

Maassluis

Tijdelijke bouwweg Dijkpolder

ruimtelijke onderbouwing



Maassluis

Tijdelijke bouwweg Dijkpolder

ruimtelijke onderbouwing

identificatie

projectnummer:

120503.16798.02

projectleider:

ir. R.J.M.M. Schram

auteur(s):

ing. N.H. Tiekstra

planstatus

datum:

30-08-2012

opdrachtgever:

Lely Vastgoed BV

Inhoud

1. Ruimtelijke onderbouwing	blz. 3
1.1. Inleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Het planinitiatief	4
1.4. Vigerend bestemmingsplan	5
1.5. Onderbouwing tijdelijke behoefte	5
1.6. Conclusies ruimtelijke onderbouwing	6

Bijlage:

1. Sectorale aspecten.

1. Ruimtelijke onderbouwing

3

1.1. Inleiding

De komende jaren zullen in het Maassluisse deel van de Dijkpolder een tweetal projecten gerealiseerd worden. In de eerste plaats zal ten noorden van de werklocatie van Lely aan de Weverskade 60, in het zuiden van de Dijkpolder, een nieuw bedrijfscomplex gerealiseerd worden. Vervolgens zal in het noordelijk deel de woningbouwontwikkeling Dijkpolder gerealiseerd gaan worden.

In het kader van beide ontwikkelingen zal in de Dijkpolder een nieuwe ontsluitingsstructuur worden gerealiseerd, met nieuwe aansluitingen op de bestaande wegenstructuur. Tot het moment dat deze structuur gerealiseerd is, is het niet wenselijk de aanvoer van bouwmaterialen over de bestaande ontsluitingsstructuur te laten plaatsvinden. Daarom is besloten een tijdelijke toe/afrit van de snelweg A20 te realiseren en de bestaande bedrijfsweg in de Dijkpolder aan te passen, zodat deze gebruikt kan worden voor bouwverkeer voor de voorbelastingsactiviteiten van de hoofdontsluiting naar de Uiverlaan.

Deze beoogde tijdelijke ontwikkeling past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasland'. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, dient het college van burgemeester en wethouders van Maassluis toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 2 Wabo. Conform dit artikel kunnen burgemeester en wethouders, met het oog op de voorziening in een tijdelijke behoefte voor een bepaalde termijn, met een omgevingsvergunning voor een bepaalde termijn afwijken van een bestemmingsplan. De termijn kan ten hoogste vijf jaar zijn. Aan de omgevingsvergunning kunnen regels worden verbonden. Na afloop van deze termijn wordt de tijdelijke situatie opgeheven. De omgevingsvergunning mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing gaat in op de noodzaak van deze tijdelijke ontsluiting en de effecten op de omgeving en toont aan dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2. Ligging plangebied

Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de Dijkpolder in Maassluis. Dit betreft het deel van de Dijkpolder gelegen tussen de snelweg A20 en de Weverskade. De gronden hebben in de bestaande situatie voornamelijk een agrarisch gebruik. In het zuiden, op het adres Weverskade 60, ligt de werklocatie van Lely. In het westen, aan de polderboezem de Nieuwe Water, ligt het bebouwingslint van de Weverskade. Op het perceel Weverskade 110 ligt het bestaande hoofdkantoor van Lely. Hier zijn ook alle Research & Developmentactiviteiten, het Octrooibureau en het Lely Center voor de regio ondergebracht. Door het agrarisch gebied, parallel aan de A20, ligt een interne ontsluitingsweg die beide Lelylocaties verbindt.

Ten westen van de Weverskade ligt de Maasdijk, met daarop de Westlandseweg. Deze weg ligt circa 4 m hoger dan de Weverskade. De ontsluiting van de Dijkpolder vindt in de bestaande situatie plaats via zes opgangen en bruggen over Het Nieuwe Water. Deze opgangen en de bruggen zijn echter smal en vrij bochtig. Het is daarmee lastig om met zwaar bouwverkeer de Dijkpolder in te komen.

Toekomstige situatie

De komende jaren zal de Dijkpolder worden herontwikkeld. In het zuidelijk deel wordt op de werklocatie van Lely Industries een nieuwe bedrijfshal gerealiseerd. In het noordelijk deel wordt de woonwijk Dijkpolder ontwikkeld. Hierin zullen circa 1.750 woningen gerealiseerd worden. Om een goed woonklimaat te realiseren, moet daarom langs de snelweg A20 een geluidswal gerealiseerd worden.

