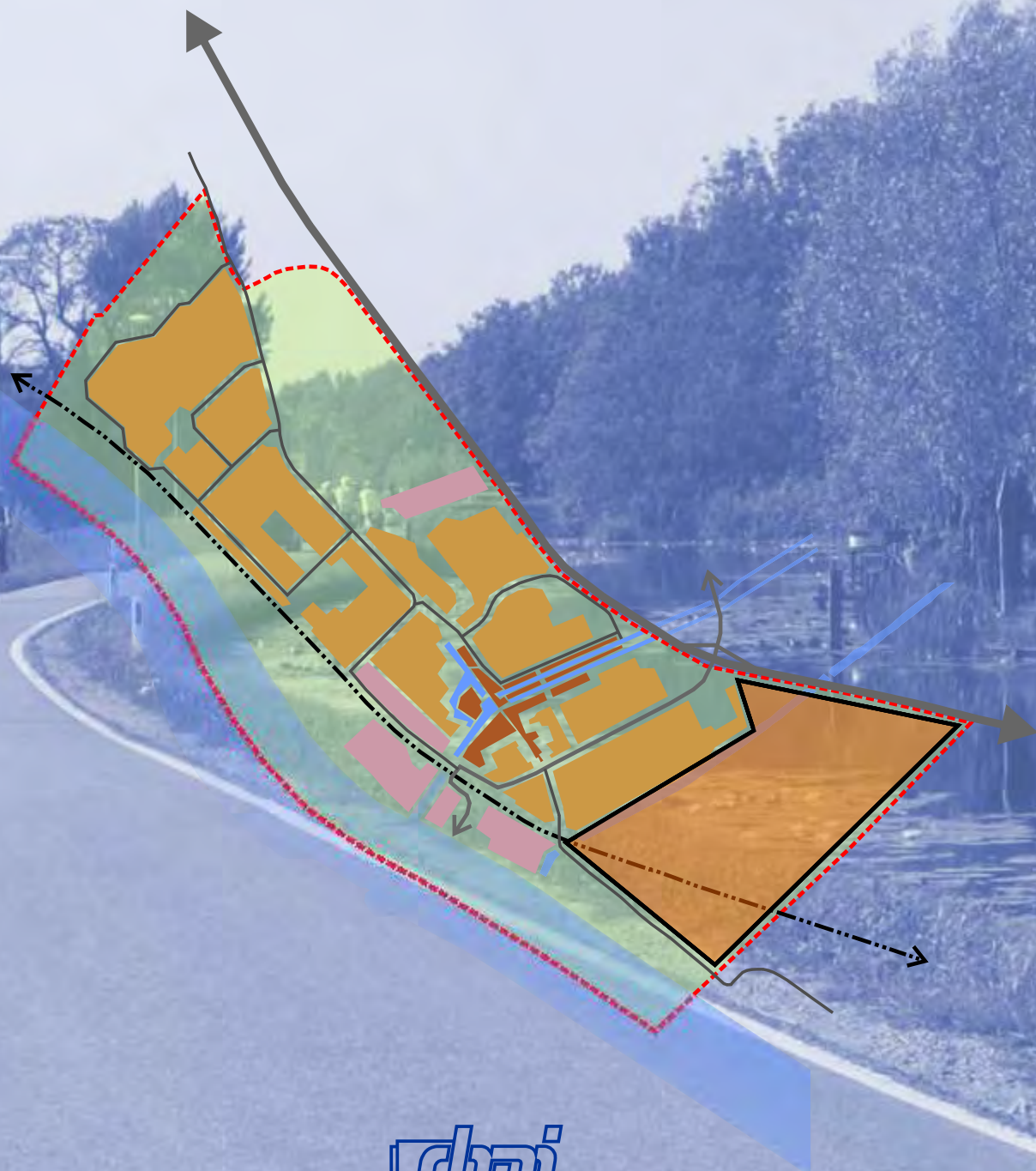


maassluis

bestemmingsplan

aalkeetpolder



maassluis

aalkeetpolder

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
11657.01	25 mei 2007	19 mei 2009		

opdrachtgever : mw. ir. K.M.A. Hoogenboezem-Lanslots

toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 5
1.1. Ligging plangebied	5
1.2. Vigerende plannen	5
1.3. Planvorm	5
1.4. Leeswijzer	6
2. Gebiedsvisie	9
2.1. Bestaande situatie en uitgangspunten	9
2.2. Nieuwe ontwikkelingen	10
3. Juridische planbeschrijving	11
3.1. Planvorm	11
3.2. Bestemmingsregeling	11
3.3. Handhaving	14
4. Beleidskader	17
4.1. Rijksbeleid	17
4.2. Provinciaal beleid	17
4.3. Regionaal beleid	19
4.4. Gemeentelijk beleid	20
4.5. Conclusie	23
5. Ruimtelijke analyse	25
5.1. Ontstaansgeschiedenis	25
5.2. Bestaande situatie	25
5.3. Relevant beleid en ruimtelijke uitgangspunten voor de gebiedsvisie	29
5.4. Beoogde ontwikkelingen	29
5.5. Conclusie	31
6. Functionele analyse	33
6.1. (Agrarische) bedrijven	33
6.2. Wonen	34
6.3. Detailhandel en horeca	35
6.4. Recreatie	35
6.5. Verkeer	36
7. (Milieu)onderzoeken	39
7.1. Wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï	39
7.1.1. Wegverkeerslawaaï	39
7.1.2. Spoorweglawaaï	41
7.2. Industrielawaaï	41
7.3. Externe veiligheid	43
7.4. Luchtkwaliteit	45
7.5. Niet-agrarische bedrijvigheid	47
7.6. Horeca-activiteiten	48
7.7. Agrarische bedrijvigheid en manegeactiviteiten	48
7.8. Bodemkwaliteit	49
7.9. Waterhuishouding	51
7.10. Planologisch relevante leidingen	53
7.11. Duurzaamheid	56
7.12. Ecologie	56
7.13. Cultuurhistorie en archeologie	58

8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
8.1. Economische uitvoerbaarheid	61
8.2. Inspraak	61
9. Overleg ex artikel 10 Bro	63

Bijlagen:

1. Bedrijveninventarisatie.
2. Toelichting algemene aanpak milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
3. Akoestisch onderzoek.
4. Literatuur.
5. Luchtkwaliteit.
6. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.
7. Inspraakreacties.
8. Besluit hogere grenswaarden (PM).
9. Ecologische toets.



Het bestemmingsplangebied Aalkeetpolder omvat het buitengebied van de gemeente Maassluis met daarin het bebouwingslint Zuidbuurt/Kortebuurt. In het plangebied bevinden zich zowel agrarische bedrijven als niet-agrarische functies zoals woonbebouwing, kleine bedrijven, recreatieve voorzieningen en een spoorlijn. De agrarische bedrijven hebben veelal aan het bedrijf ondergeschikte functies als manege, rondleidingen, paardenstalling en dergelijke.

Aangezien er voor het plangebied een grotendeels verouderde regeling geldt, is er voor dit gehele plangebied een geactualiseerd, eenduidig juridisch kader opgesteld. Hierbij is de huidige situatie vastgelegd en is een landschappelijke kwaliteitsslag gemaakt door in het kader van de "Ruimte-voor-Ruimteregeling", de sloop van kassen en agrarische bedrijfsbebouwing en nieuwbouw van woningen mogelijk te maken.

1.1. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de bebouwde kom van Maassluis en is gelegen tussen het woongebied van Sluispolder aan de westzijde, de rijksweg A20 aan de noordzijde, de gemeentegrens van Vlaardingen aan de oostzijde en de Vlaardingsedijk langs de Nieuwe Waterweg aan de zuidzijde. Het plangebied maakt deel uit van een veel grotere ruimtelijke eenheid. De Aalkeetpolder is onderdeel binnen de grotere structuur van het groene gebied van Midden-Delfland. De ligging van het plangebied is op figuur 1 weergegeven.

1.2. Vigerende plannen

Binnen het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan Aalkeetpolder I. Dit plan is vastgesteld op 8 november 1994 door de raad van de gemeente Maassluis. Dit bestemmingsplan kent over het algemeen een verouderde regeling die niet is afgestemd op het nieuwe beleid van gemeente en provincie.

1.3. Planvorm

Gegeven het karakter van het plangebied en de bestaande ruimtelijke kwaliteit, vervult het bestemmingsplan op de eerste plaats een belangrijke beheers- en gebruiksfunctie. Daarnaast staat het op enkele locaties nieuwe ontwikkelingen toe. De juridische planvorm is om deze redenen afgestemd op het beleid dat erop is gericht de aanwezige functies en kwaliteiten te behouden en plannen voor nieuwe ontwikkelingen binnen de planperiode te kunnen realiseren. Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur in de Aalkeetpolder, is gekozen voor een bestemmingsregeling waarin iedere functie van een eigen toegesneden bestemming en bouwvoorschriften is voorzien. Een beperkte functieverandering is mogelijk op basis van nieuwe beleidsontwikkelingen waarbij voldoende rechtszekerheid voor de belanghebbenden in en om het gebied wordt geboden.

1.4. Leeswijzer

In het eerste gedeelte van deze toelichting bij het bestemmingsplan, hoofdstuk 2 en 3, is de gewenste ontwikkeling van de Aalkeetpolder beschreven met de juridische regeling. Dit betekent dat de gebruikers (burgers en plantoetsers) kunnen volstaan met het lezen van deze hoofdstukken.

De hoofdstukken 4 tot en met 7 bevatten de onderzoeken en analyses, op basis waarvan de uiteindelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Hoofdstuk 2 bevat de gebiedsvisie waarin een korte beschrijving van het plangebied is opgenomen en de uitgangspunten voor de regeling in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 wordt in aansluiting op de gebiedsvisie een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling, zoals deze op de plankaart en in de voorschriften is opgenomen.

In hoofdstuk 4 is een samenvatting opgenomen van het actuele beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op het beleid van het rijk, de regio en provincie en gemeente. De gemeentelijke beleidsdocumenten komen hier beknopt aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de ruimtelijke analyse en in hoofdstuk 6 op de functionele analyse van het plangebied. Bij de functionele analyse wordt een duidelijke relatie gelegd met het provinciaal en gemeentelijk beleid.

In hoofdstuk 7 wordt inzicht gegeven in de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 8 gaat ten slotte in op de uitvoerbaarheid van het plan.



In dit hoofdstuk wordt de gebiedsvisie op het plangebied beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied zelf en de directe omgeving en vervolgens wordt de toekomstvisie op de Aalkeetpolder beschreven.

2.1. Bestaande situatie en uitgangspunten

Op basis van de uitgangspunten die zijn geformuleerd aan de hand van het beleidskader en de ruimtelijke en functionele analyse, is hieronder de gebiedsvisie voor de Aalkeetpolder verwoord.

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 kreekrug van de Zuidbuurt/Kortebuurt.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de gronden die zijn opgenomen in de Reconstructiewet Midden Delfland 1977. In het Deelplan Lickebeart is vanaf de jaren '80 de reconstructie verder uitgewerkt. Met name de randen van Midden Delfland (zoals langs Vlaardingen en Maassluis) zijn gereconstrueerd tot recreatieve gebieden met nieuwe waterrecreatie (Foppenplas, Krabbeplas en de nieuwe plas in de Aalkeetpolder), fiets- en wandelroutes en aanvullende voorzieningen zoals ligweiden en een dagcamping. Ook zijn enkele particuliere recreatieve initiatieven verwezenlijkt, zoals de aanleg van golfbanen en dergelijke.

In navolging van dit reconstructieplan is in september 2005 de gebiedsvisie Midden-Delfland 2025 opgesteld. Het doel van de visie is een groter, toegankelijker en herkenbaar landschap te creëren waarvan de grenzen met het stedelijk gebied vloeiend verlopen en de verschillen tussen functies in het gebied vervagen. Hierbij staat de versterking van het landschap centraal.

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 kreekruggen 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-Ruimte-regeling.

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.

2.2. Nieuwe ontwikkelingen

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

De gronden die vrijkomen na het gebruik van de Ruimte-voor-Ruimteregeling, mogen worden aangewend voor agrarisch gebruik, voor nieuwe natuur of voor recreatieve voorzieningen. Wanneer de gronden worden aangewend voor agrarische doeleinden of recreatieve voorzieningen, mogen er geen nieuwe gebouwen op worden gebouwd. Wanneer de gronden worden aangewend voor natuurgebied, kunnen de gronden worden ingericht met de voor dit gebied karakteristieke natuurdoeltypen: nat schraalgrasland, nat en matig voedselrijk grasland of dotterbloemgrasland. Aangezien er voor de tweede locatie nog geen plannen zijn om de kas te slopen en gebruik te maken van de regeling, is dit niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Aan de noordzijde van het plangebied is de ligging van de bestaande gasleiding aangepast. De nieuwe ligging is met een artikel 19-procedure mogelijk gemaakt. Deze procedure is afgerond voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. De nieuwe ligging is als bestaande situatie in dit bestemmingsplan opgenomen.

Ten westen van de recreatieplas, ter plaatse van de aanduiding (ha), zijn dagrecreatieve voorzieningen zoals een opslag ten behoeve van (water)recreatie, kinderboerderij, aanlegsteigers en een horecavestiging toegestaan. In de toekomst kan daar nog een inpandige bedrijfswoning bijkomen. De horecafunctie en de toekomstige dienstwoning mogen gezamenlijk maximaal 250 m² bedragen. De maximale bouwhoogte van de bebouwing bedraagt 6 m. Verder dient de horeca (met dienstwoning) ter plaatse van de aanduiding "horeca" te worden gebouwd. De dienstwoning is niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, maar zal via een herziening worden mogelijk gemaakt.

De opslag voor (water)recreatie en de bebouwing bij de kinderboerderij mogen elk maximaal 50 m² beslaan. De bouwhoogte van de recreatieve voorzieningen mag maximaal 4 m bedragen. Daarnaast zijn aanlegsteigers in zowel de recreatieplas als de Boonervliet mogelijk. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ter plaatse van de aanduiding (ha) maximaal 6 m bedragen. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

Voor het perceel aan de Vlaardingsedijk 7 worden in dit bestemmingsplan mogelijkheden geboden om de kampeerboerderij te combineren met een zorgfunctie. Daarnaast is de bestaande dienstwoning in het plan opgenomen. De zorgfunctie is gericht op dagbesteding voor bijvoorbeeld ouderen, gehandicapten of mensen met een autismistische stoornis. Tevens zijn er plannen om op deze locatie tevens permanente bewoning voor deze mensen te realiseren. Aangezien hiervoor nog diverse onderzoeken uitgevoerd dienen te worden, is dit niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Hiervoor zal een aparte juridische procedure doorlopen worden.

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 bewoningspatronen. Het uitgangspunt is de bescherming van de aanwezige archeologische vindplaatsen.

3. Juridische planbeschrijving

11

In dit hoofdstuk is een toelichting gegeven op de gekozen planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven.

3.1. Planvorm

De juridische planvorm is afgestemd op het beleid dat grotendeels is gericht op het behoud van de aanwezige functies en kwaliteiten. Voor de planvorm is uitgegaan van een zo globaal mogelijke planvorm met voldoende flexibiliteit. Zo ook om gebruik te maken van de Ruimte-voor-Ruimteregeling van de provincie Zuid-Holland. Daarnaast biedt het plan ook genoeg instrumentarium om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

3.2. Bestemmingsregeling

De verschillende aanwezige functies in het plangebied zijn allen overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. Een aantal regelingen behoeft echter nadere toelichting.

Wonen

De bestaande burgerwoningen in het plangebied zijn bestemd voor Woondoeleinden (W). De basis van de woonfunctie wordt gevormd door een regeling, waarbij de gronden zijn bestemd voor wonen. De regeling voor tuin- en erfbebouwing is in deze bestemming opgenomen. Dit betekent dat de met het wonen samenhangende doeleinden, het wonen zelf, de tuinen en de (achter)erven, zijn gecombineerd in de bestemming Woondoeleinden. In de voorschriften zijn regels geformuleerd omtrent het hoofdgebouw van de woning, de plaats en de hoogte ervan.

De inhoudsmaat voor de bestaande burgerwoningen mag ten hoogste 1.000 m³ bedragen. Om de bestaande bebouwing positief te bestemmen, is ter plaatse van de aanduiding (w) een inhoud van 2.200 m³ voor de 2 woningen, inclusief aanbouwen, toegestaan. Voor de nieuwe woningen die via de Ruimte-voor-Ruimteregeling gebouwd mogen worden, geldt een (afwijkende) inhoudsmaat van ten hoogste 650 m³. Dit is op de plankaart weergegeven met de aanduiding (h). Daarnaast is de maximale toegestane hoogte van de erfbebouwing vastgelegd, zodat op basis van de huidige situatie eventuele uitbreidingsmogelijkheden duidelijk zijn. Op de plankaart is het bouwvlak aangegeven waarbinnen de bebouwing gebouwd mag worden. De gebouwen mogen daarbij uitsluitend in het bouwvlak gebouwd worden. Op de plankaart is tevens aangegeven het aantal woningen dat gebouwd mag worden.

De erfbebouwing dient op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd te worden. Deze afstand is overgenomen uit de zogenoemde "voor- en achterkantbenadering" van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken op grond van de Woningwet. Deze benadering komt erop neer dat met het oog op stedenbouw en welstand verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant. Vanuit welstandsoptiek en ruimtelijke uitstraling, is het bouwen aan de voorkant (voor de gevellijn) in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant.

Het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is direct mogelijk gemaakt, mits de woonfunctie blijft prevaleren. Om te garanderen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, mag ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, worden benut ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Daarnaast moet in voldoende parkeergelegenheid voorzien zijn en mogen de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca of detailhandel.

Gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO I en II

In het plangebied is op een aantal percelen een wijzigingsbevoegdheid gelegd. In het gebied met de aanduiding "I" mogen ten hoogste 3 nieuwe woningen worden gebouwd. Van deze bevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt als alle aanwezige agrarische bebouwing wordt gesaneerd en als ook toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid met de aanduiding "II".

De gronden met de aanduiding "II" mogen worden gewijzigd in Agrarische doeleinden en Natuurgebied.

Bedrijven

De in het plangebied voorkomende bedrijven zijn bestemd voor Bedrijfsdoeleinden (B). In algemene zin zijn, vanwege de nabijheid van burgerwoningen, bedrijven in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen toelaatbaar. Bedrijven die niet passen binnen de algemeen toelaatbare categorie zijn door middel van een subbestemming specifiek bestemd. Aan de in het plangebied voorkomende nutsvoorzieningen is de aanduiding (n) "nutsvoorzieningen" toegekend.

Burgemeester en wethouders kunnen gebruikmaken van een vrijstellingsbevoegdheid om bedrijfsactiviteiten toe te staan die genoemd worden in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar is en bedrijven die niet genoemd worden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits deze bedrijfsactiviteiten (als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze) naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten genoemd in de lagere algemeen toegelaten milieucategorieën.

De milieucategorie van de bedrijven wordt bepaald aan de hand van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die is opgenomen als bijlage bij de voorschriften van dit bestemmingsplan. In bijlage 2 in de toelichting is een toelichting op het gebruik van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden zijn risicovolle bedrijven, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, uitgesloten. Daarnaast zijn ook geluidshinderlijke inrichtingen op grond van de Wet geluidshinder en zelfstandige kantoren niet toegestaan. Het is wel acceptabel om per bedrijf ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak te gebruiken voor kantooractiviteiten die zijn verbonden aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten. Het maximum voor de kantoorvloeroppervlakte is daarbij gesteld op 3.000 m². Voor wat betreft bedrijfswoningen geldt dat per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan met een inhoud van ten hoogste 1.000 m³.

Agrarische gronden

De bestemming Agrarische doeleinden is toegekend aan de gronden waarop agrarische activiteiten worden uitgevoerd. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor agrarische bedrijven, zoals opgenomen in de begripsbepaling. Ter plaatse van de aanduiding (ev) is een ecologische verbindingzone toegestaan. Op één plek is een glastuinbouwbedrijf aanwezig, deze is specifiek aangegeven met de aanduiding (k). In de voorschriften worden hieromtrent regels opgenomen. Het agrarisch bedrijf aan de Zuidbuurt 5 heeft een aanduiding gd gekregen, waarbij de reeds bestaande ondergeschikte nevenactiviteiten als kinderfeestjes, paardenstalling en dergelijke mogelijk worden gemaakt.

Het op de kaart aangegeven bouwvlak mag worden bebouwd met agrarische bedrijfsgebouwen tot het bebouwingspercentage zoals op de plankaart is opgenomen. Daarnaast mag ten hoogste één agrarische bedrijfswoning met een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³ worden gebouwd binnen het bouwvlak. In de voorschriften en op de plankaart zijn bepalingen opgenomen over de hoogten van de bebouwing.

Kleinschalig kamperen is toegestaan met dien verstande dat het aantal kampeermiddelen niet meer dan 10 bedraagt, het plaatsen van stacaravans niet is toegestaan en dat kampeermiddelen uitsluitend mogen worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober. Ook zijn zorgboerderijen toegestaan.

Recreatie

De recreatieve voorzieningen die zich in het plangebied bevinden, zoals de manege, de sportvelden en de scouting hebben een recreatieve bestemming gekregen. De recreatieplas heeft de bestemming Water gekregen. Voorzieningen, zoals de manege, die uitsluitend op één specifieke plek gewenst zijn, krijgen een aanduiding. Het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage geeft aan hoeveel procent van de gronden binnen het bouwvlak bebouwd mag worden. Tevens is bij de manege aan de Zuidbuurt 8 een aan de manege ondergeschikte buitenschoolse opvang toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding (ev) is een ecologische verbindingszone toegestaan.

In het vigerende plan is een mogelijkheid opgenomen om horeca toe te staan. Ten westen van de centraal in het gebied gelegen waterplas wil de gemeente deze mogelijkheid blijven bieden. Ter plaatse van de aanduiding (ha) is daarom ten hoogste één horecabedrijf uit categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. De gezamenlijke grondoppervlakte van het horecabedrijf en de nog in de toekomst mogelijk te maken dienstwoning mag ten hoogste 250 m² bedragen. Een andere eis is dat deze dienstwoning inpandig bij het horecabedrijf dient te worden gebouwd. Om de invulling van de dagrecreatieve voorzieningen meer inhoud te geven, is het ten westen van de recreatieplas, ter plaatse van de aanduiding ha, tevens toegestaan een kinderboerderij, opslag ten behoeve van (water)recreatie en een aanlegsteiger te realiseren. Ter plaatse van deze aanduiding is het niet toegestaan doorgaande wegen en parkeervoorzieningen, anders dan voor gehandicapten, aan te leggen. Alleen ter plaatse van de aanduiding (v) zijn bijbehorende voorzieningen zoals een clubhuis, tribune, clubruimte, kleedruimte en lichtmasten toegestaan.

Verblijfsrecreatie en maatschappelijke functies

Binnen het plangebied bevindt zich een kampeerboerderij die de bestemming Verblijfsrecreatie en maatschappelijke doeleinden (VRM) heeft gekregen. Deze bestemming maakt naast de kampeerboerderij de zorgfunctie mogelijk. Tevens is een dienstwoning toegestaan. De gebouwen dienen daarbij binnen het bouwvlak en tot het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage gebouwd te worden. Binnen de bestemming is eveneens een bepaling opgenomen die het gebruik voor permanente bewoning verbiedt (met uitzondering van de dienstwoning). Overtreding van dit verbod is strafbaar, zoals genoemd in artikel 27, Strafbepaling.

Gemengde doeleinden

De bestemming Gemengde doeleinden komt voor op het perceel aan Zuidbuurt 18. Op het perceel is wonen met bijbehorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Zowel maatschappelijke voorzieningen als recreatieve doeleinden zijn mogelijk. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en een met de bestemming Woondoeleinden vergelijkbare regeling ten aanzien van erfbebouwing.

Natuurgebied

De bestemming Natuurgebied is toegekend aan de gronden met een natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarde. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, versterking en herstel van actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden. Daarnaast mogen deze gronden gebruikt worden voor kleinschalige agrarische bedrijfsvoering, zoals het gebruik in de vorm van het hobbymatig houden van dieren, voor zover deze geen onevenredige afbreuk doet aan de landschaps- en natuurwaarden.

De bestemming Agrarische doeleinden, Natuurgebied en Recreatieve doeleinden (ANR) is toegekend aan een deel van de gronden die vrijkomen na toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling en de sloop van de kassen. Op deze plekken zijn de verschillende functies toegestaan, zoals in de doeleindenomschrijving is opgenomen. Hierbij geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding (ev) is een ecologische verbindingszone toegestaan.

Verkeers- en verblijfsgebied

De bestemming Verkeersdoeleinden is toegekend aan die wegen die door hun doorstroombestemming een structuurbepalend karakter hebben. De overige wegen met een verblijfsfunctie zijn bestemd tot Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiks-

vormen toegestaan, zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en groen- en waterpartijen.

Spoorwegen

De spoorlijn Rotterdam-Hoek van Holland en de bijbehorende gronden krijgt de bestemming Spoorwegdoeleinden.

Water

Binnen het plangebied ligt een aantal belangrijke watergangen die als zodanig bestemd zijn, zoals het Boonervliet, de recreatieplas en de watergang langs de Zuidbuurt. De relatief kleinere watergangen in het plangebied zijn overwegend opgenomen binnen bijvoorbeeld de bestemming Agrarische doeleinden of Recreatieve doeleinden.

Waterkering

Binnen het plangebied ligt een aantal boezemwatergangen, waarlangs boezemwaterkeringen met beschermingszones liggen. Voor deze gronden is de bestemming Primair waterkeringsdoeleinden opgenomen. Binnen deze primaire bestemming is een beperkend bouwvoorschrift met adviesplicht voor het bouwen ten behoeve van de secundaire bestemming opgenomen ter bescherming van de waterkerende functie.

Leidingen

In het plangebied liggen verschillende planologisch relevante leidingen. De belangen verbonden aan deze planologisch relevante leidingen zijn in de voorschriften beschermd via de medebestemming Leidingen. Op grond van deze medebestemming is voor activiteiten waarbij gegraven wordt, zoals bouwen en een aantal specifiek genoemde werken en werkzaamheden, een vrijstelling of een aanlegvergunning nodig. Het verlenen van de vrijstelling of vergunning is slechts mogelijk indien de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad.

Archeologisch waardevol gebied

De aanwezige archeologische waarden in het hele plangebied wordt beschermd via de medebestemming Archeologisch waardevol gebied. Hierdoor geldt een vergelijkbare regeling als bij de hiervoor besproken medebestemming Leidingen, met dien verstande dat bij deze gronden de vrijstelling of vergunning slechts kan worden verleend, indien is aangetoond dat de te verrichten activiteiten de archeologische waarden niet zullen schaden.

Monumenten

In het plangebied komt een aantal gemeentelijke en rijksmonumenten voor die als zodanig door de overheid als te behouden bebouwing zijn aangewezen. De bescherming van de monumenten is geregeld in de monumentenregelgeving. De monumenten zijn als aanduidingen op de kaart opgenomen.

3.3. Handhaving

De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan, is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat bij de handhaving van dit plan met name om de voorschriften inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. De planvoorschriften bevatten een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming. Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in dit plan, ook te realiseren en in stand te houden. Naast deze instrumentele functie, heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. De voorschriften in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Als sluitstuk is gebruik in strijd met de bestemming in het plan aangemerkt als strafbaar feit, zoals opgenomen in de Wet op de economische delicten. Dit maakt strafrechtelijke handhaving en de daaraan verbonden instrumenten en opsporingsbevoegdheden mogelijk.

Om de feitelijke reikwijdte van het overgangsrecht met betrekking tot het bouwen te kunnen bepalen, wordt voorzien in een inventarisatie van de aanwezige legale bouwwerken op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, welke niet meer terugkeren in dit plan.

Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de bouwvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Binnen de gemeente heeft bouw- en woningtoezicht hierin een centrale taakstelling. De gemeente heeft haar handhavingsbeleid vastgelegd in de Beleidsnota Handhaving en Toezicht Maassluis (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 mei 2004). Deze nota bevat een integrale visie op de handhavings- en toezichtinspanningen van de gemeente op de terreinen milieu, gebouwen, brandveiligheid, openbare inrichtingen en openbare ruimte. Uitgangspunt is zogenoemd programmatisch handhaven. Aan de hand van een analyse van risico's en mogelijke handhavingstekorten enerzijds en beschikbare middelen en menskracht anderzijds worden handhavingprioriteiten gekozen. Door de aanstelling van een handhavingregisseur en een operationeel coördinator en het instellen van een handhavingberaad wordt de samenhang van uitvoering en beleid op het gebied van handhaving in de organisatie geborgd.

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.

4.1. 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 Zuid-vleugel. 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 21^e 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.

4.2. 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.



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 milieumambities 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).

4.3. 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 landschapsontwikkelingsplan;
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 gewenst verloop van de watertoets voor ruimtelijke plannen nader is uitgewerkt en waarin een checklist is opgenomen.

4.4. 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 gericht op woningverbetering en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, (vervangende) nieuwbouw, uitbreidingsnieuwbouw en zorgvuldig ruimtegebruik.

Woningproductie: tempo maken en bouwen voor de vraag.

De vraag naar woningen in Maassluis is groot. Van de 2.100 nieuwbouwwoningen die naar verwachting in de periode 2005-2009 gebouwd worden, zullen er circa 800 in nieuw uitleggebieden verrijzen (Balkon en Dijkpolder). Het grootste deel van de nieuwbouwopgave bevindt zich echter in bestaand stedelijk gebied.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Doelstelling is om in de periode 2005-2009 minimaal 730 woningen in bestaand stedelijk gebied aan de voorraad toe te voegen. Daarnaast wordt gezocht naar woningbouwlocaties in de kern middels bedrijfsverplaatsingen.

De ligging aan de Nieuwe Waterweg en het recreatiegebied Midden-Delfland wordt gezien als een belangrijke woonkwaliteit van Maassluis.

In het plangebied Aalkeetpolder worden in principe geen nieuwe woningbouwlocaties ontwikkeld met uitzondering van projecten in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling van de provincie.

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 gebruiksoppervlaktelasten 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 beleids-thema'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 Horecabeleid 2006

De horecafunctie is een belangrijke bindende factor in het sociaal-economisch functioneren van de (binnen-)stad van Maassluis. Zij biedt veel mensen werk en vervult een wezenlijke functie in de ondersteuning van de winkel- en ontmoetingsfunctie van de (binnen-)stad. De horecasector kent ook een bepaalde spanningsveld. Aan de ene kant brengt horeca leven in de brouwerij en profiteren de burgers van een goed lopende horecasector, aan de andere kant kan de horeca onrust veroorzaken en een gevoel van onveiligheid oproepen. Om de positieve beleving van de horeca in Maassluis te blijven bevorderen en te handhaven moet overlast en hinder zoveel mogelijk worden voorkomen.

In de Nota Horecabeleid is voor specifieke gebieden aangegeven of consolidatie, reductie of (beperkte) ontwikkeling van horeca gewenst is. Voor de Aalkeetpolder is aangegeven dat het realiseren van een horecavestiging gewenst is om het gebied een meer toeristisch karakter te geven. Hierbij wordt gedacht aan de vestiging van een restaurant/eetcafé of snackbar/cafetaria.

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.

Gemeentelijk Milieubeleidsplan 2008-2011

Elke 4 jaar wordt een nieuw Gemeentelijk Milieubeleidsplan vastgesteld. In 2003 heeft de raad het Gemeentelijk Milieubeleidsplan voor de periode 2003 tot en met 2006 vastgesteld. De raad heeft dit besluit met 1 jaar verlengd. Begin 2008 wordt het nieuwe Milieubeleidsplan 2008-2011 vastgesteld. Het Milieubeleidsplan is een sturend instrument voor de uitvoering en dient geïntegreerd te worden in de planvorming van andere beleidsvelden zoals ruimtelijke ordening, verkeer, economische zaken en groen. Thema's waarvoor doelstellingen zijn opgenomen zijn onder andere bedrijven, duurzaam bouwen, lucht, bodem, energie, geluid en externe veiligheid. Voor Aalkeetpolder is altijd het meest recente Milieubeleidsplan van toepassing. Het nieuwe milieubeleidsplan heeft tevens een gebiedsgericht hoofdstuk, waarbij Maassluis is opgedeeld in Oost, Midden en West.

Plan van aanpak Luchtkwaliteit (2005)

In dit plan geeft de gemeente Maassluis aan welke maatregelen zij reeds heeft genomen en nog denkt te gaan nemen om de luchtkwaliteit in de gemeente te verbeteren. Hierbij wordt ook kort ingegaan op de maatregelen die op andere overheidsniveaus (Rijk, provincie, regio) reeds zijn voorgesteld/worden uitgevoerd. De gemeente steekt in op bronmaatregelen. Er zullen geen overdrachtsmaatregelen of ontvangstmaatregelen worden getroffen. De gemeente voert momenteel al klimaatbeleid en tracht zij reeds het fietsgebruik te bevorderen. In onderzoek zijn momenteel vervoermaatregelen (verkeersstudie), het inzetten van restwarmte van industriële processen, en warmte/koudeopslag. Voorgesteld nieuw beleid is onder andere om gemeentelijke voertuigen te vervangen door milieuvriendelijke varianten.

Notitie "Energiebesparing en duurzaam (ver)bouwen bij gemeentelijke gebouwen en installaties" (2003)

Op 15 juli 2003 is de notitie "Energiebesparing en duurzaam (ver)bouwen bij gemeentelijke gebouwen en installaties" vastgesteld. Deze notitie beschrijft de werkwijze voor energiebesparing en duurzaam bouwen en renoveren van gemeentelijke gebouwen en installaties. Er wordt naar gestreefd om de gemeentelijke gebouwen aan verscherpte energienormen te laten voldoen en om de maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen toe te passen. Hierbij geldt dat in principe alle maatregelen met een terugverdientijd tot 5 jaar standaard uitgevoerd zullen worden.

Daarnaast geldt ook voor alle installaties, zoals openbare verlichting, verkeersinstallaties en rioolgemalen, dat energiemaatregelen genomen dienen te worden die binnen 5 jaar zijn terugverdiend.

Gemeentelijk rioleringsplan 2003-2007 (2004)

In het nieuwe tweede Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP) geeft de gemeente aan op welke wijze men invulling geeft aan de zorgplicht voor de riolering. Het is een beleidsmatig en strategisch plan voor de aanleg en beheer van de riolering. De subdoelen zijn het in stand houden van de riolering, het voldoen aan wettelijke verplichtingen van basisinspanning en het saneren van ongezuiverde lozingen, en het afstemmen met andere waterbeheerders.

Ruimtelijke Gebiedsvisie Maassluis (2006)

De Ruimtelijke Gebiedsvisie Maassluis geeft aan dat Maassluis een woonstad is, gelegen te midden van werkgelegenheid en omgeven door groen. Maassluis wil ruimte bieden aan werkgelegenheid. Hierbij wordt uitgegaan van relatief lichte bedrijvigheid die zich verhoudt tot de woonomgeving.

De ruimtelijke opgave van de stad gaat in de toekomst veranderen. Hierbij komt de nadruk te liggen op herstructurering van de bestaande stad.

Bij deze herstructureringsopgaven zijn de volgende uitgangspunten gedefinieerd:

1. versterking van de verbindende structuren in de stad. Het gaat hierbij in het bijzonder om de groene routes in de stad en de hoofdverkeersstructuur;
2. versterking van de verbindende structuren van de stad naar het omliggende gebied.

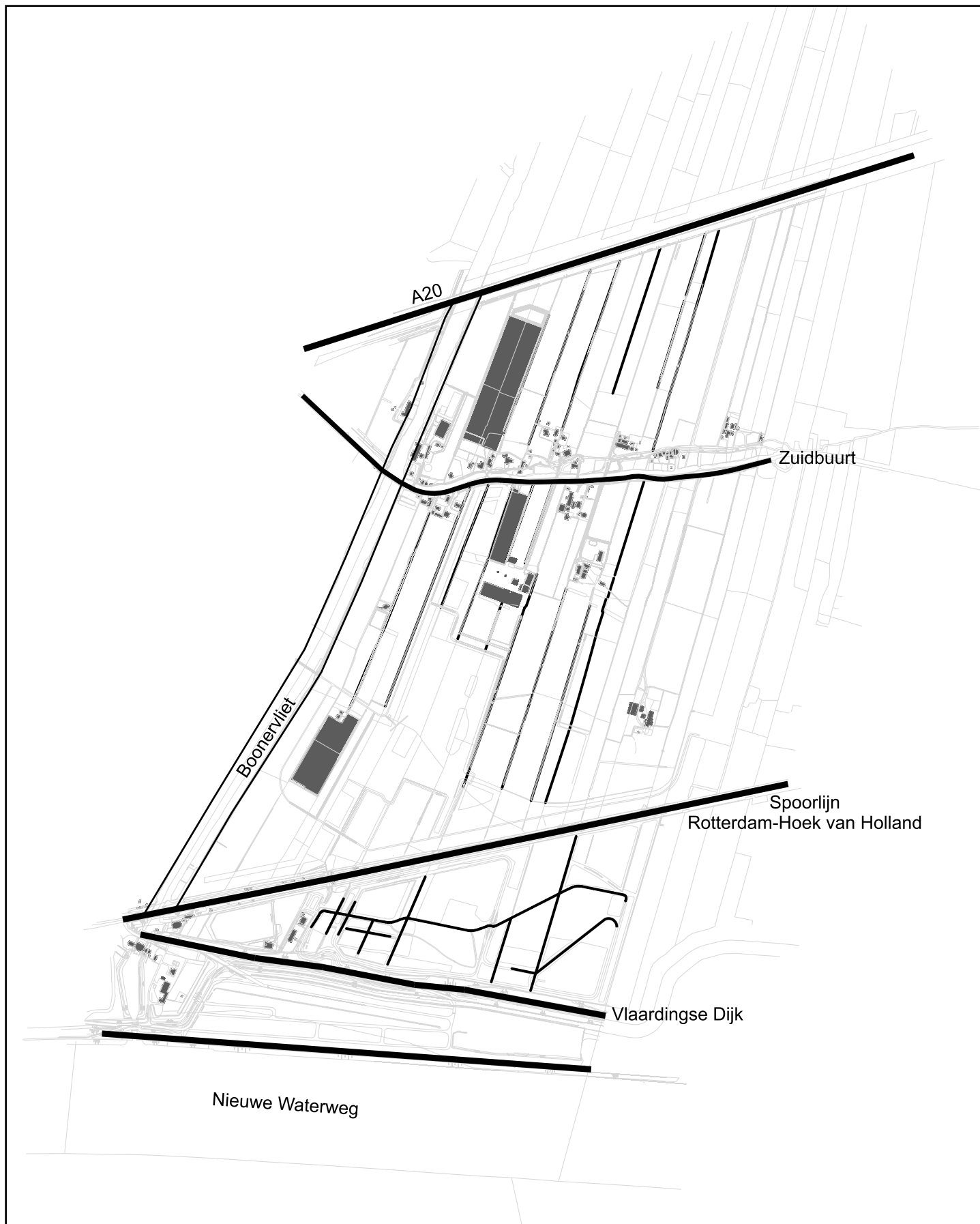
In de Ruimtelijke Gebiedsvisie worden daarnaast de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten geformuleerd voor een aantal specifieke herontwikkelingslocaties. Het gaat daarbij om Kapelpolder, De Dijk, De Kade en de stadsentree.

De Ruimtelijke Gebiedsvisie heeft geen gevolgen voor de Aalkeetpolder.

4.5. 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.



Figuur 3
Ruimtelijke hoofdstructuur

■ bestaande bebouwing



Dit hoofdstuk bestaat uit een ruimtelijke analyse van het plangebied. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de bestaande situatie in het plangebied aan de hand van de ruimtelijke hoofdstructuur en de cultuurhistorische waardevolle elementen. Uit deze onderdelen en het relevante beleid worden vervolgens de uitgangspunten voor de gebiedsvisie en de beoogde ontwikkelingen geformuleerd. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de conclusie.

5.1. Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is voornamelijk gedurende het Holoceen (± 10.000 jaar geleden) gevormd onder invloed van veranderingen van de zeespiegel. Het gebied werd in deze periode afgeschermd van de directe invloed van de zee door strandwallen en later door duinen. In perioden van betrekkelijke rust kon veengroei plaatsvinden. Op verschillende plaatsen is de zee via riviermonden en bij kustdoorbraken het land binnengedrongen. Hierbij zijn kreekssystemen ontstaan. Deze kreken zijn opgevuld met zavel en klei en manifesteren zich nu als hoger gelegen ruggen in het landschap. De klei is verder uitgeweid over het veenpakket (klei-op-veengronden). Deze kleidekken dateren uit de Romeinse tijd en uit de late middeleeuwen. De geulafzettingen dateren uit de laatste 1000 jaar voor Chr. Als gevolg van de ontwatering van het gebied sedert de middeleeuwen, is door oxidatie en inklinking het maaiveld van het veen sterker gedaald dan het maaiveld van de geulafzettingen. Hierdoor is er een inversie in het landschap opgetreden waardoor de geulafzettingen nu als duidelijk waarneembare kreekruggen in het landschap waarneembaar zijn.

Bewoningsgeschiedenis

Dit gedeelte van Midden-Delfland kent al een lange bewoningsgeschiedenis. Gedurende de Nieuwe Steentijd en de Bronstijd was het gebied het achterland van bewoners die meer zuidelijk langs de Maas woonden. Zij gebruikten het gebied waarschijnlijk op extensieve wijze, bijvoorbeeld voor jacht en visserij. Er zijn geen aanwijzingen dat er in die periode permanent in het gebied werd gewoond.

Vanaf de middenijzertijd (500-250 v. Chr.) werd er gewoond op de hoogste delen van het veen in de nabijheid van nieuw gevormde kreken die het gebied ontwaterden. Sporen van deze bewoning liggen momenteel aan of nabij het oppervlak. De bewoning bestond uit eenvoudige houten woon-stalboerderijen die in groepjes bijeen stonden. Als gevolg van wateroverlast nam de bevolkingsdichtheid de laatste twee eeuwen voor Chr. sterk af. Pas vanaf de eerste eeuw na Chr. neemt de bevolkingsdichtheid weer toe. Gedurende de Romeinse tijd (0-260 na Chr.) was de bewoning vooral gevestigd op de zavelige geulafzettingen in het plangebied. Vanaf het begin van de 3^e eeuw verdwijnt de bewoning weer, mede als gevolg van de vernatting van het gebied, die tot een sterke veenvorming in het gebied zou leiden. Vanaf de late 11^e eeuw veroverde de mens definitief het plangebied op de natuur.

5.2. Bestaande situatie

Ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van grootstedelijke agglomeraties van de Randstad en maakt deel uit van Midden-Delfland. Deze vroegere Aalkeet Polder bestond uit een binnen en buitenpolder. Echter door de nieuwe infrastructurele lijnen is deze oorspronkelijke opzet doorsneden. 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 hoofdstructuur in het plangebied bestaat uit de contrasterende lijnen van de kavels polderwatergangen, het lint van de Zuidbuurt, de rijksweg A 20, de spoorlijn Hoek van Holland-Rotterdam, de Vlaardingsedijk langs de Nieuwe Waterweg en de Boonervliet. De lijnen verschillen van elkaar in oriëntatie, schaal, continuïteit, hoogte en snelheid.

Een deel van het plangebied langs de Kortebuurt ligt als driehoek ingesloten tussen de Boonervliet, de rijksweg A20 en de sportcomplexen en woningen van de kern Maassluis. Dit gebied fungeert ruimtelijk als een overgangszone en wordt gekenmerkt door een menging van wonen en bedrijvigheid met allerlei bijverschijnselen zoals opslag in de buitenlucht en paardenbakken.

Landschappelijke hoofdstructuur

De Aalkeetpolder ligt in de grensgebied van de buitengebieden van Maassluis en Vlaardingen. Het gebied bestaat uit langgerekte relatief smalle noord-zuidgeoriënteerde agrarische kavels met ontwateringsloten. Deze sloten ontwateren binnen dit poldersysteem af op de Boonervliet aan de westzijde van het plangebied.

Het plangebied ligt, zoals reeds aangegeven, in de regio Midden-Delfland. Deze regio is veiliggesteld door de Reconstructiewet Midden-Delfland. In het kader van deze wet wordt $\frac{1}{3}$ van het landbouwareaal heringericht als natuur- en recreatiegebied. De grote mate van openheid in Midden-Delfland wordt zeer hoog gewaardeerd en beschermd. Langs de randen van de open ruimte zijn groene overgangen gemaakt naar het stedelijk gebied. Het plangebied ligt op de overgang van open middengebied en groene randen. Het gebied wordt doorsneden door de A20 die vanwege de geringe hoogteligging en het ontbreken van wegbeplanting weinig opvalt in het landschap. In zuidelijke richting vallen de nieuwe bouselementen rond de spoorlijn wel sterk op. Ook de hoogbouw van Vlaardingen en Maassluis en de industrieterreinen aan de overzijde van de Nieuwe Waterweg zijn opvallend aanwezig en accentueren het karakter van het plangebied als open groene oase in een sterk verstedelijkte omgeving. De verspreide kassen in het gebied vormen storende elementen in het verder zorgvuldig behouden of ingerichte groene landschap.

Landschappelijke patronen en landschapsbeeld

Het plangebied behoort tot het slagenlandschap; karakteristiek is hier het langgerekte slagenpatroon van sloten en smalle graslandpercelen, min of meer loodrecht op de ontginningsas (de Zuidbuurt). Daarbij werden de boerderijen op de hoger gelegen kreekruggen gebouwd, hetgeen aan de zuidzijde van de weg heeft geresulteerd in een boerderijlint midden in de polder op enige afstand van de doorgaande verbindingsweg. De open ruimten in het bebouwingslint zijn van groot belang voor de beleving van het omliggende slagenlandschap. Met name aan de noordzijde van het lint zijn deze doorzichten schaars. Aan de noordzijde van de A20 (buiten het plangebied) ligt een eendenkooi die in het open landschap sterk opvalt. De kooicirkel met een straal van 750 m, waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van het gebruik van de gronden, ligt deels over de noordoosthoek van het plangebied.

De graslanden in het plangebied, die sterk beeldbepalend zijn, zijn grotendeels in eigendom en beheer van rundveehouderijbedrijven. Voortzetting van dit agrarisch gebruik biedt enerzijds mogelijkheden tot behoud van dit hooggewaardeerde landschap, maar impliceert ook risico's. De voortdurende intensivering van het agrarisch grondgebruik zal niet eindigen met de vaststelling van het bestemmingsplan. Agrarische intensivering kan de behoefte doen ontstaan aan verdere ontwatering, maïsteelt of zelfs slootdemping en egalisering met soms ingrijpende landschappelijke gevolgen.

Met de reconstructie zijn nieuwe elementen in de vorm van bouselementen en een waterpartij in het landschap gevoegd en recreatief ontsloten. De richting van het slagenlandschap is hier nog enigszins herkenbaar. De bossen zijn nog jong, maar vormen langs de zuidrand van het gebied reeds een dichte groene rand. Op termijn zullen op deze voedselrijke kleigronden aantrekkelijke, gevarieerde loofbossen ontstaan.

Infrastructuur

De noord- en zuidgrenzen van het gebied worden gevormd door doorgaande en verhoogde lijnen van de rijksweg A20 en de Vlaardingsedijk die op veel groter schaalniveau betekenis hebben.

Dwars door de polderstructuur loopt de spoorlijn Rotterdam-Hoek van Holland. Het spoor snijdt de polder in twee delen. Het zuidelijk deel, verscholen gelegen, tussen het spoor en de waterkering van de Nieuwe waterweg heeft in het kader de loop der tijd een ander karakter gekregen. Door de infrastructurele ingrepen is dit gebied in ruimtelijk opzicht een op zich zelfstaande entiteit geworden.

Bebouwingsstructuur

De noord-zuidgerichte polderstructuur wordt doorsneden door de oost-westgeoriënteerde Zuidbuurt/Kortebuurt. Via dit bebouwingslint worden van oudsher de kavels ontsloten. Vanaf het lint bestaan tussen de bebouwing door zichtlijnen op het achtergelegen open poldergebied.

De bebouwing in het plangebied is met name geclusterd langs de Zuidbuurt/Kortebuurt. Op een enkele plek ligt de agrarische bedrijfsbebouwing verder van deze weg af. De bebouwing past qua schaal en korrelgrootte binnen de structuur van de open polder en het lint. Uitzondering hierop zijn twee grootschalige agrarische bedrijfscomplexen. Deze langgerekte kassencomplexen blokkeren gedeeltelijk de zichten door de polder en hebben nu een negatief ruimtelijk effect. De beeldkwaliteit van het open slagenlandschap wordt aangetast. Eén van deze complexen kan in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling worden gesloopt. Daarvoor in de plaats kunnen 3 nieuwe woningen worden gerealiseerd, waardoor de beeldkwaliteit wordt verbeterd.

Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt de Kortebuurt. Deze weg behoort nog tot de bebouwde kom van Maassluis en is een rommelige overgangszone zonder harde rand naar het open buitengebied.

Cultuurhistorische waardevolle elementen

Welstand

In de Welstandsnota is aangegeven dat nieuwe (bouw)plannen in het plangebied worden getoetst op welstandsniveau 1. Dit houdt in dat nieuwe plannen extra zorgvuldig worden getoetst, gezien de bijzonderheid en gevoeligheid van de landschappelijke karakteristiek van het gebied.

Monumenten

In het gebied zijn een drietal bouwwerken aangemerkt als rijksmonument. Het betreft:

1. Kortebuurt 21: de hekpijlers van boerderij "de Vliethoff";
2. Zuidbuurt 5: boerderij;
3. Zuidbuurt 14/16: woonhuis (voormalige boerderij).

De rijksmonumenten zijn op de kaart aangegeven. In het bestemmingsplan wordt voor rijksmonumenten geen aanvullende regeling opgenomen. In het kader van de Monumentenwet is voldoende bescherming gewaarborgd.

Binnen het plangebied is een aantal panden, gelegen aan de Zuidbuurt en Kortebuurt, door de gemeente gekenschetst als waardevol. Besloten is om deze panden aan te wijzen als gemeentelijk monument:

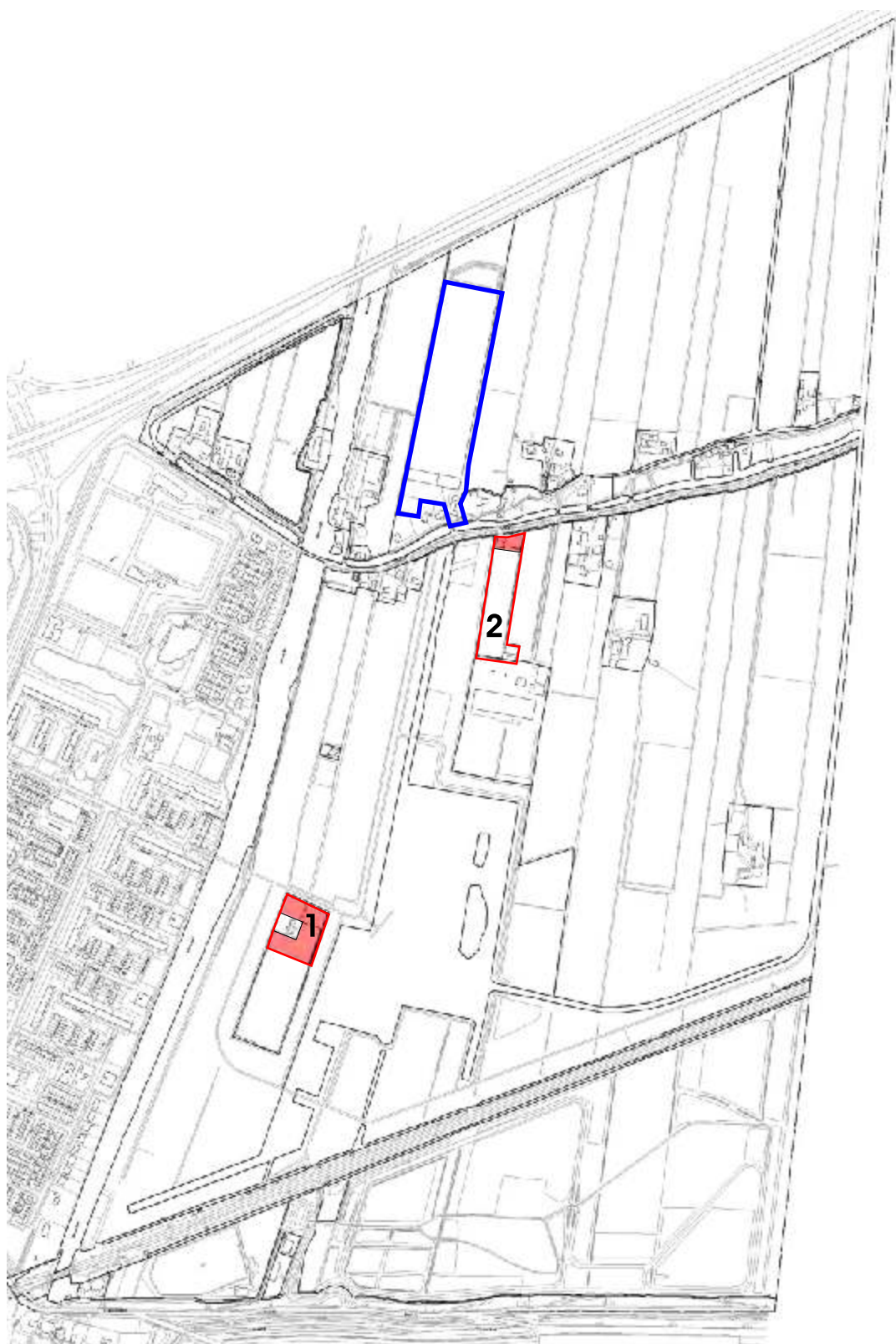
- Kortebuurt 20-20A (bedrijf);
- Vlaardingsedijk 7 (boerderij);
- Zuidbuurt 18 (boerderij);
- Zuidbuurt 20 (boerderij).

Bescherming van de cultuurhistorische waarden van deze monumenten vindt plaats op grond van de vergunningsplicht in het kader van de gemeentelijke monumentenverordening. In het kader van het bestemmingsplan behoeft dan ook geen aanvullende regeling te worden opgenomen voor de gemeentelijke monumenten.

Archeologische vindplaatsen

In het plangebied bevindt zich een aantal archeologische vindplaatsen, waarvan zeker of hoogstwaarschijnlijk is dat deze woonplaatsen de Romeinse tijd en uit de middeleeuwen vertegenwoordigen en geheel of gedeeltelijk intact zijn.

Voor een uitvoerige analyse van de archeologische aspecten in het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 7.13.



Figuur 4
Uitwerking Ruimte voor ruimte regeling

-  plaats nieuwe woningen na sloop kassen in het kader van Ruimte voor Ruimte
-  mogelijke toekomstige locatie Ruimte voor Ruimte



5.3. Relevant beleid en ruimtelijke uitgangspunten voor de gebiedsvisie

Relevant beleid

De Ruimte-voor-Ruimteregeling heeft als doel 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.

In de nota is aangegeven dat bij incidentele toepassing van de regeling (zoals de onderhavige ontwikkeling) direct de mogelijkheden voor compensatie op het perceel van de te slopen bebouwing kan worden onderzocht. Daarbij zijn de volgende voorwaarden van belang:

- sloop van het gehele complex met bedrijfsgebouwen of kassen;
- de inhoudsmaat van de compensatiewoning(en) bedraagt maximaal 650 m³;
- de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
- compensatie ter plekke is mogelijk indien geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden (landschappelijke, natuur- of cultuurhistorische waarden).

Uitgangspunten

Vanuit de ruimtelijke analyse zijn de volgende uitgangspunten voor de gebiedsvisie geformuleerd:

- de polderstructuur als basisstructuur houden;
- behoud en verbetering van de openheid en de doorzichten in het agrarische gebied;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en kassen, gecompenseerd door een bescheiden hoeveelheid nieuwe woningen door toepassing van de provinciale "Ruimte-voor-Ruimteregeling";
- bescherming van het cultuurhistorisch lint op de kreekrug langs de Zuidbuurt;
- bescherming van de aanwezige archeologische vindplaatsen;
- bescherming van de bestaande natuurgebieden;
- mogelijk maken van aanvullende recreatieve voorzieningen die passend zijn in het landschap van het buitengebied en een functionele en ruimtelijke kwaliteit toevoegen.

5.4. Beoogde ontwikkelingen

Ruimte-voor-Ruimteregeling

Gezien de wens van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied wordt gestreefd naar de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en kassen die qua schaal en massa niet in het landschap passen. Om dit doel te bereiken, wordt de Ruimte-voor-Ruimteregeling ingezet. Op 1 locatie aan de Zuidbuurt is de Ruimte-voor-Ruimteregeling reeds toegepast.

Binnen het bestemmingsplan is op 1 locatie naast de recreatieplas met een wijzigingsbevoegdheid een tweede mogelijkheid voor het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimteregeling opgenomen. Het betreft een agrarisch bedrijf met bedrijfsbebouwing die zo omvangrijk is dat op basis van de regeling bij afbraak van de bedrijfsbebouwing, maximaal drie nieuwe woningen mogen worden teruggebouwd naast de bestaande bedrijfswoning. Tevens kan de bestaande bedrijfs-woning worden behouden (zie figuur 4). De Ruimte-voor-Ruimteregeling bepaalt dat voor elke 5.000 m² glas en elke 1.000 m² bedrijfsbebouwing een woning kan worden teruggebouwd.

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

- er mogen maximaal drie woningen worden gebouwd;
- om de ondergeschiktheid van de woonfuncties in het gebied te waarborgen, mag de inhoud van nieuwe woningen ten hoogste 650 m³ bedragen;
- ten behoeve van het waterbeheer dient de nieuwbouw minimaal 5 m uit de kant van sloten te worden gebouwd;
- om aansluiting met de bestaande bebouwing in het gebied te waarborgen, mag de goot-hoogte ten hoogste 5 m bedragen en mag de bouwhoogte ten hoogste 9 m bedragen;

- om de openheid te waarborgen en te grote bouwmassa's (visueel) te voorkomen, zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan en dient de onderlinge afstand en de afstand van bestaande woningen ten minste 3 m te bedragen;
- ten behoeve van een heldere oriëntatie van de bebouwing dient de voorgevel richting de ontsluitingsweg te worden gesitueerd;
- om de ondergeschiktheid van aan- en bijgebouwen te benadrukken, mogen deze uitsluitend achter de voorgevel worden gebouwd;
- ten behoeve van een landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen zal bij de ontwikkeling van nieuwe woningen een beplantingsplan moeten worden opgesteld.

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

Wanneer de gronden worden aangewend voor agrarische doeleinden of recreatieve voorzieningen, mogen er geen nieuwe gebouwen op worden gebouwd.

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

De locatie waar de Ruimte-voor-Ruimteregeling kan worden toegepast, ligt niet direct aan het ontsluitingslint van de Zuidbuurt, maar verder naar achteren, tegen het meer beplante extensieve recreatieve landschap langs het spoor. Bij toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling zal nieuwe bebouwing in het recreatieve gebied buiten het bestaande lint worden ontwikkeld. Dit past in principe in het patroon van dit voormalige agrarische gebied. Her en der verspreid liggen (voormalige) agrarische ondernemingen in het landschap. Om de woonfunctie in dit agrarisch-recreatieve gebied landschappelijk in te passen, is het van belang dat de cluster met beplanting wordt afgeschermd. Door een eenduidig beplantingsplan zal de cluster wel als zodanig herkenbaar zijn, maar wordt een zachte overgang gecreëerd. De bestaande ontsluiting van de locatie is ingebed tussen de percelen. Deze ontsluiting zal juist als onderdeel van het landschap moeten worden ingericht en niet worden benadrukt. De bestaande ontsluiting zal als collectieve ontsluiting van het gehele cluster worden ingezet, om verdere versnippering van het landschap te voorkomen.

De andere locatie die mogelijk in de toekomst in aanmerking komt voor de Ruimte-voor-Ruimteregeling is gelegen op het perceel Zuidbuurt 17 langs de A20. Op dit moment is daar een werkend glastuinbouwbedrijf aanwezig. Voor deze locatie zijn er nog geen plannen bekend om gebruik te maken van de regeling. Om die reden wordt de huidige situatie van de locatie in dit bestemmingsplan opgenomen.

Speeltuin

Om van de Aalkeetpolder een aantrekkelijk recreatief gebied te maken is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen hier een speeltuin te ontwikkelen. Dit past binnen het beleid van de gemeente.

In het rapport Speeltuin met Dierenhoek "*Natuurlijk samen spelen*" is aangegeven dat is gezocht naar een locatie waar een bovenwijkse speelvoorziening kan worden gerealiseerd. De gemeente wil de kindvriendelijkheid van Maassluis bevorderen, omdat op dit moment de beschikbare speelruimte zich onder het landelijk gemiddelde bevindt.

Daarnaast wil de gemeente een attractieve ontmoetingsplek voor iedereen tussen de 0 en 100 jaar creëren. Hierbij moet speciaal aandacht worden besteed aan lichamelijk en geestelijk beperkte mensen, zodat deze plek als katalysator kan fungeren voor de integratie en het wederzijds begrip tussen verschillende generaties, etniciteiten en sociaaleconomische posities. Kortom een plek om vooral samen te spelen/samen te zijn.

De locatie Boonerlucht biedt voldoende ruimte om via een groeimodel te komen tot een ruim opgezette speeltuin met een dierenhoek. Ook is er een directe aansluiting bij het recreatiegebied Midden-Delfland.

Omdat het een bovenwijkse voorziening betreft, is het belangrijk dat er ook een mogelijkheid is tot eten en drinken in een restaurant. In de Nota Horecabeleid is bepaald dat het wenselijk is om in de Aalkeetpolder een horecabedrijf te realiseren, om zo de toeristische aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten. De meest logische plek voor zo'n voorziening is langs het water

van de kanovijver. Daarom is in het bestemmingsplan een aanduiding opgenomen op de plankaart waar deze horecagelegenheid zich kan vestigen. Deze horecagelegenheid was overigens ook al mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan.

Het gaat om kleinschalige horeca met een maximaal oppervlak van de horeca van 250 m² waarin een bedrijf in de categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan. Hieronder vallen onder andere: een broodjeszaak, cafetaria, koffiebar, lunchroom, ijssalon, bistro en restaurant. Hotel en zalenverhuur zijn uitgesloten.

Om de sociale controle te vergroten, is het wenselijk om in de toekomst ook een dienstwoning bij de horeca te plaatsen. Het moet hier gaan om een dienstwoning, dus een woning die afhankelijk is van de horeca en niet als zelfstandige woning gebruikt mag worden. Om dit te bewerkstelligen wordt het verplicht om de dienstwoning inpandig, dus binnen hetzelfde bouwvolume van de horecagelegenheid, te bouwen. Hiermee wordt voorkomen dat de dienstwoning als zelfstandige woning wordt verhuurd of verkocht. Ook wordt zo voorkomen dat er veel extra bebouwing wordt opgericht. De totale bebouwing mag niet meer dan 250 m² bedragen en mag niet hoger zijn dan 6 m.

Om de speeltuin goed te koppelen met het recreatiegebied Midden-Delfland, en om kinderen in Maassluis ook kennis te laten maken met de natuur, wordt in het rapport Speeltuin met Dierenhoek geadviseerd om bij de speeltuin ook een kinderboerderij te realiseren. Hiervoor is wel enige bebouwing noodzakelijk. Het betreft een opslag van onder andere onderhoudsmaterialen van de kinderboerderij, de dierenonderkomens en ten behoeve van de speeltuin.

Om ervoor te zorgen dat deze kleinschalige bebouwing niet over het hele terrein verspreid zullen worden opgericht, is ervoor gekozen de bebouwing te concentreren naast het water.

Om diezelfde reden kunnen uitsluitend binnen het bouwvlak de hogere speeltoestellen tot 6 m worden gerealiseerd. Op de rest van het terrein kunnen ook ten behoeve van de speeltuin bouwwerken, geen gebouwen zijnde, slechts tot 3 m worden gebouwd.

Buitenschoolse opvang Zuidbuurt 8

De gemeente staat achter de ontwikkeling van een BSO (buitenschoolse opvang) op de locatie Zuidbuurt 8. Op deze locatie is op dit moment een manege gevestigd. Het gaat om een kleinschalige, ondergeschikte opvang voor circa 20 kinderen in de leeftijdsgroep 6 t/m 12 jaar.

De hoofdactiviteit blijft de manege, maar omdat stro en hooi op een andere wijze wordt opgeslagen, is er ruimte vrijgekomen op de zolderverdieping van een van de stallen. Deze ruimte kan daarom gebruikt worden voor andere doeleinden. De gemeente is voorstander van het gecombineerd gebruik tussen de manege en een BSO. Het zorgt ervoor dat kinderen hier op een vertrouwde plek kunnen worden opgevangen voor en na schooltijd.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat de BSO ondergeschikt moet blijven aan de manege. De manege dient te allen tijde de hoofdfunctie te blijven van het perceel. Het oppervlak van de BSO is daarom ook begrensd tot 250 m². Ook mag er voor de BSO geen extra bebouwing worden opgericht. Alle extra activiteiten die de BSO toevoegt aan de manege, dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing.

Het parkeren zal op eigen terrein moeten plaatsvinden en uit verkeerskundig onderzoek is gebleken dat de realisatie van een BSO geen problemen zal opleveren.

5.5. Conclusie

De kwaliteiten van het buitengebied bestaan uit de open ruimte van het slagenlandschap met doorzichten, het groene karakter en de karakteristieke cultuurhistorische en beeldbepalende bebouwing langs de Zuidbuurt. Het streven is om deze kwaliteiten te behouden en zo mogelijk verbeteren. De omvang van de agrarische bedrijvigheid wordt geringer en recreatief gebruik legt extra druk op het buitengebied van Maassluis. Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, wordt de Ruimte-voor-Ruimteregeling ingezet. Op deze wijze kunnen ondernemers worden gestimuleerd om niet in het landschap passende voormalige bedrijfsbebouwing te slopen. Bij de aanleg van recreatieve functies is het van belang om aantasting van de groene buffer en de openheid te voorkomen.

Het plangebied de Aalkeetpolder heeft met name een agrarische en recreatieve functie. Daarnaast zijn er in het plangebied een relatief groot aantal burgerwoningen gebouwd. De doorgaande lijnen in het gebied hebben een verkeersfunctie.

Hieronder worden de verschillende functies in het plangebied beschreven en geanalyseerd.

6.1. (Agrarische) bedrijven

Bestaande situatie

De belangrijkste functie in het gebied is de agrarische bedrijvigheid. De vanouds bedreven veehouderij in het veenweidegebied wordt langzaam verdreven door meer rendabele agrarische activiteiten zoals de intensievere kassentuinbouw en andere bedrijfsmatige activiteiten.

In het gebied zijn enkele agrarische veehouderijbedrijven, één glastuinbouwbedrijf en twee complexen met niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten aanwezig. Aan de Kortebuurt 18 bevinden zich enkele bedrijven. Het betreft hier handel en reparaties van auto's alsmede reparatie van elektronische huishoudelijke apparatuur.

In het streven naar een gezonde bedrijfsvoering voor de agrarische sector is in de jaren negentig een reconstructie van agrarisch gebied ingezet. Door de reconstructie zijn verspreid liggende kavels zoveel mogelijk samengevoegd om de afstand tussen bebouwing en grond te verkorten en qua omvang goed exploiteerbare kavels te creëren. Hierdoor hebben een aantal agrarische bedrijfsgebouwen hun functie in het gebied verloren. Door schaalvergroting is een verdere afname van het aantal bedrijven en benodigde bedrijfsbebouwing mogelijk. Daarnaast hebben agrarische bedrijven, naast hun reguliere bedrijfsvoering, ruimte gevonden voor het uitoefenen van nevenfuncties, zoals een paardenstalling, maar ook het geven van rondleidingen en kindefeestjes komt voor.

Relevant beleid

In het provinciale Ruimte-voor-Ruimtebeleid is aangegeven dat bij incidentele toepassing van de regeling direct de mogelijkheden voor compensatie op het perceel van de te slopen bebouwing kan worden onderzocht. Daarbij zijn de volgende voorwaarden van belang:

- sloop van het gehele complex met bedrijfsgebouwen of kassen;
- de inhoudsmaat van de compensatiewoning bedraagt maximaal 650 m³;
- de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
- compensatie ter plekke is mogelijk indien geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden (landschappelijke, natuur- of cultuurhistorische waarden);
- als compensatie voor te slopen kassen mag per 5.000 m² glas één woning worden gebouwd, met een maximum van drie;
- als compensatie voor te slopen bedrijfsbebouwing mag per 1.000 m² bedrijven één woning worden gebouwd;
- bestaande bedrijfswoningen kunnen blijven staan en worden omgezet naar een burgerwoning.

In de provinciale nota Zorg in het buitengebied in Zuid-Holland wordt de zorg op agrarische bedrijven genoemd als nevenactiviteit. Landbouw/zorgcombinaties worden vaak aangeduid als "zorgboerderij". Een zorgboerderij is een agrarisch bedrijf dat zorgvragers (verstandelijk of lichamelijk gehandicapten, (ex)psychiatrische cliënten, cliënten uit de verslavingszorg of zorgbehoevende ouderen) onder meer dagbesteding, een begeleide werkplek of arbeidstraining biedt. De combinatie van landbouw en zorg is een vorm van verbreding, die zowel voordeel biedt aan de landbouw, in de vorm van extra inkomsten, als aan de zorg (inspelen op wensen van zorgvragers). Essentieel is dat het hier gaat om de toevoeging van een zorgtak op een bestaand, functionerend agrarisch bedrijf.

Beoogde ontwikkelingen

Als gevolg van de ontwikkelingen in de agrarische sector zal er door agrariërs mogelijk naar neveninkomsten gezocht worden. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld het bieden van kampeerfaciliteiten, manegevoorzieningen, verhuur van volkstuinen, zorg op agrarische bedrijven (zorgboerderij) of de ontwikkeling van horeca-activiteiten. Ook niet-agrariërs zullen mogelijk dergelijke initiatieven willen ontplooiën. Het mag duidelijk zijn dat bij onvoldoende sturing van dergelijke ontwikkelingen grote schade kan worden toegebracht aan de natuur- en landschapswaarden en het gebied mede daardoor een belangrijk deel van zijn recreatieve aantrekkelijkheid zal verliezen.

Het beleid is er daarom op gericht om zeer terughoudend om te gaan met dergelijke initiatieven en eventuele mogelijkheden te reserveren voor agrarische bedrijven. Dit met het oog op de belangrijke rol van deze bedrijven bij het beheer van het hooggewaardeerde landschap. Ook bij beëindiging van agrarische bedrijven dienen dergelijke mogelijkheden beschikbaar te zijn onder strikte voorwaarden.

Conclusie

In het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeeling worden op één locatie de bestaande kassen gesloopt en vervangen door woningbouw (zie ook paragraaf 6.2). Tevens is het toegestaan om (in beperkte mate) te kamperen bij de boer en een zorgboerderij te beginnen.

6.2. Wonen**Bestaande situatie**

De Kortebuurt behoort tot de bebouwde kom van Maassluis. In dit overgangsgebied staan enkele (bedrijfs)woningen.

Het wonen is een ondergeschikte functie in het buitengebied. Het betreft zowel bedrijfswoningen van agrarische bedrijven en glastuinbouwbedrijven als burgerwoningen. Deze burgerwoningen zijn hoofdzakelijk voormalige agrarische woongebouwen.

Nieuwbouw van extra woningen in het plangebied is in principe ongewenst, maar kan wel als middel worden ingezet om grote oppervlakten niet in het landschappelijke karakter passende agrarische bedrijfsbebouwing en kassen te slopen. Hiervoor wordt de Ruimte-voor-Ruimteregeeling ingezet.

Relevant beleid

In het provinciale Ruimte-voor-Ruimtebeleid is aangegeven dat bij incidentele toepassing van de regeling direct de mogelijkheden voor compensatie op het perceel van de te slopen bebouwing kan worden onderzocht (zie paragraaf 6.1 voor de gestelde voorwaarden).

Beoogde ontwikkelingen en conclusie

Op het perceel, gelegen aan de Zuidbuurt 4c, is op dit moment 13.770 m² aan kassen en bedrijfsbebouwing aanwezig. Op basis van de rekenvoorbeelden die deel uitmaken van de provinciale nota (1 compensatiewoning per 5.000 m² te slopen kassen en per 1.000 m² te slopen bedrijfsbebouwing), mogen na sanering van de bebouwing 3 woningen worden teruggebouwd met een maximale inhoud van 650 m³ per woning.

Op het perceel gelegen tussen de Zuidbuurt 6 en 8 is 7.000 m² aan kassen gesloopt. Op basis van de rekenvoorbeelden die deel uitmaken van de provinciale nota, is na sanering van de bebouwing 1 woning teruggebouwd met een maximale inhoud van 650 m³.

Deze woning is reeds gerealiseerd en bewoond.

De derde locatie die mogelijk in de toekomst in aanmerking komt voor de Ruimte-voor-Ruimteregeeling is gelegen achter Zuidbuurt 17 en de A20. Op dit moment is daar een werkend glastuinbouwbedrijf aanwezig. Voor deze locatie zijn er nog geen plannen bekend om gebruik te maken van de regeling. Om die reden wordt de huidige situatie van de locatie in dit bestemmingsplan opgenomen.

6.3. Detailhandel en horeca

Bestaande situatie

In het plangebied bevinden zich geen detailhandelsvestigingen. In het plangebied bevinden zich geen zelfstandige horecabedrijven. Wel is bij de manege een kantine aanwezig, maar deze is ondergeschikt en ten dienste van de hoofdfunctie.

Relevant beleid

Het provinciaal beleid is gericht op het behoud en versterken van de bestaande detailhandelsstructuur in Zuid-Holland. Ontwikkeling van detailhandel buiten de bestaande winkelcentra zijn ongewenst. Ook andere bezoekersintensieve functies, zoals horeca/leisure, zijn niet gewenst buiten bestaand stedelijk gebied.

In de gemeentelijke structuurvisie detailhandel (29 maart 2005 vastgesteld) wordt geconstateerd dat het winkelaanbod in Maassluis achterblijft als het inwonertal van de woonplaats in ogenschouw wordt genomen. Ingezet moet worden op het versterken van het bestaande aanbod, ook de kleinere wijk/buurtwinkelcentra. Verspreide bewinkeling draagt niet bij aan de versterking van de structuur en de positie van het winkelaanbod in Maassluis. Vestiging van nieuwe solitaire winkels zijn daarom niet wenselijk. Bestaande solitaire winkelvestigingen komen in aanmerking voor herontwikkeling waarbij een andere functie moet worden gezocht.

In de Nota Horecabeleid 2006 is aangegeven dat in de Aalkeetpolder een horecavestiging ontwikkeld kan worden. Dit om het toeristische karakter te ondersteunen. Hierbij wordt gedacht aan de vestiging van een restaurant/eetcafé of snackbar/cafetaria.

Beoogde ontwikkelingen en conclusie

Ten aanzien van detailhandel zijn geen nieuwe ontwikkelingen gewenst of voorzien. In het bestemmingsplan worden daarom geen mogelijkheden opgenomen die uitbreiding of nieuwvestiging van detailhandel mogelijk maken. In het plangebied wordt, in het verlengde van de Horecnota, één nieuwe horecavestiging mogelijk gemaakt. De horecavestiging mag maximaal 250 m² bedragen. Het wordt mogelijk gemaakt de horecavestiging te combineren met een dienstwoning.

6.4. Recreatie

Huidige situatie

Het plangebied vormt, als onderdeel van Midden-Delfland, een recreatief uitloopgebied voor de omliggende randstedelijke agglomeraties. Belangrijke recreatieve kwaliteiten van het gebied worden bepaald door de belevingswaarde van het open slagenlandschap, de aanwezige natuurwaarden en de cultuurhistorisch waardevolle elementen, waaronder monumentale boerderijen.

Wandelen en fietsen

De Reconstructie Midden-Delfland (deelplan Gaag en Lickebaert) heeft in belangrijke mate bijgedragen aan het behoud van het plangebied als veelzijdig en goed bereikbaar recreatief uitloopgebied van de zuidflank van de Randstad. De zuidrand van het plangebied wordt doorsneden door een dicht netwerk van fiets- en wandelpaden dat aansluit op regionale routes. Ook ruiters maken gebruik van dit netwerk dat aansluit op de aanwezige manege.

Oeverrecreatie en kleine watersport

Water- en oeverrecreatie vinden verspreid plaats in het plangebied. De watergangen zijn grotendeels geschikt voor roeien, kanoën en vissen en schaatsen. De Boonervliet wordt bevaaren door zeil- en motorboten doch een doorvaart naar de Nieuwe Waterweg is niet mogelijk. De paden langs de Boonervliet worden veel gebruikt door sportvissers.

Dagrecreatieve voorzieningen

De recreatieve voorzieningen in het zuidelijk deel van het plangebied zijn gericht op een meer intensief recreatief gebruik in tegenstelling tot de voorzieningen ten noorden van de spoorlijn die meer gericht zijn op de rustzoekende, natuurgerichte recreant.

Verblijfsrecreatie

Er is één voorziening ten behoeve van verblijfsrecreatie aanwezig in het zuiden van het plangebied in de vorm van een kampeerboerderij.

Relevant beleid, beoogde ontwikkelingen en conclusie

De bestaande recreatieve mogelijkheden worden binnen het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Nieuwe recreatieve ontwikkelingen, als een kinderboerderij, opslag ten behoeve van (water)recreatie en aanlegsteigers, worden mogelijk gemaakt in combinatie met de horecavestiging. Met deze nieuwe ontwikkelingen zal het recreatieve karakter van het gebied versterkt worden. Daarnaast zal aan de kampeerboerderij de woonzorgfunctie worden toegevoegd.

6.5. Verkeer

Bestaande situatie

Ontsluiting

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

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

De Vlaardingsedijk is een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom tussen Maassluis en Vlaardingen en heeft een maximumsnelheid van 80 km/h. Binnen het plangebied heeft de Vlaardingsedijk een recht tracé. Naast de functie van verbindingsweg tussen Maassluis en Vlaardingen heeft de Vlaardingsedijk ook een functie als ontsluiting voor de extensieve recreatie in het gebied.

Daarnaast bevindt zich in het gebied nog een aantal wegen dat één boerderij ontsluit. Deze wegen hebben een smal profiel en een zeer lage intensiteit.

Langzaam verkeer

Ten behoeve van het langzaam verkeer is met name in het centrale en zuidelijk deel van het gebied (het deel met de recreatieve functies) een groot aantal fiets- en voetpaden aanwezig. Op de Vlaardingsedijk bevinden zich fietsvoorzieningen in de vorm van een vrijliggend, in twee richtingen bereden, (brom)fietspad. Fietzers kunnen gebruikmaken van het fietspad door het Lickebaertbos of van het fietspad langs de Nieuwe Waterweg (buiten het plangebied). Op de Zuidbuurt en Kortebuurt wordt het gemotoriseerd verkeer gemengd met het langzaam verkeer afgewikkeld. Het langzaam verkeer kan eveneens gebruikmaken van de brug die het plangebied met de wijk Sluispolder verbindt.

Openbaar vervoer

Binnen het gebied zijn geen openbaar vervoer haltes of stations aanwezig. De afstand tot het dichtstbijgelegen NS-station (Maassluis) bedraagt 500 tot 2.300 m. Hier stoppen treinen in de richting Rotterdam en Hoek van Holland. Op de Laan 1940-1945 bevindt zich een bushalte. Deze bevindt zich op minimaal 400 tot 1.500 m van het plangebied.

Verkeersgegevens

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

De verkeersintensiteit op de interne ontsluitingsweg bedraagt in de huidige situatie 18 mvt/etmaal uitgaande van drie bestaande woningen en 6 mvt/etmaal per woning.

Verkeersgeneratie

Ontwikkelingslocatie Ruimte-voor-Ruimteregeling

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

Ontwikkelingslocatie nabij recreatieplas

Op deze locatie zullen een kinderboerderij, opslag ten behoeve van (water)recreatie, horecavestiging en dienstwoning mogelijk gemaakt worden. Voor de toekomstige dienstwoning bedraagt de verkeersgeneratie 6 mvt/etmaal en voor de horecavestiging 26 mvt/etmaal (ASVV, 2004). Hierbij is uitgegaan van een restaurant met een oppervlakte van 250 m², een bezoekersaandeel van 80% en een norm van 13 mvt/etmaal per 100 m² bvo. Voor de verkeersgeneratie van de opslag ten behoeve van (water)recreatie is uitgegaan van het feit dat bezoekers van de opslag ten behoeve van (water)recreatie eveneens bezoekers van de horecavestiging zullen zijn. De horecavestiging zal echter meerdere malen per dag bezocht worden, er wordt gerekend met een turnover van 4. Hiermee komt de verkeersgeneratie op 100 mvt/etmaal. Omdat er dagen zullen zijn waarop het druk is en dagen waarop het rustig is, kan aangenomen worden dat de verkeersgeneratie tussen de 50 en 150 mvt/etmaal zal liggen. Als worstcasesituatie is 150 mvt/etmaal aangehouden.

Voor de kinderboerderij is geen verkeersgeneratie bepaald. Gelet op de totale oppervlakte van de horecavestiging inclusief kinderboerderij en de verkeersgeneratie van de horecavestiging en de kinderboerderij, kan ervan worden uitgegaan dat de verkeersgeneratie van deze voorzieningen samen niet meer dan 500 mvt/etmaal zal bedragen.

Aangezien het parkeren voor deze ontwikkelingen direct buiten het plangebied plaatsvindt, zal dit extra verkeer niet over de wegen binnen het gebied afgewikkeld worden. Hiermee wordt voorkomen dat de interne ontsluitingsweg en de Zuidbuurt overbelast raken. Wel zal het verkeer ten behoeve van de toekomstige dienstwoning, bevoorrading en gehandicaptenvervoer over de interne ontsluitingsweg en de Zuidbuurt afgewikkeld worden. Dit zal echter niet meer dan 50 mvt/etmaal zijn.

Ontwikkelingslocatie Zuidbuurt 8

Aan de Zuidbuurt 8 is een manege gevestigd. Op de zolder van de bestaande ponystal zal een buitenschoolse opvang worden gerealiseerd om 20 kinderen ('s middags) buiten schooltijd op te vangen.

Het halen en brengen van deze kinderen zal leiden tot extra verkeer. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van een worstcasesituatie. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat alle 20 plaatsen bezet zijn en alle kinderen een-op-een met de auto worden gehaald en gebracht. De totale verkeersgeneratie ten gevolge van de BSO zal dan maximaal 80 mvt/etmaal bedragen. Dit verkeer zal zich afwikkelen over de Zuidbuurt.

Tabel 6.1 Verkeersintensiteiten (afgerond op 50-tallen)

	2008	2010		2020	
		excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.
Vlaardingsedijk	3.800	3.900	3.900	4.550	4.550
Zuidbuurt	400	400	550	450	600
interne ontsluitingsweg	50	50	100	50	100

Parkeren

Het parkeren van de BSO zal op eigen terrein plaats gaan vinden. Er is op de locatie voldoende ruimte aanwezig om in de eigen parkeerbehoeftes te kunnen voorzien. Voor de overige ontwikkelingen geldt dat het parkeren zal plaatsvinden direct buiten het plangebied op de parkeerplaats van het Sportpark Sportlaan en langs de Sportlaan zelf (langsparkeren). De parkeercapaciteit van het parkeerterrein Sportlaan bedraagt 120 parkeerplaatsen. Uit uitgevoerd onderzoek blijkt dat op de maatgevende zaterdag en zondagmiddag de bezettingsgraad rond de 50% ligt. Op zaterdag zijn 57 bezette parkeerplaatsen geteld en op zondag 61 bezette parkeerplaatsen. Ook langs de Sportlaan zelf is sprake van een lage parkeerdruk.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat bij het Sportpark voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om de parkeerbehoefte ten behoeve van de ontwikkelingen in Aalkeetpolder op te vangen.

Beoogde ontwikkelingen en conclusie

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

Naar aanleiding van de geformuleerde gebiedsvisie heeft nader onderzoek plaatsgevonden ten aanzien van wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bedrijven in en in de nabijheid van het plangebied, bodem, water, leidingen, ecologie en archeologie. Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de onderzoeken met de randvoorwaarden die daaruit voortvloeien.

7.1. Wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï

7.1.1. Wegverkeerslawaaï

Beleid en normstelling

Geluidszones langs wegen

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en gebieden waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/h geldt. Binnen het plangebied bevinden zich 30 km/h-wegen die op basis van hun snelheidsregime zijn gedezoneerd.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 Wgh is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

In en nabij het plangebied bevindt zich een tweetal gezoneerde wegen namelijk de A20 en de Vlaardingsedijk. De A20 heeft een onderzoekszone van 400 m (buitenstedelijke ligging met 4 rijstroken) aan weerszijden van de weg. De Vlaardingsedijk heeft een onderzoekszone van 250 m aan weerszijden van de weg (buitenstedelijke ligging met 2 rijstroken).

Normstelling

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde. Voor nieuwe situaties (nieuwe wegen of nieuwe woningen) bedraagt deze 48 dB. De voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk, gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel. Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt), maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen), maatregelen aan de geluidsontvanger (bijvoorbeeld geluidsdove gevels) of het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger.

Zijn deze maatregelen onvoldoende doeltreffend, dan wel ontmoeten deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kan onder bepaalde voorwaarden het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis (een) hogere waarde(n) vaststellen. Deze hogere grenswaarde mag, afhankelijk van de situatie, een bepaalde waarde niet te boven gaan (uiterste grenswaarde). De uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs bestaande wegen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB.

30 km/h-wegen

Zoals uit het voorgaande kan worden geconcludeerd, geldt voor wegen die zijn ondergebracht in een 30 km/h-gebied geen wettelijke geluidszone en is langs deze wegen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting, wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de eer-

der vermelde voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde uit de Wgh als referentiekader gehanteerd.

Daarnaast is van belang dat zodanige gevelmaatregelen worden genomen dat de maximaal aanvaarde binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit ten hoogste 33 dB bedraagt.

Beoogde ontwikkelingen

Binnen het plangebied bevinden zich een ontwikkelingslocatie waarop nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk worden gemaakt. Het gaat hierbij om locatie 1 waar gebruik wordt gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. De kinderboerderij, opslag ten behoeve van (water)recreatie en horecavestiging zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen. De dienstwoning voor de horeca ten westen van de recreatieplas wordt welliswaar niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, toch is in het akoestisch onderzoek vast rekening gehouden met de toekomstige dienstwoning.

Tevens is de buitenschoolse opvang volgens de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige functie. Toch zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening aangetoond worden of sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Voor de ligging van deze locaties wordt verwezen naar de plankaart en figuur 4 in paragraaf 5.3.

Ontwikkelingslocatie 1 en de dienstwoning nabij de recreatieplas

Beide ontwikkelingen zijn gelegen binnen de invloedssfeer van de interne ontsluitingsweg. Deze weg heeft een 30 km/h-regime. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzichtelijk gemaakt of de geluidsbelasting ten gevolge van deze weg aanvaardbaar is.

Ontwikkelingslocatie Zuidbuurt 8

Deze ontwikkelingslocatie is gelegen binnen de invloedssfeer van de Zuidbuurt, deze weg is op basis van het snelheidsregime gedezoneerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aangetoond of sprake is van een aanvaardbare akoestische situatie.

Akoestisch onderzoek

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 3.

Ten behoeve van het geluidsonderzoek zijn de verkeersintensiteitgegevens belangrijke invoergegevens. In de paragraaf verkeer zijn deze intensiteiten reeds beschreven. Voor de voertuigverdeling op de interne ontsluitingsweg en de Zuidbuurt is uitgegaan van een standaard voertuigverdeling op een plattelandsweg op basis van algemene kencijfers van dergelijke wegen. De wegdekverharding bestaat op alle wegen uit asfalt (DAB). Een overzicht van de verkeersgegevens is weergegeven in de tabellen 7.1 en 7.2.

Tabel 7.1 Verkeersgegevens Zuidbuurt en interne ontsluitingsweg

maximumsnelheid	30 km/h		
verharding	DAB		
intensiteit 2020 Zuidbuurt	600 mvt/etmaal		
intensiteit 2020 interne ontsluitingsweg	100 mvt/etmaal		
voertuigverdeling	dag	avond	nacht
lichte mvt	95,0%	95,0%	95,0%
middelzware mvt	3,0%	3,0%	3,0%
zwarte mvt	2,0 %	2,0 %	2,0 %
uurpercentage	7	2,6	0,7

Resultaten 30 km/h-weg

Voor ontwikkelingslocatie 1 en voor de dienstwoning nabij de recreatieplas zijn geluidscontourberekeningen uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar de ligging van de 48 dB-contour op een waarnemhoogte van 4,5 m. Uit de geluidsberekeningen blijkt dat de 48 dB-contour binnen de weg van de interne ontsluitingsweg is gelegen. Beide locaties zijn echter op grotere afstand

uit de as van de weg gelegen. Dit betekent dat op beide locaties sprake is van een aanvaardbaar klimaat.

Uit de berekeningen blijkt dat de 48 dB-contour ten gevolge van het verkeer op de Zuidbuurt op 4 m uit de as van de weg is gelegen. De buitenschoolse opvang zal echter op grotere afstand gerealiseerd worden zodat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Conclusie

Uit de berekening blijkt dat op alle locaties sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

7.1.2. Spoorweglawaai

Beleid en normstelling

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle spoorwegen geluidszones. Binnen de geluidszone van een spoorweg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Deze mag in beginsel niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

De grootte van een geluidszone kan per traject verschillen. Een overzicht van de zone per traject is op basis van de Wet geluidhinder vastgelegd in de Regeling zonekaart spoorwegen.

Het in het plangebied gelegen spoortraject Rotterdam-Hoek van Holland (trajectnummer 560) heeft een onderzoekszone van 100 m.

Conclusie

Geen van de ontwikkelingslocaties is gelegen binnen de geluidszone van het spoortraject. Akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai kan dan ook achterwege blijven.

7.2. Industrielawaai

Huidige situatie

Het plangebied ligt geheel binnen het invloedsgebied van het industrieterrein "Botlek-Pernis" en gedeeltelijk binnen de invloedssfeer van het industrieterrein "Key en Kramer", die ten zuiden van het plangebied zijn gelegen (zie figuur 5).

Normstelling

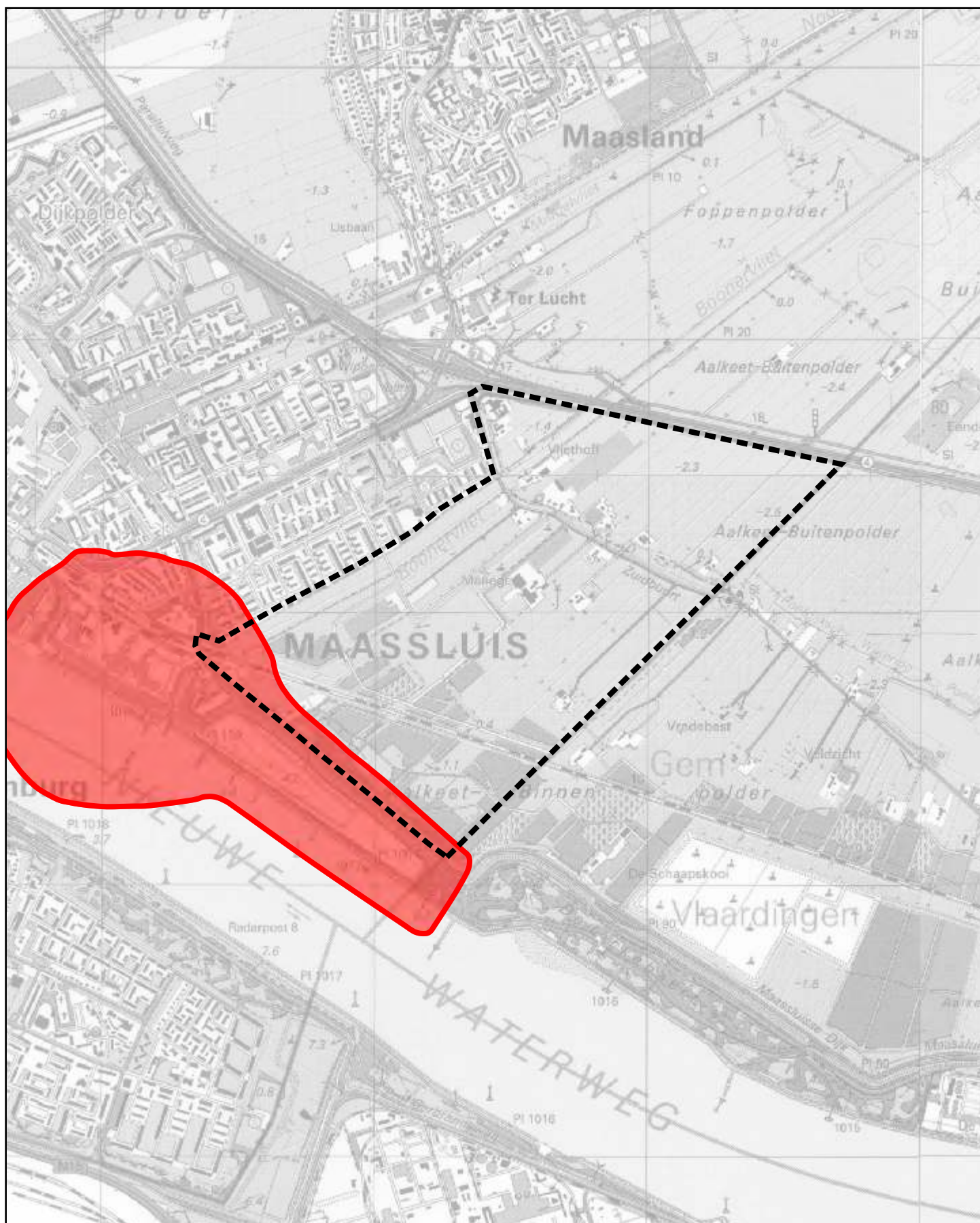
Op de industrieterreinen "Botlek-Pernis" en "Key en Kramer" zijn inrichtingen gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (zogenoemde grote lawaaimakers). Voor deze industrieterreinen zijn op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones Industrielawaai vastgesteld. De Wgh is per 1-1-2007 gewijzigd.

Buiten geluidszones Industrielawaai mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A).

Binnen de zone zijn woonbestemmingen en andere geluidsgevoelige bestemmingen slechts aanvaardbaar indien de geluidsbelasting aan de gevel aan de wettelijke grenswaarden voldoet. Voor nieuwe geluidsgevoelige functies, zoals woningen, geldt een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

In het uiterste geval kan voor zeehavengebonden industrieterreinen (zoals Botlek/Pernis) worden uitgeweken naar een maximale grenswaarde van 60 dB(A). Hiervoor dient volgens de gewijzigde Wgh het college van burgemeester en wethouders als bevoegd gezag hogere grenswaarden vast te stellen.

Hogere grenswaarden kunnen volgens de gewijzigde Wgh alleen verleend worden nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.



Figuur 5
Zonegrenzen industrielawaai Key en Kramer



Sanering Botlek-Pernis

Voor het industrieterrein Botlek-Pernis heeft een saneringsslag (industrielawaai) plaatsgevonden. Er is een saneringsprogramma voor het industrieterrein vastgesteld en goedgekeurd, waarin de 55 dB(A)-contour en hoger (tot 65 dB(A)) is weergegeven. Inmiddels zijn op basis van dit programma de MTG's (maximale toelaatbare geluidsbelasting) vastgesteld. De MTG-contour/contouren na sanering vormen het toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Op basis van de MTG-contouren heeft DCMR voor de gemeente Maassluis de 50 tot 55 dB(A)-contouren na sanering berekend. Deze contouren zijn door de provincie vastgesteld en mogen worden gehanteerd als toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en bouw aanvragen. Het grootste deel van het plangebied ligt binnen de 50 dB(A)-contour na sanering.

Industrieterrein "Key en Kramer"

Reeds lange tijd is er op het gehele industrieterrein Key en Kramer geen zogenoemde grote lawaaimaker meer gevestigd. De gemeente wil op dit industrieterrein (in het momenteel in procedure zijnde bestemmingsplan de Kade) de planologische situatie afstemmen op de feitelijke situatie, door hier tevens geen grote lawaaimaker meer toe te staan. Volgens het vigerende bestemmingsplan Aalkeetpolder is op het gedeelte van dit industrieterrein langs de Vlaardingsedijk de vestiging van een grote lawaaimaker reeds uitgesloten. De gemeente heeft het voornemen om, op het moment dat de omstandigheden dat toestaan, ervoor zorg te dragen dat in de toekomst geen geluidszone meer vigeert voor het industrieterrein Key en Kramer. In het bestemmingsplan Aalkeetpolder zal vooralsnog echter de vigerende geluidszone op de plankaart worden opgenomen.

Beoogde ontwikkelingen

Binnen het plangebied worden meerdere nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Tevens wordt een buitenschoolse opvang gerealiseerd op de locatie Zuidbuurt 8. De buitenschoolse opvang is geen geluidsgevoelig object.

Onderzoek en conclusie

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

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

- op de locatie ten zuiden van de Zuidbuurt (reeds gerealiseerd) bedraagt de geluidsbelasting 51 dB(A);
- op de ontwikkelingslocatie ten westen van de recreatieplas bedraagt de geluidsbelasting 53 dB(A).

Voor de betreffende nieuwbouwplannen zijn hogere grenswaarden op basis van de "oude" Wgh door de provincie vastgesteld (zie bijlage 8).

Voor de dienstwoning bij de horecagelegenheid dient op basis van de gewijzigde Wgh het college van burgemeester en wethouders de hogere waarde vast te stellen. De geluidsbelasting ter plaatse van de dienstwoning bedraagt 52 dB(A). Omdat deze in dit bestemmingsplan nog niet mogelijk is gemaakt, is het voor dit bestemmingsplan niet van belang.

7.3. Externe veiligheid

Huidige situatie

Over de A20 en de Nieuwe Waterweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Over de bestaande spoorlijn vindt momenteel geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In het plangebied bevinden zich geen bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen of waarbij op een andere manier het aspect externe veiligheid een rol speelt.

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Hierbij is de risicocontour van 10^{-6} maatgevend voor nieuwe ontwikkelingen²⁾.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6} -contour (PR).

Bedrijvigheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar³⁾. Binnen de 10^{-6} -contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} -contour gerealiseerd worden.

Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (PR en GR). In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar⁴⁾. Uit de circulaire blijkt dat op meer dan 200 m afstand vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt voorts dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken.

Beoogde ontwikkelingen

In het plangebied worden meerdere nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Tevens wordt een buitenschoolse opvang gerealiseerd op de locatie Zuidbuurt 8.

Onderzoek en conclusie

Bedrijvigheid

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

- 1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.
- 2) De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.
- 3) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn (zoals kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object of complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk brutovloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd). Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.
- 4) Wat onder beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten wordt verstaan, komt grotendeels overeen met de indeling van het Bevi.

De 10^{-6} -contour voor het PR van deze bedrijven ligt buiten het plangebied. De 10^{-8} -contour voor het PR (van Huntsman Holland BV) ligt in het plangebied, ten zuiden van de spoorlijn. Momenteel is geen informatie bekend over de grootte van het invloedsgebied voor het groepsrisico. Gelet op de ligging van de 10^{-8} -contour wordt verwacht dat de beoogde woningbouwontwikkelingen buiten dit invloedsgebied plaatsvindt (de afstand tussen de 10^{-8} -contour en de dichtstbijzijnde ontwikkelingslocatie bedraagt circa 450 m). Ook de nieuwe horecavoorziening en de beoogde kinderboerderij liggen buiten de 10^{-8} -contour. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen gevolgen voor het GR. Het aspect externe veiligheid als gevolg van bedrijvigheid heeft derhalve geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A20

Over de A20 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de Risicoatlas Wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV 2003) blijkt dat de contour van 10^{-6} voor het PR langs de A20 niet buiten de weg zelf ligt. De PR 10^{-8} -contour ligt op 160 m. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de oriënterende waarde voor het GR ter plaatse niet wordt overschreden. Het groepsrisico is een factor 10 of meer kleiner dan de oriënterende waarde¹⁾. De beoogde ontwikkelingen liggen op een afstand van ruim meer dan 200 m vanaf de A20 en hebben derhalve geen gevolgen voor het GR. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen gevolgen heeft voor de beoogde ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Momenteel vindt over het spoor geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit is tevens in de Risicoatlas Spoor (AVIV, juni 2001) aangegeven. In Hoek van Holland bevindt zich DSM. Dit bedrijf krijgt zijn grondstoffen voornamelijk aangevoerd over de weg. Bovendien ligt de dichtstbijzijnde ontwikkelingslocatie op circa 250 m vanaf de spoorlijn. Het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn heeft derhalve geen gevolgen voor de verdere planvorming.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Waterweg

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

Leidingen

Verwezen wordt naar de paragraaf over planologisch relevante leidingen.

7.4. Luchtkwaliteit

Huidige situatie

In de "Rapportage luchtkwaliteit 2006" (5 juni 2007) van de gemeente Maassluis, is nagegaan of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen uit het Blk. In de rapportage wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied alleen sprake is van een overschrijding van de

-
- 1) Indien uit wordt gegaan van het aantal transporten volgens het VBS/IVS (Verkeers Begeleidend Systeem en Informatie Verwerkend Systeem) ligt het aantal ammoniaktransporten hoger. De hoogte van het groepsrisico stijgt dan met circa 30%.
 - 2) Vaarwegenstudie Risicoanalyse van het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Waterweg en de nieuwe Maas, AVIV, 21 november 2001, nr. 98152.

grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ langs de A20. Langs de overige wegen in het plangebied wordt in de huidige situatie ruimschoots voldaan aan de grenswaarden uit het Blk.

Volgens de gegevens in de Rapportage Blk 2005 van Rijkswaterstaat (april 2006) wordt in de huidige situatie op korte afstand van de A20 aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof voldaan.

Aanvullende berekeningen met het CAR II-programma versie 6.1.1 laten zien dat in 2008 langs de Vlaardingsedijk en de Zuidbuurt aan alle grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit wordt voldaan. Verwezen wordt naar bijlage 5.

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk). Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 7.4 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 7.4 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling).

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 3 onder a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3 onder b).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Beoogde ontwikkelingen

In het plangebied worden maximaal vier nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Tevens wordt in het gebied een horecabedrijf met opslag ten behoeve van (water)recreatie, een kinderboerderij en een buitenschoolse opvang mogelijk gemaakt.

Onderzoek en conclusie

A20

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

Overige wegen

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

7.5. Niet-agrarische bedrijvigheid

Huidige situatie

In de huidige situatie is een aantal niet-agrarische bedrijven aanwezig in het plangebied.

Beleid en normstelling

Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in de omgeving van gevoelige functies. Uitgaande van de afstand tot de bedrijfsperven en het gebiedstype van de milieugevoelige functies (zoals woningen), wordt in de voorschriften bepaald welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten (milieuzonering). Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage in de voorschriften is opgenomen.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. Als belangrijkste bron bij het opstellen van deze Staat is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (VNG 2001). In deze lijst (en ook in de Staat van Bedrijfsactiviteiten) worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld. Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen dan een rustige woonwijk worden afgeweken van deze richtafstanden. Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar bijlage 2.

Beoogde ontwikkelingen

In het plangebied worden meerdere nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen mogen de bedrijfsvoering van de reeds bestaande bedrijven niet beperken.

Onderzoek en conclusie

De bebouwing (en daarmee ook de aanwezige niet-agrarische bedrijven) is geconcentreerd langs de Kortebruut/Zuidbuurt (bebouwingslint). Langs dit lint zijn meerdere functies aanwezig, waaronder woningen, agrarische bedrijven (glastuinbouwbedrijf, paardenfokkerijen, veehouderijen) en niet-agrarische bedrijvigheid. In het overige deel van het plangebied zijn ook nog recreatieve functies aanwezig (waaronder een manege, scouting, etc.).

Het plangebied, en dan met name het bebouwingslint, wordt vanwege de aard van zijn karakter beschouwd als een gemengd gebied in plaats van een rustige woonwijk.

Derhalve is in het bebouwingslint op de locaties waar bedrijvigheid aanwezig is, bedrijvigheid uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het niet noodzakelijk om hier alleen categorie 1-bedrijven toe te staan.

De aanwezige bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald volgens de categorieën zoals benoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1). Een aantal bedrijven valt niet binnen de algemene toelaatbaarheid. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het echter niet noodzakelijk dat deze bedrijven verdwijnen. In de directe omgeving van de betreffende bedrijven liggen namelijk reeds aanwezige woningen, waarmee de bedrijven in hun huidige bedrijfsvoering reeds rekening dienen te houden. Derhalve levert de aanwezigheid van deze bedrijven geen knelpunten op vanuit milieuhygiënisch oogpunt. Dit geldt tevens voor de beoogde ontwikkeling van de drie woningen. Ten opzichte van de betreffende bedrijven liggen bestaande woningen op een kleinere afstand dan de geprojecteerde woningen. De aanwezigheid van de betreffende

bedrijven levert derhalve geen knelpunt op voor de beoogde ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

7.6. Horeca-activiteiten

Huidige situatie

In het plangebied zijn momenteel geen horeca-activiteiten als hoofdfunctie aanwezig.

Normstelling en beleid

Net als bij bedrijvigheid wordt bij horeca door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van deze activiteiten ernaar gestreefd de milieubelasting voor gevoelige functies in de omgeving zo veel mogelijk te beperken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten: aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze staat ingeschaald. In de Staat van Horeca-activiteiten wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horecagelegenheid toelaatbaar kan worden geacht. Voor een toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten wordt verwezen naar bijlage 6.

Beoogde ontwikkelingen

De gemeente wil in het plangebied Aalkeetpolder één horecabedrijf mogelijk maken ter ondersteuning van de dagrecreatieve functie in het gebied.

Onderzoek en conclusie

In het daartoe bestemde gebied is één horeca-activiteit uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Dit zijn (deels winkelondersteunende) horeca-activiteiten die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

7.7. Agrarische bedrijvigheid en manegeactiviteiten

Huidige situatie

In de huidige situatie is een manege, één werkend glastuinbouwbedrijf en twee niet-werkende glastuinbouwcomplexen, aanwezig. Tevens ligt in het gebied een paardenfokkerij annex manege waar tevens rundvee en schapen worden gehouden.

Beleid en normstelling

De glastuinbouwbedrijven vallen onder de desbetreffende Algemene Maatregel van Bestuur. Zowel de paardenfokkerij als de manege in het plangebied beschikken over een vigerende milieuvergunning. In deze vergunning is rekening gehouden met woningen (en eventueel andere gevoelige functies) in de omgeving.

In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (VNG 2001) worden voor paardenfokkerijen en maneges ook richtafstanden genoemd. Voor zowel de paardenfokkerij als de maneges zijn de meest relevante milieuaspecten stofhinder (bij droog weer veroorzaakt door een buitenrijbak met zand) en geurhinder (voornamelijk bij het uitmesten van stallen en het afvoeren van de mest). In de VNG-uitgave geldt (zowel voor de manege als de paardenfokkerij) een richtafstand van 50 m voor geur en een richtafstand van 30 m voor stof.

De richtafstand van 50 m voor geur komt overeen met de afstand zoals genoemd in de oude richtlijn Veehouderij en hinderwet¹⁾.

Deze afstand is in jurisprudentie bevestigd. De vigerende Richtlijn Veehouderij en Stankhinder (1996) spreekt dit niet tegen (deze richtlijn noemt geen afstanden voor paardenfokkerijen en vergelijkbare activiteiten).

Voor het houden van rundvee en schapen bij de paardenfokkerij geldt de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder uit 1996. In deze richtlijn worden, afhankelijk van het soort dier (en het aantal

1) Volgens de oude Richtlijn moet mestopslag en/of paardenstalling in geval van bedrijfsmatige activiteiten op ten minste 50 m afstand van woningen van derden zijn gelegen om stankhinder te voorkomen. Voor gebieden waar slechts een enkele niet-agrarische bebouwing of alleen andere agrarische bedrijven in de omgeving zijn gelegen, kan volstaan worden met een afstand van 25 m vanwege stank.

mestvarkeneenheden) afstanden tot verschillende omgevingscategorieën genoemd (categorie I tot en met IV, waarbij I de meest gevoelige omgeving is, zoals de bebouwde kom). Voor deze categorie-indeling wordt volgens jurisprudentie teruggesproken op de brochure "Veehouderij en hinderwet".

Beoogde ontwikkelingen

In het plangebied worden maximaal vier nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Tevens wordt in het gebied een horecabedrijf met opslag ten behoeve van (water)recreatie, een kinderboerderij en een buitenschoolse opvang mogelijk gemaakt.

Onderzoek en conclusie

Met uitzondering van de buitenschoolse opvang worden de ontwikkelingen op minstens 120 m vanaf de perceelsgrens van de manege gerealiseerd. Deze afstand is meer dan de 50 m die dient te worden aangehouden in verband met het aspect geur. De beoogde ontwikkelingen worden derhalve niet door de aanwezigheid van de manege beperkt.

De buitenschoolse opvang wordt gerealiseerd op het terrein van de manege boven de ponystal en daarmee binnen de gestelde richtstand voor geur. Er is echter een duidelijke relatie tussen de activiteiten op de manege en die van de BSO, daarom wordt deze ontwikkeling op het terrein toegestaan.

Voor de paardenfokkerij/manege geldt dat door de toevoeging van de vier burgerwoningen in het gebied de omgevingscategorie niet wijzigt. De afstand tussen woningbouwlocatie en de paardenfokkerij/manege bedraagt meer dan 200 m. Er zijn reeds burgerwoningen op een kleinere afstand dan de beoogde burgerwoningen aanwezig. Derhalve worden de beoogde ontwikkelingen niet door aanwezigheid van de paardenfokkerij/manege beperkt.

7.8. Bodemkwaliteit

Beleid en normstelling

Volgens artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

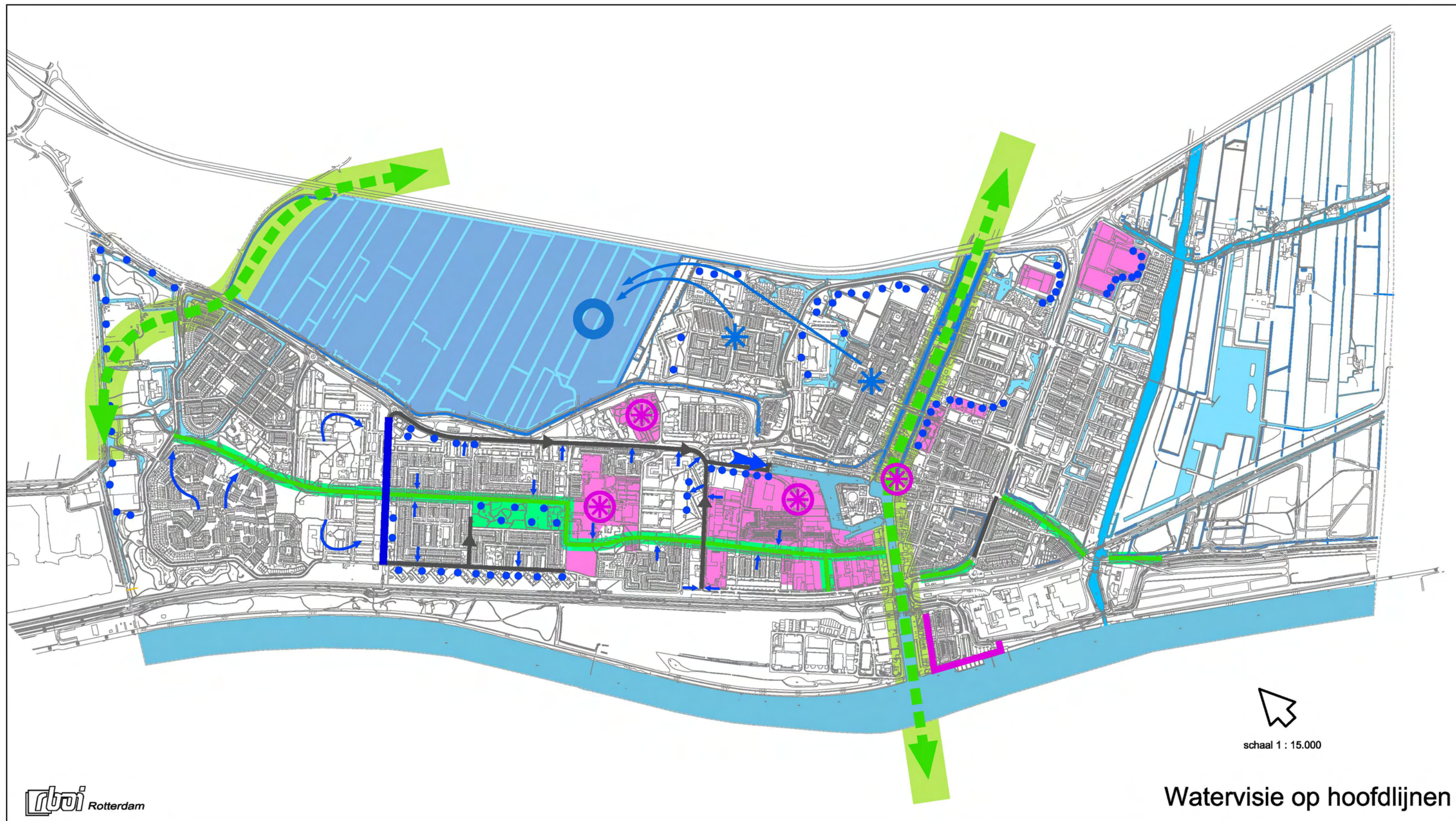
Beoogde ontwikkelingen

In het plangebied worden maximaal vier nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Tevens wordt in het gebied een horecabedrijf met opslag ten behoeve van (water)recreatie, een kinderboerderij en een buitenschoolse opvang mogelijk gemaakt.

Onderzoek en conclusie

De gemeente Maassluis heeft een bodemkwaliteitskaart op laten stellen¹⁾. Uit deze bodemkwaliteitskaart blijkt dat het gebied niet tot licht verontreinigd is. Dat wil zeggen dat er naar verwachting geen verontreiniging in de bodem aanwezig zal zijn en dat er geen beperkingen ten aanzien van gebruik van de grond wordt verwacht. Wel stelt de bodemkwaliteitskaart als eis dat, als de bodem dieper ontgraven wordt dan een halve meter minus maaiveld (0,5 m-mv), er een parijkering van de vrijkomende grond wordt verricht of dat er een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd. In het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling, worden kassen vervangen door woningen. Op de betreffende locaties moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

1) Bodemkwaliteitskaart gemeente Maassluis, eindrapport, De Straat Milieuadviseurs, maart 2003.



- | | | | |
|-------------------------|---|--|--|
| gemeentegrens | mogelijkheid vergroting waterberging | afvoerpunt hemelwater Maassluis-West op haven | kadeverhoging/schotdeuren, aandacht voor belevingswaarde |
| rivierwater/buitenwater | nieuwe watergang Burgemeesterswijk | compensatie tekort waterberging in ontwikkeling Dijkpolder | benutting/versterking belevingswaarde water |
| boezemwater | op termijn afkoppelen hemelwater | kans voor flexibel peilbeheer | benutting/versterking ecologische verbinding resp. vistrek |
| polderwater | infiltratie - berging - transportstroken binnen huidige groenstructuur | herstructurering: kans voor water | |
| | infiltratie - berging - transport onder weg middels aquaflow of hwa-leiding | | |

Figuur 6

Voor verschillende locaties kan momenteel nog geen onderzoek worden uitgevoerd vanwege de nog aanwezige bebouwing ter plaatse. Gelet op de bodemkwaliteitskaart van de gemeente worden ter plaatse geen verontreinigingen verwacht. Op de locatie Zuidbuurt 8a is wel bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de grond en het grondwater licht verontreinigd is. De aangetoonde lichte verontreiniging vormt geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. De horecavoorziening met dienstwoning en de kinderboerderij zullen ter plaatse van agrarische gronden (die benut werden als grasland of akkerland) gerealiseerd worden. Ter plaatse wordt op basis van historisch bodemonderzoek geen bodemverontreiniging verwacht. In het plangebied zijn overigens nog een aantal in gebruik zijnde ondergrondse olietanks aanwezig.

7.9. Waterhuishouding

Waterbeheer

Het waterkwaliteitsbeheer wordt gevoerd door het Hoogheemraadschap van Delfland. Tevens is zij beheerder van alle waterkeringen in het beheersgebied (dus ook de rivierwaterkering langs de Nieuwe Waterweg). De waterkwantitatieve taak en het beheer van een aantal watergangen ligt formeel nog bij de gemeente, net als het beheer en onderhoud van de riolering. Het is de bedoeling dat de beheer- en onderhoudstaken van watergangen op termijn overgaan naar Delfland.

Beschrijving huidige situatie

Algemeen

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft de afgelopen jaren een aantal polders onder de loep genomen in de zogenaamde ABC-polderstudies, om de waterhuishoudkundige situatie van afvoer en bergingscapaciteit te toetsen. Van de Aalkeet Binnen- en Buitenpolder is echter nog geen ABC-studie voorhanden.

Watersysteem

Het plangebied beslaat, zoals de naam al zegt, een deel van de Aalkeetpolder. Ten zuiden van de Zuidbuurt (dijkweg)/Poeldijkse Wetering (water) ligt de Aalkeet-Binnenpolder (zomer- en winterpeil NAP -2,46 m en -2,57 m), ten noorden de Aalkeet-Buitenpolder (peilen in het westen NAP -2,85 m, in het oosten NAP -3,1 m). Het peilbeheer is voornamelijk afgestemd op de agrarische functies en recreatie- en natuurfuncties. Lokaal zijn lagere of hogere peilen ingesteld (kleine peilgebiedjes). De bodem bestaat hoofdzakelijk uit zware zeekleigrond-op-veen (70%), waarbij onder de Zuidbuurt en de Poeldijkse Wetering lokaal veengrond aanwezig is (30%). Het maaiveld van de Aalkeet-Binnenpolder ligt ongeveer op NAP -2 m, het maaiveld van de Aalkeet-Buitenpolder ligt op circa NAP -2,5 m. De drooglegging is daarmee over het hele plangebied circa 50 cm. Het gebied watert via een stelsel van (hoofd)watergangen af naar de Poeldijkse Wetering, waarna het via een noordelijker gelegen Wetering (buiten het plangebied) op de Boonervliet wordt uitgeslagen via een poldergemaal.

Waterberging

In het plangebied is een recreatief gebied aanwezig met een waterplas van circa 9 ha. De Aalkeet-Binnenpolder heeft daarmee voor een landelijk gebied een zeer ruime hoeveelheid waterberging (13,3%). Ook de Aalkeet-Buitenpolder heeft (buiten het plangebied) een (grote) recreatieve waterplas (minstens 30 ha), waardoor deze polder naar verwachting geen waterbergingstekort kent. Het deel van de Aalkeet-Buitenpolder binnen het plangebied heeft een open waterpercentage van 5,1%.

Waterkeringen

Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Boonervliet, een belangrijke boezemwatergang. Langs dit boezemwater liggen boezemwaterkeringen met beschermingszones, waarop de Keur van Delfland van toepassing is. Activiteiten zoals graaf- en bouwwerkzaamheden zijn binnen bepaalde afstand van het boezemwater niet toegestaan om de stabiliteit van de waterkering te waarborgen.

Aan de zuidzijde loopt de rivierdijk onder de Vlaardingsedijk. Ook hier ligt een brede zone waterkering, waarbinnen de Keur van kracht is. Zowel de boezemwaterkering van de Boonervliet

en de Vlaardingsedijk zullen in het bestemmingsplan, op aangeven van de waterbeheerder, worden bestemd als Primair waterkering (kernzone en beschermingszone).

Waterkwaliteit en riolering

Uit indicatieve meetgegevens van het Hoogheemraadschap van Delfland blijkt dat de oppervlaktewaterkwaliteit slecht tot voldoende is (klasse 2 à 3 STOWA bij 2 meetpunten in de Aalkeetpolder). Met name de eutrofiëring en zuurstofhuishouding is een knelpunt.

De lintbebouwing langs de Zuidbuurt is aangesloten op drukriolering, die met minirioolgemaal verder wordt afgevoerd op het vuilwaterrioolstelsel van Maassluis, die het afvoert via een persleiding van het Hoogheemraadschap van Delfland naar de RWZI "De Groote Lucht" in Vlaardingen.

Normstelling en relevant beleid

Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets is een procedure die tot doel heeft dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen (en besluiten).

In overleg met Delfland is de watertoets opgestart voor de actualiseringsslag van een zestal bestemmingsplannen in Maassluis, zo ook voor de Aalkeetpolder. Samen met het Hoogheemraadschap van Delfland is in dit kader de notitie "*Watervisie op hoofdlijnen*" opgesteld voor de gemeente Maassluis (binnendijkse deel). Dit is een gezamenlijke ruimtelijke, richtinggevende visie van de gemeente Maassluis en het Hoogheemraadschap van Delfland voor een duurzamer stedelijk watersysteem. De Watervisie op hoofdlijnen vormt de basis voor de watertoets van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Zoals afgesproken met het hoogheemraadschap is deze waterparagraaf voor een belangrijk deel gebaseerd op deze watervisie. Voor de laatste afstemming met het hoogheemraadschap heeft over de waterparagraaf van het bestemmingsplan en de plankaart met voorschriften schriftelijk overleg plaatsgevonden. De Watervisie op hoofdlijnen is opgenomen in figuur 6.

Voor het overig relevant beleid op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Aandachtspunten en autonome ontwikkelingen inzake waterbeheer

De Watervisie op hoofdlijnen bevat geen nadere aanduiding voor de Aalkeetpolder. Dit heeft ermee te maken dat het buitengebied relatief veel open water bevat en geen knelpunt heeft wat betreft waterberging.

Voorts geeft de knelpuntenanalyse van de Watervisie op hoofdlijnen aan dat de vistrek van bijvoorbeeld paling vanuit de Nieuwe Waterweg richting de Boonervliet een knelpunt is door de aanwezige kunstwerken. Er zijn echter momenteel geen concrete ontwikkelingen om deze situatie hier te verbeteren.

In Waterkansenkaart, Ruimte voor water in beeld (2004) van het Hoogheemraadschap van Delfland wordt melding gemaakt van verzwaring van de boezemwaterkering aan de noordzijde van de Zuidbuurt/Poeldijkse Wetering. In dat licht is aan de bestemmingslegging van de waterkering rond de Zuidbuurt extra aandacht besteed in (schriftelijk) overleg met het hoogheemraadschap.

Beoogde ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan betreft voornamelijk een consoliderend plan voor het buitengebied. De enige ruimtelijke ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt zijn:

1. de vervanging van een glastuinbouwcomplex door 3 woningen (Ruimte-voor-Ruimteregeling); deze is gesitueerd nabij de plas van de Aalkeet-binnenpolder (wijzigingsbevoegdheid);
2. de vervanging van een glastuinbouwcomplex door 1 woning (Ruimte-voor-Ruimteregeling); deze is gesitueerd nabij de Zuidbuurt, deze is reeds gerealiseerd;

3. de realisatie van een horecagelegenheid (met in de toekomst nog een dienstwoning), gecombineerd met recreatieve voorzieningen als kinderboerderij, opslag ten behoeve van (water)recreatie en een aanlegsteiger; deze is gesitueerd aan de plas van de Aalkeet-binnenpolder, ter plaatse van de huidige aanlegsteiger van circa 65 m;
4. de realisatie van een buitenschoolse opvang aan de Zuidbuurt 8.

- Ad 1: Het verhard oppervlak zal door deze ontwikkeling sterk afnemen van circa 14.000 m² naar circa 1.000 m², een en ander conform de regeling.
- Ad 2: Het verhard oppervlak is door deze ontwikkeling sterk afgenomen van circa 7.000 m² naar circa 300 m², een en ander conform de regeling.
- Ad 3: Het verhard oppervlak zal door deze ontwikkeling in beperkte mate toenemen, namelijk met circa 600 m².
- Ad 4: Het verhard oppervlak zal door deze ontwikkeling niet veranderen, de BSO wordt binnen de huidige bebouwing gerealiseerd.

Netto zal binnen hetzelfde peilvak het verhard oppervlak sterk afnemen. Van belang voor de waterkwaliteit is dat bij nieuwbouw zoveel mogelijk duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen worden toegepast, om diffuse verontreiniging van afspoelend regenwater te voorkomen.

Beheer en onderhoud

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de "Keur" (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet). Dit geldt dus bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten van de hemelwaterafvoer (HWA) op het oppervlaktewater, het aanpassen van de oever(beschoeiing) en de aanleg van steigers etc. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

Water en waterkeringsdoeleinden in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden de watergangen als zodanig bestemd. Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een zogenaamde dubbele bestemming, deze hebben de bestemming "primair waterkeringsdoeleinden" toebedeeld gekregen. Voor alle bouw- of graafwerkzaamheden binnen de keurzone dient een ontheffing te worden verkregen vanuit de Keur.

Conclusie

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

7.10. Planologisch relevante leidingen

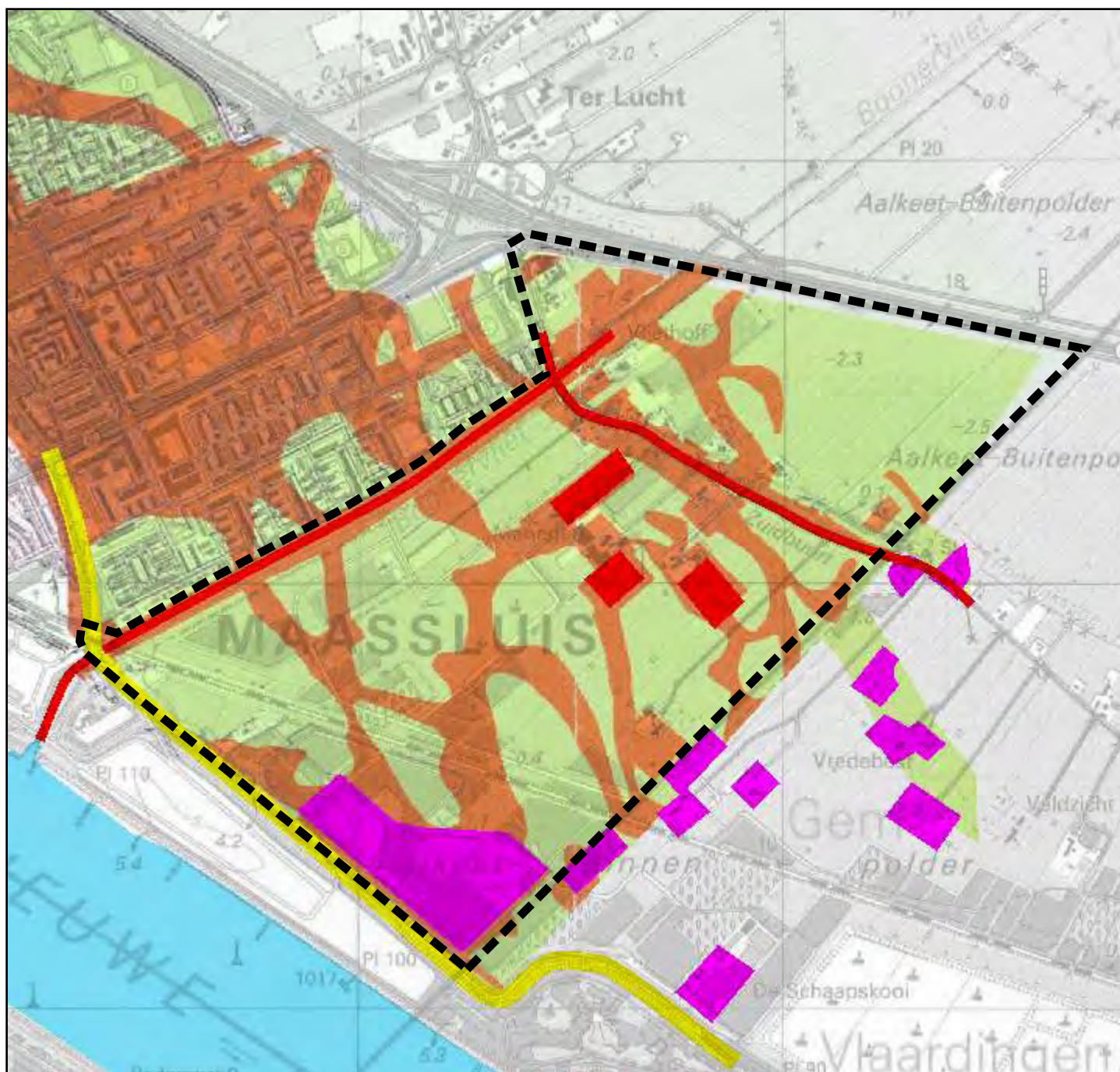
Huidige situatie

In het plangebied liggen verschillende planologisch relevante leidingen.

Beleid en normstelling

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd zijn de volgende circulaire van belang:

- de circulaire Zonering langs hogedrukaardgasleidingen;
- de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3-categorie.



Figuur 7
Cultuurhistorie en archeologie

■ ■ ■ grens plangebied

Cultuurhistorie

- historisch-landschappelijke lijn van hoge waarde
- historisch-landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde
- historisch-landschappelijk vlak van hoge waarde

Archeologie

- terrein van zeer hoge archeologische waarde
- terrein van hoge archeologische waarde
- terrein met hoge archeologische verwachtingswaarde
- terrein met middelhoge archeologische verwachtingswaarde

bron: -provincie Zuid-Holland
-VLAK



1:12.500

Afhankelijk van druk en diameter gelden verschillende bebouwings- en toetsingsafstanden¹⁾. De afstand die, in verband met de bescherming en het beheer van de leiding, minstens moet worden aangehouden ten opzichte van andere functies, wordt bepaald door de zakelijk rechtstrook. Binnen deze afstand is in beginsel geen enkele vorm van bebouwing toegestaan.

Momenteel wordt de circulaire Zonering langs hogedrukaardgasleidingen herzien. Hierbij worden ook de aan te houden veiligheidsafstanden opnieuw bekeken. VROM adviseert rekening te houden met deze nieuwe regelgeving. De vaststelling van nieuwe afstanden is momenteel nog niet afgerond. Derhalve vigeert momenteel nog de bestaande circulaire.

Voor aan te houden afstanden in verband met de aanwezigheid van overige leidingen (zoals een rioolwaterpersleiding) wordt gebruikgemaakt van de voorganger van de nota "Regels voor Ruimte", de Nota Planbeoordeling van de provincie Zuid-Holland.

Beoogde ontwikkelingen

In het plangebied worden meerdere nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Onderzoek en conclusie

Voor de ligging en de specificaties van de aanwezige planologisch relevante leidingen is gebruikgemaakt van de door de betrokken leidingbeheerders aangeleverde informatie. Tevens is ten behoeve van dit bestemmingsplan op 25 juli 2006 informatie opgevraagd bij het Kabels- en Leidingen Informatie centrum KLIC (zogenoemde KLIC-melding). Voorts is in dit plan de verlegging van de gasleiding in het kader van het saneren van de bovengrondse pijpenbrug over de Boonervliet nabij de A20 meegenomen. Deze verlegging is via een separate vrijstellingsprocedure planologisch mogelijk gemaakt. Het nieuwe tracé geldt voor dit bestemmingsplan als bestaande situatie. De in dezelfde saneringsoperatie betrokken waterleiding is, gelet op de diameter (minder dan 500 mm), niet planologisch relevant.

Voor de planologisch relevante leidingen is in onderstaande tabel aangegeven welke afstanden voor deze leidingen relevant zijn op basis van het vigerende beleid. De in de tabel genoemde afstanden worden aan weerszijden van de leiding gemeten, vanaf het hart van de leiding. De beoogde ontwikkelingen liggen niet binnen de relevante toetsingsafstanden of zakelijk rechtstroken.

Tabel 7.5 Planologisch relevante leidingen

soort leiding	ligging	diameter	druk (in bar)	toetsingsafstand (in m)	minimale bebouwingsafstand (in m)		zakelijk rechtstrook (in m) ¹⁾
waterleiding	Parallel aan Vlaardingsedijk	500 mm	-	-	-		5
NPM leiding (CO ₂)	Noord-zuidrichting	26"	-	61	5		5
					tot woonwijk, flatgebouw en bijzondere objecten categorie I	tot incidentele woonbebouwing en bijzondere objecten categorie II	
aardgasleiding I	Parallel aan A20	8"	40	20	7	4	4
aardgasleiding II	Parallel aan A20	12"	40	30	14	4	4
aardgasleiding III	Parallel aan A20	16"	79,9	55	20	5	5

Zoals reeds is aangegeven wordt momenteel de circulaire Zonering langs hogedrukaardgasleidingen herzien. Hierbij worden ook de aan te houden veiligheidsafstanden opnieuw bekeken.

1) De toetsingsafstand is de afstand die zoveel mogelijk dient te worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Alleen indien er planologische, technische of economische argumenten zijn, mogen binnen de toetsingsafstand kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Als kwetsbare objecten zijn aangemerkt: woonbebouwing, bijzondere objecten, recreatieterreinen en industrieterreinen.

Indien van de toetsingsafstand wordt afgeweken, dient in ieder geval ten minste de bebouwingsafstand in acht te worden genomen. Bij aardgasleidingen heeft de bebouwingsafstand betrekking op woonbebouwing en bijzondere objecten, waarbij een onderscheid is aangebracht in verschillende typen woonbebouwing en bijzondere objecten. Bij K1, K2 of K3 leidingen heeft deze minimale bebouwingsafstand betrekking op de eerder genoemde kwetsbare objecten.

De vaststelling van nieuwe afstanden is echter nog niet afgerond. Om te anticiperen op dit nieuwe beleid kan tot die tijd bij het RIVM om de maximale afstand voor de PR 10^{-6} -contour worden gevraagd. Formeel vigeert echter nog de circulaire uit 1984.

Uit informatie van het RIVM blijkt dat voor de betreffende leidingen de volgende maximale PR 10^{-6} -afstand gelden:

- aardgasleiding I: 50 m voor gebouwen met een hoogte van maximaal 10 m, 65 m voor hogere gebouwen;
- aardgasleiding II: 60 m voor gebouwen met een hoogte van maximaal 10 m, 95 m voor hogere gebouwen;
- aardgasleiding III: 170 m ongeacht de hoogte van de bebouwing.

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

7.11. Duurzaamheid

Beleid

De gemeente hanteert een klimaatbeleid. Daarin wordt uitgegaan van een minimaal 10% verlaagde EPC voor nieuwe woningen ten opzichte van de normen van het Bouwbesluit. Er dient waar mogelijk gekozen te worden voor zongerichte verkaveling en toepassing van duurzame energie. Daarnaast moeten alle maatregelen uit het basispakket en minimaal 3 maatregelen uit het Pluspakket duurzaam en gezond van het rapport Regionale Woningkwaliteit worden uitgevoerd. Dit houdt onder meer in dat alleen hout met FSC-keurmerk (of gelijkwaardig) mag worden toegepast en dat geen zink, koper of lood mag worden toegepast bij dakbedekking en go-ten.

Beoogde ontwikkelingen

In het plangebied worden maximaal vier nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Er is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar aansluiting op het warmtenet. Een besluit over aansluiting is nog niet genomen. Indien besloten wordt tot realisatie van het warmtenet, dan zullen in principe alle nieuwbouw woningen hierop aangesloten moeten worden.

Onderzoek en conclusie

Bij nieuwbouw van woningen dient rekening te worden gehouden met het gemeentelijk beleid op gebied van duurzaam bouwen en klimaatbeleid.

Indien het warmtenet gerealiseerd wordt, zullen nieuwbouwwoningen hierop aangesloten moeten worden.

7.12. Ecologie

In bijlage 9 is de totale ecologische toets opgenomen. Hieronder zijn de conclusies weergegeven.

Huidige ecologische waarden

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel 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. Het zuidelijk deel van het plangebied is ingericht als recreatiegebied met boselementen, een waterpartij, graslanden en een dicht padennetwerk. Dit recreatiegebied maakt deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). De Boonervliet maakt deel uit van een ecologische verbindingzone.

In tabel 7.6 staat aangegeven welke beschermde soorten in het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 7.6 Beschermde soorten in het plangebied (consoliderend) en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw (categorie 1)	ontheffingsregeling Ffw	
	licht beschermde soort (categorie 2)	zwaar beschermde soort (categorie 3)
dotterbloem, zwanenbloem en brede wespenorchis	alle soorten inheemse vogels	
egel, mol, hermelijn, wezel, woelrat, veldmuis, haas en konijn	kleine modderkruiper	alle vleermuizen rugstreeppad

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard, waarbij tevens ruimte wordt geboden aan kleinschalige ingrepen. De verwachting is dat er geen versturende werking uitgaat van de ontwikkelingslocaties op de nabijgelegen PEHS, omdat het kleinschalige ingrepen betreft. Tevens zorgen tussengelegen barrières als wegen en paden voor afzwakking van eventuele versturende effecten.

Gezien de voorkomende biotopen ter plaatste van de mogelijke ontwikkelingslocaties: verharding, bebouwing, kassen, akkerland, intensief beheerd grasland en watergangen zijn beschermde planten en insecten niet te verwachten. De kanoplas nabij de betreffende horeca-ontwikkelingslocatie en omgeving vormde in 2002 het broedgebied voor onder meer krakeend, tafeleend, kluut, tureluur, dodaars en rietzanger. Genoemde soorten zullen gezien het intensieve beheer geen gebruik maken van de ontwikkelingslocatie. Mogelijk maakt de kievit gebruik van het akkerland als broedplaats. Zwaar beschermde soorten als vleermuizen zullen naar verwachting gebruik maken van de ontwikkelingslocaties als foerageergebied en vliegroute. Ter plaatse van de woningbouwlocaties dient voorafgaand aan de sloop van als verblijfsplaats geschikte bebouwing (met spouwmuur, welke met de buitenlucht in contact staat) te worden onderzocht of vleermuizen aanwezig zijn. Voor vleermuizen, zwaar beschermde soorten, dient ontheffing te worden aangevraagd.

De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli) te laten starten. Het is aan te raden om te slopen bebouwing die door zwaluwen wordt gebruikt in de nieuwe situatie te vervangen door bebouwing met dezelfde zwaluwvriendelijke eigenschappen. Daarvoor moet (ruim) voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden, een nieuwe geschikte nestplaats worden aangeboden, bijvoorbeeld in de vorm van speciale gierzwaluw dakpannen.

Indien de initiatiefnemer beschikt over een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode, behoeft voor een soort als kleine modderkruiper (categorie 2) geen ontheffing te worden aangevraagd, indien deze gedragscode wordt nageleefd.

De rugstreeppad maakt momenteel geen gebruik van de ontwikkelingslocaties. Deze pionier-soort maakt bij voorkeur gebruik van zandige plaatsen nabij het water. Om vestiging ter plaatste van de werkzaamheden te voorkomen dienen de werkzaamheden op elkaar aan te sluiten en kunnen voorzorgsmaatregelen worden getroffen door braakliggende gronden tijdelijk af te dekken.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Voor de Flora- en faunawet geldt dat de mogelijke kap-, grond- en bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen opgestart dienen te worden. Voor alle ontwikkelingen geldt dat, indien vaste verblijfplaatsen van vleermuizen of rugstreeppadden of leefgebied van kleine modderkruiper aanwezig zijn, ontheffing nodig zal zijn. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de

gunstige staat van instandhouding van geen van de soorten in gevaar komen, te meer daar de meeste soorten regionaal en landelijk vrij algemeen zijn. De Flora- en faunawet zal dan de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

7.13. Cultuurhistorie en archeologie

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 kreekruigen in het veenlandschap.

De Vlaardingsedijk 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 kreekkrug die reeds in de Romeinse tijd bewoond was (zie figuur 7).

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 (zie figuur 7). 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. Concrete vindplaatsen betreffen:

Terreinen van zeer hoge archeologische waarde

37D-007: sporen van bewoning uit Romeinse tijd en late middeleeuwen

37D-009: huisterp uit late middeleeuwen

37D-010: huisterp uit late middeleeuwen en nieuwe tijd

Terreinen van zeer hoge archeologische waarde

37D-058: sporen van bewoning uit Romeinse tijd

37D-060: sporen van bewoning uit Romeinse tijd

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.

8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

61

8.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan is voor het overgrote deel consoliderend. Wel zal op 1 locatie gebruik worden gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimteregeling van de provincie Zuid-Holland. De desbetreffende aanvrager zal de sloop en nieuwbouw uitvoeren voor eigen risico. De recreatieve ontwikkelingen en de buitenschoolse opvang zullen eveneens ten laste van de aanvrager komen. De gemeente heeft de economische haalbaarheid van beide plannen beoordeeld, en is van mening dat deze economisch uitvoerbaar zijn. Verder bevat het plan geen nieuwe ontwikkelingen. Voor het overige is derhalve afgezien van een onderzoek ex artikel 9 Bro. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

8.2. Inspraak

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Maassluis is het voorontwerpbestemmingsplan Aalkeetpolder ter inzage gelegd van 24 oktober 2005 tot en met 2 december 2005. Gedurende deze periode konden zowel mondeling als schriftelijk inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. Er zijn 5 inspraakreacties binnengekomen, waarvan er 4 betrekking hebben op de Nota Ruimte voor Ruimte (zie bijlage 7).

9. Overleg ex artikel 10 Bro

63

Het voorontwerpbestemmingsplan Aalkeetpolder d.d. 15 september 2005 is op 7 oktober 2005 verstuurd aan de overlegpartners in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Van 15 overlegpartners is een reactie ontvangen. Bij 8 overlegpartners gaf het bestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro zijn de volgende diensten c.q. instellingen gevraagd te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. VROM-Inspectie regio Zuid-West;
3. Ministerie VROM;
4. Ministerie van Defensie;
5. Rijkswaterstaat;
6. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
7. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
8. Hoogheemraadschap van Delfland;
9. Gemeente Midden-Delfland;
10. Reconstructiecommissie Midden-Delfland;
11. Kamer van Koophandel Rotterdam;
12. N.V. Nederlandse Gasunie;
13. NV Nederlandse Spoorwegen;
14. ENECO Netbeheer B.V.;
15. CAI-Westland;
16. Nederlandse Aardolie Maatschappij;
17. Midden Delfland Vereniging;
18. B.V. Nederlandse Pijpleiding Maatschappij;
19. Pipeline Control;
20. Recreatieschap Midden-Delfland.

De volgende instanties hebben een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Delfland;
3. ENECO Netbeheer B.V.;
4. Rijkswaterstaat;
5. gemeente Midden-Delfland;
6. NV Nederlandse Spoorwegen;
7. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
8. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
9. Ministerie van Defensie;
10. N.V. Nederlandse Gasunie;
11. Kamer van Koophandel Rotterdam;
12. Nederlandse Aardolie Maatschappij;
13. Midden Delfland Vereniging;
14. B.V. Nederlandse Pijpleiding Maatschappij;
15. Reconstructiecommissie Midden-Delfland;
16. Recreatieschap Midden-Delfland

De instanties onder 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12 hebben laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

Onderstaand zijn de reacties van instanties in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro samengevat en voorzien van een antwoord. De uit dit hoofdstuk voortvloeiende aanpassingen aan voorschriften, plankaart en toelichting zijn reeds in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

1. Provincie Zuid-Holland

Landelijk gebied

Samenvatting

Een deel van het plangebied is in de RR2020 aangemerkt als agrarisch gebied met bijzondere waarden (A+). In dit gebied, met als hoofdfunctie landbouw, mogen burgerwoningen conform de nota "Regels voor Ruimte" een maximale inhoud van 650 m³ omvatten, inclusief erfbebouwing.

In het bestemmingsplan dient de gebruiksbepaling te worden opgenomen dat voor het telen van ruwvoedergewassen (anders dan gras), per bedrijf dat onder de A+ aanduiding valt, maximaal 20% van het bedrijfsoppervlak mag worden gebruikt.

De Boonervliet maakt in de RR2020 deel uit van de ecologische verbindingszone. In het bestemmingsplan dient de daartoe gewenste strook te worden gereserveerd en te worden voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Aangezien de Boonervliet niet is opgenomen in het rapport Ecologische verbindingszones Zuid-Holland kan met betrekking tot onder andere de breedte worden aangesloten bij de omschrijving van zone 72.

Antwoord

Volgens de plankaart RR2020 (vastgesteld 12 oktober 2005) is in dit plangebied sprake van twee gebiedstypen, te weten agrarisch gebied plus (A+) en openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen. De genoemde regeling ten aanzien van ruwvoedergewassen zal in de doeleindenomschrijving worden verwerkt.

De informatie zal worden verwerkt in hoofdstuk 4 en paragraaf 7.12 van de toelichting. Tevens zal in de voorschriften een regeling voor de ecologische verbindingszone worden opgenomen. De plankaart zal hierop ook worden aangepast.

Conclusie

De toelichting, de voorschriften en de plankaart van het bestemmingsplan zullen worden aangepast naar aanleiding van deze opmerking.

Ruimte voor Ruimte

Samenvatting

Het plan maakt de realisering mogelijk van 3 compensatiewoningen in het kader van de regeling "Ruimte voor Ruimte". Op de plankaart zijn de bestemmingen voor compensatiewoningen aangegeven met de aanduiding (h). In de voorschriften wordt aangegeven dat de inhoud van deze woningen maximaal 600 m³ mag bedragen. De toepassing van deze regeling is na de herziening soepeler geworden.

De herbesteding van de vrijkomende agrarische gronden naar ANR (Agrarische doeleinden, Natuurgebied en Recreatieve doeleinden) is te onbepaald. Het zou wenselijk zijn voor deze gronden een meer specifieke keuze te maken.

Antwoord

De inhoudsmaat voor de compensatiewoningen zal worden aangepast van 600 naar 650 m³. Het is nog niet mogelijk om een specifieke keuze te maken. Ook de eigenaar van de gronden zal hierover nog een uitspraak moeten doen. Het is de vraag of op de locatie na het weghalen van het glas landbouwactiviteiten nog renderend zijn en wie de inrichting van natuur en/of recreatie wil bekostigen en op welke termijn. Wellicht is juist een combinatie van verschillende functies op termijn interessant in dit veranderende landbouwlandschap.

Deze flexibiliteit in bestemmingslegging heeft juist het voordeel in zich dat de gronden na verloop van tijd anders kunnen worden ingericht. Met name als de landbouwactiviteiten stoppen is de mogelijkheid ingebouwd een nieuwe, in het landschap passende functie, toe te laten.

Onafhankelijk van de daadwerkelijke functie voor de gronden is overigens bepaald dat er geen bebouwing mag worden opgericht naast de woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling.

Hiermee is een groene of blauwe inrichting gewaarborgd.

Conclusie

De voorschriften van het bestemmingsplan zullen worden aangepast naar aanleiding van deze opmerking. De maximale inhoudsmaat van de woningen met de aanduiding (h) zal 650 m³ mogen bedragen.

Geluidskwaliteit*Samenvatting*

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de 50 dB(A)-contour van het industrieterrein "Key en Kramer". In de huidige situatie is de geluidszone "Key en Kramer" nog van kracht. Deze geluidszone moet dan ook op de plankaart van het bestemmingsplan Aalkeetpolder worden aangegeven. Bij de voorgenomen toekomstige wijziging/opheffing van de geluidszone "Key en Kramer" moeten overeenkomstig ons beleid alle relevante (omliggende) bestemmingsplannen gelijktijdig partieel worden herzien.

Om de woningen te kunnen bouwen dienen voor vaststelling van het bestemmingsplan de vereiste hogere grenswaarden te zijn vastgesteld.

Antwoord

De geluidszone van het industrieterrein Key en Kramer zal op de plankaart worden opgenomen.

Voor de woningen is een verzoek hogere waarde ingediend en toegekend.

Conclusie

Deze opmerking heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De geluidszone van het industrieterrein Key en Kramer is op de plankaart en in de voorschriften opgenomen.

Luchtkwaliteit*Samenvatting*

De informatie over luchtkwaliteit in de toelichting is deels tegenstrijdig, aangezien er in de luchtparagraaf op blz. 40 is aangegeven dat er in het plangebied geen overschrijdingen zijn. In de derde alinea van blz. 40 is aangegeven dat er op de plek van de nieuwe woningen, net als in het overige deel van het plangebied, een overschrijding van de grenswaarde van het jaargemiddelde voor fijn stof in 2003 aan de orde is. In de overschrijdingszone zijn een drietal woningen voorzien.

Het onderzoek naar de luchtkwaliteit zal met het nieuwe CAR II-programma geactualiseerd dienen te worden, waardoor verwacht wordt dat de herberekening gunstiger uit zal vallen.

Antwoord

Er zal een nieuw luchtkwaliteitsonderzoek met het meest recente CAR-programma worden uitgevoerd.

Conclusie

Deze opmerking heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het luchtkwaliteitsonderzoek en de luchtkwaliteitsparagraaf zal worden geactualiseerd.

Externe Veiligheid*Samenvatting*

In de tabel van planologisch relevante leidingen is een NPM olieleiding opgenomen. Deze is thans eigendom van OCAP en wordt gebruikt als CO₂-leiding. Beschrijving, plankaart en voorschriften dienen te worden aangepast.

Antwoord

NPM heeft ook in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro gereageerd. De betreffende gegevens zullen worden gebruikt om de paragraaf over leidingen aan te passen.

Conclusie

Deze opmerking heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De CO₂-leiding is in de toelichting, plankaart en voorschriften opgenomen.

Water*Samenvatting*

In de zuidoosthoek van het plangebied is de waterkering niet doorlopend bestemd (nabij notatie Vlaardingsedijk). De waterkering dient doorlopend bestemd te worden.

Antwoord

Volgens de kaarten van het Hoogheemraadschap buigt de waterkering de Vlaardingsedijk naar het zuiden en komt iets verderop weer terug. Met het opnemen van de waterkering is hiermee rekening gehouden.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast naar aanleiding van deze opmerking.

7. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek*Samenvatting*

Het terrein van hoge archeologische waarde 37 D-023 ontbreekt in het bestemmingsplan Aalkeetpolder. Verder dient in de toelichting te worden benadrukt dat voor bekende waarden wordt gestreefd naar behoud in situ. De formulering "er kunnen eisen worden gesteld aan de uitvoering van werkzaamheden" doet wel erg vrijblijvend aan.

Antwoord

Het terrein van hoge archeologische waarde 37 D-023 ligt niet in Maassluis. Het hele plangebied van bestemmingsplan Aalkeetpolder is een archeologische medebestemming opgenomen. Over deze archeologische medebestemming is contact opgenomen met het ROB, de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek is hiermee akkoord gegaan.

Conclusie

Paragraaf 7.12 van het bestemmingsplan zal niet worden aangepast naar aanleiding van deze opmerking.

10. N.V. Nederlandse Gasunie*Samenvatting*

De ligging van de leidingen dient conform de meegestuurde plankaart te worden aangepast. De bijgevoegde tabellen met informatie dienen te worden verwerkt in paragraaf 7.9 van de toelichting. De N.V. Nederlandse Gasunie maakt de gemeente erop attent dat het beleid omtrent aardgasleidingen vernieuwd wordt en dat hierop reeds geanticipeerd kan worden. De N.V. Nederlandse Gasunie verzoekt de gemeente om hiermee reeds rekening te houden.

De N.V. Nederlandse Gasunie hebben het standpunt dat elke verandering aan bestaande bouwwerken nieuwbouw betreft. Ongeacht de ontstaansgeschiedenis van een huidig bouwwerk dient de nieuwbouw te voldoen aan de thans geldende regelingen.

Een tweetal bouwvlakken zijn op een te kleine afstand van de leidingen geprojecteerd. Het is niet toegestaan enig bouwwerk op te richten boven de leidingen of binnen een afstand van 4 m ter weerszijden van de hartlijn van de leidingen (vrijwaringzone). Het is daarom gewenst de betreffende bouwblokken zodanig aan te passen dat het beschikbare bebouwingsoppervlak eventueel gehandhaafd blijft, maar dat de afstand tussen de leiding en de grens van het bouwblok toch minimaal 4 m bedraagt.

Antwoord

De ligging van de betreffende leidingen zal op de plankaart worden aangepast. Tevens zal de ontbrekende aardgastransportleiding op de plankaart, in de voorschriften en in de toelichting worden verwerkt. In het bestemmingsplan zal aandacht besteed worden aan de in ontwikkeling zijnde beleidsvernieuwing met betrekking tot aardgastransportleidingen. Overigens liggen de ontwikkelingslocaties buiten de maximale risicoafstanden zoals deze door het RIVM worden verstrekt.

De uitzondering in artikel 23 lid 3 op de eis van het verkrijgen van vrijstelling zal strikter worden geformuleerd door toe te voegen "... En gebruik wordt gemaakt van bestaande funderingen".

Door de medebestemming "aardgastransportleiding" wordt ervoor zorg gedragen dat binnen de zakelijke rechtstrook/vrijwaringszone niet zonder meer bebouwing mogelijk is. Zoals in bovenstaande alinea reeds is aangegeven, is de vrijstellingsmogelijkheid om binnen deze rechtstrook te bouwen aangepast. Het is derhalve niet noodzakelijk de betreffende bouwvlakken aan te passen.

Conclusie

De plankaart, paragraaf 7.9 van de toelichting en artikel 23 lid 3 van het bestemmingsplan zullen worden aangepast naar aanleiding van deze opmerking.

13. Midden Delfland Vereniging

Samenvatting

De inventarisatie "Vogels in het recreatiegebied Maassluis-Oost in 2002/2003 Batenburg, L.H.-KNVV Waterweg Noord" laat een aantal rode en blauwe lijstsoorten vogels zien (dus beschermd). Er wordt verzocht deze inventarisatie als bijlage in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord

Deze inventarisatie zal verwerkt worden in de toelichting bij het bestemmingsplan. Overigens betekent een status als rode of blauwe lijstsoort niet automatisch ook wettelijke bescherming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening acht het gemeentebestuur het echter zinvol aandacht te besteden aan de bedreigde flora en fauna.

Conclusie

Paragraaf 7.11 van het bestemmingsplan zal worden aangepast naar aanleiding van deze opmerking.

14. B.V. Nederlandse Pijpleidingmaatschappij

Samenvatting

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft olie als toepassing van de transportleiding van de B.V. Nederlandse Pijpleidingmaatschappij. De toepassing is echter CO₂. Verzocht wordt om de volgende wijzigingen door te voeren:

- toelichting, hoofdstuk 7.9, tabel onder paragraaf "conclusie en onderzoek". De regel "NPM leiding Gebruik", waarvan "(ruwe olie/olieprodukten, K3), buiten gebruik" te veranderen in "(CO₂), in gebruik". De diameter is 30" te veranderen in 26".
- Bijlage bij de toelichting, hoofdstuk II, artikel 23 leidingen, paragraaf doeleindenomschrijving onder 1.d. het woord "aardolietransportleiding" te veranderen in "CO₂-leiding" en de diameter 30" in 26".

Antwoord

Deze informatie was bij de gemeente niet bekend en zal in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Conclusie

Paragraaf 7.9 van de toelichting en artikel 23 van de voorschriften van het bestemmingsplan zal worden aangepast naar aanleiding van deze opmerking.

15. Reconstructiecommissie Midden-Delfland

Ruimte-voor-Ruimteregeling

Samenvatting

De verwijdering van verspreid liggend glas sluit in het algemeen aan bij de wensen van de commissie, maar de wijze waarop de regeling in het bestemmingsplan wordt toegepast, behoeft de nodige aandacht.

De commissie is van mening dat bebouwing in het buitengebied beperkt dient te worden tot de bestaande (voor het gebied kenmerkende) bebouwingslinten. Locatie 1 is gelegen in de kern van het recreatiegebied Boonerlucht. Nu de mogelijkheid zich aandient om de glasopstanden te verwijderen middels de Ruimte-voor-Ruimteregeling is het wellicht een optie te bezien of middels een grondruil de beoogde woningen in het bebouwingslint langs de Zuidbuurt zijn te situeren. Vanuit het landschappelijk oogpunt is de Reconstructiecommissie het niet eens met de maximale bouwhoogte van 9 m. De bouwhoogte zorgt voor verstoring (ondanks groene inpas-sing) van het zicht vanuit de stad op het platteland.

Antwoord

De vorming van het landschap in het verleden is thans nog af te lezen aan de situering van de bebouwing en de structuur van het lint in het plangebied. De noord- en zuidzijde van de Zuidbuurt verschillen sterk in bebouwingsopzet.

In het gebied rond de Aalkeetpolder ontstond bij overstromingen in het verleden een uitgebreid krekensstelsel met bijbehorende kreekruggen. Deze krekens verzorgden in tijden van veengroei de afwatering van het gebied. Herhaaldelijk werden gedurende de transgressieperioden delen van het veenpakket via het geulenstelsel weggeslagen en vervangen door een kleilaag. In peri-oden waarin de zee niet zoveel invloed had, begroeide het oppervlak met riet, zegge, en ber-ken- en elzenbroekbossen. Op de drogere oeverwallen langs de geulen konden zich moerasbossen ontwikkelen. Door de aanleg van de Maasdijk in de eerste helft van de 13^e eeuw kwam er, hoewel de zee en de rivier bij verschillende doorbraken van dijken en duinen nog invloed had, een eind aan de natuurlijke landschapsvorming aan de noordzijde van de dijk. Ten zuiden van de Maasdijk slibte het land aan. Dit zogenaamde Nieuwland werd dan weer bedijkt. In 1872 werd de nieuwe waterweg in gebruik genomen.

Na de bedijking van het Nieuwland en de ontwatering ten behoeve van agrarische activiteiten treedt een proces de omkering van het reliëf (inversie) op. Het veengebied klinkt door de ontwatering in sterker in dan de door het gebied snijdende zand en kleiafzettingen rond het krekensstelsel.

De bebouwing staat in het zuidelijk deel van oudsher niet aan het lint, maar verder van het lint op de oude kreekruggen in het landschap. Deze grillig gevormde kreekruggen boden in vroeger tijden enige bescherming omdat ze na inversie hoger in het landschap zijn komen te liggen.

De noordzijde van de Zuidbuurt kent een heel andere bebouwingsstructuur die is gebaseerd op de latere ontginningen van het gebied door de aanleg van het rigide slotenpatroon. Hier staat de bebouwing op de kop van de kavels direct aan het lint. Daarachter bevinden zich de landbouwgronden.

In principe past de nieuwe bebouwing op Locatie 1 goed in de oorspronkelijke structuur op enige afstand van het lint. Dit is juist typerend voor dit deel van het plangebied. De bouwhoogte sluit aan bij de andere bouwhoogten in het gebied. De 9 m is opgebouwd uit twee bouwlagen en daarboven een kap. Overigens is er in principe geen zicht meer op het platteland. Het gebied is ingericht als recreatiegebied. Met daarin een uitgegraven plas. Dit is een nieuw geregisseerd landschap waarin bebouwde elementen binnen een groen raamwerk heel goed passen. Aan de andere kant is juist vanaf het lint van de Zuidbuurt het groene gebied zichtbaar door de bebouwing op enige afstand van de weg. Een verdere invulling van het lint beperkt daarmee juist de zichtbaarheid en beleefbaarheid van het groene gebied.

Conclusie

Deze opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volkstuinen*Samenvatting*

In de uiterste zuidwesthoek van het plangebied is het sportveld ofwel de ijsbaan gelegen. Het terrein ernaast staat aangegeven als gebied met "Recreatieve doeleinden" (R) met toevoeging "Volkstuinen" (vt). Dit terrein is echter aangekocht door het Bureau Beheer Landbouwgronden ten behoeve van inrichting door Reconstructie Midden-Delfland, conform het deelplan Lickbaert. Binnen deze inrichting zullen de volkstuinen geen plaats meer hebben. Verzocht wordt om de aanduiding "vt" te laten vervallen.

Antwoord

De informatie ten aanzien van de volkstuinen was nog niet bekend. Het plan zal worden aangepast aan de gewenste situatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal worden aangepast. De aanduiding "volkstuinen" zal van de plankaart en uit de voorschriften worden verwijderd.

16. Recreatieschap Midden-Delfland**Ruimte-voor-ruimteregeling**

Het recreatieschap geeft aan dat woningen die gebouwd kunnen worden in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling buiten het plangebied geplaatst moeten worden. Wanneer er geen geschikte alternatieve locaties voorhanden zijn wil het recreatieschap dat de woningen compact geclusterd worden.

De op de plankaart aangegeven grootte van de langgerekte ontwikkelingslocatie voor woningbouw aan de westzijde van de recreatieplas is volgens het recreatieschap vanwege landschappelijke redenen ongewenst.

Tevens acht het recreatieschap de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, genoemd in artikel 11 van de voorschriften, op deze locatie niet gewenst.

Antwoord

Het college heeft toestemming verleend om ter plaatse van de ontwikkelingslocatie drie woningen te bouwen en acht het niet wenselijk de woningen ergens anders te realiseren. Het voorstel om de woningen compact te clusteren zal worden overgenomen. Om het open karakter evenals de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied te bevorderen, zal het bestemmingsvlak van de ontwikkelingslocatie worden verkleind. Op grond van vaste jurisprudentie mogen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. Door deze activiteiten te regelen is er wel een limiet bepaald.

Conclusie

Deze overlegreactie heeft geleid tot aanpassing van de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan Aalkeetpolder.

Horecavestiging

De vestiging van een horecabedrijf aan de recreatieplas past binnen de filosofie van het recreatieschap om een breed aanbod van recreatievoorzieningen aan te bieden, mits passend binnen het karakter van het recreatiegebied. Het recreatieschap acht het horecabedrijf alleen rendabel als hiervoor voldoende ontsluitingsmogelijkheden worden gecreëerd vanuit de Zuidbuurt. Alleen een fietsontsluiting is niet voldoende en de omvang en de aard van de horeca zijn te beperkt. Bij handhaving van de huidige (auto)-ontsluiting kan een kioskfunctie volstaan. Het recreatieschap vraagt zich echter af of de gebruikintensiteit van een kleinschalig recreatiegebied als de Boonerlucht voldoende is om een kioskfunctie rendabel te maken.

Antwoord

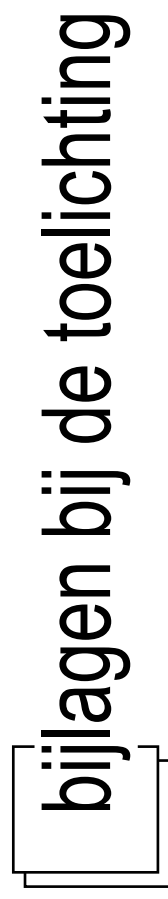
Om de landschappelijke waarden van het gebied zoveel mogelijk intact te houden, wordt vastgehouden aan een zoveel mogelijk autovrij gebied. De bestaande woningen, evenals de nieuwe te bouwen woningen, de horecagelegenheid, kanoverhuurbedrijf en de speelweide zullen bereikbaar moeten zijn. De Raad heeft echter, in het Programma op Hoofdzaken 2006-2010, aan-

gegeven dat er gestreefd dient te worden naar een beperking van autoverkeer op de Zuidbuurt. Om het gebied te bereiken kan de brug over de Boonervliet gebruikt worden door bestemmingsverkeer.

Er zal een beperkt parkeerterrein in de directe omgeving van de brug mogelijk worden gemaakt. In het gebied tussen de Boonervliet en de recreatieplas worden geen nieuwe wegen aangelegd. Op de plankaart wordt met een aanduiding "P" aangegeven dat daar beperkt geparkeerd kan worden. De omvang van de nieuwe horecavoorziening zal vergroot worden van 150 m² naar 250 m². Dit om een volwaardige horecavestiging mogelijk te maken.

Conclusie

Deze overlegreactie heeft geleid tot aanpassing van de plankaart, paragraaf 3.2, 6.3 van de toelichting en artikel 14 van de voorschriften van het voorontwerpbestemmingsplan Aalkeetpolder.



Bijlage 1. Bedrijfsinventarisatie

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code	categorie S.v.B.	totaal opgesteld motorisch ver- mogen	algemene toelaatbaarheid	opmerkingen/bijzonderheden/eventuele klachten	bestemmings- regeling
Kortebuurt	17	J.H. de Haas, aannemersbedrijf algemeen	45.1/45.2	3		2	Opp. > 1.000 m²?	B(2)an
	18d	Garage Sman, autoreparatie-bedrijf	50.1/50.2			2	Tectyleerinrichting, auto-spuiterij of autoplaatwerkerij?	B(2)
	25-27	Prorecon BV, aannemersbedrijf algemeen	45.1/45.2	3		2	Opp. > 1.000 m² Dit betreft niet pand 28 (zie bouwwaanvraag)?	B(2)
	25-27	Autoservice Felix, autoreparatiebedrijf	50.1/50.2			2	Tectyleerinrichting, auto-spuiterij of autoplaatwerkerij?	B(2)
Zuidbuurt	nabij 4	N.V. Nutsbedrijf Vlaardingen/Maassluis	-	-		-		B(n)
	nabij 15	Gasdrukregel- en meetruimte cat B en C	-	-		-		B(n)
	15	Gasdrukregel- en meetruimte cat B en C	-	-		-		B(n)
	17	F.P. van Leeuwen, hoveniers-bedrijf	01.4/51.55	3/2		2	Opp. > 500 m². Opslagcapaciteit bestrijdingsmiddelen < 10 ton	B(2)ho
	17	Gasdrukregel- en meetruimte cat B en C	-	-		-		B(n)

Bijlage 2. Toelichting algemene aanpak milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

In dit bestemmingsplan is voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten een milieuzonering toegepast, gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze bijlage geeft in algemene zin inzicht in doel, achtergronden en algemene beleidslijnen voor de toepassing hiervan. De specifieke toepassing in het onderhavige plan wordt toegelicht in de hoofdtekst van deze plantoelichting.

Doel van de Staat en gebruikte bronnen

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar);
- verkeersaantrekkende werking.

De in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten is primair bedoeld voor dorpskernen, oude woongebieden, bebouwingslinten en landelijke gebieden waar vooral relatief kleinschalige bedrijvigheid naast andere functies voorkomt (en dus in mindere mate voor bedrijventerreinen). Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat is gebruikgemaakt van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2001 (de zogenaamde "Lijst van bedrijfstypen").

In deze lijst zijn voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld (in 10 stappen oplopend van 0 tot 1.500 m). Tevens is met een index aangegeven in welke mate rekening moet worden gehouden met verkeersaantrekkende werking. Toepassing van de richtafstanden is gewenst om het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

Om tot een praktisch goed bruikbare Staat van Bedrijfsactiviteiten te komen is de Lijst van bedrijfstypen van de VNG (hierna: VNG-lijst) op de volgende punten nader verfijnd en aangevuld:

- De VNG-lijst benoemt richtafstanden voor alle denkbare activiteiten. In de staat zijn alleen die activiteiten geselecteerd die op een bestemming "Bedrijfsdoeleinden" kunnen voorkomen. Andere activiteiten, zoals horeca of recreatie, krijgen een eigen bestemming; bij het toekennen van deze andere bestemmingen wordt op een andere wijze rekening gehouden met mogelijke milieuhinder van deze functies.
- In de VNG-lijst zijn de 10 richtafstanden ondergebracht in 6 categorieën. Met het oog op de praktische toepassing voor bestemmingsplannen waarin alleen kleinschalige bedrijvigheid wordt toegelaten, zijn in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten de categorieën 4, 5 en 6 uit de VNG-lijst samengevoegd in de categorie 4+.
- De VNG-lijst gaat in het algemeen uit van relatief grote bedrijven en houdt daardoor weinig rekening met de specifieke situatie van kleinere en daardoor veelal minder hinderlijke bedrijven die veelvuldig op lokale bedrijventerreinen, in dorpskernen en dergelijke voorkomen. De praktijk leert dat deze kleinere bedrijven, uitgaande van de Lijst van bedrijfstypen, zonder milieuredenen zouden worden uitgesloten van de vestiging op dergelijke locaties; of dat ten behoeve van de vestiging onnodige vrijstellingsprocedures zouden moeten worden doorlopen.

- Voor de meest voorkomende bedrijfstypen is daarom in deze Staat, op basis van andere literatuurbronnen en praktijkervaringen, een nadere differentiatie naar bedrijfsgrootte toegepast¹⁾.
- Incidenteel komt ook het tegenovergestelde voor, namelijk dat de feitelijke hinder/richtafstand bij specifieke activiteiten groter is dan de Lijst van bedrijfstypen aangeeft. Voor de betreffende bedrijven is de categorie-indeling op grond van veelvuldige praktijkervaringen²⁾ aangepast.
- In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangegeven welke milieuaspecten (mede) maatgevend zijn voor de categorie-indeling.

Algemeen beleid voor de toelaatbaarheid van bedrijven in standaardsituaties

De VNG-lijst deelt de bedrijfsactiviteiten in 6 categorieën in. Met het oog op de praktische toepassing voor bestemmingsplannen waarin alleen kleinschalige bedrijvigheid wordt toegelaten, zijn de categorieën 4, 5 en 6 uit de VNG-lijst in deze Staat samengevoegd in de categorie 4+. Categorie 1 heeft betrekking op activiteiten die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 4+ op relatief hinderlijke en zware industrie.

De richtafstanden en de indices voor de verkeersaantrekkende werking uit de VNG-lijst kunnen ten behoeve van de meest gebruikelijke toepassing in bestemmingsplannen worden vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

- | | |
|---------------|---|
| categorie 1: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, toelaatbaar zijn in woonwijken. |
| categorie 2: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. In niet-gemengde gebieden geldt een afstandsindicatie van 30 m. |
| categorie 3: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en in verband met de verkeersaantrekkende werking dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met gebiedsontsluitingswegen (afstandsindicatie 50 tot 100 m). |
| categorie 4+: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn (afstandsindicatie 200 tot 1.500 m). |

Opzet van de Staat

De hier gebruikte Staat kent twee verschillende soorten categorie-indelingen (zie ook de inhoudsopgave):

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);
- indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II).

