen uit de gebiedsvisie te bereiken zijn de zes kernkwaliteiten als opgave geformuleerd:

- De agrarische identiteit (koe in de wei)
- De openheid
- Het robuuste watersysteem
- De robuuste natuur
- De cultuurhistorische waarden
- De verbinding tussen stad en land.

Bij de uitwerking per polder staat de locatie genoemd als zicht verstorend element. Als ontwikkelingsrichting wordt het verwijderen van de glasopstanden voorgesteld. Met inachtneming van het beleid en de toezeggingen uit het verleden voert gemeente Maassluis een consistent beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2025

De structuurvisie is het kader waarbinnen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen worden aangestuurd en beoordeeld. In hoofdstuk 2, de visie, zijn enkele passages geweid aan de visie ten aanzien van het buitengebied

Behoud en versterken poorten tussen stad en buitengebied

Een belangrijke opgave is het versterken van de verbindende structuren van de stad naar het omliggende buitengebied. Dat betekent versterking van de verwevenheid en verbindingen van de stad met het Midden-Delflandgebied.

Belangrijke verbindende elementen tussen stad en het Midden-Delflandgebied zijn:

- de Noordvliet en Zuidvliet en de ook in ecologisch opzicht interessante verbinding via de Boonervliet;

- de nog nader vorm te geven relatie Midden-Delflandgebied en Dijkpolder;

- de groenstructuur Sluispolder Oost en Aalkeetpolder (ter plaatse van Vermeerlaan).

Landschappelijk recreatieve inrichting van buitengebied Aalkeetpolder

De ambitie is om verspreid liggende kassen te saneren waarbij kleinschalige gebouwde ontwikkelingen mogelijk zijn ter compensatie mits de karakteristieke erfinrichting wordt gerespecteerd.

De Woonvisie Maassluis 2016-2020 is vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van 16 februari 2016.

In de woonvisie staan een aantal beleidspunten geformuleerd:

- Maassluis voor iedereen
- Maassluis bij de tijd
- Maassluis biedt een woon carrière

De woonvisie richt zich voornamelijk over de zorg voor voldoende betaalbare huurwoningen en wat minder op een analyse van de voorraadkoopwoningen.

Conclusie

Het bestaande beleid bij het rijk, de provincie en de gemeente is erop gericht de niet-stedelijke gebieden in de dichtbevolkte zuidvleugel van de Randstad zoveel mogelijk open te houden.

De voorgestane ontwikkeling past binnen dit beleid. Door de sanering van het glastuinbouwbedrijf en de clustering en wijze van inpassing van de compensatie woningen wordt de openheid van het landschap vergroot.

3.5 Beoogde ontwikkeling

Ruimte-voor-Ruimteregeling

Gezien de wens van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied wordt gestreefd naar de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en kassen die qua schaal en massa niet in het landschap passen. Om dit doel te bereiken, wordt de Ruimte-voor-Ruimteregeling ingezet. Het betreft een agrarisch bedrijf met bedrijfsbebouwing die voldoende omvangrijk is dat op basis van de regeling bij afbraak van de bedrijfsbebouwing, maximaal drie nieuwe woningen mogen worden teruggebouwd naast de bestaande bedrijfswoning. Tevens kan de bestaande bedrijfswoning worden behouden. De Ruimte-voor-Ruimteregeling bepaalt dat voor elke 5.000 m² glas en elke 1.000 m² bedrijfsbebouwing een woning kan worden teruggebouwd. Op deze locatie zal 13.317 m² glas en 353 m² bedrijfsgebouw worden gesaneerd.

Na sloop van de agrarische bebouwing en de realisatie van nieuwe woningen zijn de volgende ruimtelijke randvoorwaarden van belang:

- er mogen maximaal drie compensatie woningen worden gebouwd;
- om de openheid te waarborgen en te grote bouwmassa's (visueel) te voorkomen, zijn uitsluitend

vrijstaande woningen toegestaan en dient de onderlinge afstand en de afstand van bestaande woningen ten minste 3 m te bedragen;

- om de ondergeschiktheid van aan- en bijgebouwen te benadrukken, mogen deze uitsluitend achter de voorgevel worden gebouwd;

- ten behoeve van een landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen zal bij de ontwikkeling van nieuwe woningen een beplantingsplan moeten worden opgesteld.

De gronden die vrijkomen na het gebruik van de Ruimte-voor-Ruimteregeling mogen worden aangewend voor agrarisch gebruik, voor nieuwe natuur of voor recreatieve voorzieningen.