In de Dijkpolder zal een nieuwe ontsluitingsstructuur worden gerealiseerd. Daarbij zal de Dijkpolder voor het gemotoriseerd verkeer worden ontsloten vanaf twee ontsluitingswegen die aansluiten op het bestaande wegennet van Maassluis. De oostelijke toegang sluit aan op de bestaande aansluiting van de Uiverlaan met de Westlandseweg. Deze toegangsweg zal ook worden gebruikt voor de ontsluiting van de werklocatie. De westelijke toegang sluit aan op de bestaande rotonde van de Dr. J. Schoutenlaan en de Maasdijk. Door middel van twee nieuwe bruggen over de Weverskade wordt de woonwijk Dijkpolder bereikt. De oostelijke ontsluitingsweg zal als eerste worden gerealiseerd. Vervolgens zal deze weg gebruikt worden voor de ontsluiting van de werklocatie, de ontsluiting van de eerste woningen en als bouwweg.

De realisatie van de nieuwe bedrijfshal van Lely Industries is planologisch mogelijk gemaakt in het vastgestelde bestemmingsplan 'Uitbreiding Lely Agri Groep Dijkpolder'. De woonwijk Dijkpolder wordt mogelijk gemaakt met een nieuw bestemmingsplan voor de gehele Dijkpolder. Dit bestemmingsplan wordt momenteel voorbereid.

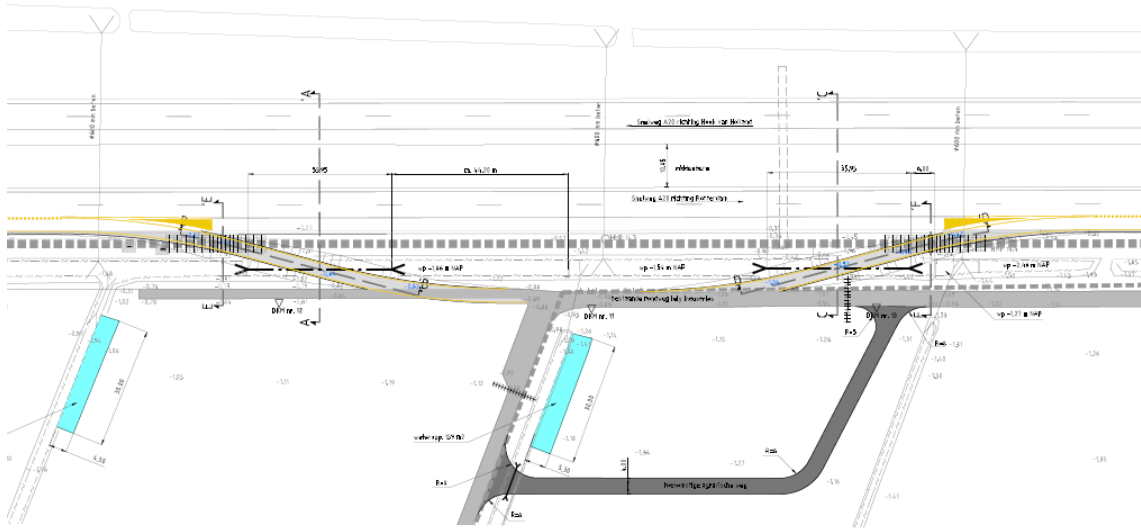
1.3. Het planinitiatief

Bij aanvang van de bouwwerkzaamheden is de Dijkpolder uitsluitend bereikbaar via de bestaande opgangen. Het is verkeerskundig niet wenselijk om alle bouwverkeer via deze ontsluitingen naar de Dijkpolder te laten rijden. Daarom ligt het initiatief voor om gebruik te maken van een tijdelijke bouwweg. Hierbij wordt vanaf de westelijke rijbaan van de snelweg (richting Rotterdam) een tijdelijke afrit gemaakt. Deze afrit sluit aan op de bestaande, interne ontsluitingsweg die al in de Dijkpolder aanwezig is. Deze ontsluitingsweg zal daarbij ook worden gebruikt ten behoeve van het bouwverkeer voor de nieuwbouw van Lely en de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg die aansluit op de Uiverlaan.

De aansluiting wordt gemaakt op de plaats van de knik in deze ontsluitingsweg. Dit is ter hoogte van het hoofdkantoor van Lely (Weverskade 110). Op deze plaats is al een verbreding aanwezig. Vanaf deze plaats zal het werkverkeer met name richting de werklocatie en de nieuw aan te leggen ontsluiting gaan rijden.

Voor de ontwikkeling wordt een extra stuk weg gerealiseerd. Hiermee wordt het voor bouwverkeer, dat terugkomt van de werklocatie, mogelijk de op- en afrit goed te benaderen. Hierdoor wordt voorkomen, dat bij de afrit moeilijke verkeersmanoeuvres ontstaan door vrachtwagens die een bocht van meer dan 90° moeten nemen. Hierdoor kan het verkeer gaan opstoppen en kunnen op de snelweg gevaarlijke situaties ontstaan.

