Landschappelijke inpassing Disco aan de Zwartedijk Hellevoetsluis

CROONEN ADVISEURS

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Hellevoetsluis

Projectnummer
ind01-HLV00016-06c

Datum
6 augustus 2008

Croonen Adviseurs b.v.
Hoff van Hollantlaan 7
Postbus 435
5240 AK Rosmalen
tel (073) 523 39 00
fax (073) 523 39 99
e-mail bureau@croonen.nl
internet www.croonen.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
2	Ligging en kenmerken en omgeving	7
3	Beleidsuitgangspunten	10
4	Adviezen	12
5	Randvoorwaarden voor het plangebied	15
6	Procedure	23

BIJLAGEN

I Verkenning - weidevogels (BRO)

II Sfeerimpressies landschappelijke inpassing (BRO)

III Zones externe veiligheid, BLEVE (Gemeente)

Colofon

plangebied

luchtfoto plangebied

1 Inleiding

Inleiding
In juni 2007 is een samenwerkingsovereenkomst getekend door N57 Holding bv (de Kramer Group) en de gemeente Hellevoetsluis voor de ontwikkeling van een discotheek en een wegrestaurant op een perceel gelegen aan de Zwartedijk in Hellevoetsluis.
Deze overeenkomst geeft voor de ontwikkelingsfase de inhoudelijke afspraken aan en duidt op de verantwoordelijkheden die voor het project tussen partijen zullen gelden en die richtinggevend zijn bij de verdere ontwikkeling en realisatie.

Al geruime tijd bestaat de wens om een discotheek te realiseren buiten de bebouwde kom. Al in de kadernotitie zijn door de Gemeente in 2005 de functies en mogelijke voorwaarden benoemd. Gedacht wordt aan een moderne uitgaansvoorziening met een capaciteit van circa 900-1000 bezoekers, geoutilleerd met verschillende horecafuncties, adequaat ontsloten en voorzien van voldoende parkeergelegenheid. Met name vanwege de haalbaarheid van het plan, maar ook vanwege het gebruik overdag, is gezocht naar een combinatie met een wegrestaurant (bijvoorbeeld een Mc Donalds).

Onderzoek heeft aangetoond dat de eilanden Voorne-Putten en Goeree-Overflakkee nog ruimte bieden voor de realisering van een disco voor verschillende leeftijdscategorieën. Een uitgaansgelegenheid in de vorm van een disco zal dan ook voor jongeren, die woonachtig zijn op Voorne-Putten en Goeree-Overflakkee én die tijdens het zomerseizoen op de campings in de regio verblijven, een welkome aanvulling zijn.
De discussie over dit onderwerp is op regionaal niveau gevoerd in het kader van de gebiedsuitwerking Voorne. Met de buurgemeenten Westvoorne, Brielle, en Bernisse is overleg gevoerd. De buurgemeenten staan positief tegenover de voorgestane invulling. Tevens is in dit verband de gemeente Goedereede op Goeree-Overflakkee geraadpleegd. Goedereede ziet eveneens geen belemmeringen in de realisering van de disco in Hellevoetsluis. Het zoeken naar locaties in het stedelijk gebied van Hellevoetsluis heeft in verband met exploitatie en leefbaarheidsproblemen niet tot het gewenste resultaat geleid. Het is noodzakelijk gebleken om een locatie te kiezen buiten de grenzen van het stedelijk gebied.

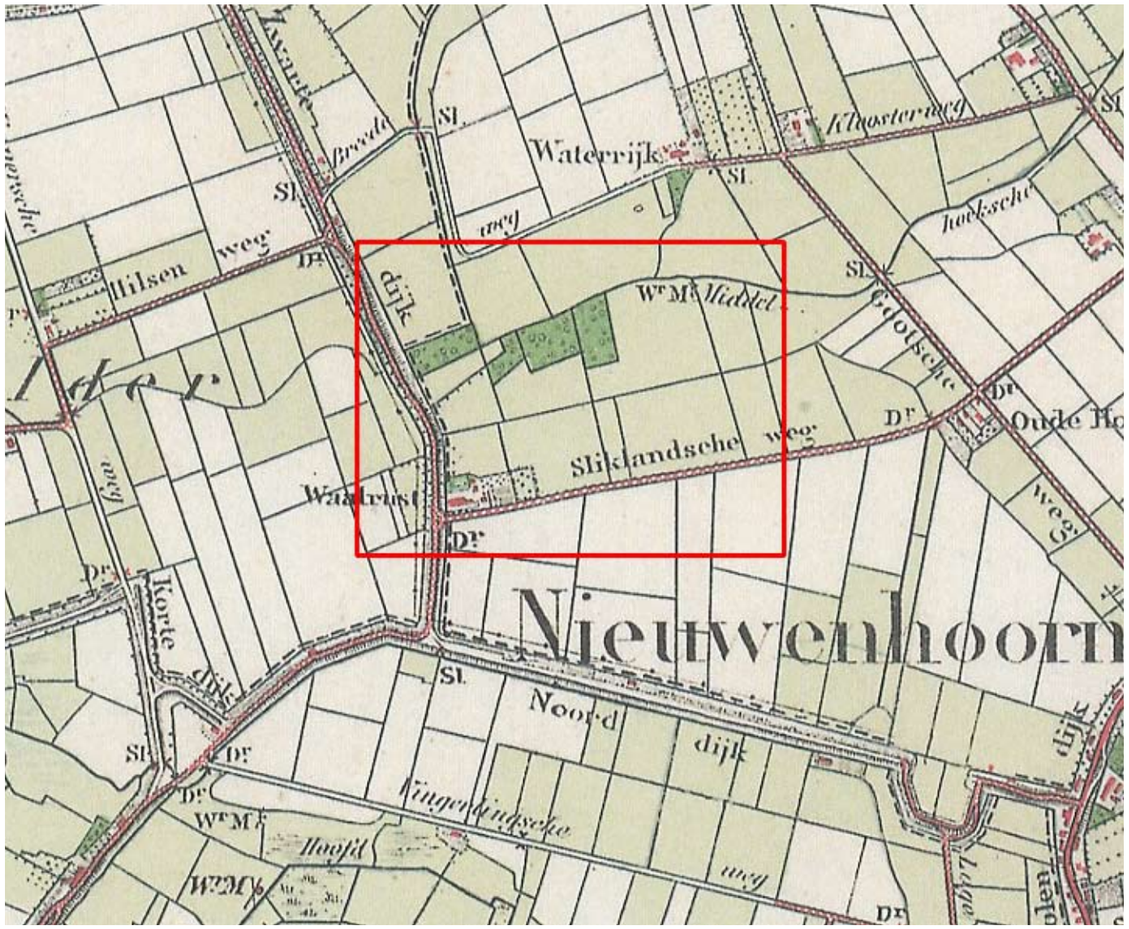
In een selectieprocedure zijn twee planconcepten beoordeeld door de IMK Intermediair. Het plan van de Kramer Group voldeed aan de kaderstellende notitie die door de gemeenteraad was vastgesteld. Na de selectieprocedure is de Kramer Group in de gelegenheid gesteld om als ontwikkelende partij op te treden. Door deze keuze is automatisch gekozen voor de locatie van de noordoostelijke kwadrant van het kruispunt N57/Noorddijk/Zwartedijk. Hun voorstel was immers gebaseerd op deze locatie. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied voorziet niet in de mogelijkheid om nabij het genoemde kruispunt een disco te realiseren. Voor de realisering van een discotheek nabij de N57 zal een vrijstellingsprocedure noodzakelijk zijn. De gemeente heeft hiermee het pad geëffend voor de realisering van het plan dat voorziet in een disco, een wegrestaurant, eventueel met zalenverhuur. In de samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente en de N57 Holding bv wordt niet meer uitgegaan van de mogelijkheid van zalenverhuur.

De gemeente zal ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van het project de noodzakelijke planologische en ruimtelijke randvoorwaarden aangeven om het plan te kunnen toetsen en om het plan publiekrechtelijk procedureel verder te kunnen begeleiden. Het plan zal gerealiseerd gaan worden in een agrarische omgeving, waarbij het behoud en de versterking van de natuurwaarden belangrijke aspecten zijn. Ten aanzien van de inpassing van het plan zijn de haalbaarheid van de beoogde functie en de ruimtelijke inpassing de belangrijkste aandachtspunten. Daarbij zal het draagvlak ten behoeve van het plan zwaarwegend zijn vanwege aspecten op het vlak van flora en fauna en de ruimtelijke kwaliteit.

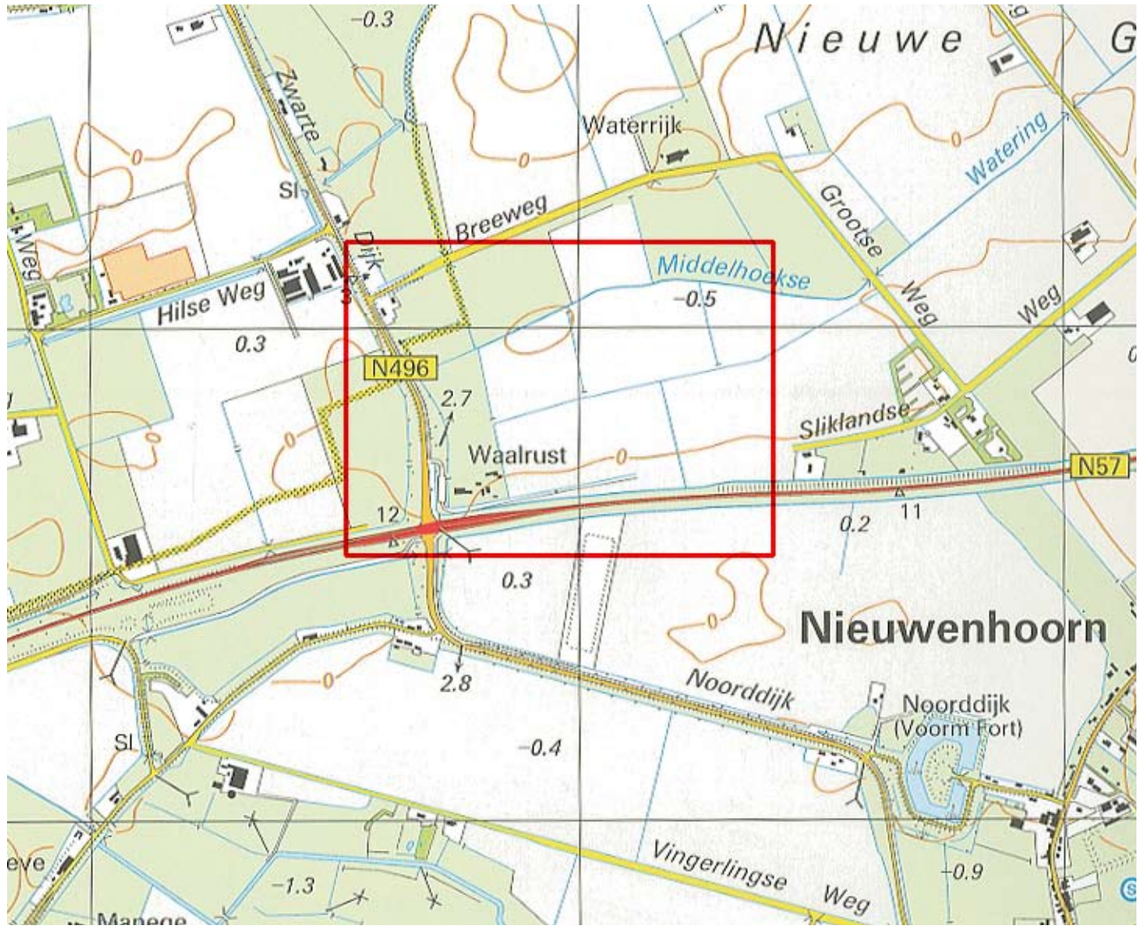
Croonen Adviseurs heeft van de gemeente opdracht gekregen om hiervoor het landschappelijk inpassingsplan op te stellen, waarbij randvoorwaarden en uitgangspunten zijn opgenomen die voor de planvorming van belang zijn. Namens de ontwikkelende partij zal BRO het inrichtingsplan verzorgen met de bijhorende ruimtelijke onderbouwing. De landschappelijke inpassing is voor een belangrijk deel tot stand gekomen door de inhoudelijke wisselwerking tussen de ontwikkelende partij, BRO, de gemeente en Croonen Adviseurs.

Voor de gemeente vormt dit document de toetssteen voor de verdere planontwikkeling.

2 Ligging en kenmerken omgeving



historische kaart omstreeks 1900



topografische kaart omstreeks 2000

2 Ligging en kenmerken omgeving

Ligging
Het beoogde plangebied is gelegen in de polder Nieuwe Goote ten noordwesten van het voormalige fort Noorddijk. De toenmalige boerderij Waalrust met de bijbehorende agrarische gronden vormen het plangebied. Het plangebied wordt grofweg begrensd door de Zwartedijk aan de westkant, de N57 aan de zuidkant, de Middelhoekse Wetering aan de noordkant en de poldersloot aan de oostkant.

De N57 is de belangrijkste ontsluitingsroute door Voorne en vormt de noord/zuid verbinding tussen de A15 en de A58 (via Middelburg). De Zwartedijk ofwel de N496 is de verbinding tussen Hellevoetsluis en Rockanje.

Kenmerken omgeving
In dit hoofdstuk worden de kenmerken van de omgeving van het plangebied kort omschreven op basis van de lagenbenadering. Deze benadering omvat de landschappelijke onderlegger, de infrastructuur en het grondgebruik.

Landschappelijke onderlegger
De gemeente Hellevoetsluis is gelegen op het eiland Voorne dat deel uitmaakt van het Zuid-Hollandse deltagebied. Hellevoetsluis maakt onderdeel uit van een landschap dat kenmerkend is voor het hele eiland Voorne. Een open verbinding met de zee, getijden en een gradiënt tussen zoet en zout water hebben gedurende lange tijd invloed gehad op het ontstaan van het gebied. Door opwas (in het water opgekomen gronden) ontstonden de eerste eilandjes in het water. Deze zijn door bedijking geschikt gemaakt voor bewoning en landbouw. Met de aanwas (tegen de oevers aangeslibde gronden) gebeurde hetzelfde. Bij de nieuwe bedijkingen werden de oude buitendijken niet afgegraven. Zo ontstond een polderstructuur die nu nog duidelijk te herkennen is. De binnendijken vormen het meest karakteristieke element van het landschap. Diverse kreken verbonden het achterland met het Haringvliet en de Oude Maas.

Cultuurhistorie/archeologie
De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland biedt inzicht in de cultuurhistorische en archeologische waarden in het plangebied. Vrijwel het hele plangebied is aangeduid als gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Ten noorden van Nieuwenhoorn zijn verschillende terreinen van hoge archeologische waarde gelegen. Hier zijn sporen van bewoning aangetroffen. Deze gebieden dienen planologische bescherming te krijgen.
Het Kanaal door Voorne, de weg van Nieuwenhoorn naar Brielle en de Hoofdwetering zijn historisch-landschappelijke lijnen met een redelijk hoge waarde. De Westdijk is een historisch-landschappelijke lijn met hoge waarde, evenals het Trambaanpad (momenteel een regionaal fietspad). Binnen de molenbiotoop van de molen bij Nieuwenhoorn mag de openheid niet worden aangetast door hoogstedelijke ontwikkelingen.

Landschap en landschapsbeeld
In het huidige beeld van Hellevoetsluis zijn drie landschappelijke eenheden te onderscheiden. Dat zijn het kleipolderlandschap, het strand- en duinlandschap en de buitendijkse gronden.
Het merendeel van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied maakt deel uit van het (voormalige) kleipolderlandschap. De hoofdstructuur van dit landschapstype bestaat uit een netwerk van dijken dat reeds eeuwenlang onveranderd is. Het kleipolderlandschap is relatief open en grootschalig en kent een gevarieerd grondgebruik. In het open landschap is de hoofdstructuur van de al dan niet beplante en bebouwde dijken goed herkenbaar. Binnen de polders vormen de verspreide boerderijen en erfbeplantingen opvallende elementen in de open ruimtes. Aan de polderzijde van bepaalde dijken is in de loop der jaren bebouwing geplaatst, waardoor langgerekte bebouwingslinten ontstonden zoals in Nieuwenhoorn. Het oorspronkelijke polderlandschap is tegenwoordig doorsneden door infrastructuur zoals bijvoorbeeld het Kanaal door Voorne en de N57.

Natuur en ecologie
De gemeente Hellevoetsluis telt een beperkt aantal grotere natuurgebieden. Het enige natuurmonument is het Quackgors, op een grote afstand van het plangebied gelegen. Ten oosten en noordwesten van Nieuwenhoorn bevinden zich nog twee weidevogelgebieden. Deze gebieden kennen naast een natuurlijke ook een agrarische functie. Hierdoor hangt de actuele waarde voor de natuur sterk af van het agrarische grondgebruik. Echte bosgebieden zijn schaars in Hellevoetsluis, behalve het Kooisteebos/Ravense Hout. Het Haringvliet en het Voornes Duin zijn aangeduid als Natura 2000-gebied, de laatste ligt net nog binnen de gemeente.
Het gebied wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan soorten in een kleinschalig en divers landschap. In 2003 en 2004 heeft er een uitgebreide inventarisatie plaatsgevonden van de kwaliteit van de natuurwaarden in de gemeente (Van der Goes en Groot, SOVON). Uit deze inventarisatie zijn enkele meer waardevolle elementen naar voren gekomen. Langs wegen, dijken en watergangen en bij bijzondere plekken zoals een voormalig fort zijn waardevolle botanische natuurwaarden aangetroffen. Enkele sloten bevatten onder andere zwanenbloem, bittervoorn en de kleine watersalamander. Verder komen in er verschillende soorten kleine algemenere zoogdieren voor in het plangebied. Ook komen er diverse soorten vleermuizen voor. Het beoogde plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van weidevogels op de percelen langs de Middelhoekse wetering. De laatste jaren verschuiven de broedvogels van het grasland naar de maïsakkers.

Infrastructuur
Onderscheid wordt gemaakt in droge en natte infrastructuur. De belangrijkste infrastucturele lijnen, die het buitengebied van Hellevoetsluis van zuidwest naar noordoost doorsnijden, zijn de N57 en de N494. De wegenstructuur is tamelijk grofmazig van aard. Deze structuur omvat vooral veel plattelandswegen en de uitvalswegen uit de kern. Voor de N57 is door Rijkswaterstaat een plan gemaakt voor herstructurering van het tracé en wordt momenteel uitgevoerd.

Van de natte infrastructuur is het Kanaal door Voorne een belangrijke ingreep geweest. Het vormt de hoofdafvoer van Voorne-Putten in het Haringvliet. De Middelhoekse Wetering is de belangrijkste lokale watergang.

In het buitengebied bevinden zich diverse hoofdtransportleidingen. Ten aanzien van het plangebied zijn er geen aandachtspunten op dit vlak.
In het kader van de ruimtelijke onderbouwing dienen kabels en leidingen te worden gecheckt bij de leidingbeheerders.

Grondgebruik
In de omgeving van het plangebied speelt de landbouw een beperkte rol. Een dalende trend in deze sector over de afgelopen 10 jaar is waarneembaar. De aandacht is daarnaast gericht op extensieve vormen van recreatie in het buitengebied.

2 Ligging en kenmerken omgeving

foto's Voorne

Gebiedsgerichte aandachtspunten
Op basis van de analyse vanuit de lagen volgt hieronder een opsomming van de belangrijkste gebiedsgerichte aandachtspunten die bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Hellevoetsluis verder worden uitgewerkt.

Onderstaande punten komen uit de Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied (december 2007).

Aandachtspunten karakteristiek (plan)gebied/onderlegger:
- bescherming waarden open kleilandschap en polderstructuur;
- bescherming natuur- en landschapswaarden (weidevogelgebied, bloemdijken);
- bescherming plaatselijke natuurwaarden en Natura 2000-gebieden;
- bescherming en ontwikkeling bieden aan ecologische verbindingszone;
- bescherming gebieden en bouwwerken met cultuurhistorische en archeologische waarden;
- bescherming molenbiotopen.

Aandachtspunten infrastructuur:
- ruimtelijke reservering tracé herstructurering N57;
- beschermingszones kabels en leidingen.

Aandachtspunten functies / grondgebruik:
- bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan grondgebonden agrarische bedrijvigheid;
- uitwerking beleid voor landbouw met een (kleine) neventak en verbrede landbouw;
- uitwerking beleid vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB), ontwikkeling bebouwing en functies in bebouwingslinten;
- uitwerking beleid voor verblijfsrecreatie;
- de bestemming van (kleine) burgerwoningen;
- niet-agrarische bedrijven in het buitengebied;
- ontwikkeling golfbaan, disco en wegrestaurant;
- bijzondere functies zoals een fort.

Aandachtspunten water en milieu:
- bestemming hoofdwaterlopen waterbergende functie waterlopen;
- uitwerking waterparagraaf in kader van watertoets;
- uitwerking regels voor bescherming water en milieukwaliteit voor zover ruimtelijk relevant en deze niet via andere wet- en regelgeving worden beschermd (onder andere Keur);
- zoetwatertracé Kierbesluit.

3 Beleidsuitgangspunten

Beleidsuitgangspunten
De relevante uitgangpunten van beleid zijn hierbij verkend. Mogelijke die van belang zijn voor de planontwikkeling zullen hierbij worden benoemd.

Ten aanzien van de ruimtelijke beleidsuitgangspunten, zijn de volgende beleidsplannen relevant:

Het Ruimtelijk plan regio Rotterdam 2020
Het Ruimtelijke plan regio Rotterdam 2020 (RR2020) is op 12 oktober 2005 door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld als streekplan en op 9 november 2005 door de regioraad van de stadsregio Rotterdam als regionaal structuurplan. Dit vormt nu het meest actuele provinciale ruimtelijke beleidskader. In het RR2020 zijn dus twee plannen in een gevat: een streekplan en een regionaal structuurplan. Het RR2020 is een strategisch ruimtelijk ontwikkelingsprogramma voor de regio Rotterdam voor de periode 2005 tot 2020. Het vormt een herziening van het streekplan Rijnmond.

Het RR2020 heeft als doel het versterken van de Rotterdamse regio. Al enkele jaren loopt de economische ontwikkeling van dit deel van de Randstad achter bij de ontwikkelingen elders in het land. Het RR2020 zet daarom in op:
- het verstevigen van de regionale economie;
- het verbeteren van de woon- en leefomgeving;
- en het inspelen op de sociaal-culturele diversiteit.

Dit komt tot uiting in vijf ruimtelijke ontwikkelingszones waar de ruimtelijke en economische potenties worden gestimuleerd en vijf nieuwe sectorale speerpunten van het regionale en provinciale beleid.

Het plangebied is gelegen binnen de ontwikkelingszone Zuidflank. De Zuidflank is het deltalandschap tussen de Maasvlakte en de Hoeksche Waard, waar landschapsontwikkeling voor recreatie, water en natuur samengaat met groeimogelijkheden voor het haven- en industriecomplex. In de Zuidflank gaat het om het uitbuiten van de relatief perifere positie en de aansluiting op de Rijn-Schelde Delta.

PEHS
De provincie Zuid Holland heeft de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) vastgelegd. De PEHS is het stabiele en ruimtelijk samenhangende netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Soms maken ook recreatiegebieden deel uit van de PEHS. Andere recreatiegebieden maken officieel geen deel uit van de PEHS, maar hebben er wel een belangrijke relatie mee. De Noorddijk en de Zwartedijk zijn binnen de PEHS aangemerkt als zogenaamde bloemdijk. Een potentiële uitloper van de Derryvliet is aangemerkt als globale ecologische verbindingszone. Voor Voorne-Putten is de EHS uitgewerkt in het Krekenplan.

Waterplan Hellevoetsluis (Watervisie 2005, Witteveen en Bos, RBOI)
Doel van het Waterplan Hellevoetsluis is te komen tot een duurzaam watersysteem in Hellevoetsluis gericht op 2030. Het begrip duurzaam richt zich op meerdere aspecten, die in onderlinge samenhang moeten worden benaderd. Dit is verwerkt in de vorm van doelstellingen voor de volgende vier thema's:

1. realiseren van een veilig watersysteem/het voorkomen van wateroverlast;
2. bereiken van een goede waterkwaliteit;
3. vergroten van de gebruiksmogelijkheden en de belevingswaarde van het stedelijk en landelijk water als onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit;
4. vergroten van de aquatisch-ecologische kwaliteiten van het water.

Doel van het Waterplan is te komen tot een programma van concrete maatregelen waarmee optimaal invulling wordt gegeven aan deze doelstellingen. Het startpunt van ieder waterplan zijn de knelpunten in het watersysteem: deze zijn immers de belangrijkste aanleiding tot het treffen van maatregelen. Het begrip knelpunt moet daarbij breed worden geïnterpreteerd: dit zijn alle situaties van het watersysteem die strijdig zijn met de vier genoemde doelstellingen van duurzaam waterbeheer. Daarbij moet niet alleen rekening worden gehouden met huidige knelpunten, maar ook met knelpunten die ontstaan door toekomstige en autonome ontwikkelingen zoals klimaatverandering, verstedelijking en planvorming (bijvoorbeeld het Kierbesluit).

Ten aanzien van de Kaart Watervisie 2030 wordt ten aanzien van het plangebied het volgende onderscheiden.

Gebiedseigen waterberging in kader van mogelijkheid natuurontwikkeling met recreatie
Hier is de mogelijkheid aangegeven van nat natuurgebied met open water/moeras, als park en als (nat) bos (mede conform Groenstructuurplan). Een aantal van deze gebieden kunnen van betekenis zijn voor het opheffen van tekorten in waterberging (Hellevoetsluis- Noordwest) en voor het realiseren van zelfreinigende schoonwaterbuffers, waar door natuurlijke zuivering het water dat door het groengebied stroomt wordt gefilterd en gezuiverd (langs Noordelijke Randweg en Ravense Hout).

Schoonwaterbuffer/ natuurlijke zuivering
Om de matige waterkwaliteit in het landelijke en stedelijke gebied een impuls te geven worden natuur- en groengebieden aangewezen als "interne" zuiveringseenheden, waarbij door lange verblijftijden en rietoevers de waterkwaliteit en de ecologische potenties kan worden verbeterd (bijvoorbeeld de kreek de Middelhoekse Watering en de kreek ten noorden van de Molendijk). Een aandachtspunt hierbij is het voorkomen van bladval in deze groen-/natuurgebieden. Het realiseren van extra waterberging om het mogelijk aanwezige tekort op te lossen.

PEHS met belevingswaarde langs oude kreken
De ontwikkeling van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) tot 2018 biedt kansen om water in het landelijk gebied meer belevingswaarde te geven: door een herkenbare PEHS te ontwikkelen langs de aanwezige oude kreken met bijvoorbeeld een wandelroute erlangs kunnen zowel de beleving van oude waterstructuren, natuurontwikkeling en recreatie elkaar versterken.

Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied (dec. 2007)
De aanleiding voor deze planherziening is zowel juridisch als inhoudelijk. Het vigerende plan dateert van ruim 10 jaar geleden, namelijk 1996. De gemeente heeft de plicht om haar bestemmingsplannen na 10 jaar te herzien. Inhoudelijk gezien zijn er diverse feitelijke ontwikkelingen en beleidsontwikkelingen die vragen om een herziening. Te noemen zijn ontwikkelingen in de landbouw en landelijk wonen, het nieuwe streekplan (RR2020) en regionaal structuurplan, het waterbeleid en het beleid inzake cultuurhistorie.