Wanneer de gronden worden aangewend voor natuurgebied, kunnen de gronden worden ingericht met de voor dit gebied karakteristieke natuurdoeltypen: nat schraalgrasland, nat en matig voedselrijk grasland of dotterbloemgrasland.

De locatie waar de Ruimte-voor-Ruimteregeling kan worden toegepast, ligt niet direct aan het ontsluitingslint van de Zuidbuurt,

Dit past in principe in het patroon van dit voormalige agrarische gebied. Her en der verspreid liggen (voormalige) agrarische ondernemingen in het landschap. Om de woonfunctie in dit agrarisch-recreatieve gebied landschappelijk in te passen, is het van belang dat de cluster met beplanting wordt afgeschermd. Door een eenduidig beplantingsplan zal de cluster wel als zodanig herkenbaar zijn, maar wordt een zachte overgang gecreëerd. (Bijlage II – beeldkwaliteitsplan) De bestaande ontsluiting van de locatie is ingebed tussen de percelen. Deze ontsluiting zal juist als onderdeel van het landschap moeten worden ingericht en niet worden benadrukt. De bestaande ontsluiting zal als collectieve ontsluiting van het gehele cluster worden ingezet, om verdere versnippering van het landschap te voorkomen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal de welstandsnota Maassluis 2012 als toetsingskader worden gehanteerd.

4. PARKEER- EN VERKEERSSITUATIES

Ontsluiting

Het plangebied wordt via de Zuidbuurt en de Korteboort ontsloten vanaf de A20 (Rotterdam-Hoek van Holland). Zowel het autoverkeer als het langzaam verkeer kunnen gebruikmaken van de Zuidbuurt en de Korteboort.

De Zuidbuurt en Korteboort is een rechte, maar relatief smalle weg en is gecategoriseerd als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met een verblijfsfunctie. De maximumsnelheid bedraagt 30 km/h. De Zuidbuurt wordt voornamelijk gebruikt ter ontsluiting van de agrarische en burgerwoningen.

Verkeersgegevens

De verkeersgegevens die ten grondslag liggen aan de onderzoeken met betrekking tot wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit, staan vermeld in tabel 6.1. De verkeersgegevens zijn afkomstig uit de rapportage luchtkwaliteit 2006 opgesteld door de gemeente Maassluis. Voor extrapolatie naar het maatgevende jaar (2010 voor luchtkwaliteit en 2020 voor wegverkeerslawaaï) is uitgegaan van een autonome groei van 1,5% per jaar.

Verkeersgeneratie

Ontwikkelingslocatie Ruimte-voor-Ruimteregeling

Op deze locatie mogen maximaal 3 woningen worden bijgebouwd. De verkeersgeneratie zal 18 mvt/etmaal bedragen, uitgaande van 6 mvt/etmaal per woning. Het verkeer zal afgewikkeld worden over de ontsluitingsweg vanaf de Zuidbuurt en over de Zuidbuurt zelf.

De toegang van de locatie loopt via een particuliere toegangsweg vanaf de Zuidbuurt. De toegang van de locatie is gewaarborgd door middel van erfdienstbaarheden welke notarieel zijn vastgelegd, zie bijlage III

Parkeren

Op de locatie is voldoende ruimte om op eigen grond te parkeren.

Beoogde ontwikkelingen en conclusie

De ontwikkelingen zullen geen sterke verandering van het verkeer in het plangebied veroorzaken. De bestaande verkeersstructuur voldoet en is opgenomen in het bestemmingsplan.



Figuur 2 bestaande situatie

5. MILIEU-ASPECTEN

De milieu onderzoeken welke noodzakelijk zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn reeds uitgevoerd en staan beschreven in het vigerend bestemmingsplan Aalkeetpolder.

Geluid

Uit de geluidskaarten van de gemeente Maassluis (versie 2012) blijkt dat de huidige geluidsbelasting overdag en 's nachts maximaal 45 dB is.

Wegverkeerslawaaï

Uit de berekening van het vigerend bestemmingsplan Aalkeetpolder blijkt dat op alle locaties sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. De locatie ligt op meer dan 600 meter van de A20 en de Vlaardingesedijk. Dit houdt in dat deze bronnen niet onderzocht hoeven te worden. Wel ligt de locatie binnen de invloedssfeer van het tracé van de toekomstige Blankenburgtunnel.

Uit diverse onderzoeken ten aanzien van de Blankenburgverbinding kan het volgende geconcludeerd worden:

De geluidsbelasting is bij volledige benutting van het geluidproductieplafond is maximaal 53 dB op de Zuidbuurt 4A. Dit blijkt uit het akoestisch onderzoek ten behoeve van de blankenburgverbinding (pagina 3 van Resultaten geluidgevoelige bestemmingen bijlage E, akoestisch onderzoek d.d. 3.09.'15)

Uit de effectstudie geluid van Witteveen en Bos (september 2015) wordt de gecumuleerde geluidsbelasting in 2032 in de Zuidbuurt ten hoogte van 4c geprojecteerd tussen de 51 en 55 dB. Dit hogere niveau wordt veroorzaakt door het onderliggend wegennet.

Op dit moment is het dan ook voldoende aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt gegarandeerd. Bij de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning zal een akoestische onderbouwing worden ingediend.

Spoorweglawaaï

De ontwikkelingslocatie ligt op meer dan 500 m van het spoor. Dit houdt in dat deze bron niet onderzocht hoeft te worden.

Industrielawaai

Onderzoek en conclusie

De ontwikkelingslocaties liggen buiten de geluidszone van industrieterrein "Key en Kramer", maar binnen de geluidszone van industrieterrein "Botlek-Pernis".

De geluidsbelasting als gevolg van de activiteiten op industrieterrein "Botlek-Pernis" is bij een aantal ontwikkelingslocaties hoger dan 50 dB(A):

Hogere grenswaarde

Voor de betreffende nieuwbouwplannen zijn hogere grenswaarden op basis van de "oude" Wgh door de provincie vastgesteld (Bijlage IV).

Externe veiligheid

Onderzoek en conclusie

Bedrijvigheid

De DCMR heeft in het kader van de registratieplicht een inventarisatie uitgevoerd onder bedrijven die voor wat betreft het aspect (externe) veiligheid mogelijk relevant zijn. Hierin zijn ook de provinciale inrichtingen meegenomen (Risico inventarisatie Maassluis, DCMR, 2005). Er zijn in of rondom het plangebied geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Bevi of het Brzo. De vestiging van dergelijke bedrijven zal in dit bestemmingsplan ook niet mogelijk worden gemaakt. Aan de overzijde van de Nieuwe Waterweg ligt het industrieterrein Botlek. Op dit industrieterrein zijn meerdere Brzo-bedrijven aanwezig.

De 10-6-contour voor het PR van deze bedrijven ligt buiten het plangebied. De 10-8-contour voor het PR (van Huntsman Holland BV) ligt in het plangebied, ten zuiden van de spoorlijn. Momenteel is geen informatie bekend over de grootte van het invloedsgebied voor het groepsrisico.

Gelet op de ligging van de 10-8-contour wordt verwacht dat de beoogde woningbouwontwikkelingen buiten dit invloedsgebied plaatsvindt (de afstand tussen de 10-8-contour en de dichtstbijzijnde ontwikkelingslocatie bedraagt circa 450 m). Ook de nieuwe horecavoorziening en de beoogde kinderboerderij liggen buiten de 10-8-contour. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen gevolgen voor het GR. Het aspect externe veiligheid als gevolg van bedrijvigheid heeft derhalve geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A20

Over de A20 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de Risicoatlas Wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV 2003) blijkt dat de contour van 10-6 voor het PR langs de A20 niet buiten de weg zelf ligt. De PR 10-8-contour ligt op 160 m. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de oriënterende

waarde voor het GR ter plaatse niet wordt overschreden. Het groepsrisico is een factor 10 of meer kleiner dan de oriënterende waarde¹). De beoogde ontwikkelingen liggen op een afstand van ruim meer dan 200 m vanaf de A20 en hebben derhalve geen gevolgen voor het GR. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen gevolgen heeft voor de beoogde ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Momenteel vindt over het spoor geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit is tevens in de Risicoatlas Spoor (AVIV, juni 2001) aangegeven. In Hoek van Holland bevindt zich DSM. Dit bedrijf krijgt zijn grondstoffen voornamelijk aangevoerd over de weg. Bovendien ligt de dichtstbijzijnde

ontwikkelingslocatie op circa 250 m vanaf de spoorlijn. Het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn heeft derhalve geen gevolgen voor de verdere planvorming.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Waterweg

Het plangebied ligt voor een zeer klein deel in de zuidoosthoek binnen 200 m vanaf de oever van de Nieuwe Waterweg. De dichtstbijzijnde ontwikkelingslocatie ligt op een afstand van circa 275 m vanaf de Nieuwe Waterweg. Uit een onderzoeksrapport van AVIV²) blijkt dat de contour van 10-6 voor het PR langs de Nieuwe Waterweg niet buiten de oever ligt. De PR 10-8-contour die over het algemeen wordt gezien als indicator van het invloedsgebied, ligt volgens het AVIV-rapport ten zuiden van de spoorlijn op 175 m van de oever. Uit dit onderzoeksrapport blijkt dat de oriënterende waarde voor het GR ter plaatse niet wordt overschreden. Het groepsrisico is een factor 10 of minder kleiner dan de oriënterende waarde. Ook in het ROM Rijnmondproject herstructurering Rechtermaasoever Rijnmond (januari 2004) is berekend wat de waarde zal zijn van het groepsrisico. Hierbij wordt voor het gedeelte ter hoogte van de Aalkeetpolder vermeld dat "het groepsrisico minder dan een factor 10 kleiner is dan de oriënterende waarde, maar dat de oriënterende waarde niet overschreden wordt". De beoogde ontwikkelingen liggen buiten de PR 10-8-contour. De ontwikkelingen hebben daarom geen relevante invloed op het GR. Het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Waterweg heeft derhalve geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit

Onderzoek en conclusie

A20

Aangezien in de huidige situatie op korte afstand van de A20 aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook in de komende jaren het geval zijn. Door de maatregelen die op verschillende overheidsniveaus worden genomen om de concentraties luchtverontreinigende stoffen te beperken, zullen de concentraties stikstofdioxide en fijn stof verder dalen. Ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen zal de aanwezigheid van de A20 derhalve niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden uit het Blk.

Overige wegen

In bijlage 5 is het luchtkwaliteitsonderzoek voor dit bestemmingsplan opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkelingen in het plangebied niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden uit het Blk. Er wordt in het plangebied direct langs de maatgevende wegen (Vlaardingsedijk, Zuidbuurt en Vermeerlaan) ruimschoots voldaan aan de grenswaarden uit het Blk. Uit de luchtkwaliteitsberekeningen volgt eveneens dat ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen ruimschoots voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Blk. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan het Blk. Het plan voldoet tevens uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Bodem:

Voor wat betreft de bodem kwaliteit, zal te zijner tijd bij de aanvraag omgevingsvergunning een actueel bodemrapport conform NEN5740 worden overlegd.

Ecologie

Voor wat betreft ecologie is recent een nieuw onderzoek uitgevoerd, aangezien de Raad van State op 2 maart 2011 heeft bepaald dat de raad in 2007 zich er onvoldoende van heeft vergewist of de flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het plan destijds niet in de weg stond.

De samenvatting van de uitkomst van het hernieuwde onderzoek, bijlage IV, is:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten planten, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren.
- Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de planten, amfibieën en (kleine) zoogdieren alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn.
- Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.
- In het plangebied kunnen broedvogels 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.
- 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 biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht (zie §4.1.1). Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

Overige natuurwetgeving

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van de beschermde gebieden genoemd in §4.2 t/m §4.4, is op voorhand uit te sluiten dat het project negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zal hebben. Er is derhalve geen andere natuurwetgeving aan de orde in het plangebied dan de besproken Flora- en faunawet.

Het rapport is bijgevoegd, (bijlage V)

Conclusie

Ten aanzien van alle relevante milieu aspecten is de conclusie dat er geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.

Water

De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt leveren een positieve bijdrage aan het realiseren van een robuust en zelfvoorzienend watersysteem doordat het verhard oppervlak belangrijk afneemt.

Leidingen

Er wordt voor de ontwikkelingslocatie voldaan aan de toetsingsafstanden van het vigerende beleid en aan de door het RIVM berekende maximale richtafstanden. De aanwezigheid van de betreffende leidingen legt derhalve geen beperkingen op aan de voorgenomen ontwikkelingen.

6.ARCHEOLOGIE

Op grond van het vastgestelde archeologiebeleid geldt voor het onderhavige gebied waarde – archeologie 5. Het gevolg is, dat indien ter zijner tijd uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op een gebied met een oppervlakte van meer dan 200 m² en wanneer er dieper dan 200 cm beneden het maaiveld in de grond wordt geroerd, er een geaccordeerd bureau onderzoek zal worden bijgevoegd.

7.PRIVAATRECHTELIJKE BELEMMERINGEN.

Op de locatie zijn geen beperkende erfdienstbaarheden gevestigd.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De grond en de opstallen voor de realisatie van de plannen zijn in eigendom van initiatiefnemer.

Initiatiefnemer voert voor eigen rekening en risico de bouwwerkzaamheden geheel op eigen terrein uit. Hiermee is sprake van een financieel uitvoerbaar plan.

Conclusie:

De financiële uitvoerbaarheid van het plan vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

9. CONCLUSIE

Beleidsmatig en ten aanzien van de milieu-aspecten zijn er geen belemmeringen aanwezig die medewerking aan de gewenste ontwikkeling in de weg staan.



Figuur 3 gebiedsimpresie