De nieuwe afrit zal alleen gebruikt worden voor bouwverkeer. Er is nadrukkelijk geen sprake van een openbare weg. Dit wordt benadrukt door bebording en afsluitende hekken. Op het moment dat de oostelijke ontsluiting gereed is, zal het bouwverkeer gebruikmaken van deze nieuwe ontsluitingsroute. De tijdelijke afrit wordt vervolgens afgesloten. Op de locatie van deze afrit wordt vervolgens een geluidswal aangelegd.



1.4. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de tijdelijke bouwweg vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasland'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Maasland op 21 mei 2002 en is goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 17 december 2002.

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasland' zijn de gronden van het plangebied bestemd voor Agrarische doeleinden. Deze gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische productiebedrijven. Binnen de bestemming zijn in verband met de bestemming onder andere verhardingen toegestaan. Het aanleggen van een weg past in principe binnen de bestemming. Het gebruik hiervan als bouwweg past echter niet binnen de bestemming 'Agrarische doeleinden'.

1.5. Onderbouwing tijdelijke behoefte

Op grond van artikel 2.12 lid 2 Wabo kunnen burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning voor een bepaalde termijn afwijken van het bestemmingsplan. In artikel 5.18 van de Wabo is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de wet, die voorziet in een tijdelijke behoefte, wordt bepaald dat zij slechts geldt voor een daarin aangegeven termijn van ten hoogste vijf jaar.

In dit geval is sprake van een tijdelijke behoefte. De bestaande wegen hebben niet genoeg capaciteit om ook de verkeersgeneratie als gevolg van de bouwstromen te op te vangen. Inmiddels is gestart met de bouwwerkzaamheden van de werklocatie Lely. Op het moment dat het bestemmingsplan Dijkpolder vastgesteld is, kan worden begonnen met de aanleg van

de ontsluitingsstructuur. Na realisatie wordt de tijdelijke situatie opgeheven. Dit is nodig, omdat op deze gronden een geluidswal, de voorwaarde voor de woningbouwontwikkeling, gerealiseerd moet worden.

Naar verwachting is het bestemmingsplan Dijkpolder begin 2013 vastgesteld. De aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg van de Dijkpolder duurt circa 3 jaar. Dat betekent, dat de tijdelijke situatie in 2016 opgeheven zal worden. Deze tijdelijkheid is verder geborgd in een overeenkomst met Rijkswaterstaat, die toestemming heeft gegeven voor het gebruik van de afrit voor 1 jaar (en eventueel te verlengen met aanvullende goedkeuring van Rijkswaterstaat), en door het feit, dat op de gronden van de tijdelijke oprit naar de snelweg, een geluidswal gerealiseerd moet worden.

Toetsing aan omgevingsaspecten

Het plan is getoetst aan de sectorale aspecten. Deze toetsing is opgenomen in bijlage 1. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Het project is een particulier initiatief. De financiering hiervoor wordt gedragen door de aanvrager. Hiervoor zijn voldoende middelen beschikbaar.

Procedure

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, waarbij tijdelijk wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 3.12 van de Wabo. Binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet de aanvraag zes weken ter visie worden gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld zienswijzen in te dienen. De gemeenteraad wordt in deze periode gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Na de bekendmaking van het besluit op de omgevingsvergunning kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de rechter.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project wordt door de resultaten uit de wettelijke procedure voldoende gewaarborgd.

1.6. Conclusies ruimtelijke onderbouwing

De tijdelijke bouwweg, inclusief de tijdelijke afrit van de snelweg, zorgt ervoor dat als gevolg van bouwactiviteiten geen ongewenste negatieve verkeerseffecten zullen optreden. Het tijdelijk gebruik leidt niet tot knelpunten op het gebied van de sectorale aspecten. De tijdelijkheid is geborgd in een overeenkomst met Rijkswaterstaat en door het feit, dat op de locatie van de ontsluiting in de toekomst een geluidswal gerealiseerd moet worden.

B1.1 Inleiding

De tijdelijke ontwikkeling die in deze procedure mogelijk wordt gemaakt, wordt in deze bijlage getoetst aan de sectorale aspecten.

B1.2 Verkeer en parkeren

Toetsingskader: CROW, gemeentelijk beleid

Verkeersafwikkeling: onderzoek en conclusie

De tijdelijke bouwweg voorkomt, dat zich op de Westlandseweg en op de toeritten naar de Weverskade verkeersonveilige situaties voordoen. De tijdelijke bouwweg is onder meer bedoeld voor de aanleg van de toekomstige, veilige ontsluiting van de Dijkpolder.

