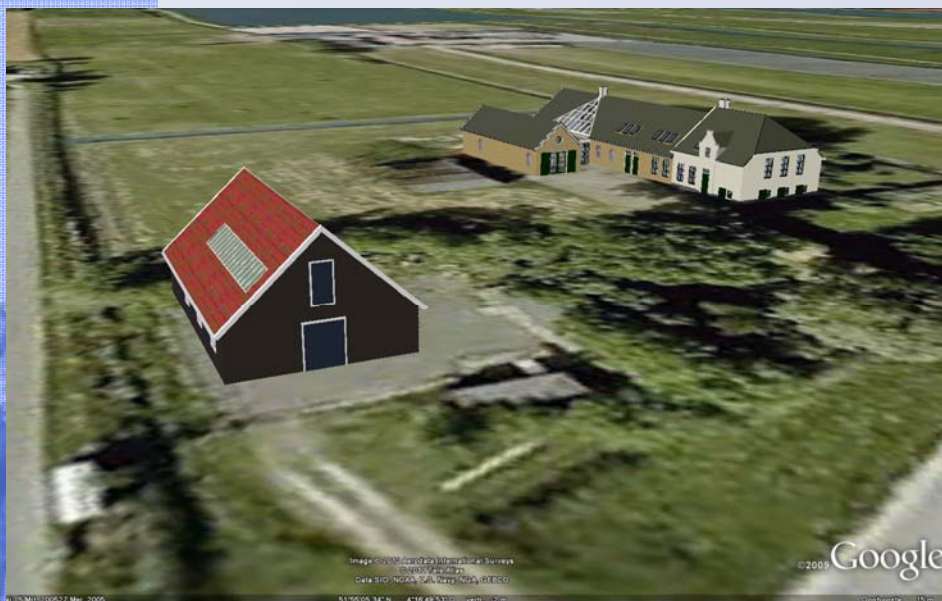


MAASSLUIS
eerste stad aan de waterweg

Postbus 55 - 3140 AB Maassluis

Ruimtelijke Onderbouwing (RO)



Locatie: Zuidbuurt 10a te Maassluis

Bouw van een bijgebouw (stal)

Ruimtelijke Onderbouwing (RO)

Locatie: Zuidbuurt 10a te Maassluis

Bouw van een bijgebouw (stal)

Opdrachtgever: Fam. Slier

Datum: 10 maart 2010

Auteur: M. Reek, architect



Figuur 1 Bouwlocatie Zuidbuurt 10a, Maassluis

Inhoudsopgave

Locatie: Zuidbuurt 10a te Maassluis	1
Bouw van een bijgebouw (stal)	1
1. Inleiding	4
1.1. Beknopte projectomschrijving en doelstelling	4
1.2. Huidige situatie	4
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Regionaal beleid	10
2.4. Gemeentelijk beleid	11
3. Stedenbouwkundige aspecten	14
3.1. Ruimtelijke structuur	14
3.2. Bouwplan	15
3.3. Verkeer	17
3.4. Parkeren	17
3.5. Openbaar vervoer	17
4. Milieuaspecten	17
4.1. Geluidshinder	17
4.2. Luchtkwaliteit	17
4.3. Externe veiligheid	18
4.4. Bodem	18
4.5. Waterhuishouding	18
4.6. Ecologie	18
5. Overige aspecten	19
5.1 Cultuurhistorie en archeologie	19
5.2. Kabels en leidingen	21
5.3. Welstand	21
6.1. Economische uitvoerbaarheid	21
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7. Afweging en conclusie	22
Bijlage: tek.nr. B.01, werknr. 596, Bouw van een stal, Bouwaanvraag, d.d. 25 januari 2010.	

1. Inleiding

1.1. Beknopte projectomschrijving en doelstelling

Het bouwplan betreft de bouw van een bijgebouw (stal), ter plaatse van Zuidbuurt 10a, gemeente Maassluis, kadaster gemeente Maassluis, sectie K, nr. 10.

Deze Ruimtelijke Onderbouwing (=RO) is opgesteld in het kader van een aanvraag voor het nemen van een projectbesluit op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, waarmee de initiatiefnemer tegemoet komt aan een zogenaamde 'goede ruimtelijke onderbouwing', genoemd in de brief van de afdeling ruimtelijke ordening gemeente Maassluis met kenmerk 2009-3257.

De bouwlocatie heeft in het nieuwe “bestemmingsplan Aalkeetpolder” de bestemming “Woondoeleinden (Ww)”. De bouwaanvraag voldoet aan alle gestelde eisen voor de bestemming “Woondoeleinden” zoals vastgelegd voor de projectlocatie in het “bestemmingsplan Aalkeetpolder”, met uitzondering van Artikel 11 Woondoeleinden (W), lid 4e :

De aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan te worden gebouwd.

1.2. Huidige situatie

Op de bouwlocatie heeft een stal met paardenbak gestaan. De gemeente Maassluis heeft op 25 juli 2007 een sloopvergunning met nummer 2007-923 verleend voor de sloop van een bestaande stal.

Op het bestemmingsvlak Zuidbuurt 10a staan 4 bouwvlakken aangegeven, die voor de voorgevelrooilijn vallen. (zie figuur 4 – Uitsnede overzichtskaart “bestemmingsplan Aalkeetpolder” ter plaatse van bouwlocatie Zuidbuurt 10a, Maassluis).

Dit zijn oorspronkelijke bijgebouwen, die kortgeleden gesloopt zijn. Op de bouwlocatie Zuidbuurt 10a hebben gedurende lange tijd bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn gestaan.

Het nieuwe bijgebouw (stal) wordt gebouwd buiten de bestemming Water (Wa).

Het beleid is verwoord in de notitie Kaden en waterkeringvremde elementen van 9 februari 1999 en de Beleidsregel Veendijken van januari 2008.



RO Zuidbuurt 10a Maassluis



2. Beleidskader

De beleidscontext voor de visie op de ontwikkeling van het plangebied wordt gevormd door een aantal landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal en regionaal alsmede lokaal beleid beknopt samengevat.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

Het rijksbeleid geeft geen specifieke informatie over Maassluis en omgeving. Het plangebied is gelegen in de ruimte van het stedelijk netwerk Randstad en het economisch kerngebied Zuidvleugel.

De Nota Ruimte zet onder meer in op het volgende:

- verdere verstedelijking op en aan de randstadring in zogenoemde bundelingsgebieden waar Maassluis deel van uitmaakt;
 - efficiënt en zo mogelijk meervoudig ruimtegebruik, echter geen rode contouren om de kernen;
- verdichtingsmogelijkheden in het bestaande bebouwde gebied moeten zo optimaal mogelijk worden benut; het streefgetal voor de realisatie van woningen en arbeidsplaatsen in het bestaande bebouwde gebied is 40% van het totale uitbreidingsprogramma;
- gemeenten moeten de mogelijkheid hebben de eigen natuurlijke aanwas op te vangen;
 - omvorming van de voormalige rijksbufferzones naar groene gebieden met mogelijkheden voor ontspanning en (dag)recreatie.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De hoofddoelstelling van deze nota is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

Nota "Anders omgaan met Water" (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2000)

In dit kabinetsstandpunt deelt men de zorg van de Commissie WB21 dat het huidige systeem van waterbeheer zeker niet in staat is om de toekomstige ontwikkelingen als klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei op te vangen.

Men beaamt de noodzaak van verandering in het huidige waterbeheer om Nederland in de toekomst, wat water betreft, een veilig, leefbaar en aantrekkelijk land te houden. De belangrijkste aanbevelingen van de commissie Waterbeheer 21e eeuw, – zoals de nieuwe aanpak van de trits "vasthouden, bergen, afvoeren", zo min mogelijk afwenteling, de stroomgebiedbenadering en de watertoets – zijn door het kabinet overgenomen.

2.2 Provinciaal beleid

Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020) (2005)

Provinciale Staten hebben op 12 oktober 2005 RR2020 vastgesteld. Het RR2020 is zowel een streekplan als een regionaal structuurplan.

De drie hoofddoelstellingen van RR2020 zijn:

- verbeteren van de woon- en leefomgeving;
- versterken en diversifiëren van het ruimtelijk-economisch ontwikkelingsperspectief;
- bevorderen van de sociaal-culturele diversiteit, voor zover deze het gevolg is van de individuele keuzes en leefstijlen van inwoners en niet leidt tot verschijnselen als segregatie en stigmatisering.

Op de plankaart is het plangebied weergegeven als "Agrarisch gebied plus" en "Openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen". Eén van de opgaven die genoemd wordt voor de Regio Rotterdam is het creëren van een grote diversiteit aan kwalitatief goede woon-, werk- en verblijfsgebieden.

Daarbij moet de regio zo mogelijk binnen de eigen grenzen reageren op verschuivingen in de woningmarkt.

De Boonervliet maakt in de RR2020 deel uit van een ecologische verbindingszone. Aangezien de Boonervliet niet is opgenomen in het rapport Ecologische verbindingszone kan met betrekking tot onder andere de breedte worden aangesloten bij de omschrijving van zone 72.



Figuur 4: Uitsnede plankaart RR2020

De Aalkeetpolder maakt onderdeel uit van de Groenblauwe Slinger en is grotendeels aangeduid als stedelijk parklandschap. De Groenblauwe Slinger vormt een buffer tussen de verstedelijkte gebieden in dit deel van de Deltametropool. Het gebied heeft een belangrijke recreatieve functie voor inwoners van de omliggende steden.

Ruimte-voor-Ruimteregeling in Zuid-Holland (2003) + herziene versie

In 2003 heeft de provincie Zuid-Holland de Nota Ruimte-voor-Ruimte vastgesteld, waarin de Ruimte-voor-Ruimteregeling is opgenomen. Op 8 maart 2005 is de Nota Regels voor Ruimte vastgesteld. In deze Nota is ook de Ruimte-voor-Ruimteregeling opgenomen. Hoofddoel van de Ruimte-voor-Ruimteregeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen die niet in het landschap passen en daarmee de gewenste landschappelijke waarden teniet doen. Om dit doel te bereiken, mogen in ruil voor het definitief en substantieel slopen van de bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties één of meer compensatiewoningen worden gebouwd. Het terugdringen van storende en overvloedige bebouwing staat in de regeling centraal.

Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 (september 2006)

De provincie wil in Zuid-Holland een gezond, groen en veilig leef- en investeringsklimaat realiseren. Dit beleidsplan formuleert het provinciale groen-, water- en milieubeleid voor de komende vier jaar en bevat de provinciale agenda en de integrale aanpak die samen met partners wordt uitgevoerd:

- verbeteren van de waterveiligheid;
- bemiddelen, stimuleren en faciliteren bij de aanpak van wateroverlast;
- verbeteren van de omgevingskwaliteit (lucht, geluid, veiligheid) rond transportassen;
- in acht nemen van de groen-, water- en milieuambities bij ruimtelijke projecten en woon- en werkomgevingen;
- realiseren van 10.000 ha "Provinciale Ecologische Hoofdstructuur" en 5.000 ha "Groen In en Om de Stad" in de periode tot 2018;
- behouden en ontwikkelen van typisch Zuid-Hollandse cultuurlandschappen en landbouw;
- verbeteren van de biodiversiteit en de milieu- en waterkwaliteit;
- stimuleren van duurzame glastuinbouw;
- herstructureren van bedrijventerreinen;
- stimuleren van milieu- en marktinnovatie; stimuleren van energiebesparing, energiekringlopen en duurzame energiebronnen die specifiek zijn voor Zuid-Holland;
- acties in gang zetten om Zuid-Holland ook in de toekomst klimaatbestendig te houden.

Specifieke doelen voor de Aalkeetpolder – als onderdeel van de Groenblauwe slinger – zijn:

- het in stand houden van het regiopark op basis van de Visie Beheer Groengebieden, waarbij het accent erop ligt regioparken bestuurlijk-organisatorisch te structureren;
- functies en verschillende sectorbelangen combineren met aandacht voor realisatie van ecologische verbindingzones, behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteiten in de parken en ontwikkelingen op het platteland en in de landbouw (nieuwe economische dragers voor het platteland) benutten;
- onderzoeken hoe de publieke functie "Groen" in de 7 regioparken planologisch beschermd kan worden.

Het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 vervult de functie van provinciale milieubeleidsplan (in de zin van artikel 4.9 van de Wet milieubeheer) en van provinciaal waterhuishoudingsplan (in de zin van artikel 7 van de Wet op de waterhuishouding).

2.3 Regionaal beleid

Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025

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

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

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

Waterbeheersplan 2006-2009, Realiseren en intensiveren, Hoogheemraadschap van Delfland (2005)

De komende jaren ligt het accent op het realiseren van de opgestelde plannen en het intensiveren van de uitvoering ervan. De thema's waarbinnen dit plaatsvindt zijn: veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid buitbaarheid, aanleggen en beheren, overleggen en samenwerken en reguleren en toezicht houden. Het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water vragen om daadkrachtige uitvoering van een groot aantal maatregelen. Goede samenwerking en overleg met gemeenten ten aanzien van de watertoets van ruimtelijke plannen is een belangrijk streven.

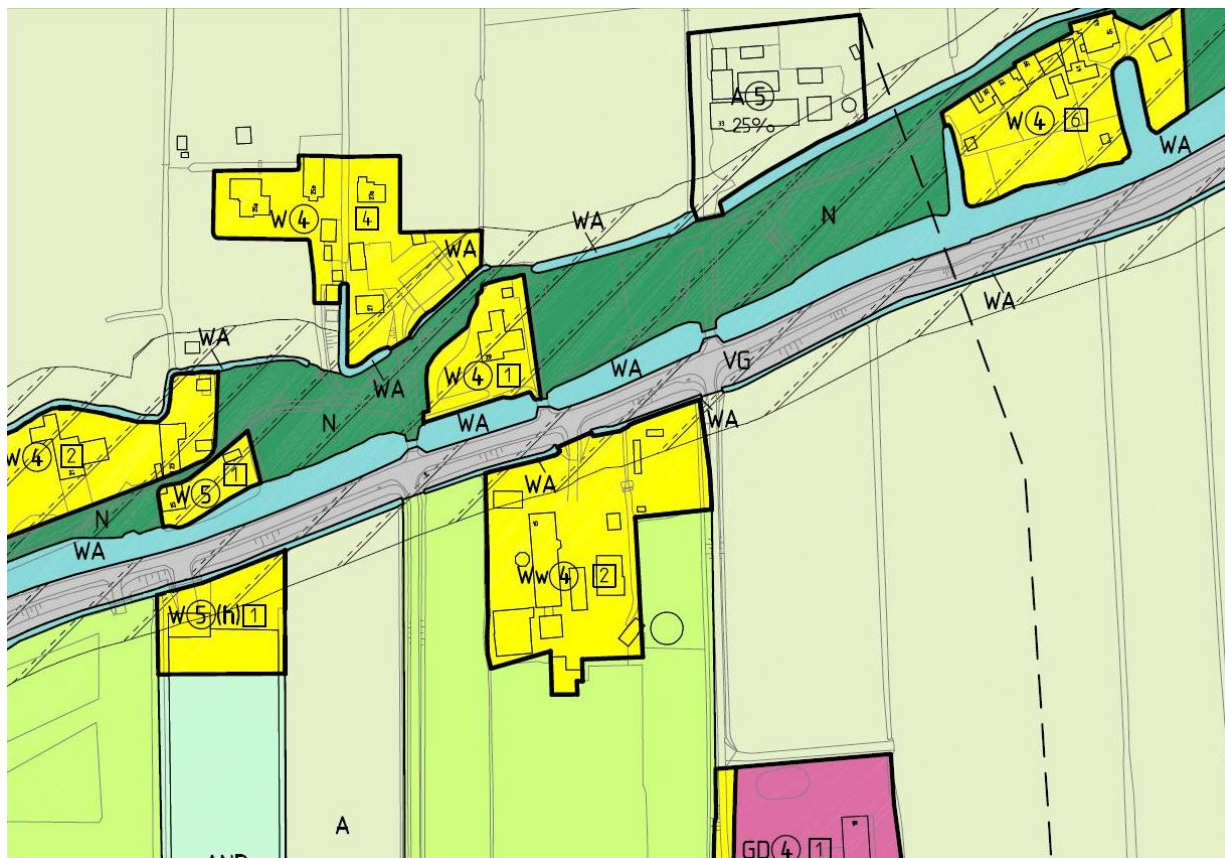
Waterkansenkaart en Handreiking watertoets Delfland 2004, Ruimte voor water in beeld (2004)

In het kader van de afstemming van het waterbeleid met ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening heeft het Hoogheemraadschap van Delfland een Waterkansenkaart opgesteld. Deze waterkansenkaart kan gezien worden als de nadere, gebiedsspecifieke uitwerking van de deel stroomgebiedsvisie Midden-Holland. Naast de waterkansenkaart heeft het Hoogheemraadschap van Delfland een handreiking opgesteld, waarin de door Delfland gewenste verloop van de watertoets voor ruimtelijke plannen nader is uitgewerkt en waarin een checklist is opgenomen.

2.4. Gemeentelijk beleid

Nota Bouwen en Vernieuwen in Maassluis (2005)

Op 25 januari 2005 is de gemeentelijke Nota Bouwen en Vernieuwen door de gemeenteraad vastgesteld. Het woonbeleid van de gemeente Maassluis is gericht op woningbouw, kwaliteit en kernvoorraad. Het gemeentelijk (woon)beleid is tevens gericht op woningverbetering en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, (vervangende) nieuwbouw, uitbreidingsnieuwbouw en zorgvuldig ruimtegebruik.



Figuur 5 – Uitsnede overzichtskaart “bestemmingsplan Aalkeetpolder” ter plaatse van bouwlocatie Zuidbuurt 10a, Maassluis

Structuurvisie Maassluis 2000+

Op 16 september 1997 is de gemeentelijke Structuurvisie Maassluis 2000+ vastgesteld. In deze structuurvisie is op grond van bestaande nota's en onderzoeken een samenhangend beeld geschetst van de ruimtelijke en functionele structuur van Maassluis. Hiertoe zijn de verbanden tussen verschillende beleidsvelden weergegeven, keuzes gemaakt en de invloed van die keuzes op de andere beleidsvelden inzichtelijk gemaakt. De structuurvisie vormt het ruimtelijk beleidskader voor Maassluis op de lange en middellange termijn en vormt de basis voor de actualisering van bestemmingsplannen.

In algemene zin is het beleid voor de omgeving van Maassluis gericht op het bevorderen

van het groenrecreatieve karakter van de omgeving. Voor de kern Maassluis zelf wordt gestreefd naar handhaving van het inwonertal en het voorzieningenniveau, het bevorderen van een evenwichtige bevolkingssamenstelling en de compacte stadsgedachte.

Bij de ruimtebehoefte die hiermee gepaard gaat, dient aandacht te worden besteed aan het ruimtelijk beeld van Maassluis door:

- het ruimtelijk karakter van Maassluis en de relatie met de omgeving te versterken door gebruik te maken van de uitstraling van de karakterbepalende elementen en het omringende landschap;
- het verbijzonderen van knooppunten van structuurelementen door het toevoegen van bijzondere bebouwing of het creëren van bijzondere openbare ruimte op deze knooppunten;
- hoogbouw te beperken tot die plaatsen waar dit om stedenbouwkundige redenen gewenst is;
- bouwen in de binnenstad in te passen in het historische karakter;
- geen uitbreiding van bebouwing aan de uiterste noordwest- en zuidoosthoek van Maassluis;
- nieuw woongebied aan de Waterweg en op termijn in de Dijkpolder;
- inrichting en architectuur van hoogwaardige kwaliteit.

Vanuit de structuurvisie wordt aangegeven dat de groene zones aan de oostzijde de stad als het ware omarmen en daardoor onderstrepen dat sprake is van een zelfstandige stad. Het open, groene karakter moet daarom behouden blijven. Het uit deze structuurvisie voortvloeiende beleid voor de Aalkeetpolder is met name gericht op het behoud van de huidige openheid van het gebied.

Groenstructuurplan

Maassluis is een compacte stad aan het water, gelegen in een groen buitengebied. Dit buitengebied heeft ecologische, recreatieve en landschappelijke waarden. Door de verstedelijking van Maassluis is het buitengebied een waardevolle aanvulling op de beperkte landschappelijke, recreatieve en ecologische waarde van het groen in de directe woonomgeving. Het plangebied heeft de hoofdfunctie natuur, landschap en recreatie.

In 2001 is een herziening van het groenstructuurplan opgesteld "Groenvisie en actieplannen Maassluis". De hoofddoelstelling van dit plan dat zich echter uitsluitend richt op het stedelijk gebied, is behoud en versterking van belangrijke groenelementen op stedelijk- en wijkniveau, oftewel het groene raamwerk.

Regionale woningkwaliteit

In 2003 is het rapport regionale woningkwaliteit opgesteld voor de gemeenten in de stadsregio Rotterdam. Het rapport bevat onder andere minimale ebruiksoppervlaktelaten en een geïntegreerd pakket technische maatregelen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen basiskwaliteit en pluspakketten. De basiskwaliteit is een minimumkwaliteitsniveau dat voor alle woningen gerealiseerd zal worden. Daarnaast zijn er enkele pluspakketten. Deze maatregelen kunnen gekozen worden, maar zijn niet verplicht.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis heeft de in dit rapport beschreven aanpak vastgesteld. Hiermee wordt deelgenomen aan een overkoepelend kwaliteitsbeleid binnen de hele regio.

De basiskwaliteit is niet-vrijblijvend en geldt in ieder geval voor alle seriematig nieuw te bouwen woningen waarbij de gemeente betrokken is bij de gronduitgifte. Het college heeft tevens besloten om in te zetten op de pluspakketten Veiligheid, Woonkeur en Duurzaam & gezond.

Integrale Economische Beleidsnota Maassluis 2015 (2006)

In deze economische beleidsnota is toerisme en recreatie benoemd als een van de beleidsthema's ter bevordering van de economie in Maassluis. Met toerisme en recreatie wil Maassluis zich onderscheiden en de aantrekkelijkheid als woon-, werk en winkelplaats verbeteren. Het plangebied kan hier een rol in vervullen.

Maassluis heeft op het punt van dagrecreatie een beperkt aanbod voor toeristen. De voorzieningen hebben vooral een functie voor de eigen bevolking. De aanwezige functies zijn dan ook geen specifieke trekkers voor toeristen. Ook biedt Maassluis weinig voor kinderen. Maassluis is wel een goede uitvalsbasis voor fiets- en wandeltochten in de omgeving. Het plangebied dat deel uitmaakt van Recreatiegebied Midden-Delfland wordt gezien als een van de aantrekkelijke recreatiegebieden in de omgeving.

Nota welstandsbeleid Maassluis 2004

Het gebied is in hoofdzaak een recreatiegebied met een drietal bouwwerken dat is aangemerkt als rijksmonument. Het gebied is vanuit het oogpunt van recreatie een belangrijk natuurgebied dat als zodanig van grote waarde is voor Maassluis en Vlaardingen. Gezien de bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het gebied, dienen nieuwbouwplannen te worden getoetst op welstandsniveau 1. Nieuwe ingrepen worden extra zorgvuldig beoordeeld.

Daarbij is het uitgangspunt een terughoudende vormgeving en passend materiaalgebruik.

Bestemmingsplan "Aalkeetpolder I"

De projectlocatie Zuidbuurt 10a is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Aalkeetpolder I" (vastgesteld 8 november 1994 en goedgekeurd op 2 mei 1995) en heeft de bestemming "Recreatieve doeleinden (Rd) binnen "bestemmingsplan Aalkeetpolder". Op het perceel heeft gedurende lange tijd een stal en paardenbak gestaan

Het bestemmingsplan "Aalkeetpolder I" is een verouderde, niet op de huidige, feitelijk situatie afgestemde regeling en inmiddels is er een nieuw "bestemmingsplan Aalkeetpolder" opgesteld.

De projectlocatie heeft in het nieuwe "bestemmingsplan Aalkeetpolder" de bestemming "Woondoeleinden (W)". De bouwaanvraag voldoet aan alle gestelde eisen voor de bestemming "Woondoeleinden" zoals vastgelegd voor de projectlocatie in het "bestemmingsplan Aalkeetpolder", met uitzondering van Artikel 11 Woondoeleinden (W), lid 4e

De aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan te worden gebouwd.

De gemeenteraad heeft op 19 mei 2009 het "Bestemmingsplan Aalkeetpolder" vastgesteld. Dit plan is op 19 januari 2010 goedgekeurd door gedeputeerde Staten. Het plan is nog niet onherroepelijk, omdat het nog voor beroep ter inzage ligt.

Conclusie

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

Voor het plangebied en de directe omgeving daarvan worden geen ingrijpende veranderingen voorgesteld. Het groene en recreatieve beleid voor dit plangebied stemt derhalve overeen met de huidige situatie, zoals dit in het nieuwe bestemmingsplan Aalkeetpolder wordt vastgelegd.

3. Stedenbouwkundige aspecten

3.1. Ruimtelijke structuur

Het nieuwe “bestemmingsplangebied Aalkeetpolder” omvat het buitengebied van de gemeente Maassluis met daarin het bebouwingslint Zuidbuurt/Kortebuurt. In het plangebied bevinden zich zowel agrarische gronden met bijbehorende agrarische bebouwing als niet-agrarische functies zoals woonbebouwing, kleine bedrijven, recreatieve voorzieningen en een spoorlijn

Het plangebied bestaat voor een deel uit agrarisch gebied en voor een deel uit extensief recreatiegebied buiten de bebouwde kom. Daarnaast hoort een klein deel in het westen van het plangebied tot de bebouwde kom van Maassluis (Kortebuurt). Een belangrijke kwaliteit van de polder is het grote contrast met het stedelijke gebied van Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen.

Deze open polder scheidt Maassluis van deze stedenband. Maassluis is daardoor de eerste kern die aan de westzijde los ligt van het aaneengesloten stedelijk gebied.

De ruimtelijke basisstructuur in het plangebied wordt gevormd door het open slagenlandschap van de vroegere Aalkeetpolder. Belangrijke elementen hierin zijn de noord-zuidlopende watergangen in combinatie met het oost-westrichting georiënteerde bebouwingslint van de Zuidbuurt/Kortebuurt.

Het belangrijkste uitgangspunt is het behoud en de versterking van deze open polderstructuur en het oude bebouwingslint op de kreekkrug van de Zuidbuurt/Kortebuurt. Het plangebied maakt onderdeel uit van de gronden die zijn opgenomen in de Reconstructiewet

De Kortebuurt behoort tot de bebouwde kom van Maassluis en is een overgangszone naar het buitengebied en kent geen harde rand. De Boonervliet en het bebouwingslint van de Zuidbuurt/Kortebuurt zijn aangeduid als historisch-landschappelijke lijnen van hoge waarde. De Zuidbuurt is tevens aangeduid als nederzetting van zeer hoge waarde. De relatie met het omliggende landschap wordt als van zeer hoge waarde aangeduid vanwege de nog intact zijnde verkaveling, de openheid en de aanwezigheid van duidelijke kreekkruggen in het veenlandschap.

In het lint van de Zuidbuurt/Kortebuurt zijn burgerwoningen gebouwd. Deze woningen zijn nagenoeg allemaal vrijstaand gebouwd. Hierdoor bestaan vanaf de Zuidbuurt/Kortebuurt doorzichten in het agrarisch gebied. Deze doorzichten dienen behouden te blijven. Verdere verdichting met woningen is ongewenst, met uitzondering van toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Ten behoeve van het waarborgen van de openheid en de doorzichten in het landelijke gebied, worden in ieder geval geen nieuwe grootschalige agrarische bedrijfsbebouwing en kassen meer toegelaten.

Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, kan de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en kassen, gecompenseerd worden door een bescheiden hoeveelheid nieuwe woningen.

Door toepassing van deze provinciale Ruimte-voor-Ruimteregeling kan deze ruimtelijke kwaliteitsslag worden gestart.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de gronden die zijn opgenomen in de Reconstructiewet Midden Delfland 1977. In het deelplan Lickebaert is vanaf de jaren '80 de reconstructie verder uitgewerkt. In navolging van dit reconstructieplan is in september 2005 de gebiedsvisie Midden-Delfland 2025 opgesteld.

In het RR2020 is het gebied , waarin de bouwlocatie Zuidbuurt 10a is gelegen, aangegeven als onderdeel van de Groenblauwe Slinger en is grotendeels aangeduid als stedelijk landschapspark.

De Groenblauwe Slinger vormt een buffer tussen de verstedelijkte gebieden in dit deel van de Deltametropool. Het gebied heeft een belangrijke recreatieve functie voor inwoners van de omliggende steden.

3.2. *Bouwplan*

Het onderhavige bouwplan betreft de oprichting van een bijgebouw (stal). Op de bouwlocatie wordt de oorspronkelijk stal in een gewijzigde vorm herbouwd.

In het nieuwe “bestemmingsplan Aalkeetpolder” is ter plaatse van de bouwlocatie, waarop het ontwerp gepland zijn, de bestemming “Wonen (Wv)” opgenomen.

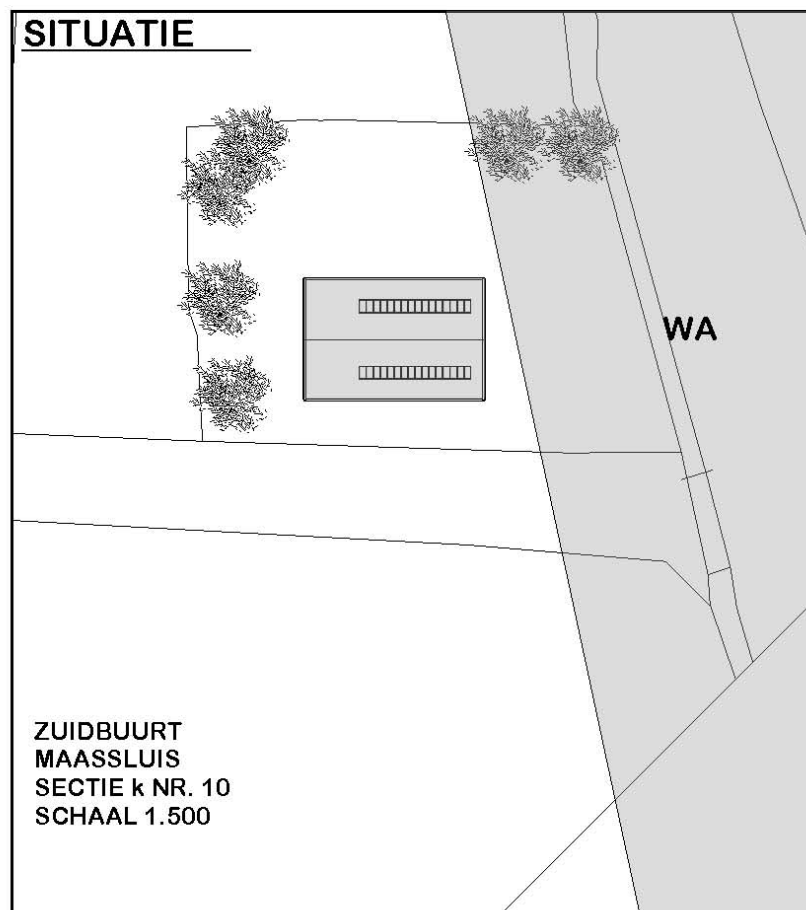
De bouwaanvraag voldoet aan alle gestelde eisen voor de bestemming “Woondoeleinden” zoals vastgelegd voor de projectlocatie in het nieuwe “bestemmingsplan Aalkeetpolder”, met uitzondering van Artikel 11 Woondoeleinden (W), lid 4e:

De aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan te worden gebouwd.

De stal wordt , op historisch verantwoorde wijze, gevormd door een rij ankerbalkgebinten op een onderlinge afstand van 3,6 m1. De drie-beukige ruimte wordt door een sporenkap afgedekt. De kap is voorzien van rode oude holle dakpannen. De gevel bestaat uit horizontale gepotdekselde zwarte houten delen.

Het geotechnisch onderzoek is gedaan door Mos Grondmechanica BV te Rhoon, opdrachtnr. 0084509.

De bouwtekening is als bijlage bijgevoegd.



Figuur 6: Bouwplan

3.3. Verkeer

Het bijgebouw (stal) zal ten opzichte van de bestaande situatie geen extra verkeersbewegingen opleveren, aangezien het slechts de herbouw van een oorspronkelijke stal betreft.

Voor de ontsluiting van het bouwplan zal geheel gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande infrastructurele voorzieningen.

3.4. Parkeren

Gezien de ligging en omvang van de bouwlocatie kan er worden voorzien in parkeren op eigen terrein en zal niet op de openbare weg geschieden.

3.5. Openbaar vervoer

Ten aanzien van het openbaar vervoer ligt de bouwlocatie op een afstand van ca. 1200 meter van het dichtstbijzijnde busstation-viaduct te Maasland.

4. Milieuaspecten

4.1. Geluidshinder

In het kader van de Wet geluidshinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en gebieden waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/h geldt. Formeel zijn 30 km/h-wegen voor de Wet geluidshinder gedezoneerd.

Het bijgebouw (stal) is gelegen aan de Zuidbuurt. Op de Zuidbuurt en Kortebuurt geldt een 30 km/h-regime. 30 km/h-wegen hebben volgens de Wet geluidshinder geen geluidszone waarbinnen toetsing aan de Wet geluidshinder dient plaats te vinden.

4.2. Luchtkwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan art. 5.2 van de Wet Milieubeheer.

In de Regeling NIBM (algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen') echter, is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

4.3. Externe veiligheid

Voor externe veiligheid zijn in het algemeen twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De locatie van de geplande ontwikkeling bevindt zich niet in een risicocontour of invloedsgebied van een inrichting of transportroute van gevaarlijke stoffen.

4.4. Bodem

Het bouwplan betreft de herbouw van een bestaand bijgebouw (stal). De bouw zal een gesloten grondbalans kennen.

4.5. Waterhuishouding

Zoals beschreven in hoofdstuk 7.9. van het nieuwe “bestemmingsplan Aalkeetpolder” wordt het waterkwaliteitsbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Delfland. Tevens is zij de beheerder van alle waterkeringen in het beheersgebied.

Het afvalwater wordt d.m.v. een IBA gezuiverd. IBA staat voor Individuele **B**ehandeling van **A**fvalwater. Een IBA is een soort minizuivering. Het gezuiverde afvalwater gaat naar de sloot..

4.6. Ecologie

In hoofdstuk 7.12. van het nieuwe “bestemmingsplan Aalkeetpolder” staat dat het plangebied geen onderdeel vormt van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of een speciale beschermingszone ingevolge de Vogel- of Habitatrichtlijn. Ook in de directe omgeving zijn geen speciale beschermingszones aanwezig.

De conclusie is dat de Natuurbeschermingswet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Ecologisch gezien bestaat er geen bezwaar tegen de bouw, omdat deze dient ter vervanging van de reeds bestaande stal en paardenbak. Ecologische waarden zullen dus niet worden aangetast.

5. Overige aspecten

5.1 Cultuurhistorie en archeologie

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Delfland en Schieland en de Archeologische Verwachtingskaart Maassluis (VLAK, 2003) laten zien dat het plangebied rijk is aan archeologische sporen en verwachtingen. De verwachtingswaarden zijn gebaseerd op de geologische ondergrond van het plangebied en de bekende bewoningsspatronen.

Het uitgangspunt is de bescherming van de aanwezige archeologische vindplaatsen.

Op grond van de aanwezige waarden op het gebied van historische geografie, archeologie en bebouwing is Midden-Delfland aangewezen als zogenaamd Belvédèregebied. Cultuurhistorische waarden dienen hier mede richtinggevend te zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. De betreffende waarden worden hieronder beschreven.

Historische geografie

Te beschermen waarden zijn op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Delfland en Schieland (provincie Zuid-Holland, 2003) terug te vinden. Zo zijn de Boonervliet en het bebouwingslint van de Zuidbuurt aangeduid als historisch-landschappelijke lijnen van hoge waarde. De Zuidbuurt is tevens aangeduid als nederzetting van zeer hoge waarde.

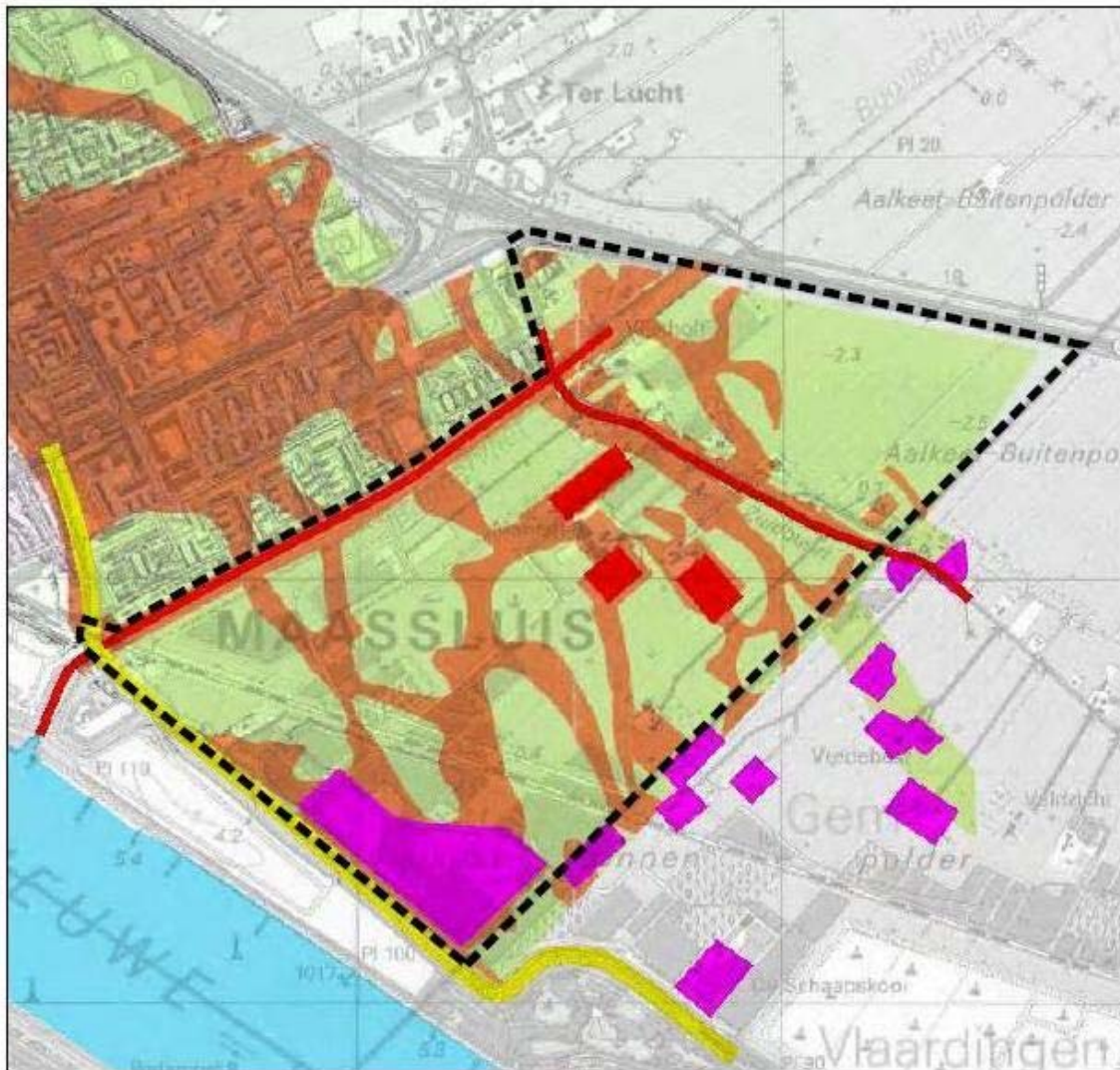
De relatie met het omliggende landschap wordt als van zeer hoge waarde aangeduid vanwege de nog intact zijnde verkaveling, de openheid en de aanwezigheid van duidelijke kreekruggen in het veenlandschap.

De Vlaardingsdijk wordt aangemerkt als historisch-landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde. De buiten het plangebied gelegen Nieuwe Waterweg is aangeduid als historisch-landschappelijk vlak van hoge waarde.

Aan de verspreide bebouwing ten noorden van de spoorlijn en de relatie met het landschap wordt eveneens een zeer hoge waarde toegekend. Hoewel deze bebouwing niet aan een weg is gekoppeld, is de bebouwing wel gekoppeld aan een kreekrug die reeds in de Romeinse tijd bewoond was.

Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta tot stand gekomen dat in 1998 door Nederland is geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.



In het Verdrag van Valetta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden.

De gehanteerde uitgangspunten zijn:

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

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Delfland en Schieland (provincie Zuid-Holland, 2003) en de Archeologische Verwachtingskaart Maassluis (VLAK, 2003) laat zien dat het plangebied rijk is aan archeologische sporen en verwachtingen. De verwachtingswaarden zijn gebaseerd op de geologische ondergrond van het plangebied en de bekende bewoningspatronen in een ruimere omgeving dat als referentiegebied is gebruikt. Daarnaast is geconstateerd dat er archeologische vindplaatsen voorkomen die met een wisselende mate van precisie in het plangebied kunnen worden gelokaliseerd en die uit een oogpunt van archeologie van belang zijn.

Om de zorgvuldigheid van de omgang met archeologische waarden te waarborgen, wordt in het bestemmingsplan met het oog hierop op de gronden de medebestemming archeologisch waardevol gebied gelegd.

Dit kan ertoe leiden dat eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden om het belang van het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk recht te doen.

5.2. Kabels en leidingen

De aanwezige kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de geplande bouwactiviteiten. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal overleg plaatsvinden met de beheerders van de aanwezige kabels en leidingen.

5.3. Welstand

De ingediende bouwaanvraag is officieel goedgekeurd door de welstandscommissie van de gemeente Maassluis.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op rekening van een private partij gerealiseerd en heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Maassluis.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het betreffende bouwplan dient volgens de gemeentelijke inspraakverordening de wettelijk vastgelegde periode ter inzage te liggen. Tijdens deze periode kunnen eventuele zienswijzen worden ingediend.

7. Afweging en conclusie

De beoogde ontwikkeling van de bouw van een stal aan de Zuidbuurt 10a in Maassluis past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

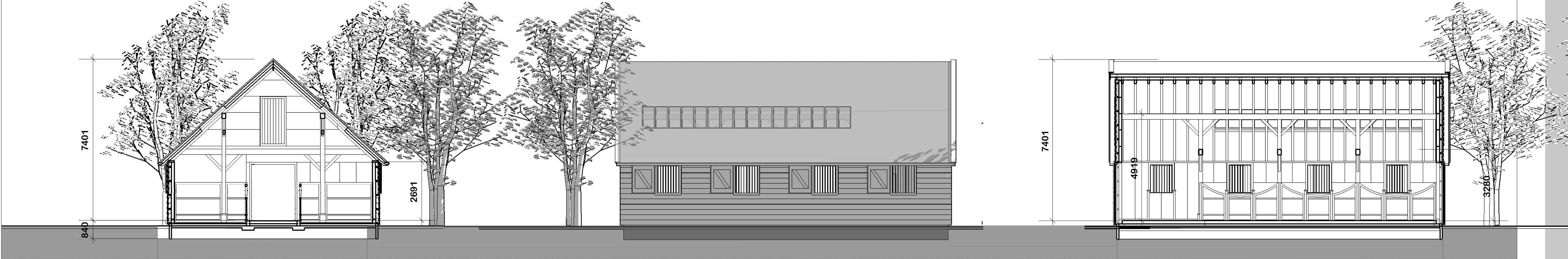
Wat betreft verkeer, parkeren, en water worden er geen problemen verwacht. Ook de overige in deze ruimtelijke onderbouwing behandelde aspecten vormen geen belemmering voor de realisatie van het project.



ZUID-WESTGEVEL

ZUID-OOSTGEVEL

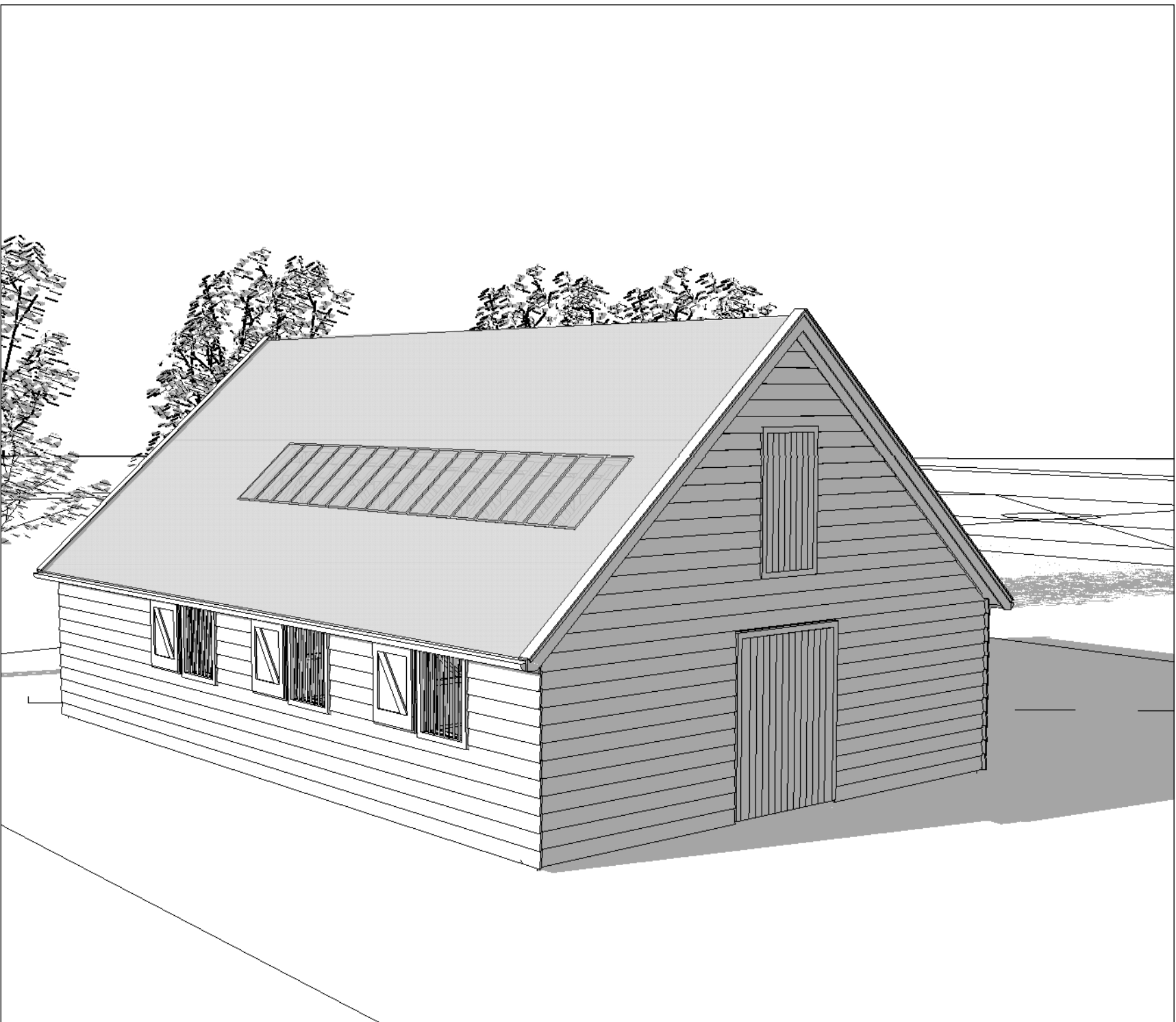
NOORD-OOSTGEVEL



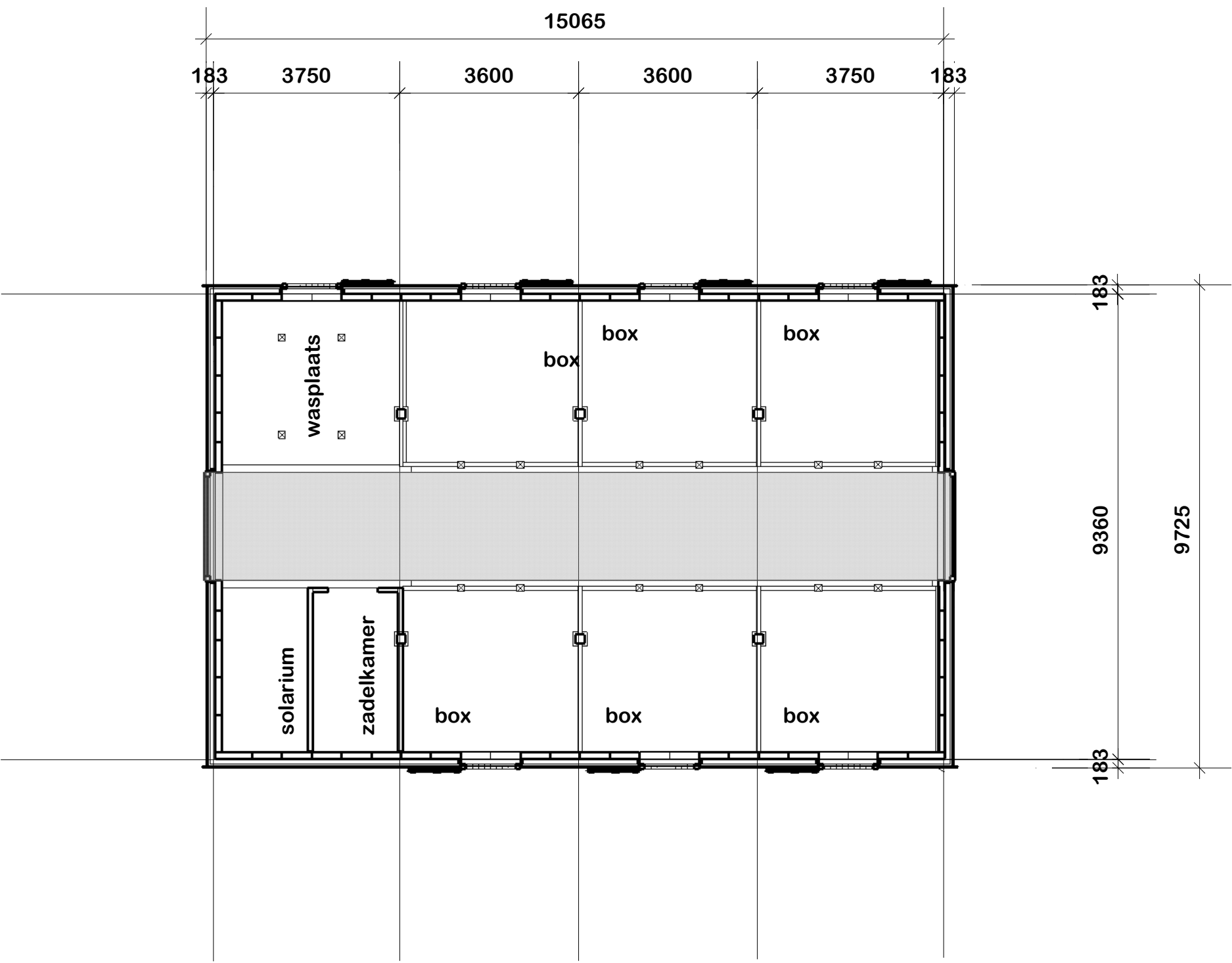
DWARSDOORSNEDE

NOORD-WESTGEVEL

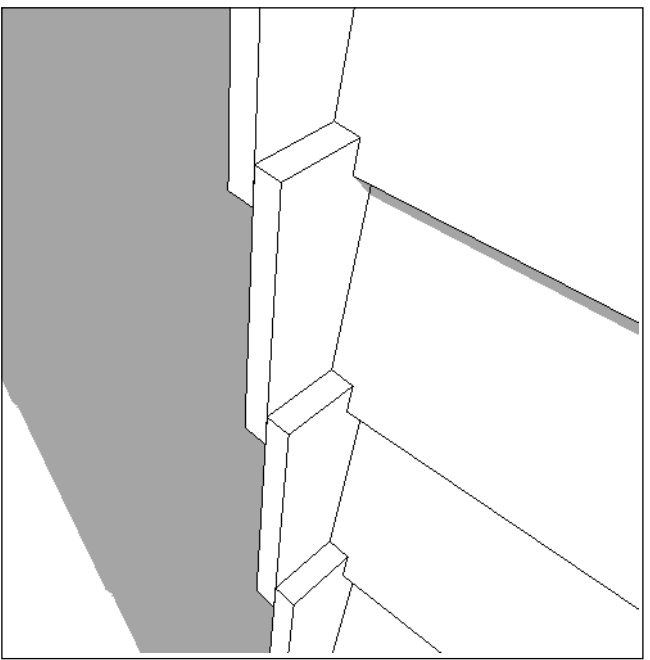
LANGSDOORSNEDE



PERSPEKTIEF



PLATTEGROND



HOEKOPLOSSING

FUNDERING

- 500 MM SCHUIMBETON
- 180 MM GEWAPEND BETONVLOER
- 90 MM Z/C VLOER
- PREFAB BETONNEN VORSTRAND, ZWART

GEVEL

- 140 MM CELLENBETON CASCOPANELEN
- 70 MM GLASWOL
- STIJL- EN REGELWERK
- VLOTDELEN, GEPOTDEKSELD, ZWART
- KOZIJNEN, GRENNEN, WIT RAL 9001
- RAMEN EN DEUREN, GRENNEN, STANDBLAUW
- DUBBELE SCHUURDEUREN, OPGEKLAMPT, STANDBLAUW
- HWA, ZINK 80 MM, 4 STUKS NAAR SLOOT

DAK

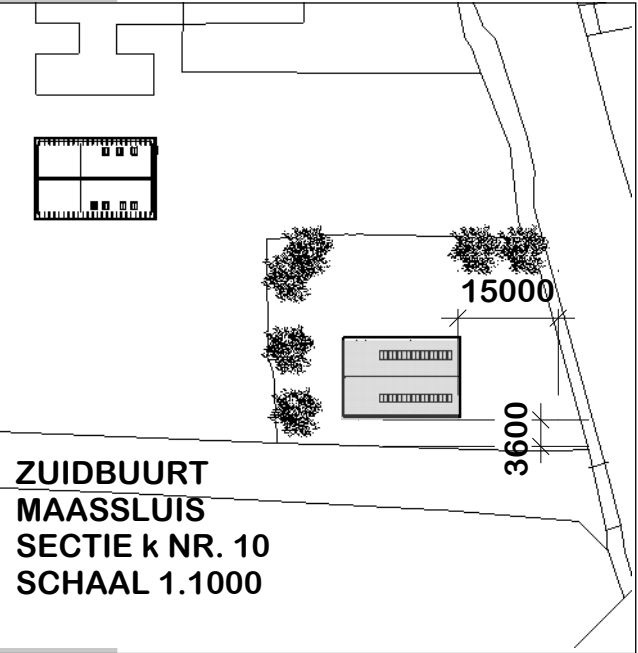
- GRENNEN SPOREN
- GRENNEN G.G. DELEN
- 80 MM PU-ISOLATIE
- TENGELS EN PANLATTEN
- O.H. PANNEN, ROOD
- ZINKEN MASTGOTEN
- HWA, ROND 80 MM, ZINK
- DAKLIJSTEN, GRENNEN, WIT RAL 9001
- WINDVEREN, ZINK

OPPERVLAKTE

- BEBOUWD OPPERVLAKTE 146,5 M2
- RIOLERING AAN SLUITEN OP EEN IBA

IBA staat voor Individuele Behandeling van Afvalwater.

SITUATIE



Architekten
Atelier
Reek vof

Kerkplein 15
3144 EK Maassluis
Tel.: 010 - 59 900 23
Fax.: 010 - 59 900 24
Mob.: 06 - 53842123
E-mail: info@aareek.nl

Opdr.g:

H. Slier
Zuidbuurt 10a
3141 EM Maassluis

Project:

Bouw van een stal
Bouwaanvraag

datum 18 december 2009
revisie 25 januari 2010
schaal 1.100/1000

Werknr.