Voor het beoogde plangebied is nog geen ruimtelijk beleid ten aanzien van de discofunctie geformuleerd. Het plan voor de disco zal te zijner tijd worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan

3 Beleidsuitgangspunten

Milieustructuurplan 2008 – 2012

Het gemeentelijk milieubeleid is verwoord in het Milieustructuurplan 2008-2012 (verder MSP). Het hoofddoel van het gemeentelijk milieubeleid is het verbeteren van de leefbaarheid en duurzaamheid in Hellevoetsluis. De leefbaarheid geeft aan in welke mate mensen hun omgeving waarderen. Duurzaamheid betekent dat wordt voorzien in de huidige behoefte zonder dat het voorzien in de behoefte voor de toekomstige generaties in gevaar wordt gebracht. De leefbaarheidsthema's binnen het milieubeleid zijn: geluid, lucht, bodem, externe veiligheid, water en natuur. De duurzaamheidsthema's zijn energie, materialen en afval. Voor ieder thema staat in het MSP het milieustreefbeeld tot 2012 beschreven. Dit streefbeeld zal gedurende de planperiode dienen als kader voor het milieubeleid wat betekent dat nieuwe ontwikkelingen aan het streefbeeld zullen worden getoetst en anderzijds vanuit het milieustreefbeeld nieuwe activiteiten zullen worden geïnitieerd. Omdat de gewenste milieukwaliteit niet voor elk gebied gelijk is, is gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak waarbij Hellevoetsluis verdeeld is in: woongebied, gemengd gebied, bedrijventerreinen, natuurgebied, recreatiegebied en buitengebied. De nieuwe ontwikkeling valt onder buitengebied.

Notitie Duurzaam bouwen en Klimaatbeleidsplan 2004 - 2008

Op 27 maart 2001 is de Notitie Duurzaam Bouwen " Hellevoetsluis in de 21ste eeuw" vastgesteld waarin ambities zijn opgesteld ten aanzien van duurzaam bouwen. De ambitie voor duurzaam bouwen is dat milieu een van de pijlers van het bouwen moet worden. De gemeente heeft tot doel om op termijn overal duurzaam te bouwen. Dit betekent dat duurzaam bouwen zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling moet worden meegenomen waarbij aansluiting wordt gezocht met bestaande bouwplannen op diverse locaties.

In het klimaatbeleidsplan 2004 – 2006 dat is vastgesteld op 6 juli 2004 zijn doelstellingen opgesteld voor onder anderen woningbouw en gemeentelijke gebouwen. Deze doelstellingen zijn verder uitgebouwd in het in ontwikkeling zijnde klimaatbeleidsplan 2008 – 2012 dat september 2008 zal worden vastgesteld.

4 Adviezen en besluiten

Adviezen en besluiten
Door de provincie is een advies uitgebracht omtrent de ontwikkeling van een disco aan de Zwartedijk. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en Landschapsbeheer Zuid-Holland zijn om advies gevraagd m.b.t. specifieke randvoorwaarden.

Provincie (brief GS 27-2-2008)
In de brief van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid Holland, dd 27-2-2008, wordt ingestemd met de ontwikkeling van de disco. Aanverwante functies zoals een wegrestaurant en zalenverhuur dienen ondergeschikt te zijn aan de disco. Daarnaast dient het plan goed ingepast te zijn in de omgeving (aandacht voor groen, blauw, verkeer en veiligheid). De locatie mag zich niet ontwikkelen tot een economische knoop.

Landschapsbeheer ZH (advies 7-4-2008)
Door Landschapsbeheer Zuid-Holland is op verzoek van de gemeente een advies voor de ontwikkeling van de Disco in Hellevoetsluis aangeboden.
Per onderwerp zijn de verschillende adviezen gerubriceerd en waar nodig voorzien van een beknopte reactie van de gemeente ten aanzien van de planvorming van de disco. (cursief).

Stedenbouwkundig

1. De nieuwbouw dient zo dicht mogelijk langs de N57 te komen. Een motief wordt niet aangegeven.

   Waarschijnlijk wordt bedoeld om de meest hinderlijke aspecten ten behoeve van de weidevogels zo veel mogelijk te concentreren. Bij de randvoorwaarden wordt rekening gehouden met een ruim vlak waarin bebouwing mogelijk is, gekoppeld aan de maximaal metrage.

2. De locatie in te richten met gebiedseigen beplanting. Bijv. een nieuwe halfstamboomgaard.

   De halfstamboomgaard biedt vanuit functionaliteit en beheer gezien geen passende oplossing. In het planconcept kan worden gedacht om de bestaande bomen te handhaven.

3. In verband met een nieuw concept recreatief medegebruik, meewegen om de discoruimte ondergronds aan te leggen.

   Deze optie zal met de ontwikkelende partij worden besproken. Op voorhand lijkt een disco met circa 1000 bezoekers in een kelderruimte vanuit het veiligheidsaspect twijfelachtig. Men dient bij calamiteiten snel te kunnen vluchten.

4. Het parkeren parallel aan de Zwartedijk, te splitsen in een intensief en extensief gebruik. Dat laatste met een semiverharding en gras.

   Dit voorstel zal ingebracht worden in het overleg met de ontwikkelende partij.

5. Het omliggende gebied is een belangrijk weidevogelgebied o.a. grutto, tureluur, veldleeuwerik. De aansluitende percelen zijn een belangrijk rustgebied in de winter voor zwanen en ganzen.

   Het omliggende gebied is nog wel een belangrijk weidevogelgebied. De weidevogels broeden met name op de percelen langs de Middelhoekse wetering. Door BRO is recent de situatie rondom de weidevogels in kaart gebracht (zie kop 'vogelbestand' op pagina 15). Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat het plangebied zelf niet heel belangrijk meer is voor weidevogels, mede door de invloed van het verkeer op de Zwartedijk en de N57 en vooral door de hoge populieren langs de Zwartedijk.

6. Er zouden geen hoge bomen geplant moeten worden langs de parkeerzone vanwege de storende invloed voor weidevogels. Parallel aan het perceel een struweelhaag aan te leggen, ter voorkoming van verstoring door autobewegingen. Langs de struweelhaag een kruidenrijke akkerrand als foerageer- en broedgebied voor patrijzen en kwikstaarten, is tevens een goeie aansluiting op de waterloop.

   Een kruidenrijke akkerrand als foerageer- en broedgebied zal worden aangelegd aan de 'buitenzijde' van het plangebied. Met name een zone natuur langs de Middelhoekse Wetering is hierbij van belang. Een hekwerk langs of in de struweelhaag dient zorg te dragen dat de natuurzones niet betreedbaar zijn vanaf het terrein.

7. Het resterende perceel van de ontwikkelende partij zodanig in te richten, dat het gebied als vogelweidegebied en overwinteringsgebied gehandhaafd blijft. Gedacht wordt aan de oevers langs de kreek afvlakken tot plas-dras en het herstellen van de oude eeuwkanten (het gebied te verlagen naar een hogere grondwaterstand), of het aanleggen van greppel met een hogere waterstand.

   Dit voorstel wordt overgenomen.

8. Een verlichte reclamezuil wordt afgeraden vanwege de weidevogels.

   Dit voorstel wordt overgenomen.

Bebouwing

9. Bebouwing in oorspronkelijk bouwstijl Voorne Putten, (boerderij-achtig, bij voorkeur geen rieten kap). Dit geldt ook voor Mc Donalds.

   Oorspronkelijk stijlvormen zullen als referenties worden ingezet. Deze referenties mogen op een eigentijdse wijze worden vertaald.

10. Advies gevelbekleding: hout, gepotdekseld.

    Dit voorstel wordt meegenomen. Zie hierover ook punt 9.

11. Gevelsteen boerderij handhaven, bijvoorbeeld te schenken aan een museum.

    Dit voorstel wordt meegenomen.

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (advies 12-6-08)

De Veiligheidsregio is om advies gevraagd met betrekking tot het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid in en rondom de discotheek en de andere functies.

Het voorlopige advies is gebaseerd op de metrages zoals gesteld in de samenwerkingsovereenkomst. Mocht onverhoopt blijken dat de metrages en daarmee de capaciteit groter wordt zal opnieuw advies gevraagd moeten worden, op basis van de nieuwe cijfers.

Bij de toetsing zijn de volgende aspecten gehanteerd:

- Risicobronnen (relatie plangebied en risicobronnen)
- Plaatsgebonden risico en groepsrisico (routes gevaarlijke stoffen, N57 en N496)
- Selecties incidentscenario (BLEVE scenario)
- Zelfredzaamheid (mogelijkheden ontvluchting)
- Hulpverlening (bereikbaarheid, opkomsttijd)

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond adviseert het college van B&W om de volgende voorzieningen te realiseren:

- Realisatie van het plan op deze locatie leidt tot overschrijding van de zorgnorm. Geadviseerd wordt om een betere locatie te kiezen of te zorgen dat de basisbrandweerzorg voldoende gewaarborgd blijft.

- De gebouwen zodanig construeren dat aanwezigen bij een dreigende BLEVE (boiling liquid expanding vapour explosion) meer tijd en gelegenheid hebben om te vluchten.

- In overleg met de Brandweer (IBVP) dienen m.b.t. het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen te worden gerealiseerd, conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweerzorg en Rampenbestrijding. Er dient te worden voorzien in voorbereide opstelplaatsen bij open water.

- In overleg met de brandweer (IBVP) dient een tweede ontsluiting van het plangebeid te worden gerealiseerd conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweerzorg en Rampenbestrijding. De ontsluiting dient zodanig te worden geconstrueerd dat verkeersstromen van vluchtend verkeer en hulpdiensten elkaar zo min mogelijk hinderen in geval van een calamiteit.

- Voor het beoordelen van het ruimtelijk plan dient het bevoegd gezag een gemotiveerde afweging te maken tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan.

Bovenstaande eisen van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond zijn verwerkt in de randvoorwaarden.

5 Randvoorwaarden voor het plangebied

open karakter plangebied

erfbeplanting langs bestaand woonhuis

Sliklandseweg: onverhard

bebouwing (inmiddels gesloopt)

N57

Zwartedijk

carpool plaats

laanbeplanting langs de Zwartedijk

5 Randvoorwaarden voor het plangebied

Op basis van de inventarisatie en de analyse over het ruimtelijke beleid en de uitgebrachte adviezen zijn voor de verschillende relevante aspecten de randvoorwaarden voor het plangebied beschreven. De bullets in blauw weergegeven, zijn de concrete randvoorwaarden.

De situatie van het plangebied
Ruimtelijk wordt de kruising van de Zwartedijk met de N57 gemarkeerd door het erf met bebouwing van de boerderij Waalrust. Als een object in het weidse agrarische landschap. Het omliggende landschap bestaat veelal uit weide gebied en akkers. Het erf van de boerderij is omzoomd door een opgaande bomenrij. Op het erf staan eveneens oude fruitbomen.
Het erf heeft oorspronkelijk z'n ontsluiting op de Sliklandseweg, dat nu een onverhard pad is. Dit pad is nog in gebruik als ontsluiting van een agrarisch perceel. Parallel aan de Zwartedijk is een carpool plaats gesitueerd. De aansluiting van de wegen met de carpool plaats wordt geflankeerd door dubbele rijen hoge populieren.
Het plangebied wordt nagenoeg omsloten door watergangen en sloten; met de Middelhoekse Wetering aan de noordzijde, als belangrijkste.

- De ontsluiting van het plangebied is gesitueerd aan de Zwartedijk. Voor de ontwikkeling dienen de waterlopen gehandhaafd te blijven ter begrenzing van het plangebied en als onderdeel van de water-opave.
- Voor het plangebied is een extra in- en uitrit noodzakelijk in verband met calamiteiten.
- De carpoolplaats wordt nader beschouwd.

Het programma
Vanuit de samenwerkingsovereenkomst zijn in programmatische zin belangrijke uitgangspunten opgenomen. Hierbij is aangegeven dat de haalbaarheid van het ontwikkelen van de disco een belang aspect is. Het haalbaarheidsaspect zal door de ontwikkelende partij worden onderbouwd.

De samenwerkingsovereenkomst gaat uit van een metrage voor de discotheek, waarbij rekening is gehouden met een wegrestaurant. Deze metrages zijn:

-	Discotheek	1.650 m2
-	Wegrestaurant	670 m2
-	Totaal	2.320 m2 bvo.

In totaal wordt rekening gehouden met circa 1000 bezoekers voor de disco en het wegrestaurant gaat uit van een capaciteit van 150 bezoekers (conform het business plan van de N57 Holding bv uit 2006)

- Het metrage uit de samenwerkingsovereenkomst is leidend.
- Bij een eventuele overschrijding van het metrage zal met name de haalbaarheid en het distributie planologisch aspect door de ontwikkelende partij moeten worden onderbouwd en aan de gemeente worden voorgelegd.

5 Randvoorwaarden voor het plangebied

- Natuurontwikkeling (nat, moerasachtig gebied): 30% van het plangebied
- Een brede zone van minimaal 30 meter
- Waterberging (10 % van het inrichtingsgebied)
- Natuurgebied als groene buffer

- Situering Disco (1.650 m2) binnen het bouwvlak (3.375 m2)
- Disco: nokhoogte maximaal 15 m
  goothoogte maximaal 3 m

- Natuurvriendelijke strook van minimaal 15 meter breed
- Begrenzen met mantelvegetatie

- Situering wegrestaurant (670 m2) binnen het bouwvlak (2.250 m2)
- Wegrestaurant: nokhoogte maximaal 12 m
  goothoogte maximaal 3 m

- Beplanting handhaven t.b.v. verblijfplaats boomvalk

hoofdrichting bebouwing

inrichtingsgebied (i.v.m. milieuzonering)

plangebied

Ruimtelijke inpassing

Voor het plangebied is op basis van de verschillende beleidsaspecten de ruimtelijke inpassing vertaald in ruimtelijke randvoorwaarden.

De bebouwing, in een clusteropzet van 'hoofd- en bijgebouw', dient een verwijzing te hebben naar de oorspronkelijke landelijke bebouwing met een eigentijdse uitstraling. De positionering van de functies (disco, wegrestaurant en laden en lossen) vindt zijn grondslag in: de situering zo ver mogelijk van het weidevogelgebied, het hebben van een centrale entree en de commerciële betekenis van het wegrestaurant voor passanten. In verband met de weidevogels zijn bebouwing en laad en losactiviteiten zo veel mogelijk aan de westkant van het plangebied gesitueerd (lawaai vrachtverkeer).

In het plangebied zijn twee bebouwingsvlakken aangegeven, gecombineerd met de hoofdrichting van bebouwing en maximale bouwhoogte. De positie van de bebouwingsvlakken zijn zodanig gesitueerd om een zo groot mogelijke afstand tot het weidegebied te verkrijgen.

De twee in- en uitritten van het terrein aan de Zwartedijk zijn globaal aangeduid. Omwille van een adequaat beheer is het terrein niet van buitenaf betreedbaar. De waterlopen kunnen dienen als 'harde' begrenzing. Aangevuld met hekwerken en toegangspoorten.

De natuurdelen in het plangebied dienen niet toegankelijk te zijn voor bezoekers. Ook afval en zwerfvuil dienen adequaat te worden afgevangen. De struweelstroken moeten worden voorzien van gaashekwerken. Het hekwerk kan opgenomen worden in het struweel.

Omwille van het beeldaspect dienen bebouwing en erf op een landschappelijke wijze te worden ingepast. Ook hier de verwantschap aan het agrarische beeld. Erfbeplanting in de vorm van hagen en bomen dienen structuur te brengen aan bebouwing en het parkeren. Boombeplanting dient i.v.m. de weidevogels niet met een hoogopgaande soort uitgevoerd te worden.

Terreinverlichting zal noodzakelijk zijn in verband met het beheer en het gebruik. De terreinverlichting kan een nadelig effect hebben op weidevogels. Met verlichting terughoudend omgaan, geen hoge masten en uitstraling naar boven voorkomen.

- De randvoorwaarden op de tekening hiernaast dienen te worden gehanteerd.
- De struweelstroken moeten worden voorzien van gaashekwerken van 1.50m hoogte.
- Boombeplanting bijvoorkeur niet hoog opgaand, i.v.m. de weidevogels (bijvoorbeeld elsen, wilgen).
- Terreinverlichting is noodzakelijk. De terreinverlichting laag houden, tot max. 2,50m hoogte.
- Geen reclame masten (t.b.v. beeldkwaliteit en weidevogels).
- Het inrichtingsplan van het plan dient ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.

Parkeren / laden en lossen

Wat betreft het parkeren in het plangebied is aan de hand van de landelijke parkeernormen (ASVV 2004) de behoefte bepaald.
De maximale parkeernorm uit de ASVV voor café/bar/discotheek/cafetaria in niet stedelijk gebied, rest bebouwde kom, bedraagt 8 parkeerplaatsen per 100m2 bvo.
Ten aanzien van het programma uit de Samenwerkingsovereenkomst komt dit neer op 2.320 *0,08= 186 parkeerplaatsen.

Voor het ruimtebeslag van het parkeerterrein (o.a. in- en uitrijruimte) wordt gerekend met 25 m2 per parkeerplaats.
Fietsenstallingen dienen op een ruimtelijk verantwoorde wijze in het plan opgenomen te worden te worden.

Het P&R terrein bij de Zwartedijk is in relatie tot het parkeren buiten beschouwing gelaten.

- In het plan is rekening houden met een parkeernorm van 8 pp per 100m2 bvo.
- Hierbij streven naar een optimalisatie van het openbaar vervoer en het inzetten van een discobus-pendelbus.
- Voor het ruimtegebruik van het parkeren (inclusief groen, in- en uitrijruimte) wordt gerekend met 25 m2 per parkeerplaats.
- Voor de fietscapaciteit van de disco dient rekening te worden gehouden met ten minste 20 fietsparkeerplaatsen per 100 bezoekers.
- Het laden en lossen t.b.v. de functies dient op een kwalitatief verantwoorde wijze plaats te vinden (o.a. uit het zicht en afgesloten).
- Er dient een inrichtingsplan voor de parkeerplaats te worden gemaakt (landschappelijke inpassing).

5 Randvoorwaarden voor het plangebied

beoogde beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit
Ten aanzien van de bebouwing in het plangebied en de inrichting van het 'erf' wordt de lijn van de Welstandsnota gevolgd. Het boerenerf wordt als inspiratiebron gezien. Een nuchtere opzet van hoofdgebouwen en bijgebouwen (schuren) met één duidelijke hoofdrichting is hierbij bepalend.

De hoofdvorm van het grote volume is eenvoudig en helder, één laag met een kap (zadeldak). De voorzijde krijgt een open en representatieve uitwerking.
Het kleinere volume bestaat uit één laag met een kap. De goot- en nokhoogtes zijn hierop afgestemd.

Het materiaalgebruik voor de bebouwing kunnen metselwerk, kleurnuance rood-bruin en robuuste houten delen (potdekselen) met een kleurnuance van diep donkerbruin of donkergroen zijn. De dakvlakken kunnen worden afgedekt met pannen of riet.
De bebouwing kan op eigentijdse wijze worden vormgegeven, de toepassing van glasvlakken tezamen met staal en zink zijn hierbij mogelijk.

Hekwerken en poorten die in het zicht staan zoals bij de Zwartedijk uit te voeren als spijlenhekwerken, gecoat in een donker groene uitvoering.
Omwille van een duurzaam waterbeheer is het gebruik van een half- of open verharding wenselijk, met name bij de parkeervlakken.

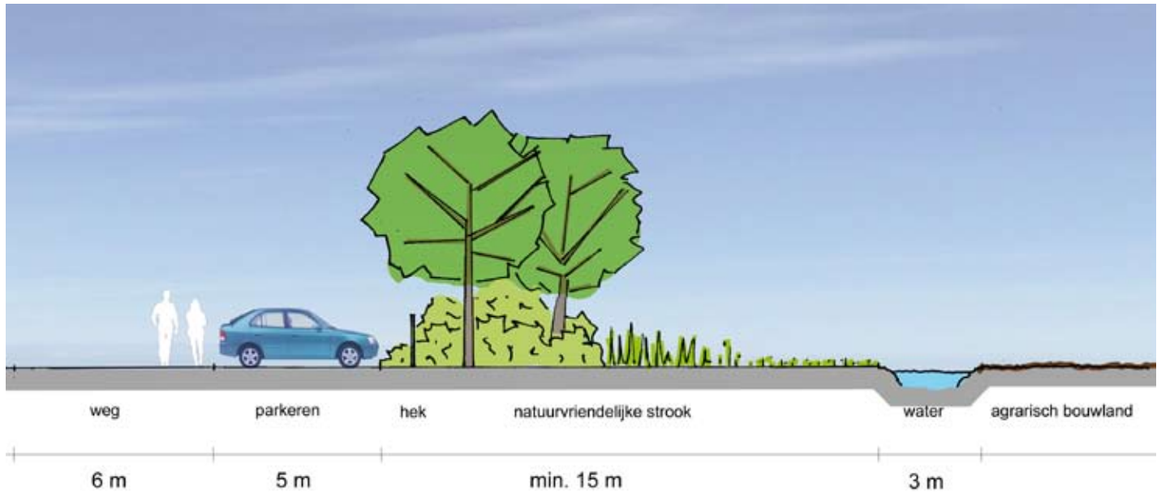
Zuilen en reclamemasten doen afbreuk aan de gewenste landschappelijke inpassing. Reclameuitingen in het gevelvlak dienen een ingetogen karakter te hebben. Reclameuitingen op het dak zijn niet toegestaan.

- Het architectuurconcept dient gebaseerd te zijn op bovengenoemde omschrijving. Het concept dient op eigentijdse wijze worden ingevuld.
- Zuilen en reclamemasten zijn niet toegestaan. Reclameuitingen uitsluitend op de gevel op een ingetogen wijze.
- De beeldkwaliteit dient getoetst te worden aan de Welstandsnota van de Gemeente.

5 Randvoorwaarden voor het plangebied

Natuurontwikkeling
De Zwartedijk is binnen de PEHS aangemerkt als zogenaamde bloemdijk. Voor Voorne-Putten is de EHS uitgewerkt in de Krekenplan. De combinatie van beleving van oude waterstructuren, natuurontwikkeling en recreatie kunnen elkaar in positieve zin versterken. De Middelhoekse Wetering is aangewezen als mogelijke verbindingszone. De gemeente volgt bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied de lijn van de provincie. Natuurontwikkeling wordt gekoppeld aan de wateropgave. Door afgraving en verlaging van gronden ontstaan natte, moerasachtige gebieden met de bijbehorende vegetatie.

- Vanwege de belastende invloed vanuit de beoogde functie (verkeer, drukte, verlichting etc.) is een compensatie ten behoeve van de natuurontwikkeling op zijn plaats. De Middelhoekse Wetering wordt gezien als een belangrijk onderdeel hiervan, in samenhang met het waterbeleid. Een brede zone van minimaal 30 m ten zuiden van de Middelhoekse Wetering wordt hiervoor benut.
- Daarnaast is een natuurvriendelijke strook van minimaal 15 m langs de waterloop aan de oostzijde van het plangebied eveneens noodzakelijk om de overgang tussen het parkeerterrein en het weidevogelgebied te verzachten. Deze strook ten opzicht van het parkeergebied te begrenzen met een mantelvegetatie van bijvoorbeeld meidoorn en hondsroos (zie onderstaand dwarsprofiel).
- Weidevogelvriendelijke beheer van de graslandpercelen in het gebied.
- In het Milieustructuurplan 2008 – 2012 is opgenomen dat bij nieuwe ontwikkelingen een percentage van 30% van het plangebied voor groen, water en spelen gerealiseerd dient te worden. Er dient nader onderzoek te worden gedaan naar de beschermde soorten.



dwarsprofiel oostzijde plangbebied: natuurvriendelijke strook van minimaal 15 m

Vogelbestand
Door BRO is recent de situatie rondom de weidevogels in kaart gebracht (zie bijlage I), o.a. door contacten met de weidevogelwerkgroep en met Landschapsbeheer Zuid-Holland. De verslaglegging hiervan is in belangrijke mate input voor de landschappelijke inpassing en is derhalve opgenomen in de bijlagen. Onderstaand vormt de essentie van dit onderzoek.

Het gebied is als weidevogelgebied nog steeds interessant. De weidevogels broeden vooral op de percelen langs de Middelhoekse Wetering. Op de percelen langs de Zwartedijk zijn de broedaantallen veel lager dan in de aangrenzende percelen. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied zelf niet heel belangrijk meer is voor de weidevogels, mede door de invloed van het verkeer op de Zwartedijk en de N57 en vooral door de hoge populieren langs de Zwartedijk.
Verder is gebleken dat er een boomvalk verblijft in de bestaande populieren op het huidige erf. De boomvalk is beschermd in het kader van de Flora en Faunawet. Voorgesteld wordt om de populieren aan de oostzijde van het plangebied te handhaven en met bomen en struiken aan te vullen tot een klein bosje. Dit bosje kan als buffer fungeren tussen de activiteiten op het terrein en de verblijfplaats van de boomvalk.

- Het onderzoek van BRO over de weidevogels vormt een belangrijke leidraad voor de praktische inrichting van het plangebied. Het voorgestane beleid ten aanzien van natuur en water zijn hierbij belangrijke en praktische aanknopingspunten.
- Handhaven van de verblijfplaats van de boomvalk (populierenbomen aan de zuidoostkant van het plangebied.

Wateropgave
Door de disco-ontwikkeling kan een deel van de gemeentelijke watervisie voor wat betreft de waterberging gerealiseerd worden. Ten behoeve van de waterbergingsopgave dient bij voorkeur aangesloten te worden bij de vastgestelde visie voor de Middelhoekse wetering; t.w. natuur en waterberging, in te vullen door de aanleg van natuurvriendelijke oevers en een nat (moerasachtig) milieu;
Het opvangen en afvoeren van hemelwater zal op een duurzame wijze geschieden. Het vuile water zal worden afgevoerd via het vuilwater riool. Het regenwater van parkeervlakken en dakvlakken wordt afgevoerd naar het openwater, via een open systeem of via een apart riool.

- De Middelhoekse Wetering speelt in dit verband een belangrijke rol. Bij de planvorming zal met het waterbeleid rekening moeten worden gehouden.
- Als extra waterberging dient 10% van het inrichtingsgebied toegevoegd te worden. In dit verband is de keuze voor bijvoorbeeld een half- of open verhardingen ten opzicht van verharde oppervlakken zoals bij parkeerterreinen een pre.
- Afvoer van vuilwater en regenwater via een gescheiden stelsel. Regenwater blijft in het gebied.
- In het Milieustructuurplan 2008 – 2012 is opgenomen dat bij nieuwe ontwikkelingen een percentage van 10% van het inrichtingsgebied als water gerealiseerd dient te worden.

5 Randvoorwaarden voor het plangebied

Bodem
De gemeente heeft in juli 2007 de geactualiseerde bodemkwaliteitskaart en het bodembeheersplan vastgesteld. Het streefbeeld voor de bodemkwaliteit is voldoen aan de wettelijke normen en indien noodzakelijk sanering.

- Er dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Geluid
Voor de gemeente Hellevoetsluis is een geluidbelastingskaart vervaardigd waarin alle relevante geluidsbronnen zijn opgenomen. Het gaat daarbij om de belangrijkste bronnen voor verkeerslawaai en industrielawaai. Oranjewoud heeft het wegverkeerslawaai berekend op basis van de verkeersintensiteiten in 2020. Voor de situatie in 2020 is met alle relevante ontwikkelingen en de effecten daarvan op de verkeersintensiteiten rekening gehouden. De verkeersintensiteiten zijn ontleend aan de RVMK-Hsluis-v1. De DCMR heeft het industrielawaai van bedrijven en horeca berekend. De resultaten van wegverkeer en industrielawaai zijn afzonderlijk weergegeven.

- In het Milieustructuurplan 2008 – 2012 zijn streefwaarden voor verkeerslawaai en industrielawaai voor de verschillende gebiedstypen opgenomen. Deze zijn voor het buitengebied als volgt:

Gebiedstypering	Streefwaarde wegverkeer (dB)	Streefwaarde industrielawaai (dB(A)
Buitengebied	48 dB (max. 53dB)	40 dB(A) (gemeten op inrichtingsgrens)

Lucht
De luchtkwaliteit van de gemeente Hellevoetsluis is weergegeven op de luchtkwaliteitskaarten. Deze kaarten zijn berekend op basis van de RVMK Hsluis-V1. Voor 2007, 2010 en 2020 is de luchtkwaliteit berekend inclusief toekomstige ontwikkelingen. Op alle beschouwde wegen zijn voor de jaartallen 2007, 2010 en 2020 geen overschrijdingen van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

- Op basis van de luchtkwaliteitskaarten zijn in het Milieustructuurplan 2008 – 2012 streefwaarden opgenomen voor de luchtkwaliteit. Voor het buitengebied zijn deze als volgt.

Gebiedstypering	NO2 jaargemiddelde	PM 10 jaargemiddelde	Aantal overschrijdingen PM10 per jaar
Buitengebied	40 µg / m3	40 µg / m3	Maximaal 35 overschrijdingen van 50 µg / m3

Externe veiligheid
Binnen de gemeente Hellevoetsluis zijn een aantal risicobronnen aanwezig. Het betreft stationaire bronnen, zoals een LPG-tankstation, opslagen voor gevaarlijke stoffen, propaantanks en vuurwerkopslag. De overige bronnen betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Hiervoor is een signaleringskaart opgenomen met de risicocontouren. Uit de signaleringskaart blijkt dat de ontwikkeling binnen het invloedsgebied van de route gevaarlijke stoffen van de N57 is gelegen waardoor verantwoording van het groepsrisico moet plaats vinden. Zie eveneens het advies van de veiligheidsregio.

- Er dient onderzoek en verantwoording van het groepsrisico te worden uitgevoerd (zie bijlage III: zones externe veiligheid, BLEVE).

Duurzaamheid en energie
Bij de planontwikkeling wordt aandacht gevraagd voor maatregelen op het gebied van duurzaamheid en energie. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing zou ook gedacht kunnen worden aan 'groene daken' (ook gunstig qua energie). Naast zonnecollectoren zou als voorbeeldmaatregel voor energie opwekking c.q. besparing de realisering van een energieopwekkende dansvloer ingezet kunnen worden.

- Inzet van duurzaam materiaalgebruik is gemeentelijk beleid.
- Vormen van innovatief energiegebruik dienen te worden benut (o.a. energieopwekkende dansvloer, zonnecollectoren).
- Voor utiliteitsgebouwen is een verscherpte EPC van 20% lager dan het bouwbesluit opgenomen. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing kan gedacht worden aan groene daken. Ten aanzien van duurzame energiebronnen aan zonnecollectoren of de realisering van een energieopwekkende dansvloer.

Planologisch-juridisch instrument
In een eerder stadium was al aangegeven een afzonderlijk bestemmingsplan voor de discoplannen op te stellen. De toepassing van dit instrument wordt versterkt door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (nWro).
In de inleiding wordt vermeld dat een ruimtelijke onderbouwing vervaardigd wordt; dit impliceert dat de wens van de initiatiefnemer is een vrijstellingsprocedure te doorlopen. Het voeren van een projectbesluitprocedure (ontheffing) in de zin van de nWro is met name financieel ongunstig voor de gemeente; verder heeft een projectbesluitprocedure geen meerwaarde voor de procedure (met name qua tijd). In verband hiermee wordt uitgegaan van een bestemmingsplanherziening.

Landschappelijke inpassing
De landschappelijke inpassing met voorwaarden vormt de basis voor het vervaardigen van het bestemmingsplan voor het plangebied van de disco. Het is raadzaam om voor de disco een eigen bestemmingsplan procedure te starten. Ter zijner tijd kan worden bekeken in hoeverre opname in het bestemmingsplan buitengebied kan plaatsvinden.

PM Randvoorwaarden Claudia

Bijlage I

Onderstaande tekst is opgesteld door BRO (mei 2008).

Uitgaanscentrum en aanwijzing weidevogelgebied vanuit het bestemmingsplan

Aanleiding
In het bestemmingsplan Buitengebied van gemeente Hellevoetsluis uit 1996 en in de Nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2007 staat een deel van het plangebied en het aangrenzende gebied aangewezen als weidevogelgebied. De volgende vragen worden gesteld:

1. Dit weidevogelgebied is aangewezen in 1996 of daarvoor, wat is de huidige situatie van het gebied voor weidevogels.
2. Heeft de ontwikkeling van het uitgaanscentrum negatieve effecten op de weidevogels en zo ja hoe groot zijn deze effecten.
3. Wat kan er gedaan worden om deze eventuele negatieve effecten te verminderen of te compenseren.

Voor het beantwoorden van deze vragen zijn de volgende bronnen gebruikt:
- Broedvogelinventarisatie in de gemeente Hellevoetsluis uitgevoerd door SOVON in 2003.
- Inventarisatiegegevens van de weidevogelwerkgroep, mondelinge mededeling mevrouw Zaman.
- Mondelinge mededeling van Marcel Schildwacht, van Landschapsbeheer Zuid-Holland.

1. Huidige situatie weidevogels
De weidevogels broeden vooral op de percelen langs de Middelhoeksewetering. De laatste jaren verschuiven de broedvogels van het grasland naar de maïsakker. In het plangebied, ofwel het perceel langs de Zwartedijk zijn de broedaantallen veel lager dan in de aangrenzende percelen. De weidevogelwerkgroep telt per jaar zo'n 13 (in 2006 en 2007) tot 16 (2004) nesten met veelal vier eieren van kievit en scholekster. Ook tureluur (RL), grutto (RL) en de gele kwikstaart (RL), velleeuwerik (RL) en patrijs (RL) broedt op deze percelen. Volgens mevrouw Zaman neemt de kwaliteit van het weidevogelgebied niet toe, omdat er sterke bemesting plaats vindt en de markering van de nesten wel eens wordt genegeerd en legsels kapot gemaaid worden.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied zelf niet heel belangrijk is voor weidevogels, mede ook door de huidige invloed van het verkeer op de Zwartedijk en de N57 en de hoogopgaande populieren. De aangrenzende percelen zijn nog steeds belangrijk weidevogelgebied gezien de aantallen nesten en het aantal Rode Lijst soorten.

2. Effecten op weidevogels
De fysieke aanwezigheid van het uitgaanscentrum zal het effect op de weidevogels hebben dat ze verderop op het perceel gaan broeden. In de huidige situatie is dit effect er ook al door de aanwezigheid van de bebouwing en vooral door de hoge populieren langs de boerderij en de Zwartedijk. Het gevolg is dat in het plangebied de broedaantallen niet hoog zijn, dit geldt ook voor foeragerende ganzen en lepelaars.

Licht
Verstoring van weidevogels door verlichting is met name onderzocht vanwege de effecten van wegverlichting op aangrenzende akkers en weilanden. Uit het onderzoek van Alterra[1] blijkt dat nestlocatie van grutto's ca. 200 tot 250 meter verder van een weg mét verlichting ligt, dan een weg zónder verlichting. Er is sprake van een *verplaatsing*, en niet zozeer van een *afname* van het aantal nesten. De dichtheid van de nesten is geconcentreerder door de invloed van wegverlichting. Dit betekent dat door de ontwikkeling van het uitgaanscentrum de broedvogels verder verschuiven naar het oosten.

Geluid
Voor de effecten van geluid op broedvogels is slechts een inschatting mogelijk, omdat er met een simpele rekensom is gewerkt (er is géén akoestisch onderzoek verricht)[2]
De effecten van geluid op Gruttopopulaties is onderzocht in een publicatie over het "effect van treinverkeer op weidevogels (2002)". Ook hier is de nestplaats van de Grutto als indicatie gebruikt. Uit dit onderzoek bleek dat de dichtheid van de Gruttobroedplaatsen daalt bij een geluidsproductie van 45 dB (A) of hoger. Voor de geluidsbelasting van het uitgaanscentrum gaan we uit van 90 dB (A), dit is de geluidsbelasting van zwaar verkeer. Over een afstand van 200 tot 300 meter is het geluidsniveau van 90 dB (A) naar 45 dB (A) gedaald. Kantekening bij deze waarden is dat er geen rekening is gehouden met dat er nu al veel verkeersgeluid aanwezig is en dat er in werkelijkheid het geluid niet door een puntbron geproduceerd wordt maar door een diffuse bron.

Landschappelijke inpassing en compensatie

- Door de invloed van de bomen langs de Zwartedijk en van de tuin broeden er nu al minder vogels in het plangebied dan in de aangrenzende percelen. Het advies is om de bebouwing en inrichting zo dicht mogelijk langs de Zwartedijk te houden, zodat de invloed naar de ten oosten gelegen percelen (weidevogelgebied) het kleinst is. Ook verkeersactiviteiten en menselijke activiteiten dienen zoveel mogelijk plaats te vinden nabij de kruising van de N57 met de Zwartedijk.
- Geadviseerd wordt om verlichting vooral aan de randen van het plangebied zoveel mogelijk te beperken of laag te houden (tot 2,5 meter) en uitstraling naar boven te voorkomen.
- Om de overgang tussen het uitgaanscentrum en het weidevogelgebied te verzachten is wordt geadviseerd een bufferzone aan te leggen. Ook vormt deze bufferzone een landschappelijke inpassing van het terrein. De bufferzone bestaat uit een mantel en zoom vegetatie van tenminste 15 meter breed en met een maximum hoogte van de struiken van 2,5 meter. Hòge bomen hebben het effect dat weidevogels een grotere afstand bewaren en moeten daarom niet toegepast worden. De mantel vegetatie bestaat uit meidoorn, sleedoorn en hondsroos, de zoomvegetatie is kruidenrijk grasland. Dit vormt ook het leefgebied voor de patrijs die nabij het plangebied broedt.
- Het effect van het uitgaanscentrum is dat weidevogels (en lepelaar) verschuiven naar de ten oosten gelegen percelen, het aantal weidevogels verdicht. Deze verdichting kan alleen plaatsvinden als het gebied ook geschikt is voor grotere aantallen broedvogels en dus aantrekkelijk. Door de provincie is de Middelhoeksewetering aangewezen als mogelijke locatie voor een verbindingszone. Door het inrichten van de Middelhoeksewetering met een brede moeraszone van 30 meter breed en een weidevogelvriendelijk beheer van de graslandpercelen wordt het gebied veel aantrekkelijker voor weidevogels en kunnen de huidige aantallen in stand blijven en zelfs groeien. De inrichting van deze EVZ kan goed gecombineerd worden met het aantrekkelijker maken van het gebied voor weidevogels.

Mitigatie en compensatie in het kader van de Flora- en faunawet

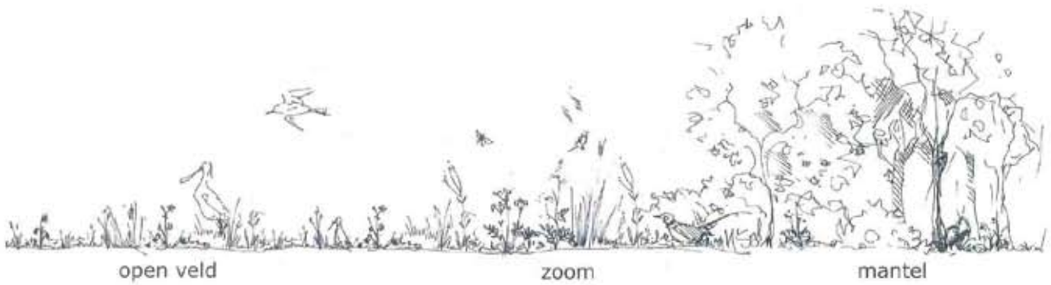
- De boomvalk en zijn verblijfplaats in de populieren is beschermd (in het kader van de Flora- en faunawet). Voorgesteld wordt om de populieren aan de oostzijde van het plangebied te behouden en met bomen en struiken aan te vullen tot een klein bosje Dit bosje is belangrijk als buffer tussen de activiteiten van het uitgaanscentrum en de verblijfplaats van de boomvalk om verstoring van de boomvalk zo laag mogelijk te houden.

[1] lokale invloed van wegverlichting op een gruttopopulatie, Molenaar, de, 2000 te Wageningen
[2] Verschil in luchtvochtigheidsgraad, temperatuur en obstakels zijn niet meegenomen in de berekening. Ook de factor 'tijd' is niet meegenomen omdat deze onbekend is. Er is met een 24 uurs (dus permanente) tijdsequivalent gerekend, omdat de referentieberekening uit het onderzoek voor Grutto's hier op gebaseerd is.

Bijlage II

Landschappelijke inpassing en bufferzone weidevogelgebied

Zone met een zoom en mantelvegetatie van 15 meter breed, met meidoorn, sleedoorn, hondsroos en kruidenrijke zoom.



Ecologische verbindingszone Middelhoeksewetering

Moeraszone van 30 meter breed, ter hoogte van het restaurant een verbrede zone als 'stapsteen'en 'voortuin'.

Voorbeeld EVZ, moeraszone (provincie Zuid-Holland)

Bron: BRO

Zones externe veiligheid discotheek

1.4.2 Zone II: 30 - 250 meter

BLEVE (binnen invloedsgebied van brandbare gassen geldt een zeer kleine overlevingskans; maatregelen tegen BLEVE hebben nauwelijks effect)

Functie
• Bevorderen: functies met een hoge mate van zelfredzaamheid e/o lage personendichtheid en/of lage kwetsbaarheid (kantoren en voorzieningen, bedrijventerrein)
• Beperken/uitsluiten: functies met een hoge personendichtheid en een laag zelfredzaamheidsniveau, (grote zorgcomplexen, ziekenhuizen, basisscholen, peuterspeelzalen, kinderdagverblijf)
Inrichting
• Hoogbouw met hoge personendichtheid zoveel mogelijk beperken (zowel het aantal gebouwen als het aantal bouwlagen) en zo ver mogelijk van de transportroute af projecteren.
• Bij verdeling personendichtheid over gebied rekening houden met groepsrisico (van de weg af verdichten, spreiding objecten met hoge personendichtheid)
• Bij indeling panden kwetsbare functies (bijvoorbeeld kantine) zoveel mogelijk van de transportroute af (risicoluwe zijde) situeren.
• Minimaal 2 vluchtroutes en aanrijdroutes hulpdiensten met voldoende capaciteit. De vluchtroutes moeten van de bron (transportroute) af gericht zijn.

Maatregelen
• Voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen brandweer
• Verschillende aanrijdroutes (keuze route is afhankelijk van windrichting)
• Brandwerend glas aan de risicozijde
• Centrale afgrendeling van het circulatiesysteem of andere maatregelen aan nieuwe gebouwen of specifieke bestaande gebouwen die veel mensen huisvesten om de schuilmogelijkheden in geval van een toxisch gas te vergroten.
• Naast fysieke maatregelen dient er ook voldoende aandacht te zijn voor risicocommunicatie en het voorbereiden/oefenen van bewoners/werknemers op het handelen bij een calamiteit. Het verdient aanbeveling om dit gebiedsgericht op te pakken bijvoorbeeld in de vorm van parkmanagement.

Verantwoording groepsrisico
Maatwerk noodzakelijk, met in acht neming van bovengenoemd planologisch kader

In zone II geldt het beperken van grote aantallen aanwezige personen dichtbij de transportaders en het toepassen van maatregelen bij geprojecteerde kwetsbare objecten tegen de effecten van toxische gaswolken en de gevolgen van een BLEVE, welke op een grotere afstand ontstaat. Daar het zeer lastig is bouwkundige maatregelen te treffen tegen de effecten van een BLEVE, welke op korte afstand ontstaat, is het van belang voldoende aandacht te schenken aan risicocommunicatie. De uitwerking het aspect risicocommunicatie wordt uitgewerkt in het gemeentelijke risicocommunicatieplan.

1.4.3 Zone III: Afstand groter dan 250 meter

Maatgevend Mogelijk toxisch(e) vloeistof/gas

Functie In principe geen beperkingen
Inrichting In principe geen beperkingen
Maatregelen In principe geen beperkende maatregelen

In deze zone gelden in principe geen beperkende maatregelen met betrekking tot functies en inrichting. Dit heeft te maken met het karakter van een toxisch gas, waarvan het effect significant afneemt naarmate de afstand groter wordt. Met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico voor zone III is een standaard beleidskader ontwikkeld, dat in de volgende paragraaf is weergegeven.

1.4.4 Standaard beleidskader verantwoording groepsrisico zone III
Dit beleidskader kan gebruikt worden voor de verantwoording van het groepsrisico in zone III. Belangrijke voorwaarde is dat van overige risicobronnen afkomstige plaatsgebonden risicocontouren of 1% letaliteitgrens niet over het plangebied liggen. Binnen zone III is blootstelling aan toxisch gas het bepalende scenario.

Bron: Milieustructuurplan 2008-2012 gemeente Hellevoetsluis

BESTUURSONDERSTEUNING

Postbus 13
3220 AA Hellevoetsluis
bezoekadres: Oostzanddijk 26
telefoon 0181 330911
fax 0181 330330
Banknummer B.N.G. 28.50.03.720
E-mail adres: gemeente@hellevoetsluis.nl

Persbericht

Voorlichting

nummer P - 71
datum 27 augustus 2008

landschappelijke inpassing disco vastgesteld

De gemeente Hellevoetsluis is bezig met de ontwikkeling van een geheel nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Eén van de uitgangspunten voor dit nieuwe bestemmingsplan is het voorzien in een regeling voor de ontwikkeling van de disco en een wegrestaurant aan de Zwartedijk-N57. In dit verband heeft het college van burgemeester en wethouders de rapportage landschappelijke inpassing met randvoorwaarden en uitgangspunten voor de discotheek en een wegrestaurant vastgesteld. Hiermee is het plan voor de bouw van een disco aan de Zwartedijk, nabij de rotonde N57, weer een stap dichter bij realisatie gekomen.

In het rapport is rekening gehouden met de landschappelijke inpassing en relevante randvoorwaarden. Zo is er op gelet dat de natuur en het omringende landschap zo min mogelijk wordt verstoord. Tevens is bij de ontwikkeling van het plan uitdrukkelijk gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid, veiligheid, bebouwing en gestelde beleidsuitgangspunten. Volgens de huidige plannen zal de disco aan de Zwartedijk ruimte kunnen bieden aan maximaal 1.000 bezoekers. Het beoogde gebied zal ten behoeven van de disco en het wegrestaurant ook van ruime parkeergelegenheid worden voorzien.

De vereiste bestemmingsplanprocedure zal naar verwachting in januari 2009 in gang gezet worden. In het kader van die procedure kan een ieder eventueel een zienswijze kenbaar maken.