De tijdelijke toe- en afrit van de A20 is zo ontworpen, dat het bouwverkeer veilig de snelweg op en af kan.

De afrit zal niet gebruikt worden voor regulier verkeer. Dit wordt geborgd doordat de afrit afgesloten wordt. Derhalve is de verkeersveiligheid niet in het geding.

B1.3 Bodem

Toetsingskader: Wet bodembescherming

Onderzoek en conclusie

Een (tijdelijke) bouwweg is geen gevoelige bestemming volgens de Wet bodembescherming. Derhalve vormt het aspect bodem geen knelpunt

B1.4 Externe veiligheid

Toetsingskader: Besluit externe veiligheid inrichtingen en Besluit externe veiligheid buisleidingen

Onderzoek en conclusie

Een (tijdelijke) bouwweg is geen gevoelige bestemming. Over de weg zullen geen gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Daarmee vormt dit aspect geen knelpunt.

B1.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader: grenswaarden uit de Wet milieubeheer en Besluit niet in betekende mate (nibm)

Onderzoek

Door de ontwikkeling is er een toename van verkeer van 90 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Hierbij wordt uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 100%. Uit de Nimb-tool blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 1,19 µg/m³ en van fijn stof van 0,16 µg/m³. Beide toenames blijven beneden de 1,2 µg/m³. Het project draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de A20 en Westlandseweg (als maatgevende doorgaande weg in de omgeving van het projectgebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving lagen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

B1.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader: Wet geluidhinder

Onderzoek en conclusies

De ontwikkeling voorziet in een tijdelijke bouwweg. Gezien de snelheid van het verkeer op deze weg, het huidige verkeer op de A20, en de afstand tot de bestaande woonbebouwing aan de Weverskade (ruim 500 m), is het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering voor deze ontwikkeling.

B1.8 Water

Toetsingskader: Waterwet/watertoets/Besluit ruimtelijke ordening

Onderzoek

Ten behoeve van aansluiting van de tijdelijke toe- en afrit worden drie duikers gerealiseerd. Twee duikers met een doorsnede van 1000 mm zijn voorzien in de sloot langs de A20, één duiker met een doorsnede van 800 mm is voorzien in een sloot dwars hierop. Ter compensatie hiervan wordt een extra waterpartij gegraven van 159 m².

Na afloop van het gebruik wordt de tijdelijke situatie opgeheven. Op dat moment wordt, afhankelijk van de planvorming van de Dijkpolder, de huidige situatie hersteld of wordt de toekomstige waterstructuur van de Dijkpolder gerealiseerd.

Waterkwaliteit

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het Hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het Hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

B1.9 Ecologie**Toetsingskader: Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet***Onderzoek*

De geplande tijdelijke ontsluiting is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied of de Ecologische Hoofdstructuur.

In het projectgebied is geen opgaande beplanting aanwezig, vaste nesten van broedvogels en vleermuizen, vaste vliegroutes en primair foerageergebied kunnen dan ook worden uitgesloten. Ten behoeve van de ontwikkeling dient wel water gedempt te worden. Uit ecologische onderzoeken voor Dijkpolder is gebleken dat in het gebied de kleine modderkruiper voorkomt. Door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode (onder andere) vangen en verplaatsen kleine modderkruiper, werken vanuit één richting) kan voorkomen worden dat de kleine modderkruiper wordt verstoord. In het projectgebied komen mogelijk ook licht beschermde soorten als veldmuis, mol, egel, konijn en hermelijn voor. Voor deze soorten geldt echter een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet.

Bij de uitvoering dient ook rekening te worden gehouden met broedende vogels in de omgeving.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat, al dan niet door het treffen van maatregelen, het aspect ecologie de uitvoering van het project niet in de weg staat

B1.11 Archeologie

Toetsingskader: Besluit Ruimtelijke ordening, Monumentenwet 1988, archeologische beleidskaart

Onderzoek en conclusie

De tijdelijke ontwikkeling voorziet slechts in kleinschalige grondwerkzaamheden, zoals de aanleg van het wegcunet en een kleine verbreding van de watergang. De grondwerkzaamheden beslaan een oppervlakte dat kleiner is dan 40 m². Eventuele archeologische waarden worden vanwege de kleinschaligheid van de werkzaamheden niet aangetast worden. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering.

B1.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader: Telecommunicatiewet

Onderzoek en conclusies

In of nabij het projectgebied zijn geen leidingen die planologisch relevant zijn en die een belemmering opleveren voor de ontwikkeling. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering.