

Gemeente Vlaardingen

Bestemmingsplan Zuidbuurt 75b en 77

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Vastgesteld

20 mei 2021

Kenmerk 0622-25-T02

Projectnummer 0622-25

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Doel van het plan	1
1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.4. Leeswijzer	2
2. Kaders	3
2.1. (Inter)nationaal beleid	3
2.1.1. Europese Kaderrichtlijn water	3
2.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	3
2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	4
2.1.4. Duurzaamheidsladder	4
2.1.5. Nationaal Waterplan	5
2.1.6. Waterwet	6
2.1.7. Nationaal Bestuursakkoord Water	6
2.2. Provinciaal beleid	6
2.2.1. Omgevingsbeleid	6
2.2.2. Gebiedsprofiel Midden-Delfland	10
2.3. Gemeentelijk beleid	11
2.3.1. Actieplan Wonen	11
2.3.2. Bestemmingsplan Buitengebied West (2014)	12
3. Beschrijving plan	14
3.1. Geschiedenis	14
3.2. Bestaande situatie	16
3.3. Toekomstige situatie	18
3.3.1. Bebouwingsstructuur	18
3.3.2. Ontsluiting en parkeren	19
3.3.3. Groen en water	19
3.3.4. Uitstraling en architectuur	19
3.3.5. Duurzaamheid	20
4. Nader onderzoek	22
4.1. Algemeen	22
4.2. Archeologie	22
4.3. Water	23
4.3.1. Algemeen	23
4.3.2. Beleidskader	23
4.3.3. Huidige situatie	26
4.3.4. Toekomstige situatie	29
4.3.5. Conclusie	31
4.4. Natuur	32
4.5. Geluid	34

4.5.1. Algemeen	34
4.5.2. Wegverkeerslawaaï	35
4.5.3. Industrielawaai	36
4.6. Luchtkwaliteit	37
4.7. Externe veiligheid	37
4.8. Bodem	39
4.9. Milieuzonering	41
4.10. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
5. Planopzet	44
5.1. Algemeen	44
5.2. Bestemmingen en dubbelbestemmingen	44
5.2.1. Bestemming Agrarisch met waarden	44
5.2.2. Bestemming Wonen	44
5.2.3. Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2	45
6. Economische uitvoerbaarheid	46
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
Bijlage 1	Archeologisch onderzoek
Bijlage 2	Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 3	Aeriusberekening aanlegfase
Bijlage 4	Aeriusberekening gebruiksfase
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek
Bijlage 6	Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het agrarische bedrijf aan de Zuidbuurt 75b en 77 te Vlaardingen stopt met de bedrijfsvoering. De eigenaar heeft de wens om de grond met opstallen te verkopen met een woonbestemming. Daarom heeft deze een verzoek ingediend bij de gemeente Vlaardingen om het bestemmingsplan aan te passen en deze ontwikkeling mogelijk te maken. Op 23 mei 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders een principebesluit genomen om aan dit verzoek mee te werken, mits de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten voldoende geborgd blijven en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

1.2. Doel van het plan

De doelstelling voor de het bestemmingsplan is de realisatie van het nieuwe bouwplan. Hierdoor ontstaat tevens een actueel planologisch-juridisch beheerkader ná de realisering van de woningen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied



1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied

De Zuidbuurt vormt de grens tussen de Aalkeet Buitenpolder en de Aalkeer Binnenpolder. Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit twee kavels in de Aalkeet Buitenpolder aan de noordzijde van de Zuidbuurt, ten westen van recreatiegebied de Krabbepas. Langs de oostgrens van het oostelijke perceel ligt het tracé van de Blankenburgverbinding.

1.4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de relevante beleidskaders voor de planontwikkeling. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied opgenomen. Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en overige onderzoeken. De juridische planopzet is opgenomen in hoofdstuk 5. De economische uitvoerbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 6. Ten slotte zullen in hoofdstuk 7 de resultaten van het overleg en de inspraak van het plan worden opgenomen, ook wel de maatschappelijke uitvoerbaarheid genoemd.

2. Kaders

2.1. (Inter)nationaal beleid

2.1.1. Europese Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een 'goede ecologische toestand' (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

2.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

In dit geval worden maximaal 6 extra woningen in het buitengebied gebouwd en is sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve van toepassing. In paragraaf

2.1.4 is aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de ladder. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Bij besluit van 28 augustus 2012 (in werking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied). Het Barro bevat geen beperkingen voor de realisatie van woningen in het plangebied.

2.1.4. Duurzaamheidsladder

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

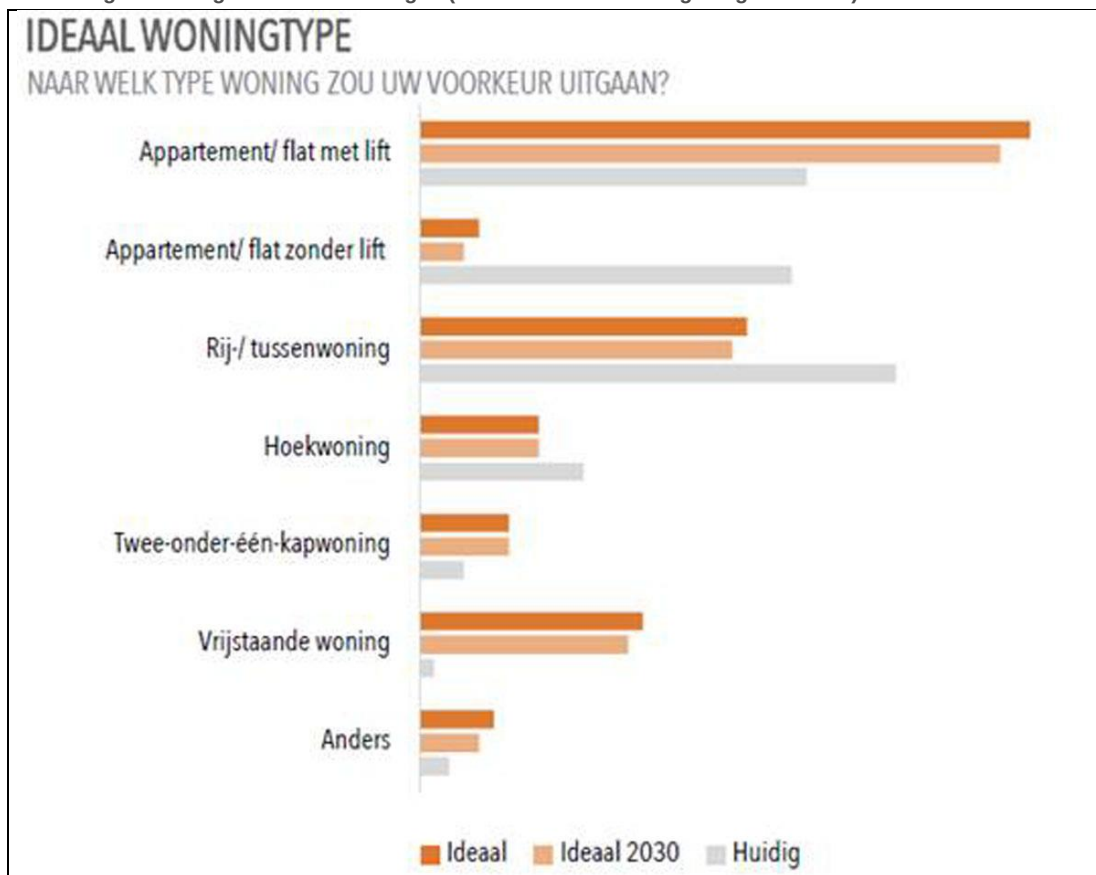
In dit geval worden maximaal 6 extra woningen in het buitengebied gebouwd en is sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve van toepassing.

Behoefte

De Woningbehoefteraming 2019 (WBR2019) van de provincie Zuid Holland geeft voor elke regio inzicht in hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. Vlaardingen maakt onderdeel uit van de regio Rotterdam. Uit de WBR2019 blijkt dat er in de regio Rotterdam in de periode van 2019-2030 behoefte is aan 54.600 woningen, waarvan 1.900 woningen in Vlaardingen. Uit het gemeentelijk Actieplan Wonen (zie paragraaf 2.3.1) blijkt dat voor een evenwichtiger woningaanbod binnen de gemeente Vlaardingen behoefte is aan duurdere koopwoningen. Binnen de gemeente is daarbij geen vergelijkbaar aanbod aanwezig, waarbij woningen in het buitengebied op ruime kavels met vrij zicht over de weilanden worden gebouwd. Bovendien blijkt uit diverse recente onderzoeken dat er een behoefte is aan duurdere vrijstaande woningen.

Uit de Kernpublicatie MVS (Maassluis, Vlaardingen en Schiedam) 2019 (op basis van het WoON onderzoek 2018) blijkt dat er een groot tekort (vraag minus aanbod) is in het dure een-gezinskoopsegment (> € 310.000). Ook uit De Grote Omgevingstest 2019 blijkt dat de vraag naar vrijstaande woningen groot is (zie afbeelding 2).

Afbeelding 2: Woningbehoefte Vlaardingen (bron: uit De Grote Omgevingstest 2019).



Locatie buiten het bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats buiten het bestaand stedelijk gebied. Realisatie van de woningen op dit voormalig agrarisch bedrijfsperceel binnen dat bestaand stads- en dorpsgebied als uiter-aard niet mogelijk als zo'n perceel daarbinnen niet is gesitueerd.

2.1.5. Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang

bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied. Het Nationaal Waterplan is één van de beleidsdocumenten die ten grondslag ligt aan de waterparagraaf (zie paragraaf 4.3).

2.1.6. Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De waterschappen hebben op grond van de Waterwet bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

2.1.7. Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort. In 2018 zijn de "Aanvullende afspraken bestuursakkoord water" vastgelegd. Het NBW is één van de beleidsdocumenten die ten grondslag ligt aan de waterparagraaf (zie paragraaf 4.3).

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsbeleid

Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omge-

vingsverordening. Het omgevingsbeleid is vastgesteld op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in de Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie omvat kaartbeelden en een beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie. Voor de toekomst wil de provincie met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De Omgevingsvisie bevat hiervoor een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving zijn (bestaande beleid) integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

Voor de onderhavige ontwikkeling is de beleidskeuze 'Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied' van belang. Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. In dit geval worden woningen in een bebouwingslint gerealiseerd. Gedeputeerde Staten zien toe op toepassing door gemeenten van de Ladder voor duurzame verstedelijking en het beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Het eindoordeel over stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied ligt bij Provinciale Staten. Daarvan is in dit geval geen sprake.

In paragraaf 2.1.4 is aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de ladder.

Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. 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').

Op de kwaliteitskaart is de Zuidbuurt aangeduid als lint. Linten zijn beeldbepalend en dienen derhalve behouden te worden op basis van de volgende richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Ten behoeve van die inpassing is het Gebiedsprofiel Midden-Delfland (zie paragraaf 2.2.2) geraadpleegd. 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. Voor de instandhouding van het de karakteristieken van een lint is de korrelstructuur van het lint van wezenlijk belang. Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing.

De onderhavige ontwikkeling tast het lint niet aan. Ook na de bouw van de woningen behoudt het lint zijn lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst. De huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van het bebouwingslint worden niet aangetast doordat de hoofdvorm van het voormalig agrarisch bouwperceel als uitgangspunt voor de planontwikkeling is gehanteerd. Het lint behoudt hierdoor zijn eigen gezicht.

Daarnaast is het plangebied en zijn omgeving aangewezen als 'Groene buffer'. De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit 'niet-verstedelijkt gebied' of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt. Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied. Ook ten aanzien van ontwikkelingen in de groene buffers zijn beleidsregels in de verordening geformuleerd.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn regels opgenomen over onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang. In de verordening zijn voor voorliggend plan met name artikel 6.9 en 6.10 van belang.

Artikel 6.9 heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

- Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
- Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat.
- Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Alhoewel sprake is van een transformatie naar woningbouw, heeft de planontwikkeling meer het karakter van een aanpassing. Transformatie wordt namelijk omschreven als ruimtelijke ontwikkeling die qua aard en schaal niet past binnen het gebied. Doordat de agrarische gronden noodzakelijk waren voor het aangrenzende Blankenburgtracé, was voortzetting van het agrarisch bedrijf ter plaatse niet meer mogelijk. Daarom is gekozen om het agrarisch bedrijf te beëindigen en te vervangen door woningbouw. Zoals in het vorenstaande bij de Omgevingsvisie al is aangegeven is de Zuidbuurt op de kwaliteitskaart aangeduid als lint. Binnen dit lint zijn al diverse andere woningen aanwezig. Daarmee is er sprake van een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de aard en schaal van het gebied.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 2.1.4) blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. In dit geval is sprake van transformatie van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, dat (uiteeraard) niet in bestaand stads- en dorpsgebied is gesitueerd.

De provincie wil daarbij een aantal specifieke waarden en gebieden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden. In dit geval betreft het een groene buffer. Groene buffer zijn als landschap relatief klein, soms ruimtelijk versnipperd en altijd medebepaald door stadsranden. Behoud van deze ruimtes is van belang voor de identiteit en leefkwaliteit van het stedelijk gebied. De stedelijke druk is relatief groot, maar tegelijkertijd vormen ze op de schaal van de provincie een onmisbare 'tegenhanger' van de stedelijke dynamiek en verdichting. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden. Doordat de ontwikkeling plaatsvindt op het voormalig agrarisch bouwperceel is er in dit geval geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Bovendien valt de inpassing van beide percelen in de bebouwingsstructuur langs de noordzijde van het lint van de Zuidbuurt weg tegen de wel grootschalige inpassing van het Blankenburgtracé. Het karakter van de groene buffer wordt daarom niet aangetast.

2.2.2. Gebiedsprofiel Midden-Delfland

Gedeputeerde Staten hebben op 17 april 2012 het gebiedsprofiel Midden-Delfland vastgesteld. Het gebiedsprofiel beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten van Midden-Delfland.

Met dit gebiedsprofiel wil de provincie een handreiking bieden voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in dit gebied.

Midden-Delfland heeft een complexe geschiedenis, waarin de invloed van de mens op het landschap duidelijk is terug te zien. Iedere episode heeft haar eigenaardigheden aan het landschap nagelaten, zonder het voorgaande geheel uit te wissen. Het resultaat is een gelaagd landschap, een intrigerend stelsel van elementen, patronen en structuren uit verschillende tijdslagen. Dit maakt dat het landschap zich laat lezen als een geschiedenisboek.

Het lint van de Zuidbuurt wordt in het Gebiedsprofiel gekarakteriseerd als boezemlint. In boezemlinten ligt de bebouwing op of tegen de boezemkade en is direct ontsloten via de openbare weg of via een brug over de boezem aan de weg. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing. Deze linten hebben vaak cultuurhistorisch waardevolle boerderijen met karakteristiek ingerichte erven. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de

historische gaafheid van een lint richtinggevend. Nieuwe bebouwing is alleen mogelijk met maatwerk of als deze een agrarische of kleinschalig recreatieve functie heeft. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Deze zijn:

- doorzichten op het achterland;
- kavelrichting langwerpig en haaks op de boezemwatergang.
- cultuurhistorisch verantwoorde erfinrichting die aansluit bij het karakter van het veenweidegebied van Midden-Delfland.
- directe ontsluiting van het erf op het lint.

Respect voor historische gaafheid van het lint houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel als van individuele bebouwing en de bijbehorende landschappelijke inpassing.

Deze (stedenbouwkundige) uitgangspunten zijn voor de herinvulling van beide percelen in het lint van de Zuidbuurt gebruikt. Bij de planontwikkeling is de huidige langgerekte agrarische perceel als uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling toegepast. Zodoende zijn de korrelstructuur en het profiel van het lint gehandhaafd en blijven de kavels haaks op het lint en de boezemwatergang liggen. Door de situering van de bebouwing en beplanting worden de doorzichten en de openheid van het landschap gerespecteerd. Het perceel wordt door middel van gebiedseigen beplanting ingepast. Door deze maatregelen behoudt het lint behoud zijn eigen gezicht. De herontwikkeling past daarmee binnen het Gebiedsprofiel.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Actieplan Wonen

Het Actieplan Wonen is de woonvisie tot 2030 van de gemeente Vlaardingen en woningcorporaties Waterweg Wonen en Woningstichting Samenwerking Vlaardingen. Het Actieplan is voor het laatst in 2017 geactualiseerd. Het Actieplan Wonen is een uitwerking van de (geactualiseerde) Stadsvisie, op het onderwerp wonen. Er worden de kaders, doelstellingen en mogelijke maatregelen voor de periode tot 2030 gegeven. Vlaardingen zal de komende jaren moeten werken aan de volgende doelen:

- maken van een kwaliteitsslag, waardoor de toekomstwaarde van woningen in de bestaande woningvoorraad wordt verbeterd;
- beter afstemmen van vraag en aanbod (goed woningaanbod in gewenst woonmilieu en leefstijlen);
- bevorderen van de doorstroming, door vooral nieuwbouw te realiseren en de betaalbaarheid tussen de grens bereikbaar en middeldure huur- of koopwoningen te verbeteren;
- vergroten van het woongenot (sociale woonomgeving/voorzieningen);
- leveren van een bijdrage aan het verbeteren van de positie van de huidige bewoners;
- realiseren van een meer evenwichtige bevolkingsopbouw. Voor de realisatie van de visie is een trendbreuk ten aanzien van nieuwbouw nodig: werkelijk bouwen voor de vraag in plaats van bouwen voor een maximale opbrengst of een maximum woningaantal. Er is een groot-schalige herstructurering gewenst, waarbij verouderde wijken geleidelijk worden omgevormd

naar een groenstedelijk woonmilieu met meer eengezinswoningen in lagere dichtheden. Belangrijke randvoorwaarde daarbij is dat de aandachtsgroep niet in de knel komt.

De groei van de kwantitatieve woningbehoefte op grond van de Woningbehoefteraming 2016 (WBR 2016) en de Bevolkingsprognose 2016 (BP 2016) is op het niveau van de gemeente bekend. Voor de periode 2015 tot 2020 groeit de woningbehoefte op grond van WBR 2016 van de eigen bevolking van Vlaardingen met 1.583 woningen. De woningbehoefte op grond van BP 2016 groeit met 1.917 woningen.

Vlaardingen heeft een te grote voorraad goedkope en verouderde huurflats uit de jaren vijftig en zestig en een te klein aanbod van eengezinswoningen. Vlaardingse gezinnen trekken weg en mensen met een lager inkomen komen in Vlaardingen wonen. Er is een grote vraag naar eengezinswoningen (zowel huur als koop). Het aanbod aan eengezinswoningen dient daarom te worden vergroot. Het gaat daarbij zowel om eengezinskoopwoningen tot € 180.000 (prijsspeil 2016), om in de behoefte van starters en doorstromers uit de huur te voorzien als om een uitbreiding van duurder eengezinskoopwoningen boven de (vanaf € 180.000) om meer differentiatie in het koopwoningaanbod te creëren. De gemeente bekijkt daarbij welke geplande projecten beïnvloedbaar zijn om meer koopeengezinswoningen in alle prijssegmenten te kunnen bouwen. De Woonvisie doet geen uitspraken over woningen in het buitengebied.

2.3.2. Bestemmingsplan Buitengebied West (2014)

Voor de betreffende locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied West' (2014) van toepassing. Het bestemmingsplan voorziet nog niet in de aanleg van de Blankenburgverbinding. Hiervoor is inmiddels een tracébesluit genomen. Op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) gold ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan van rechtswege wel een ruimtereservering op het voorkeustracé.

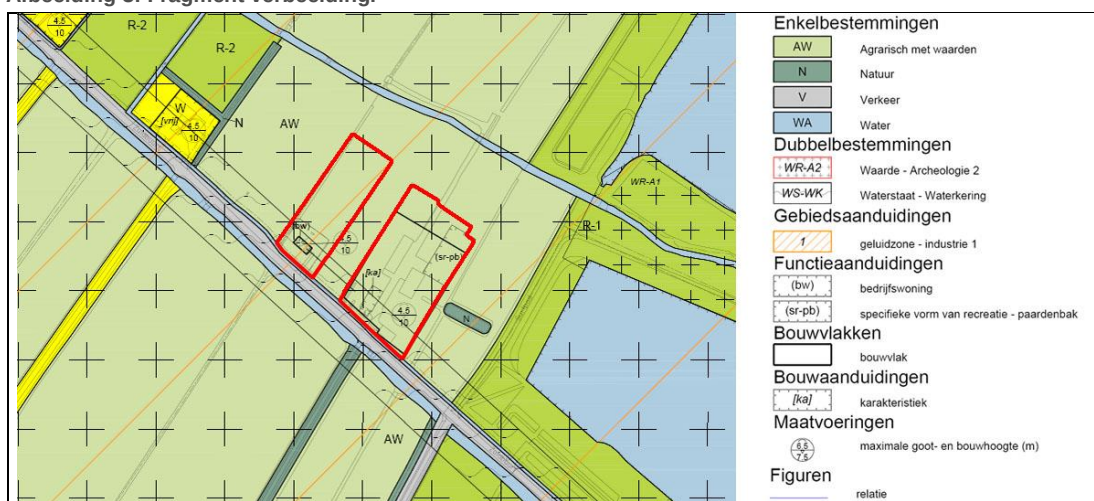
De percelen zijn op dit moment bestemd als "Agrarisch met waarde" (artikel 3). Dat betekent dat de gronden gebruikt mogen worden voor agrarische bedrijfsvoering inclusief een bedrijfswoning. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde bestaande uit het verkavelingspatroon c.q. slotenpatroon en graslandvegetaties. De boerderij (Zuidbuurt 77) heeft de aanduiding 'karakteristiek'. Ter plaatse van die aanduiding (artikel 37.2) zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Hiervoor geldt in beginsel een sloopverbod. In de bestemming "Agrarisch met waarden" zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders kan bij beëindiging van agrarische bedrijven de agrarische bestemming binnen een bouwvlak wijzigen naar bestemming "Wonen" waarbij het aantal woningen niet mag worden vergroot. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid met een 'Ruimte voor ruimte regeling' waarmee bij sloop van bedrijfsbebouwing een beperkt aantal woningen teruggebouwd mag worden. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan geen gebruik worden gemaakt omdat het aantal te realiseren woningen groter is dan de ruimte-voor-ruimte regeling toelaat en het aantal sloopmeters te laag.

De gronden hebben daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Bij bodemingenrepen groter dan 100 m² of met een diepte onder maaiveld van meer dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Een zone langs de Zuidbuurt heeft de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, primair bestemd voor (de bescherming van) waterkeringen, watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen en waterbergingsgebieden.

Op de verbeelding is verder de aanduiding 'geluidzone - industrie 1' aangegeven, omdat het plangebied in de geluidzone van het industrieterrein Botlek/Pernis is gesitueerd. Daardoor geldt een zone als bedoeld in artikel 40 en artikel 41, eerste en tweede lid van de Wet geluidhinder. Binnen deze zone mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd. Vervanging van bestaande geluidgevoelige objecten is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

Afbeelding 3: Fragment verbeelding.



3. Beschrijving plan

3.1. Geschiedenis

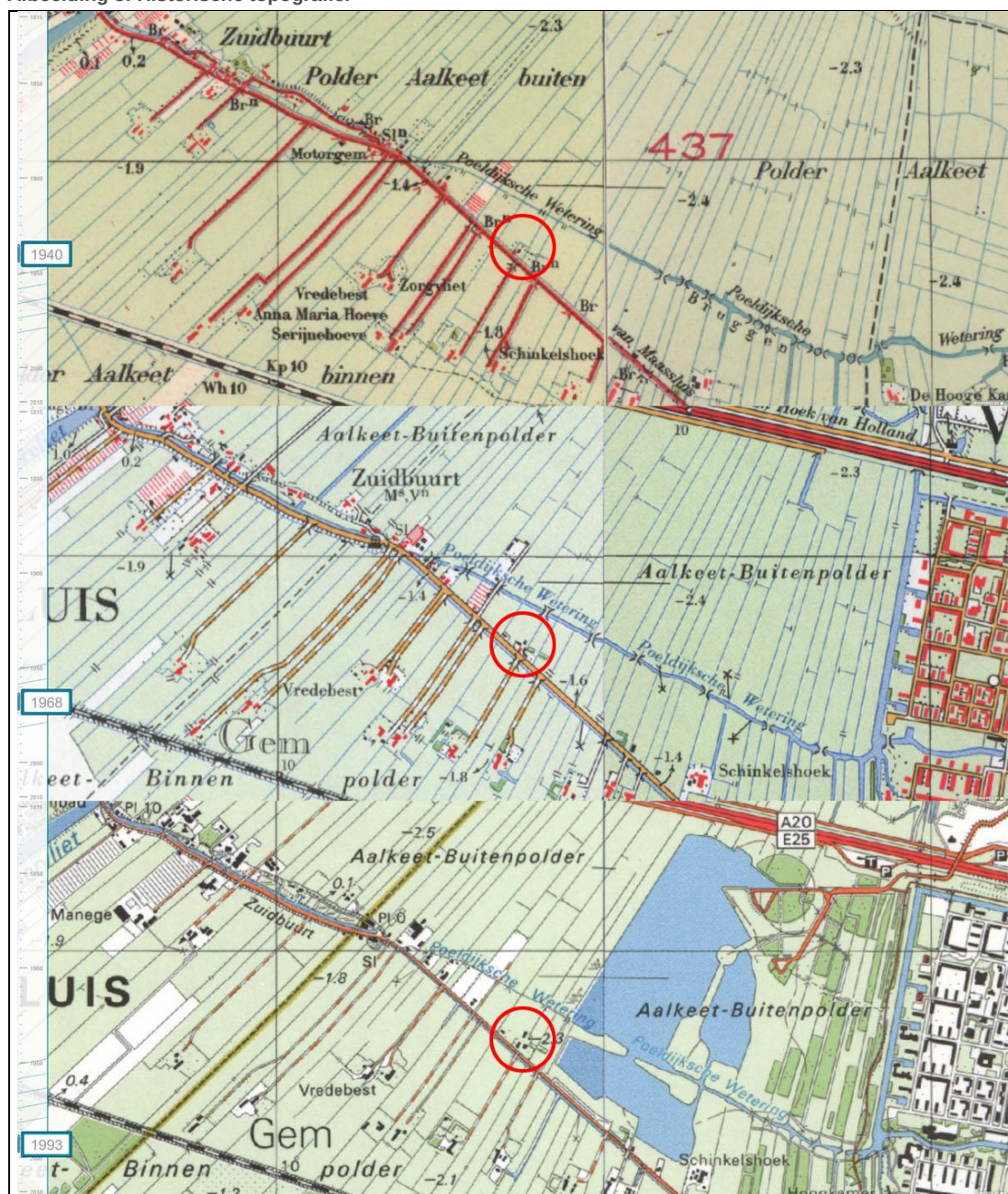
De opgestrekte verkaveling van de Aalkeet Buitenpolder dateert uit de Middeleeuwen en is nog steeds herkenbaar. Karakteristiek is het open landschap met smalle lange kavels, kavelsloten en de haaks hierop staande waterlopen Poeldijkse wetring en de Molensloot. De Rijskade en Zuidbuurt met aan beide zijden een afwateringsloot vormden de scheidingen tussen drie polders: de Aalkeet Binnenpolder, de Aalkeet Buitenpolder en de Broekpolder.

Afbeelding 4: Fragment Kruikiuskaart 1712.



De Zuidbuurt vormde in de Middeleeuwen de ontginningsbasis van de Aalkeet-Binnenpolder en de Aalkeet Buitenpolder. De lintbebouwing bestaat van oudsher uit boerderijen verspreid op hoger in het open landschap gelegen kreekruggen en terpen, die via lange oprijlanen met bruggen met de Zuidbuurt verbonden.. Deze liggen voornamelijk aan de zuidkant van de weg. De meeste bebouwing aan de noordkant van de Zuidbuurt is later ontstaan. Binnen het plangebied is er pas sprake van bebouwing vanaf de tweede helft van de 20e eeuw.

Afbeelding 5: Historische topografie.



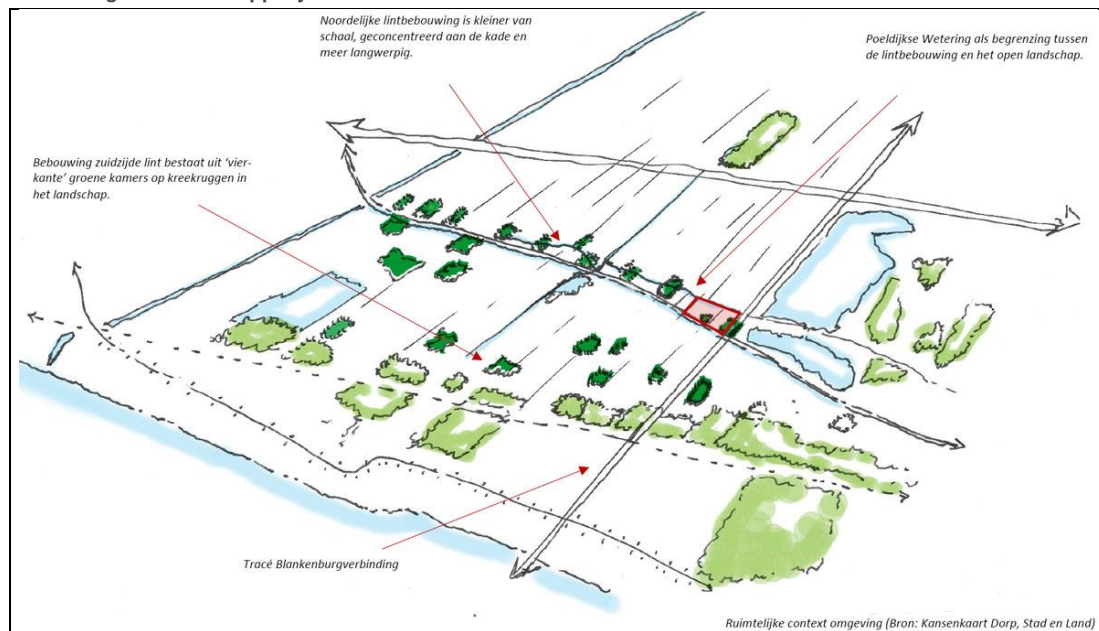
Op de Cultuurhistorische atlas van Zuid-Holland valt het plangebied in een strook 'polderlint van voor 1850'. Op de kaart van Kruikius uit 1712 staat binnen het plangebied geen bebouwing. Wel is te zien dat de landschapsindeling sinds 1712 weinig veranderd is. Ook hier zijn de Zuiderbuurt (Zuyt Buertse Wegh) en de Poeldijkse Wetering (Lickebaerts Wetering) al aanwezig. Op de topografische kaarten van Nederland vanaf 1815 blijft deze situatie vrijwel hetzelfde tot aan de kaart van 1940, als voor het eerst, de boerderij die in 1935 is gebouwd, binnen het plange-

bied staat aangegeven. Op de kaart van 1968 is ook de bebouwing op het perceel Zuidbuurt 75 op de topografische kaart zichtbaar. De Krabbepas, gegraven ten behoeve van de zandwinning voor de aanleg van A20 in de 80'er jaren van de vorige eeuw is landschappelijk de opvallendste ingreep. Inmiddels is de pas onderdeel van een recreatiegebied met strandjes, lig- en speelweiden beslaat 214 ha. Aansluitend ligt een golfbaan.

3.2. Bestaande situatie

Anno 2019 kenmerkt het landschap zich nog altijd als open veenweidegebied met strokenverkaveling, smalle kavels, sloten, hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het afwateringssysteem met de vele sloten heeft een belangrijke rol in het landschapsbeeld. De Poeldijkse Wetering loopt evenwijdig met Zuidbuurt en vormt de begrenzing tussen de lintbebouwing en het open landschap van de polder. Opvallend daarbij is dat aan de zuidkant van de Zuidbuurt de percelen in vierkante groen kamers op een kreekrug in het open landschap zijn gesitueerd, terwijl de percelen aan de noordzijde direct langs de Zuidbuurt een cultuurhistorisch waardevol landelijk bebouwingslint vormen op de grens van de Aalkeet Buitenpolder. Deze percelen liggen tussen de Zuidbuurt en de Poeldijkse Wetering. De bebouwing bestaat uit veel karakteristieke en (rijks)monumentale objecten. Ook de boerderij Zuidbuurt 77 is in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan als beeldbepalend object aangemerkt.

Afbeelding 6: Landschappelijke structuur.



Door de aanleg van de Blankenburgverbinding (A24), dat in noord-zuid richting door de polder loopt, zal het open landschap veranderen. Het tracé van de A24 ligt langs de oostrand van het onderhavige plangebied en is een vijf kilometer lange autosnelweg die een verbinding vormt tussen de autosnelwegen A15 bij Rozenburg en de A20 tussen Maassluis en Vlaardingen. De aanleg van de A24 is op 3 september 2018 gestart. De opening van de weg is voorzien in 2024.

Op het perceel Zuidbuurt 77 was een agrarisch melkveebedrijf en een pension voor paarden gevestigd met een losstaande bedrijfswoning aan de Zuidbuurt 75b (82 m²). Op de beide percelen zijn verschillende opstallen aanwezig, waaronder een bedrijfswoning, een monumentale boerderij en een flink aantal bijgebouwen (totaal 1.166 m²). De monumentale boerderij verkeert in zeer slechte staat. Ook de andere bouwwerken zijn sterk verouderd. De eigenaar stopt omdat het bedrijf niet levensvatbaar meer is, mede omdat bedrijfsontwikkeling jarenlang planologisch mede door de aanleg van de A24, niet mogelijk was. Daarnaast hebben strengere milieueisen (bijvoorbeeld met betrekking tot fosfaatuitstoot) en de financiële haalbaarheid invloed gehad op de keuze om te stoppen.

Afbeelding 7: Ligging plangebied ten opzichte van Blankenburgtracé.



Ter hoogte van het projectgebied wordt het tracé verdiept aangelegd en wordt de Hollandtunnel gebouwd. De Hollandtunnel is een zogenoemde landtunnel en is ongeveer 510 meter lang en bestaat uit twee tunnelbuizen. In elke tunnelbuis zijn 3 rijstroken. De tunnel ligt ter hoogte van

de Zuidbuurt zo laag dat de Zuidbuurt, met bijbehorende watergangen op maaiveld, over de tunnel komt te liggen. Aan de zuidzijde komt de tunnel iets boven maaiveld te liggen. De afstand van de bestaande boerderij tot de tunnel is 41 meter.

3.3. Toekomstige situatie

3.3.1. Bebouwingsstructuur

Het plangebied bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het agrarisch bouwperceel aan de Zuidbuurt 77, het tweede Zuidbuurt 75 en de daarachter gesitueerde gronden. De monumentale boerderij zal net als alle andere bebouwing op beide percelen worden gesloopt.

Afbeelding 8: Toekomstige situatie.



Voor de situering van de nieuwe bebouwing op beide percelen aan de Zuidbuurt is het traditionele boerenerf als metafoor gebruikt. De toekomstige perceelsopzet voegt zich zodoende naar de historisch gegroeide bebouwingsstructuur langs de Zuidbuurt. Dit betekent dat de 'hoofdwoning' op beide percelen aan de wegzijde staat en daarachter de woningen in de 'erfbebouwing' zijn gesitueerd met de nokrichting haaks op de Zuidbuurt. Daarnaast sluiten de bouwmassa's zowel qua vorm als qua uitstraling en maatvoering aan bij de bebouwing in de omgeving. De positie van bebouwing en beplanting respecteert de doorzichten en de openheid van het veenweidelandschap. De nieuwe bebouwing ter plaatse van de huidige boerderij zal een zelfde massaopbouw krijgen als die boerderij en daarmee verwijzen naar het pand dat ter plaatse aanwezig was. Dit pand bestaat uit één woning. Achterop de erven in de omgeving, maar ook in de huidige situatie op het perceel Zuidbuurt 77, is vaak grote(re) (bedrijfs)bebouwing terug te

vinden. In plaats van dat bedrijfsgebouw zal achter de nieuwe woning op dit adres een pand dat vier rijwoningen accommodeert worden gebouwd.

De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op de zogenaamde boerenerf-concept. Daarmee wordt bedoeld dat er sprake is van een geheel van bebouwing en inrichting op het erf. Om het terrein ligt onverhard gebied met gras of tuin. Ook worden gebiedseigen beplanting geplant om de bebouwing af te bakenen ten opzichte van zijn omgeving. Voor de woningen is voldoende ruimte beschikbaar om parkeerplaatsen op het eigen erf te realiseren.

Doordat tussen de woningen een ruimte ligt worden die woningen minder sterk omsloten en ontstaat een ontspannen ruimte die aansluit bij het karakter van de van oudsher aanwezige boerenerven. Het ontspannen karakter wordt verder versterkt doordat de woningen ten opzichte van elkaar verspringen.

3.3.2. Ontsluiting en parkeren

Beide percelen worden op één plek ontsloten op de Zuidbuurt.

De parkeernorm voor nieuwe woningen in rest bebouwde kom (c.q. buitengebied) bedraagt 2,0 parkeerplaatsen per woning (uitgaande van dure woningen). Bij 6 nieuwe woningen dienen minimaal 12 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In het plan zijn 14 parkeerplaatsen opgenomen, waarop ook de parkeerbehoefte van de te handhaven woning wordt gefaciliteerd. Met deze parkeerplaatsen wordt ruimschoots aan de geldende parkeernorm voldaan.

Verharding wordt grofmazig uitgevoerd, om door middel van de begroeiing tussen de stenen de weidsheid van de grasvlakten intact te houden. Daarnaast kan op deze manier zoveel mogelijk regenwater de grond in vloeien.

3.3.3. Groen en water

Het boerderijerf wordt omzoomd door bomen die de vrijliggende gebouwen op de open vlakte enerzijds beschermen tegen wind, en anderzijds de plaats markeren en aftekenen. Waar mogelijk worden deze houtopstanden behouden. Als dat niet mogelijk is, zullen de te kappen bomen worden gecompenseerd door herplant van nieuwe bomen.

Tussen de kavels worden groene erfafscheidingen worden ingeplant met een maximale hoogte van 1,8 meter, die de tuinen van de individuele woningen geborgenheid en privacy geven. Het doorzicht wordt gewaarborgd door in één lijn geschakelde openingen in de groene omheining.

De bestaande watergangen blijven behouden.

3.3.4. Uitstraling en architectuur

De architectuur is geïnspireerd op de bestaande bebouwing. De nieuwbouw krijgt een gebiedseigen materialisering en kleurgebruik. De nieuwe bebouwing versterkt zodoende het karakter van het boerenerf en is ondergeschikt aan het hoofdgebouw, in dit geval de bestaande boerde-

rij. De architectonische uitwerking is modern en minimalistisch. Door deze benadering, waarbij de vorm wordt teruggebracht tot de essentie, is de ruimtelijke ervaring van de volumes op het land optimaal.

De schuurtypologie is hiervoor uitermate geschikt, omdat deze staat voor een sober en stoer gebouw met simpele hoofdvorm: een lange, rechthoekige, met een zadeldak overdekte ruimte, waarin dieren werden gehouden of waarin materieel werd opgeslagen. Dit volume geeft richting aan het kavel, en werkt duidend. De langgerektheid komt goed tot uitdrukking door een minimalistische omkleding. Een moderne materialisering en detaillering sluiten naadloos aan bij deze typologie.

De gebouwen voegen zich in de omgeving door het gebruik van natuurlijke materialen zoals het duurzame hout. Grote glasvlakken nodigen omgekeerd de ruimtelijkheid en het licht binnen en verbinden zo de woningen met de plek.

3.3.5. Duurzaamheid

Een duurzaam plan kenmerkt zich door een doordacht totaalconcept van onderdelen en hun onderlinge wisselwerking, zoals materiaalkeuze, constructie, onderhoud, afval, water, enzovoort. De woningen worden voorzien van onder andere zonnepanelen op het dak. Het concept richt zich op het gebruik van energie en daarmee op de uitstoot van broeikasgassen zoals CO₂. Duurzaamheid is echter een breed begrip en speelt op alle schaalniveaus, van woonomgeving tot woning, een rol. Gelet op de recente regelgeving zullen de woningen in het plangebied gasloos zijn. Voor het project dient verder rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Energie:
 - de woningen worden gasloos gebouwd;
 - het toepassen van zonnepanelen op woningen dient integraal te worden meegenomen in het ontwerp voor de woning;
 - het toepassen van lage temperatuur verwarming dient onderzocht te worden.
- Water:
 - het regenwater zoveel mogelijk afkoppelen en indien mogelijk infiltreren in het gebied;
 - het regenwater van dakvlak kan ook worden hergebruikt voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin, enzovoort.
- Flexibiliteit:
 - in het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheden van werken aan huis;
 - aanpasbare woningen of levensloopbestendige woningen bouwen zodat senioren zo lang mogelijk thuis kunnen wonen en zorg aan huis kunnen krijgen;
 - op- en aanbouwen mee ontwerpen om woning te vergroten in de toekomst.
- Materialen:
 - er moet gebouwd worden met duurzame materialen;
 - bij materiaalkeus dient ook de onderhoud- en beheerfase te worden bekeken.
- Duurzaamheid in de openbare ruimte:

- bij het bouwrijp maken is een gesloten grondbalans uitgangspunt;
- in de openbare ruimte worden duurzame materialen toegepast;
- het gebruik van recyclebare materialen;
- het openbare verlichtingsnet van het hof wordt uitgevoerd in LED verlichting.
- Groen:
 - de bestaande bomen/houtopstanden zullen indien mogelijk worden gehandhaafd. Indien dit niet mogelijk blijkt, zullen te kappen bomen elders op het perceel door middel van herplant worden gecompenseerd;
 - de woningen zullen natuurinclusief worden gerealiseerd. De voorziening die hiervoor noodzakelijk zijn, zullen worden gebaseerd op het aanvullend flora- en faunaonderzoek.

4. Nader onderzoek

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het verrichte onderzoek.

4.2. Archeologie

In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden, worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor het plangebied geldt op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-West voor archeologisch onderzoek een ondergrens van 100 m².

Derhalve is archeologisch onderzoek¹ uitgevoerd. Op basis van het verkennend booronderzoek is vastgesteld dat vanwege de diepteligging van het Laagpakket van Wormer (vanaf minimaal 3,85 m -mv) eventuele archeologische niveaus in dit pakket enkel verstoord worden door heilwerkzaamheden. De kans op het aantreffen van archeologische waarden in het Laagpakket van Wormer is echter klein.

Voor het Laagpakket van Walcheren en het Hollandveen Laagpakket geldt dat eventuele bewoning in drogere periodes of op eventuele oeverafzettingen kan hebben plaatsgevonden. Het booronderzoek toont mogelijk het voorkomen van veraard veen, een archeologisch kansrijke laag, op een dieper niveau. Dit niveau wordt enkel door heipalen geraakt. Het heipalenplan is nog niet bekend.

Ook de afzettingen die gerekend worden tot het Laagpakket van Walcheren laten een beeld van overwegend natte condities zien. In twee van de boringen is echter ook een humeuze laag waargenomen die wijst op een periode van droogte die lang genoeg was voor het optreden van een bodemvormingsproces. Deze is in één boring aangetroffen op 0,65 – 0,75 – mv en in een andere boring op 0,4 tot 0,5 m – mv. In deze boring zijn in deze laag puinspikkels aangetroffen. Op dit niveau kunnen archeologische waarden aanwezig zijn.

De gemeente heeft geconstateerd dat op basis van de resultaten van dit onderzoek de archeologische waarde van het terrein nog niet in voldoende mate is vastgesteld. De archeologische waarde van de vegetatiehorizont dient nog vastgesteld te worden. Hiervoor dient een proefsleu-

¹ Salisbury Archeologie bv, Zuidbuurt 77, Vlaardingen (gemeente Vlaardingen) Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO-O), Rapport 230, Versie 3.1 Definitief, Assen, 13 januari 2020

venonderzoek uitgevoerd te worden. Mocht een waardevolle archeologische vindplaats aanwezig zijn dan dient deze veiliggesteld te worden door middel van een opgraving. Ook kunnen de heipalen verstoring zijn indien deze meer dan 5% verstoren of als deze dicht op elkaar geplaatst worden. Het heipalenplan zal nog aan de gemeente voorgelegd worden. Indien dit als verstorend wordt beschouwd, dan kan nader onderzoek aan de orde zijn.

4.3. Water

4.3.1. Algemeen

In het kader van een ruimtelijke procedure dient de watertoets te worden doorlopen. Op basis hiervan dient een waterparagraaf opgesteld te worden. In deze waterparagraaf zijn de belangrijkste waterhuishoudkundige aspecten vastgelegd.

Het hoogheemraadschap van Delfland is de waterbeheerder van het binnendijs gebied. Rijkswaterstaat is de waterbeheerder van de Nieuwe Maas en het buitendijs gebied. De waterparagraaf is opgesteld in afstemming met het hoogheemraadschap van Delfland.

4.3.2. Beleidskader

Europa

- Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die verplichtingen oplegt om aan strengere normen voor de waterkwaliteit te voldoen. Het doel van deze richtlijn is te zorgen dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater uiterlijk in 2027 op orde is. De komende jaren wordt gewerkt aan schoon en gezond water, wat belangrijk is voor planten, dieren en mensen.

Omdat water zich niet aan grenzen houdt, bepaalt de KRW dat waterbeheerders per stroomgebied moeten samenwerken om te komen tot een maatregelenpakket. Het pakket maatregelen omvat onder meer de aanleg van natuurvriendelijke oevers, maatregelen voor herstel van verdroging, het saneren van bodemverontreiniging bij drinkwaterwinning en het saneren van ongezuiverde lozingen.

De gemeente Vlaardingen is onderdeel van het deelstroomgebied Rijn-West.

Rijk

- Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Nationaal Waterplan (2016-2021) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

- **Watertoets**

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De watertoets is in 2003 verplicht gesteld voor ruimtelijke plannen.

Provincie

- **Provinciaal Waterplan Zuid-Holland**

Het Waterplan Zuid-Holland beschrijft wat in de periode 2016 – 2021 moet gebeuren om de provincie in de toekomst op een duurzame wijze veilig en leefbaar te houden. Het gaat daarbij om waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem. Het plan werkt de strategische wateropgaven voor drie gebieden verder uit, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

- **Overstromingsrisico's**

De provincie ziet het als haar rol om te zorgen dat gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen een goede afweging maken van hoogwaterrisico's. Gemeenten worden gevraagd bij nieuwe ontwikkelingen en herstructureringen in buitendijkse gebieden een inschatting te maken van het slachtofferisico bij overstromingen en te verantwoorden hoe zij daarmee zijn omgegaan. Het beleidskader is opgenomen in de provinciale Visie ruimte en mobiliteit en in de provinciale Verordening ruimte. De provincie heeft een Risico Applicatie Buitendijks (RAB) ontwikkeld, die gemeenten hierbij kunnen gebruiken. In deze methodiek bedraagt de oriëntatiewaarde van het risico op individueel overlijden (LIR) 1×10^{-5} .

*Hoogheemraadschap van Delfland
Waterbeheerplan Delfland*

Het Waterbeheerplan (WBP 5) van het Hoogheemraadschap van Delfland beschrijft de strategie ten behoeve van de uitvoering van zijn kerntaken voor de komende jaren. Het is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021. Bij de uitvoering van het WBP 5 staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop, de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater.

Keur Delfland

Voor werkzaamheden en activiteiten aan het water of aan waterkeringen gelden regels. Deze regels zijn vastgelegd in een verordening 'Delflands Algemene Keur'. In deze Keur staan gedoogplichten, geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. In de Keur is geregeld dat kern- en beschermingszones voor waterkeringen (en watergangen) in acht dienen te worden genomen. Concreet komt het erop neer dat binnen de beschermingszone van waterkeringen en wateren niets zondermeer gebouwd en opgeslagen mag worden, waarbij voor de kernzone een strenger regime (bouwen binnen de kernzone is niet toegestaan) geldt dan voor de aangrenzende beschermingszone. Deze bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel van de waterkering en/of veiligheid wordt aangetast dan wel het

onderhoud van de waterkering/water wordt gehinderd. De breedte en maatvoeringen van deze beschermingszones zijn vastgelegd in de 'Legger'.

- Handreiking Watertoets voor gemeenten

Om de kans op wateroverlast te verkleinen is het van belang ervoor te zorgen dat het watersysteem optimaal functioneert en goed wordt onderhouden. Hiervoor hanteert Delfland het standstill beginsel. Dit houdt in dat de kans op wateroverlast niet mag toenemen als gevolg van een ingreep in het watersysteem of een handeling die invloed heeft op het functioneren van het watersysteem.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het watersysteem, bijvoorbeeld door een toename van het verhard oppervlak. Ook kan een gebied van functie veranderen, waardoor het vereiste beschermingsniveau verandert. Indien ontwikkelingen tot een verandering van de belasting op het watersysteem leiden, moet dit conform het standstill beginsel worden gecompenseerd.

Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienormen, de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans – per – jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grote afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door (ruimtelijke) ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling). Om de benodigde compensatie voor een (ruimtelijke) ontwikkeling te berekenen, heeft Hoogheemraadschap van Delfland de Watersleutel ontwikkeld. De Watersleutel toont het verschil tussen de benodigde waterberging in de huidige situatie én in de toekomstige situatie.

Gemeente Vlaardingen

- Waterplan

De gemeente Vlaardingen en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben gezamenlijk het Waterplan Vlaardingen opgesteld. Het waterplan is een integratiekader voor het totale waterbeheer in Vlaardingen. In de plannen geven Vlaardingen en het hoogheemraadschap een gezamenlijke visie op de gewenste ontwikkeling van het watersysteem op middellange termijn (2030). Het watersysteem van Vlaardingen kenmerkt zich door een snelle afvoer van regenwater, voornamelijk via de riolering. In de stedelijke polders stroomt veel water vanuit de singels de riolering in en wordt het water via overstortbemaling afgevoerd naar de Nieuwe Maas. De visie van het waterplan is gericht op een robuust systeem, waarin meer water wordt vastgehouden en meer waterberging wordt aangelegd. In het waterplan is de integrale wateropgave bepaald en worden maatregelen uitgewerkt om die opgave te realiseren. De hoofddoelstellingen van het waterplan Vlaardingen zijn:

- a. water draagt in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van Vlaardingen;
- b. de stedelijke polders van Vlaardingen voldoen aan de NBW-normering wateroverlast;
- c. het water in Vlaardingen is schoon en voldoet op termijn aan de eisen van de KRW;
- d. de vuilemissie uit de riolering is teruggebracht volgens de normering basisinspanning;
- e. het oppervlaktewater wordt niet meer via riolering afgevoerd.

- **Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan**

Het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan 2019 beschrijft hoe de gemeente Vlaardingen invulling geeft aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In dit plan vertaalt de gemeente de ambities voor de rioleringszorg naar concrete doelen, een strategie en daarvoor benodigde activiteiten. De gemeente Vlaardingen werkt samen met haar gebiedspartners aan de thema's:

- a. schoon & gezond;
- b. droog & veilig;
- c. duurzaam & doelmatig.

4.3.3. Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied ligt in de Aalkeet Buitenpolder. De Aalkeet polders zijn binnen de gemeente Vlaardingen een waterstaatkundige eenheid. Verversingswater wordt ingelaten vanuit Delflands boezem. Bemaling vindt eveneens plaats op de boezem.

Grondwater

Het waterpeil ligt op -2,85 m -NAP. Het maaiveld ligt op ongeveer -2,00 m - NAP. Op een afstand van circa 300 meter ten oosten van het plangebied is een grondwatermonitorspunt gelegen met identificatie B37G0621 met een meetperiode van 1978 tot en met 1981. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van dit nabijgelegen meetpunt zijn respectievelijk -2,7 m - NAP en -2,9 m - NAP. Dit geeft een ontwateringsdiepte van 0,7 meter en drooglegging van 0,9 meter. De huidige grondwaterstand geeft geen aanleiding om maatregelen te treffen.

Bodemopbouw

Vanaf het maaiveld tot 2 meter diepte is een zwak siltige kleilaag aanwezig, vanaf 2 meter diepte varieert dit met kleiig en siltig veen. Op een diepte van 4,20 meter onder het maaiveld treedt er zandige klei op. 7,75 Meter onder het maaiveld treedt de eerste grote zandlaag op gevolgd door diverse lagen klei, zand en veen, waarna er op 17,40 meter onder het maaiveld zich de tweede grote zandlaag bevindt. De eerste grote zandlaag is uiterst fijn en kleiig, de tweede grote zandlaag is matig grof en grindig. Het grootste gedeelte van de grondlagen behoort tot de formatie van Naaldwijk, laagpakket Wormer. De locatie heeft een zettingssnelheid van circa 10 mm per jaar. De woningen worden gefundeerd op palen.



Er is rondom het plangebied vrij veel oppervlaktewater aanwezig. Dit betreft onder meer de wegsloot langs de Zuidbuurt, de Poeldijkse Wetering en de Krabbeplas. Op de grens van het plangebied heeft de wegsloot langs de Zuidbuurt een tweetal doodlopende vertakkingen het weiland in. Deze aftakkingen worden afgevoerd naar de sloot aan de Zuidbuurt. Deze sloot is via andere aftakkingen verbonden aan het oppervlaktewater de Krabbeplas. Aan de achterzijde van het plangebied is een greppel aanwezig. Deze watergangen blijven behouden.

In de huidige situatie is er een bergingstekort.

4.3.4. Toekomstige situatie

Grondwater

De huidige grondwaterstand geeft geen aanleiding om maatregelen te treffen. De ontwateringsdiepte in de huidige situatie is 0,7 meter, dit komt overeen met het minimum zoals gesteld in het VGRP2019. De nieuwbouw zal niet lager komen te liggen dan het bestaande maaiveld en voldoet daarmee aan het VGRP2019.

Watersysteem

Bij de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de waterkering. Op het perceel Zuidbuurt 77 blijft de boerderij in de waterkering gehandhaafd. De woning Zuidbuurt 75b wordt gesloopt en verder naar achteren gedeeltelijk in de beschermingszone herbouwd. Verder naar achteren buiten die beschermingszone bouwen is uit landschappelijk oogpunt niet gewenst omdat de bebouwing dan te ver van de weg zou komen te staan.

De kwaliteit van het water is in het algemeen goed te noemen. Zeker na het aansluiten op de riolering is de waterkwaliteit verbeterd. Zo is de snoek weer terug in de poldersloten.

In het kader van het Waterplan zijn in dit gebied geen maatregelen voorzien die de waterkwaliteit en ecologie positief of negatief beïnvloeden. In Vlaardingen worden bij het beheer en onderhoud van de wegen geen bestrijdingsmiddelen toegepast.

De bestaande watergangen blijven behouden.

Vuilwaterafvoer

In Vlaardingen is het rioleringsbeleid erop gericht dat alle nieuwe ontwikkelingen moeten zijn voorzien van een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel of moeten zijn aangesloten via een drukriolering. Gelet op de ligging in het buitengebied zal worden aangesloten op de bestaande drukriolering. In totaal worden maximaal 6 woningen toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Naar verwachting kan de bestaande drukriolering dit extra aanbod verwerken. Het gebruik van niet-uitlogende materialen is voorschrift.

Hemelwaterafvoer

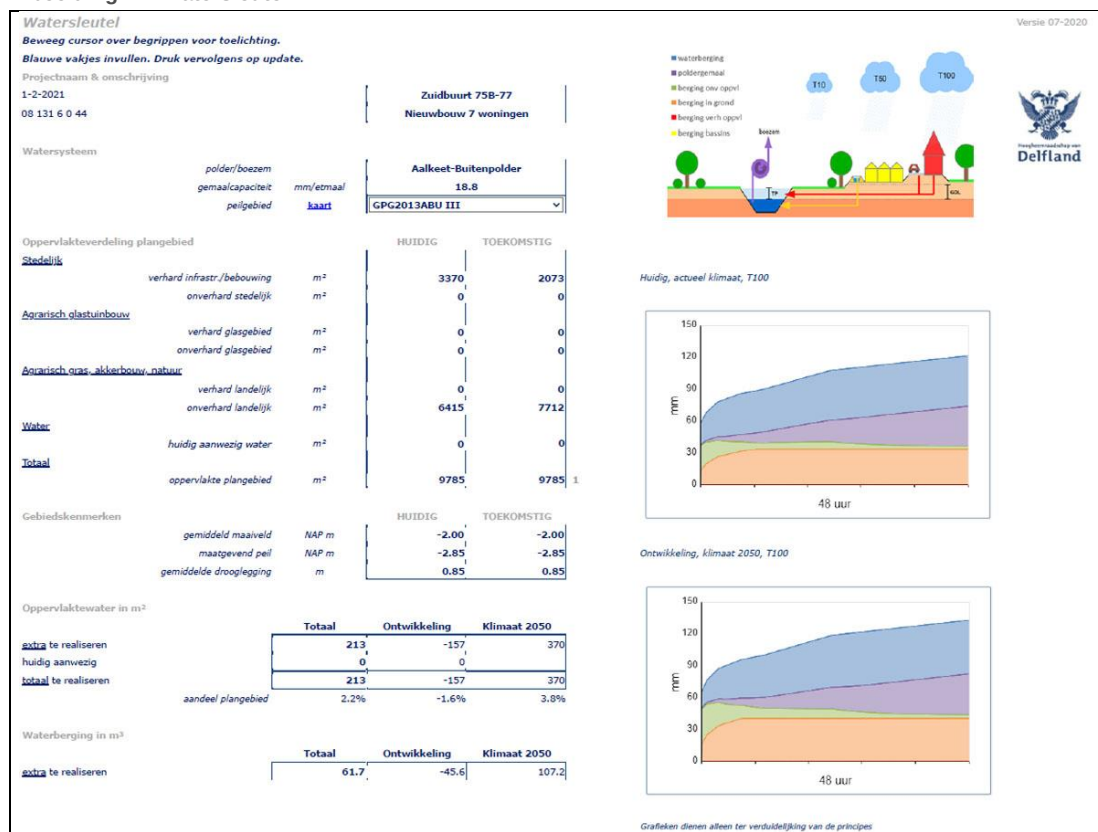
Hemelwater wordt lokaal verwerkt door het af te voeren naar het oppervlaktewater, te laten infiltreren in de bodem of her te gebruiken. Het is niet toegestaan om hemelwater via de gemeentelijke drukriolering af te voeren. De aanwezigheid van de diverse watergangen rondom het plangebied brengt de voorkeur voor afwatering van hemelwater naar oppervlaktewater. Voor de materialisering van de hemelwaterafvoer worden geen uitlogende materialen toegepast.

Verhard oppervlak

Ten behoeve van de planontwikkeling is de watersleutel ingevuld. Daarbij is ervan uitgegaan dat in de tuinen gemiddeld 50 m² verharding per woning wordt aangelegd. Door de planontwikkeling neemt de hoeveelheid bebouwd en verhard oppervlak per saldo af, terwijl er geen watergangen worden gedempt. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat bij ontwikkelingen

in het landelijk gebied de hoeveelheid oppervlaktewater minimaal gelijk blijft aan de huidige hoeveelheid. Uit de watersleutel blijkt dat vanwege de verwachte klimaatsituatie in 2050 watercompensatie noodzakelijk is. Om aan die compensatie te voldoen zal extra oppervlaktewater met een grootte van 213 m² (61,7 m³) worden aangelegd. Daarvoor worden, in overleg met het Hoogheemraadschap Delfland, watergangen langs de zijdelingse perceelgrenzen gerealiseerd.

Afbeelding 11: Watersleutel.



Watervasthoudende maatregelen

De nieuw te bouwen woningen zijn niet voorzien van platte daken, het toepassen van watervasthoudende maatregelen zoals bijvoorbeeld een sedumdak is daarom niet uitvoerbaar. De woningen zullen worden voorzien van een regenton.

Waterbergende maatregelen

Daar waar wenselijk wordt verharding waterdoorlatend toegepast, bijvoorbeeld bij parkeerplaatsen. Vanwege de aanwezige bodemopbouw en het aanwezige grondwaterniveau zijn bergende voorzieningen zoals infiltratiekratten niet toepasbaar. Langs de zijdelingse plangrenzen wordt 213 m² (61,7 m³) aan oppervlaktewater aangelegd in de vorm van watergangen.

Afbeelding 12: Verharding, bestaand en toekomstig.



Onderhoud en bagger

Zowel de bestaande als nieuwe watergangen vallen onder de categorie secundair water. Dit houdt in de dat onderhoudswerkzaamheden (zowel gewoon als buitengewoon) onder de verantwoordelijkheid van de aanliggende eigenaren valt. Langs de watergangen dient te allen tijde voldoende ruimte aanwezig te zijn voor het plegen van onderhoud. Dit geldt voor zowel primaire als secundaire watergangen. Voor het werken in (de beschermingszone van) het waterstaatswerk en voor het dempen en graven van water is een watervergunning nodig.

4.3.5. Conclusie

Advies waterbeheerder

De waterparagraaf is in overleg met de waterbeheerder Hoogheemraadschap Delfland samengesteld. Het advies om waterberging in de vorm van oppervlaktewater te realiseren zal worden meegenomen in de verdere planontwikkeling.

Consequenties ontwikkeling

De nieuwe ontwikkeling betreft een toename van maximaal 6 woningen op het bestaande drukriool. Als gevolg van deze ontwikkeling neemt de vuilwaterbelasting op het rioolstelsel toe. Het bestaande rioolstelsel heeft voldoende restcapaciteit om deze beperkte toename te kunnen verwerken. Het verhard oppervlak neemt af en het hemelwater wordt lokaal verwerkt. Daardoor wordt er ten opzichte van de bestaande situatie meer water direct in de bodem geïnfiltreerd. Tevens wordt er in de nieuwe situatie oppervlaktewater gerealiseerd in de vorm van watergangen. Hiermee wordt ook het huidige bergingstekort afgevangen.

Verbeelding

Voor wat betreft de regeling in het bestemmingsplan is aangesloten op het vigerende bestemmingsplan. Dat betekent dat de watergangen onderdeel vormen van de woon- en agrarische

bestemming. Voor de waterkering langs de Zuidbuurt is de bestemming "Waterstaat - Waterkering" opgenomen.

4.4. Natuur

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Ten behoeve van de gebiedsbescherming zijn gebieden aangewezen als speciale beschermingszones. Deze gebieden vallen onder de Vogelrichtlijn en/of de Habitatrichtlijn en worden aangeduid als Natura2000-gebieden. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd. Per provincie is het college van Gedeputeerde Staten verantwoordelijk voor het treffen van instandhoudingsmaatregelen en passende maatregelen. Tevens heeft de provincie de bevoegdheid om bijzondere landschappen of bijzondere provinciale natuurgebieden aan te wijzen, mits deze niet reeds onder een Natura2000-gebied vallen.

Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit van de natuurlijke habitats, of habitats van soorten kunnen verslechteren of een significant verstorend effect zouden kunnen hebben op aangewezen soorten binnen een gebied, zijn vergunningsplichtig. De soortenbescherming is bedoeld om in het wild levende planten- en diersoorten te beschermen als er werkzaamheden plaatsvinden in en rond het leefgebied van een soort. In de Wet Natuurbescherming worden drie beschermingsregimes onderscheiden; Europees beschermde soorten vallen onder beschermingsregimes soorten "Vogelrichtlijn (wnb-vrl) en beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn" (wnb-hrl) en nationaal beschermde soorten vallen onder beschermingsregime "andere soorten" (wnb- andere soorten). Derhalve is ecologisch onderzoek² uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied Oude Maas ligt op ruim 5,5 kilometer van het plangebied. Gelet op die afstand veroorzaakt de planontwikkeling geen die tot dit Natura 2000-gebied zullen reiken. Vanwege de afwezigheid van geschikt biotoop worden in het projectgebied ook geen habitatsoorten of (niet)broedvogelsoorten verwacht. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor het betreffende gebied zijn niet aan de orde.

Om te beoordelen of er sprake is van stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige Natura2000-gebied zijn ten behoeve van de planontwikkeling voor de aanlegfase³ en voor de gebruiksfase⁴ Aeriusberekeningen uitgevoerd. Uit beide berekeningen blijkt dat er geen sprake van een depositiewaarde hoger dan 0,00 mol/ha/jaar en dat stikstofemissie derhalve geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

² Habitus natuur & landschap, Quickscan Wet natuurbescherming. Zuidbuurt 77 te Vlaardingen, RVON2018-1-RAP1, Bodegraven, 20 maart 2019

³ Rademaker Vastgoed & Ontwikkeling, Berekening Aeriusscalculator Zuidbuurt 75+77 3132KA Vlaardingen (aanlegfase), Aeriussenmerk RdkYRuSK9qLR, Soest, 14 januari 2020

⁴ Rademaker Vastgoed & Ontwikkeling, Berekening Aeriusscalculator Zuidbuurt 75+77 3132KA Vlaardingen (gebruiksfase), Aeriussenmerk RYBryFUQixgP, Soest, 14 januari 2020

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 651 meter. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op een NNN-gebied. De werkzaamheden zullen niet leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden. Ook vindt geen externe werking plaats op het NNN-gebied of op kwalificerende soorten. Negatieve effecten worden daarom uitgesloten.

Er vindt geen ruimtebeslag plaats op een belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur. De werkzaamheden zullen, mits er buiten het broedseizoen van de weidevogels gewerkt wordt, niet leiden tot externe werking op deze gebieden of negatieve effecten sorteren op een weidevogelgebied. Tijdens het broedseizoen van weidevogels kunnen de werkzaamheden verstorend werken, omdat de geluiden en (extra) visuele aanwezigheid van mensen tot verstoring kan werken. Negatieve effecten worden daarom uitgesloten. Het broedseizoen van weidevogels loopt van 1 maart tot 31 juli. Het is overigens wel mogelijk om buiten de broedperiode te starten en door te gaan in het broedseizoen, met als voorwaarde dat de er voortdurende activiteit is en de werkzaamheden niet tijdelijk stil komen te liggen.

Soortenbescherming

In en om het plangebied komen verschillende soorten broedvogels voor. Dit betreft zowel vogels met en zonder jaarrond beschermd nest.

Binnen het projectgebied zijn geschikte gebouwen aanwezig in de vorm van een woning en de loodsen/stallen die broedgelegenheid bieden aan de huismus (jaarrond beschermd). De woning op het meest oostelijke perceel heeft dakpannen waar huismussen onder kunnen broeden. Bovendien is er oud nestmateriaal van de huismus aangetroffen onder deze dakpannen. De loodsen bieden ook geschikte nestplaatsen voor de huismussen. In één van de loodsen zijn ook huismussen aangetroffen. Daarnaast wordt er struweel verwijderd. Daarom is nader onderzoek naar de aanwezigheid van de huismus noodzakelijk.

Er zijn geschikte nestplaatsen aanwezig voor de kerkuil en steenuil (jaarrond beschermd), zoals een schuur. Echter zijn de schuren goed onderzocht en zijn er geen (sporen van) nesten aangetroffen. Vestiging is echter wel mogelijk. Er worden geen oude kassen gesloopt of knotbomen aangetast die door de steenuil gebruikt kunnen worden. Er zijn oude sporen, zoals braakballen van de kerkuil aangetroffen, echter is deze braakbal al erg oud en wijst dit niet op recentelijk gebruik van de schuur door de kerkuil. Roestbomen van ransuil zijn vaak naaldbomen, deze zijn niet aanwezig. Nader onderzoek is niet nodig, indien de vestiging van de uilen wordt voorkomen door mogelijke broedplaatsen ongeschikt of ontoegankelijk te maken.

Er zijn twee nesten van ekster aangetroffen. De aantallen eksters in het buitengebied sterk zijn afgenomen in tegenstelling tot het stedelijk gebied. Het weghalen van deze twee eksternesten heeft daarom een groot effect op de verspreiding van de ekster, omdat de staat van instandhouding zeer ongunstig is. Er zijn daarom zwaarwegende ecologische redenen om de nesten als jaarrond beschermd te beschouwen. Ook in verband met de ekster is nader onderzoek noodzakelijk.

In het plangebied verblijven mogelijk vleermuizen. Dit betreft de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en de laatvlieger. Er worden werkzaamheden aan gebouwen verricht (sloop). De woning op het oostelijke perceel (Zuidbuurt 77) is matig geschikt voor vleermuizen om in te verblijven. Het dak heeft wel enkele openingen onder de dakpannen op het schuine dak, maar dit is te schuin en daardoor hebben de vleermuizen geen geschikte en vrije uitvliegopening. Echter zijn er in de nok aan de kop van het huis ook enkele openingen tussen de dakrand en de dakpannen. Dit zijn brede openingen, maar wel geschikt als paar- of zomerverblijfplaats. Het is niet geschikt als kraamverblijfplaats en winterverblijfplaats, omdat er geen warme, stabiele temperatuur kan ontstaan. Dit omdat de ruimte te groot is, waardoor de wind er doorheen kan waaien. De woning heeft geen spouwmuren, hierdoor worden winter- en kraamverblijfplaatsen ook uitgesloten.

De woning op het westelijke perceel (Zuidbuurt 75b) heeft ook enkele openingen onder de dakpannen op het schuine dak en tussen de nokpannen en de nok. Bij deze woning is het dak schuiner, waardoor de vleermuizen wel een vrije uitvliegopening hebben vanuit het schuine dak. De ruimtes onder de dakpannen kunnen mogelijk geschikte zomer- en paarverblijfplaatsen bieden. Ook hier worden winter- en kraamverblijven uitgesloten vanwege het ontbreken van een stabiele temperatuur. Verder wordt er verlichting verplaatst tijdens de werkzaamheden. Vanwege het open landschap zal deze verlichting mogelijk negatieve effecten op vleermuizen hebben. De verlichting die zal ontstaan na het realiseren van het project heeft mogelijk ook een negatief effect op de vleermuizen. Ten slotte zullen er twee bosschages verdwijnen. Deze bosschages zitten via lijnvormige bomenrijen verbonden aan de rest van het landschap en kunnen daardoor geschikt foerageergebied voor vleermuizen zijn. Mogelijk is dit ook essentieel foerageergebied. Negatieve effecten op vleermuizen kunnen daarom niet uitgesloten worden. De eisen aan een zomerverblijf zijn aanzienlijk beperkter dan aan kraam- of winterverblijven, zo zijn rolluiken, ruimtes achter dakbetimmeringen en boomholtes geschikt. In het projectgebied zijn zomerverblijfplaatsen mogelijk onder de dakrand en onder de dakpannen. Ook aan een paarverblijf worden vaak weinig eisen gesteld, kleine ruimtes onder vensterbanken of kozijnen zijn geschikt, maar ook boomholtes en bijvoorbeeld ruimtes onder dakranden. In het projectgebied zijn paarverblijfplaatsen mogelijk onder de dakrand en onder de dakpannen. Er wordt geen grote solitaire boom gekapt in open gebied. Er wordt mogelijk wel essentieel foerageergebied gekapt. Effecten worden daarom niet uitgesloten. Derhalve is aanvullend vleermuisonderzoek noodzakelijk volgens het vleermuisprotocol 2017.

Voor de overige soorten is geen nader onderzoek noodzakelijk. Uiteraard dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Uit de zorgplicht volgt dat nadelige gevolgen voor flora of fauna voorkomen wordt of dat noodzakelijke maatregelen getroffen worden.

4.5. Geluid

4.5.1. Algemeen

In de Wet geluidhinder zijn geluidhindernormen voor toelaatbare equivalente geluidniveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en

industrie. De geluidhindernormen gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidzone van een (spoor)weg of gezoneerd industrieterrein. Een geluidzone is een aandachtsgebied aan weerszijden van een (spoor)weg en rondom een industrieterrein waarbinnen de geluidhindernormen van de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

In het algemeen geldt dat in een bestemmingsplan alleen aandacht aan geluid besteed moet worden voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder dat vereist (artikel 3.3.1 Bro). In het plangebied is uitsluitend sprake van wegverkeerslawaaï en industrielawaaï.

4.5.2. Wegverkeerslawaaï

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidzone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidzone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). Voor de A20 en de A24 is de breedte van de geluidzone 600 meter. Het plangebied ligt buiten de geluidzone van de A20 en binnen die van de A24. Derhalve is akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd.

Voor de Zuidbuurt geldt een maximum toegestane snelheid van 30 km/uur. De Zuidbuurt is daarmee niet-zoneplichtig. De weg wordt met name gebruikt door bestemmingsverkeer, waardoor de intensiteit relatief laag is. Hiermee wordt geen relevante geluidbelasting verwacht vanwege de Zuidbuurt ter plaatse van het plangebied en is deze weg in het onderzoek verder buiten beschouwing gelaten.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

Als gevolg van het verkeer op de A24 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden en bedraagt 53 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting vanwege de A24 te reduceren tot onder de voorkeursgrenswaarde stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke dan wel financiële aard. Derhalve dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen.

⁵ Kragten, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Zuidbuurt 75b/77, 20210218-RVO007-RAP-VL-5.0, Definitief, Herten, 18 februari 2021

Indien een hogere waarde wordt aangevraagd dient te worden voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. Bij het vaststellen van een hogere waarde worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a. bij elke woning is sprake van minimaal één geluidluwe zijde of loggia;
- b. er is sprake van een geluidluwe buitenruimte (tuin/balkon);
- c. de meeste slaapkamers zijn gesitueerd aan de geluidluwe zijde.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat kan worden voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. De hoogste cumulatieve geluidbelasting (L_{cum}) bedraagt 58,8 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) ter plaatse van de gevels van de nieuwe woningen. Ten aanzien van de gecumuleerde geluidbelasting is sprake van een aanvaardbare geluidbelasting. Het college van burgemeester en wethouders van Vlaardingen heeft op basis van het bovenstaand het benodigde hogere waarden besluit genomen. Na het verlenen van een hogere waarde vormt het aspect geluid vanuit de Wet geluidhinder geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5.3. Industrielawaai

Het plangebied ligt in de geluidzone van het industrieterrein Botlek-Pernis, maar is gesitueerd buiten de 55 dB(A)-contour. Binnen de geluidzone zijn in principe geen geluidsgevoelige bestemmingen toegestaan, zodat de bedrijvigheid niet beperkt wordt. Buiten de zone zal het geluidsniveau van de industrie tezamen maximaal 50 dB(A) bedragen, wat een goede bescherming biedt aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Door de ligging van het plangebied in de geluidzone ondervinden de woningen in het plangebied een geluidsbelasting die hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De geluidsbelasting bedraagt echter maximaal 55 dB(A). Op grond van artikel 45 van de Wet geluidhinder kan voor geprojecteerde woningen een hogere waarde tot ten hoogste 55 dB(A) worden vastgesteld.

De locatie ligt tevens gelegen binnen de zone van het industrieterrein Botlek-Pernis, waarvoor het "Regionaal Afsprakenkader geluid & ruimtelijke ontwikkeling" van 8 juli 2015 van toepassing is. Dit betekent onder andere dat een eventueel vast te stellen hogere waarde vanwege dit industrieterrein aan de hand van geluidcontouren moet worden bepaald. Uit een nadere beschouwing blijkt dat de woningen tussen de 52 en de 53 dB(A) contour zijn geprojecteerd. Voor de nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) dienen daarom (gelijktijdig met bestemmingsplanprocedure) hogere waarden van 53 dB(A) voor Industrielawaai te worden vastgesteld. Daarbij dient het "Regionaal Afsprakenkader geluid & ruimtelijke ontwikkeling" in acht te worden genomen.

Het college van burgemeester en wethouders van Vlaardingen heeft op basis van het bovenstaand het benodigde hogere waarden besluit genomen.

4.6. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieu-beheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5, titel 2 uit genoemde wet behandelt de luchtkwaliteit, daarom staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen, die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden. De belangrijkste zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Omdat in het plangebied het aantal woningen met maximaal 6 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2017, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (22,8 microgram per m³) en fijn stof (17,9 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (10,4 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren

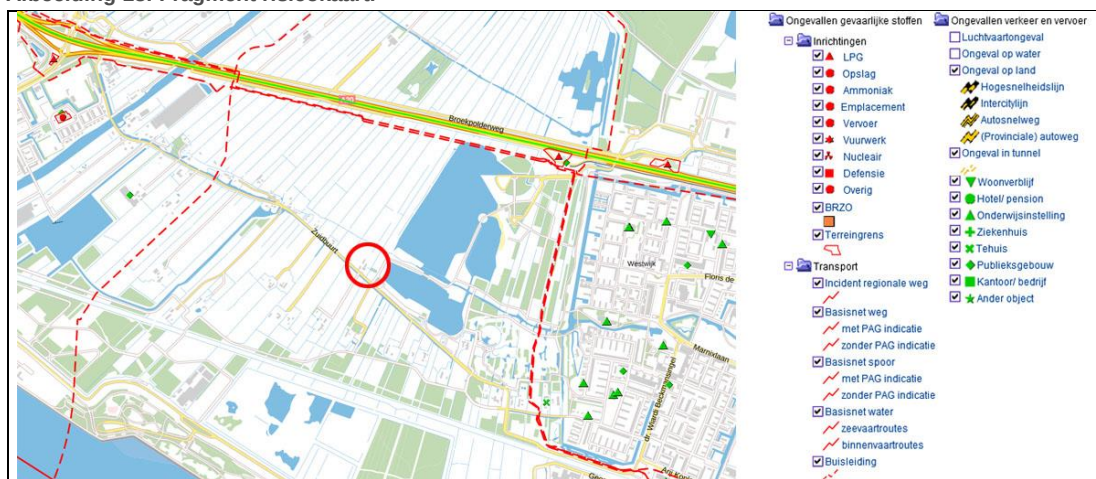
kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Afbeelding 13: Fragment risicokaart.



Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het perceel Zuidbuurt 75b/77 geen bedrijfsactiviteiten op inrichtingen die werken met gevaarlijke stoffen. Er zijn evenmin transportroutes en/of buisleidingen aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het plangebied ligt net buiten het plasbrandaandachtsgebied van de A24. Dit heeft een breedte van 30 meter gemeten vanaf de kantstreep. Bovendien kan de plasbrand in dit geval nooit buiten de snelweg treden vanwege de bouwkundige scheiding die ontstaat door de verdiepte ligging van het tracé.

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van de woningen in het plangebied.

4.8. Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is bepaald dat in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer onderzoek moeten worden verricht naar de milieu hygiënische bodemgesteldheid in een plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Derhalve is bodemonderzoek⁶ uitgevoerd. Op grond van het vooronderzoek is bepaald dat ter plaatse van de onderzoekslocatie in het algemeen geen of slechts lichte verontreinigingen in de bodem worden verwacht. Voor het onderzoek is in beginsel een strategie conform paragraaf 5.1 van de NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie). Wel bestaat het vermoeden dat er ter plaatse van de onderzoekslocatie een voormalige watergang aanwezig is. Vastgesteld is dat naast de woning aan de Zuidbuurt 77 een niet meer in gebruik zijnde bovengrondse petroleumtank aanwezig is en dat op het terrein aan de Zuidbuurt 75b een niet meer in gebruik zijnde bovengrondse HBO-tank aanwezig is. De voormalige watergang en de bovengrondse opslagtanks worden als zijnde 'potentieel verdachte deellocaties' onderzocht conform paragraaf 5.3 van de NEN 5740.

In de bodem is enkel sporadisch geringe eenduidige bijmenging met restanten/sporen baksteen aangetroffen. In het algemeen wordt de bodem op de locatie niet als zijnde 'verdacht' beschouwd voor het voorkomen van verontreiniging met asbest. Enkele opstallen op de locatie hebben een asbestverdachte golfplaten dakbedekking. Veelal is het maaiveld op deze locaties verhard en/of zijn de daken afgewerkt met dakgoten, waardoor de kans op verontreiniging van de bodem met asbest gering is.

Op de locatie bevindt zich een tweetal schuren met asbestverdachte golfplaten dakbedekking zonder dakgoot. De mogelijkheid bestaat dat de bodem ter plaatse van de afwatering van deze daken verontreinigd is geraakt met asbest. Door middel van een asbest in grond onderzoek conform paragraaf 7.2 van de NEN 5707 dient bepaald te worden of er asbest in de bodem aanwezig is boven de restconcentratienorm (100 mg/kgds.).

⁶ Amos Milieutechniek B.V., Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en Verkennend onderzoek asbest in grond conform NEN 5707 in verband met de voorgenomen herinrichting van een locatie aan de Zuidbuurt 75B-77 te Vlaardingen, 184.102.BR.11.ROS, Utrecht, 5 mei 2019

Zuidbuurt 77

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem op Zuidbuurt 77 voornamelijk bestaat uit (humeuze) kleigrond. Er is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De kleiige bovengrond van twee mengmonsters op de locatie blijkt licht verontreinigd te zijn met enkele zware metalen. In de zintuiglijk schone kleiige ondergrond van een derde mengmonster zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Ter plaatse van de voormalige watergang is geen dempingsmateriaal waargenomen. Er is enkel (zintuiglijk) schone kleiige opvulgrond waargenomen. Ter plaatse van twee boringen zijn geringe bijmengingen met slib aangetroffen, duidend op een voormalige waterbodem. In de kleiige opvulgrond en de slibhoudende kleiige onderliggende laag zijn hoogstens lichte verontreinigingen met enkele zware metalen aangetoond.

In het grondwater uit één peilbuis zijn verhoogde concentraties met zware metalen en vluchtige aromaten aangetoond. Ter plaatse van de bovengrondse, niet meer in gebruik zijnde, petroleumtank, is in de kleiige ondergrond een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met minerale olie en aromaten.

Ter plaatse van het schuurtje met asbestverdachte golfplaten dakbedekking blijkt in de bodem slechts een zeer gering gehalte aan asbest voor te komen (1,3 mg/kgds). Er zijn geen verdenkingen dat er sprake is van sterke verontreiniging (> 100 mg/kgds).

Zuidbuurt 75b

De bodem op de locatie Zuidbuurt 75b bestaat voornamelijk uit (humeuze) kleigrond. Er is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De kleiige bovengrond rondom de woning blijkt niet verontreinigd te zijn. In de kleiige bovengrond ter plaatse van het weiland is een lichte verontreiniging met zware metalen aangetoond. In het grondmonster van de kleiige ondergrond op de locatie is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond.

De kleiige bovengrond nabij de niet meer in gebruik zijnde bovengrondse HBO-tank blijkt niet verontreinigd te zijn met minerale olie. In het grondwater uit peilbuis zijn verhoogde concentraties met zware metalen en vluchtige aromaten aangetoond.

Ter plaatse van het schuurtje met asbestverdachte golfplaten dakbedekking blijkt in de bodem visueel en analytisch geen asbest voor te komen. Er zijn geen verdenkingen dat er sprake is van sterke verontreiniging (> 100 mg/kgds.)

Aanbevelingen

De kwaliteit van de bodem komt overeen met hetgeen wat op voorhand werd verwacht. Er zijn hoogstens lichte verontreinigingen aangetoond. In het grondwater in één peilbuis P13 is een matig verhoogde concentratie aan barium aangetoond. Barium wordt echter vaker in verhoogde concentraties in het grondwater in kleigronden aangetroffen en het is waarschijnlijk dat er sprake is van een van nature verhoogde achtergrondwaarde.

Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De kwaliteit van de bodem op de locatie is voldoende vastgelegd en er is geen vermoeden voor de aanwezigheid van een sterke verontreiniging op de locatie.

De aangetoonde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geeft geen beperking voor een eventuele overdracht of de voorgenomen bestemmingswijziging/herontwikkeling van de locatie.

Bij grondverzet van-, of naar de onderzoeklocatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Afvoer van grond vanaf de locatie kan mogelijk plaatsvinden op basis van de ontgravingskaart en de toepassingskaart van het gebied en/of op basis van de uitkomsten van onderhavig bodemonderzoek naar een BRL-SIKB 9335 erkende grondbank. Bij afvoer van grotere hoeveelheden grond wordt geadviseerd om een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit uit te voeren. De verkregen resultaten van onderhavig onderzoek kunnen dan gebruikt worden ter bepaling van de te verwachte kwaliteit van de te keuren grond.

4.9. Milieuzonering

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. 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. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere

functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat. Milieuzonering is niet zonder meer van toepassing op bestaande situaties, die historisch gegroeid zijn. In dergelijke situaties kan de richtafstandenlijst niet blindelings worden gebruikt, maar is maatwerk nodig.

Afbeelding 14: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het plangebied ligt niet binnen de richtafstand van bedrijven of voorzieningen aanwezig in de omgeving. Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.10. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Met de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

Het conceptontwerp van dit bestemmingsplan is voorgelegd aan DCMR. DCMR is tot de conclusie gekomen dat er geen sprake is van een Stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in de D-lijst en dat derhalve geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Planopzet

5.1. Algemeen

De vorm van het bestemmingsplan wordt in belangrijke mate bepaald door de vereisten ten aanzien van uitwisselbare, vergelijkbare en digitale plannen. Deze standaarden zijn vanaf 1 januari 2010 wettelijk van kracht en worden periodiek aangepast. Voor de planopzet (en vorm) is vooral de momenteel geldende SVBP 2012 van belang. De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Concreet moet hierbij bijvoorbeeld worden gedacht aan:

- de benaming van bestemmingen en aanduidingen;
- het onderbrengen van (hoofd)functies onder bepaalde bestemmingen;
- de kleurstelling en/of vormgeving van bestemmingen en aanduidingen;
- de opbouw, volgorde en nummering van de regels;
- de aanhef van (onderdelen van) artikelen;
- de omschrijving van diverse begrippen.

De standaarden hebben geen betrekking op de inhoud van een bestemmingsplan. Dit blijft een zaak van het bevoegde gezag (de gemeente). Het bestemmingsplan is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting. Tevens is het plan aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Er zijn geen procedureregels voor een afwijking meer opgenomen omdat het afwijken van het bestemmingsplan meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

5.2. Bestemmingen en dubbelbestemmingen

Onder een bestemming wordt de bestemming verstaan die ingevolge artikel 3.1 Wro aan gronden wordt toegekend. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies (en bebouwingsmogelijkheden), met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

In dit bestemmingsplan wordt de methodiek gevolgd die in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-West is toegepast.

5.2.1. Bestemming Agrarisch met waarden

Deze bestemming is gebruikt voor het deel van het agrarisch bouwblok dat geen onderdeel uitmaakt van de uit te geven woonpercelen..

5.2.2. Bestemming Wonen

In de bestemming "Wonen" zijn uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen toegestaan, zonder andere functies. Wel is het medegebruik van een deel van de woning voor een beroep of bedrijf aan huis toegestaan. De hoofdfunctie wonen mag daardoor echter niet worden verdrongen. Voor de erfbebouwingsregeling zijn de gebruikelijke regels overgenomen.

Op de verbeelding is voor de nieuwe woningen een maximum goot- en bouwhoogte van 4,5 en 10 meter aangegeven. Om een kapschuurtype met asymmetrische kap te kunnen realiseren is het in de planregels mogelijk gemaakt om de goothoogte aan één zijde te verhogen tot 6 meter.

5.2.3. Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bouwwerken groter dan 100 m² of bodemingrepen dieper dan 30 centimeter zijn hier niet toegestaan tenzij met een archeologisch rapport kan worden aangetoond dat de archeologische waarden daardoor niet worden aangetast.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld van een particulier. Voor de gemeente Vlaardingen zijn er geen kosten verbonden aan de ontwikkeling. De gemeente Vlaardingen heeft met initiatiefnemer een planschade-overeenkomst gesloten. Het plan is daarmee dan ook economisch uitvoerbaar.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de volgende instanties voorgelegd:

1. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR)
2. Evides
3. Hoogheemraadschap van Delfland
4. TenneT
5. Gasunie
6. Rijkswaterstaat
7. Provincie Zuid-Holland
8. Stedin

Eventuele reacties worden te zijner tijd in dit hoofdstuk samengevat en beantwoord.

Het ontwerp van het plan is vanaf van 3 juni tot en met dinsdag 14 juli 2020 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Daarbij is eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. In die periode zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Zuidbuurt 75b en 77".

Naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie Zuid-Holland is overleg gevoerd tussen de initiatiefnemer en de Provincie. Dit heeft ertoe geleid dat het stedenbouwkundig plan is aangepast en het aantal woningen is teruggebracht van 9 naar 7.

Naar aanleiding van de zienswijze Havenbedrijf Rotterdam N.V. is het akoestisch onderzoek geactualiseerd.

Naar aanleiding van de zienswijze Hoogheemraadschap Delfland en de aanpassing van het stedenbouwkundig plan is de waterparagraaf geactualiseerd.

De ingediende zienswijzen hebben voor het overige niet geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