In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

De indeling van hoofdstuk I is de belangrijkste. Hiervoor is, net als in de VNG-publicatie, gebruikgemaakt van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993. In de praktijk kan het voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In beginsel geldt dan de hoogste categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen/-activiteiten duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

¹⁾ Het gaat daarbij vooral om kleinere aannemingsbedrijven, timmer- en constructiewerkplaatsen, transportbedrijven en handelsbedrijven. Voor de aangepaste inschaling zijn de volgende bronnen gebruikt: Publicaties van het Ministerie van VROM over geluidsproductie en richtafstanden van bedrijven en installaties, AmvB's op basis van de Wet milieubeheer, planologische kengetallen, Inspectiewijzer Milieuhygiëne. In alle gevallen waarbij de VNG-lijst is verwijderd of bewerkt, is de ruimtelijk relevante hinder als doorslaggevende factor gehanteerd.

²⁾ Zo heeft de praktijk bijvoorbeeld geleerd dat transportbedrijven waar vrachtauto's met draaiende koelinstallaties worden gestald (aanzienlijk) meer hinder kunnen veroorzaken dan de VNG-lijst vermeldt. Hetzelfde geldt voor grootschalige loonbedrijven.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft vooral kleinere bedrijven die op grond van hun oppervlak of capaciteit apart zijn ingedeeld. Dit oppervlak betreft de bij het bedrijf c.q. voor de betreffende bedrijfsactiviteit in gebruik zijnde gronden, ongeacht of de gronden bebouwd zijn of niet.

De indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II) is altijd gekoppeld aan de indeling volgens hoofdstuk I en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die vanwege een zeer groot vermogen onder de "geluidshinderlijke inrichtingen" vallen (opgenomen in categorie 4+) en om bedrijfsactiviteiten die in de indeling volgens hoofdstuk I de aanduiding * hebben gekregen. De laatstgenoemde aanduiding is gebruikt bij bedrijven waar vaak kleinere, weinig hinderlijke activiteiten voorkomen die op deze wijze rechtstreeks in een lagere categorie kunnen worden ingeschaald. Bij deze activiteiten is het aspect geluid bepalend en daarom geeft het elektromotorisch vermogen een betere maat voor de hinderlijkheid dan bijvoorbeeld het bedrijfsoppervlak.

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3)¹⁾. Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich primair te richten op de in de Staat aangegeven maatgevende milieuaspecten. De aanduiding van maatgevende milieuaspecten is hierop afgestemd.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de Staat aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde vrijstellingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer is aangetoond dat deze bedrijven wat milieubelasting betreft gelijk kunnen worden gesteld met de volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven, kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

¹⁾ Volgens vaste jurisprudentie is het opnemen van een dergelijke vrijstellingsbevoegdheid zelfs verplicht.

Bijlage 3. Akoestisch onderzoek

Ontvanger : <Nieuwe Ontvanger> **Waarneemhoogte [m]** : **5,0**

Rijlijn : perceelontsl loc1

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	2,00
Verhardingsbreedte [m]	:	2,00	Afstand schuin [m]	:	4,70
Bodemfactor [-]	:	0,00	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,00	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	*Fijn - Fijn asfalt (dab 0/16 - referentiewegdek)			

Q_etmaal	:	36,00
% Daguur	:	7,00
% Avonduur	:	2,60
% Nachtuur	:	0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	95,00	95,00	95,00	30	46,66	42,36	36,66
3	Middelzware Motorvoertuigen	3,00	3,00	3,00	30	40,22	35,92	30,22
4	Zware Motorvoertuigen	2,00	2,00	2,00	30	41,67	37,37	31,67
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00		48,55	44,25	38,55
	C_optrek					--	--	--
	C_wegdek					0,00	0,00	0,00

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,00	LAeq, dag	:	41,67
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	37,37
D_afstand	:	6,72	LAeq, nacht	:	31,67
D_lucht	:	0,04	Aftrek Art. 110g [dB]	:	5
D_bodem	:	0,00	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	42
D_meteo	:	0,11	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	37

Rijlijn : perceelontsl loc2

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 170,00
 Verhardingsbreedte [m] : 2,00 Afstand schuin [m] : 170,05
 Bodemfactor [-] : 0,98 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : *Fijn - Fijn asfalt (dab 0/16 - referentiewegdek)

Q_etmaal : 36,00
 % Daguur : 7,00
 % Avonduur : 2,60
 % Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	E dag	E avond	E nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	95,00	95,00	95,00	30	46,66	42,36	36,66
3	Middelzware Motorvoertuigen	3,00	3,00	3,00	30	40,22	35,92	30,22
4	Zware Motorvoertuigen	2,00	2,00	2,00	30	41,67	37,37	31,67
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00		48,55	44,25	38,55
	C_optrek					--	--	--
	C_wegdek					0,00	0,00	0,00

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 0,00 LAeq, dag : 18,30
 C_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 13,99
 D_afstand : 22,31 LAeq, nacht : 8,30
 D_lucht : 1,02 Aftrek Art. 110g [dB] : 5
 D_bodem : 4,50 Lden, excl. Art.110g [dB] : 18
 D_meteo : 2,43 Lden, incl. Art.110g [dB] : 13

Ontvanger : <Nieuwe Ontvanger> **Waarneemhoogte [m]** : **5,0**

Rijlijn : Zuidbuurt thv loc 2

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	12,00
Verhardingsbreedte [m]	:	2,00	Afstand schuin [m]	:	12,73
Bodemfactor [-]	:	0,69	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,00	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	*Fijn - Fijn asfalt (dab 0/16 - referentiewegdek)			

Q_etmaal	:	290,00
% Daguur	:	7,00
% Avonduur	:	2,60
% Nachtuur	:	0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	95,00	95,00	95,00	30	55,72	51,42	45,72
3	Middelzware Motorvoertuigen	3,00	3,00	3,00	30	49,28	44,98	39,28
4	Zware Motorvoertuigen	2,00	2,00	2,00	30	50,73	46,43	40,73
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00		57,61	53,31	47,61
	C_optrek					--	--	--
	C_wegdek					0,00	0,00	0,00

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,00	LAeq, dag	:	44,05
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	39,75
D_afstand	:	11,05	LAeq, nacht	:	34,05
D_lucht	:	0,10	Aftrek Art. 110g [dB]	:	5
D_bodem	:	2,11	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	44
D_meteo	:	0,30	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	39

Rijlijn : zuidbuurtloc3

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	0,01
Verhardingsbreedte [m]	:	2,00	Afstand schuin [m]	:	4,25
Bodemfactor [-]	:	0,00	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,00	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	*Fijn - Fijn asfalt (dab 0/16 - referentiewegdek)			

Q_etmaal	:	290,00
% Daguur	:	7,00
% Avonduur	:	2,60
% Nachtuur	:	0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	E dag	E avond	E nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	95,00	95,00	95,00	30	55,72	51,42	45,72
3	Middelzware Motorvoertuigen	3,00	3,00	3,00	30	49,28	44,98	39,28
4	Zware Motorvoertuigen	2,00	2,00	2,00	30	50,73	46,43	40,73
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00		57,61	53,31	47,61
	C_optrek					--	--	--
	C_wegdek					0,00	0,00	0,00

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,00	LAeq, dag	:	51,19
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	46,89
D_afstand	:	6,28	LAeq, nacht	:	41,19
D_lucht	:	0,04	Aftrek Art. 110g [dB]	:	5
D_bodem	:	0,00	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	51
D_meteo	:	0,10	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	46

Bijlage 4. Literatuur

- Beintema, A., O. Moedt en D. Ellinger (1995): "Ecologische Atlas van de Nederlandse Weidevogels"
- Bergmans, W. en A. Zuiderwijk (1986): "Atlas van de Nederlandse Amfibieën en Reptielen"
- Broekhuizen et al (1992): "Atlas van de Nederlandse zoogdieren"
- Bureau Maas (1983): "Een beeld van het Zuid-Hollandse landschap" deel 3, Westland en Midden-Delfland
- Kapteyn, K. (1995): "Vleermuizen in het landschap"
- Koster, A. (1987): "De flora van de Nederlandse spoorwegen"
- Limpens, H. (1997): "Atlas van de Nederlandse vleermuizen"
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit (2002): "Soortbescherming bij ruimtelijke ingrepen en dergelijke; Over de Flora- en faunawet in Nederland"
- Nie, Hendrik W. de (1996): "Atlas van de zoetwatervissen"
- Provincie Zuid-Holland (1996): "Ecologische verbindingzones in Zuid-Holland, aanwijzingen voor inrichting en beheer"
- Provincie Zuid-Holland (2003): "Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Delfland en Schieland"
- Reijnen, M. en R. Foppen (1991): "Effect van wegen met autoverkeer op de dichtheid van broedvogels"
- ROBAS (1989): "Historische Atlas Zuid-Holland"
- SOVON (2002): "Atlas van de Nederlandse Broedvogels 1998 - 2000"
- Vlaardings Archeologisch kantoor (2003): "Archeologische verwachtingskaart Maassluis"
- Weeda, E., e.a. (1994): "Nederlandse oecologische Flora, Wilde planten en hun relaties"
- www.natuurloket.nl

Bijlage 5. Luchtkwaliteit

Om een beeld te geven van de luchtkwaliteit in het plangebied is de luchtkwaliteit langs de Vlaardingsedijk en de Zuidbuurt berekend met het CAR II-model. In het plangebied worden maximaal vier nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De bijdrage van het verkeer dat door deze woningen geproduceerd wordt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving is te verwaarlozen. Tevens wordt een (kleinschalige) horeca-activiteit mogelijk gemaakt, met kanoverhuur (en -loods). Deze horeca-activiteit zal met name dagrecreatief verkeer aantrekken. Tevens wordt ter plaatse de mogelijkheid geboden om een kinderboerderij te realiseren.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CAR II-programma¹⁾. Dit programma is opgesteld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van Directoraat-Generaal Milieubeheer, Directie Lucht en Energie. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit. Het programma kan berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CAR II-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het immissiepunt (bijvoorbeeld woningen) tot de wegas van minimaal 5 en maximaal 30 m (voor snelwegen tot 300 m). De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden.

Invoergegevens

De invoergegevens zijn overgenomen uit de gemeentelijke luchtkwaliteitsrapportage voor het jaar 2003 en de gemeentebrede luchtkwaliteitsberekeningen voor het jaar 2010. Voor de verkeersintensiteiten voor het jaar 2007 is hierbij rekening gehouden met een autonome groei van respectievelijk 4, 0,4% en 0,8% per jaar, conform de verschillen tussen de intensiteiten in de gemeentelijke rapportages 2003-2010.

Voor de verkeersgeneratie en de verkeersgegevens wordt verwezen naar paragraaf 6.5 Verkeer.

In het CAR II-programma wordt daarnaast nog een aantal basisgegevens ingevoerd, zoals de voertuigverdeling op de relevante wegen, de gemiddelde snelheid op deze wegen en het wegprofiel (wel/niet veel bomen en/of gebouwen). Deze invoergegevens, die zijn overgenomen uit de gemeentebrede luchtkwaliteitsberekeningen, zijn weergegeven in tabel B5.1.

Tabel B5.1 Overige invoergegevens

straatnaam	voertuigverdeling (licht/middelzwaar / zwaar verkeer)	wegtype	snelheidstype	bomen- factor	afstand tot wegas (in m)
Vlaardingsedijk	2008: 0,936 – 0,032 – 0,032 2010: 0,934 – 0,033 – 0,033	1	doorstromend stadsverkeer	1,25	7
Zuidbuurt	2008: 0,942 – 0,035 – 0,023 2010: 0,938 – 0,037 – 0,025	4	doorstromend stadsverkeer	1,25	5

Berekeningsresultaten

In tabel B5.2 zijn de resultaten van de berekeningen ten behoeve van de toetsing in de omgeving van het plangebied weergegeven voor 2008, 2010 en 2020. Op grond van het Blk mag voor fijn stof de bijdrage van zeezout worden afgetrokken van de berekende waarden.

1) Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 6.1.1, juli 2007.

Tabel B5.2 Berekeningsresultaten luchtkwaliteit verkeersaantrekkende werking*

weg	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde (in µg/m ³)		fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddelde (in µg/m ³)		fijn stof (PM ₁₀) 24-uurgemiddelde (aan- tal overschrijdingen per jaar)	
	excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.	excl. ontw.	incl. ontw.
in 2008						
Vlaardingsedijk	(29,3)**	n.v.t.	23,1	n.v.t.	21	n.v.t.
Zuidbuurt	(29,2)**	n.v.t.	22,9	n.v.t.	21	n.v.t.
in 2010						
Vlaardingsedijk	27,5	27,5	21,3	21,3	16	16
Zuidbuurt	27,4	27,4	21,2	21,2	15	15
in 2020						
Vlaardingsedijk	22,5	22,6	19,5	19,5	11	11
Zuidbuurt	22,4	22,7	19,3	19,3	10	11

* Inclusief aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof, deze aftrek bedraagt voor de gemeente Maassluis 6 µg / m³ voor de jaargemiddelde concentratie en 6 overschrijdingsdagen voor de grenswaarde van de 24-uurgemiddelde concentratie.

** Deze grenswaarde is in 2008 nog niet in werking getreden.

Uit de tabel blijkt dat de beoogde ontwikkelingen slechts een zeer beperkte bijdrage leveren aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving. Er wordt in alle onderzochte jaren ruimschoots voldaan aan de grenswaarden uit het Blk. Dit geldt zowel direct langs de weg als ter plaatse van de nieuwe ontwikkelingen zelf. Dit betekent dat de beoogde ontwikkelingen voldoen aan het Blk.

Bijlage 6. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Categorie I "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice).

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Bijlage 7. Eindverslag inspraak

EINDVERSLAG

van de inspraakprocedure aangaande het voorontwerpbestemmingsplan

AALKEETPOLDER

Het voorontwerpbestemmingsplan "Aalkeetpolder" heeft, overeenkomstig het bepaalde in de "Inspraakverordening gemeente Maassluis" vanaf 24 oktober 2005 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijzen binnengekomen. De desbetreffende zienswijzen zijn hieronder *cursief* weergegeven. Tevens is in normaal schrift het commentaar op deze zienswijzen aangegeven.

Vereniging van eigenaren flatgebouw Adriaen Brouwerstraat 42-144

De reactie van de vereniging heeft betrekking op het, ter vervanging van bestaande kassen, realiseren van een tweetal woningen in de Aalkeetpolder. De maximale bouwhoogte is niet passend en kan als zeer storend worden ervaren. Garanties worden gevraagd dat er verder geen afbreuk zal worden gedaan aan het gebied. Dat er in de toekomst geen wijziging betreffende iedere vorm van bebouwing in het recreatiegebied zal worden ingediend.

Commentaar

De provincie Zuid-Holland heeft in 2003 de Nota Ruimte voor Ruimte vastgesteld. Doel van deze nota is de kwaliteit van het landschap te vergroten. Daartoe stimuleert de regeling afbraak van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen, met in ruil daarvoor de bouw van woningen met een veel kleinere bouwmassa. Naar aanleiding van een verzoek heeft de gemeente Maassluis deze Nota in een tweetal gevallen van toepassing verklaard in de Aalkeetpolder. De inhoud van een woning (inclusief erfbebouwing) mag niet groter zijn dan 600 m³. De kans dat er tot een maximale hoogte (9 meter) zal worden gebouwd is niet groot. Dat zou immers betekenen dat er een woning met een zeer kleine oppervlakte (± 67 m²) kan worden gebouwd. In dat geval kan er geen bijgebouw worden gebouwd.

Het plaatsen van een woning ter vervanging van een bestaande kas doet geen afbreuk aan de openheid van het gebied. Er vindt immers een aanzienlijke vermindering van de bouwmassa plaats. De openheid van het gebied is dan ook zeker gewaarborgd.

Garanties dat er in de toekomst geen verzoeken worden ingediend om in aanmerking te komen voor de Ruimte voor Ruimte-regeling kunnen niet gegeven worden. Elk verzoek zal moeten worden getoetst aan de betreffende regeling.

De zienswijzen van de Vereniging van Eigenaren geven dan ook geen aanleiding het voorontwerp te wijzigen.

Vereniging van eigenaren flatgebouw Jan Steenstraat 42-144

De reactie van de vereniging ziet eveneens op de, ter vervanging van bestaande kassen, bouw van woningen in de Aalkeetpolder. De eventueel te bouwen woningen zijn te groot en te hoog. Het gebied kenmerkt zich als open gebied. Een aantasting van die openheid dient te worden voorkomen.

Commentaar

Verwezen wordt naar bovengenoemd commentaar op de zienswijze van de vereniging van eigenaren flatgebouw Adriaen Brouwerstraat 42-144.

Manege Middenhof, Zuidbuurt 8, 3141 EM Maassluis

Verzocht wordt de bestemmingsplankaart zodanig aan te passen dat ook de buitenmanege binnen de bestemming "recreatieve doeleinden (manege)" komt te liggen. Aangegeven wordt dat de betreffende grond niet zal worden bebouwd.

Commentaar

Manege Middenhof heeft de bestemming "recreatieve doeleinden" met de nadere aanduiding "manege". De door de manege aangegeven grond valt eveneens onder de bestemming "recreatieve doeleinden" maar heeft abusievelijk niet de nadere aanduiding gekregen, terwijl de betreffende grond wel reeds lange tijd gebruikt wordt ten behoeve van de manege. Het gebruik is niet in strijd met de recreatieve functie van het gebied (Recreatieschap Midden-Delfland). Aan de zienswijze kan derhalve worden tegemoet gekomen.

De heer A.H.H. Mulder, Jan Steenstraat 84, 3141 HC Maassluis

Ook de reactie van de heer Mulder heeft betrekking op de, ter vervanging van bestaande kassen, bouw van een aantal woningen. Tegen de bouw van de betreffende woningen bestaat op zich geen bezwaar. Wel is er sprake van een onduidelijke toelichting. In sommige gevallen is de toelichting niet altijd eensluidend. Gevraagd wordt hierover duidelijkheid te geven. De heer Mulder verwijst in dat verband naar een aantal pagina's van de toelichting.

Commentaar

De Nota Ruimte voor Ruimte stimuleert afbraak van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen, met in ruil daarvoor de bouw van woningen met een veel kleinere bouwmassa. De regeling geeft aan dat bestaande (voormalige agrarische bedrijfs) woningen kunnen blijven staan. Uit de toelichting blijkt dit echter niet. Op dat punt zal de toelichting aangepast dienen te worden. Ook zal de toelichting duidelijker op elkaar moeten worden afgestemd.

De heer L.C. Westdijk, Zuidbuurt 4c, 3141 EM Maassluis

De reactie van de heer Westdijk ziet eveneens op de, ter vervanging van bestaande kassen, bouw van een aantal woningen. De heer Westdijk is zelf eigenaar van een perceel waarop deze woningen in het kader van de provinciale Nota Ruimte voor Ruimte gebouwd kunnen worden. Gesteld wordt dat er recht is op drie, in plaats van 2, te bouwen woningen. Tenslotte wordt verzocht figuur 4 van het voorontwerp te wijzigen, waardoor de woningen meer in het gebied kunnen worden ingepast.

Commentaar

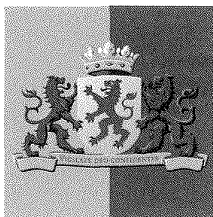
De Ruimte voor Ruimte regeling bepaalt dat voor elke 5000 m² glas en elke 1000 m² bedrijfsbebouwing een woning kan worden teruggebouwd.

Het betreffende perceel van de heer Westdijk bestaat uit 13.317 m² glas en 353 m² bedrijfsbebouwing. Volgens de bij de Nota Ruimte voor Ruimte behorende rekenvoorbeelden zouden, ter vervanging van de kas en de bedrijfsbebouwing, 3, in plaats van 2, woningen kunnen worden teruggebouwd.

Vanuit stedenbouwkundig of planologisch oogpunt bestaan tegen de bouw van 3 woningen ter plaatse overeenkomstig genoemde Nota geen bezwaren.

Op dat punt zullen de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan alsmede de bestemmingsplankaart dienen te worden gewijzigd.

Bijlage 8. Besluit hogere grenswaarden



provincie **HOLLAND**
ZUID

Burgemeester en Wethouders
van MAASSLUIS

Gemeente Maassluis
Postbus 100
sect. wethouders 1500
ingez.
27 DEC 2006
B.v.O.-
Afd. termijn:
Kop. gez. aan:

Gedeputeerde Staten

Directie Groen, Water en Milieu
Afdeling Milieu
Contact
mwJ. Föllings
T 070 - 441 66 35
F 070 - 441 78 15
j.follings@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum **22 DEC 2006**

Ons kenmerk
DGWM/2006/13875
Uw kenmerk
2006-3465
Bijlagen
-

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 12 december 2006

Op 29 september 2006 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Maassluis een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor vier nieuw te bouwen woningen in de zone van het industrieterrein Botlek/Pernis. De woningen behoren tot het ontwerpbestemmingsplan Aalkeetpolder.

Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op Hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

bestemming		geluidsbron	hogere grenswaarde in dB(A)
omschrijving	aantal		
woning	1	Botlek/Pernis	51
woningen	3	Botlek/Pernis	53

Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- met het industrieterrein Botlek/Pernis wordt bedoeld het industrieterrein zoals vastgesteld in het zonebesluit van 22 juni 1993, kenmerk 93.005067;
- de planvoorschriften en/of de plankaart van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) grenswaarden;

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



provincie **HOLLAND**
ZUID

Ons kenmerk
DGWM/2006/13875

- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb-secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Bijlage 9. Ecologische toets

In deze bijlage is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen de ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen –wat ecologie betreft –moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van rijk, provincie en gemeente, en het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald. Voorzover de beoogde ontwikkelingen en het toetsingskader ecologisch onderzoek noodzakelijk maken, zijn de uitkomsten en de conclusies in dit hoofdstuk weergegeven.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de bebouwde kom van Maassluis en is gelegen tussen het woongebied van Sluispolder aan de westzijde, de rijksweg A20 aan de noordzijde, de gemeentegrens van Vlaardingen aan de oostzijde en de Vlaardingsedijk langs de Nieuwe Waterweg aan de zuidzijde. Het plangebied maakt deel uit van een veel grotere ruimtelijke eenheid. De Aalkeetpolder is onderdeel binnen de grotere structuur van het groene gebied van Midden-Delfland.

Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Uitzondering wordt gevormd door de volgende ontwikkelingen. Ten westen van de recreatieplas zullen mogelijk een opslag ten behoeve van (water)recreatie, een kinderboerderij, horecagelegenheid, dienstwoning en aanlegsteiger worden gerealiseerd. Er kunnen ook drie woningen worden gerealiseerd in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Hiervoor zal het glastuinbouwbedrijf verdwijnen.

Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

Normstelling

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied.

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet níet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor –voor zover vereist –geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

Huidige ecologische waarden*Gebiedsbescherming*

Het plangebied vormt geen onderdeel 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. Het zuidelijk deel van het plangebied is ingericht als recreatiegebied met boselementen, een waterpartij, graslanden en een dicht padennetwerk. Dit recreatiegebied maakt deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). De Boonervliet maakt deel uit van een ecologische verbindingzone.

*Soortenbescherming**Planten*

De graslanden bestaan overwegend uit algemeen voorkomende grassoorten. De sloten in deze polder zijn van belang voor algemeen voorkomende waterplanten en mogelijk de beschermde dotter- en zwanenbloem. Het bos en struweel heeft naar verwachting evenmin een bijzondere ondergroei vanwege de voedselrijke bodem. Mogelijk groeit hier de wettelijke beschermde, maar vrij algemene brede wespenorchis. Langs de spoorlijn kunnen soorten als jacobskruiskruid, kleine teunisbloem, koningskaars, kandelaartje, en papagaaienkruid voorkomen. Deze soorten zijn karakteristiek voor drogere, voedselarme standplaatsen (zoals spoorbermen), maar geen van deze soorten is zeldzaam of wettelijk beschermd.

Vogels

De Aalkeetpolder heeft betekenis voor weidevogels als scholekster en kievit. In de nabijheid van de A20 zullen de dichtheden van deze soorten overigens laag zijn. De boselementen herbergen mogelijk rode lijstsoorten als ransuil, zomertortel en wielewaal.

Op en rond gebouwen broeden mogelijk huis- en boerenzwaluwen en huismussen, soorten die sinds kort op de Rode Lijst van bedreigde vogels staan. In de winter vormen de graslanden het foerageergebied voor smienten en meerkoeten.

Het plangebied is vanwege de gevarieerde inrichting met water, moeras, ruigte, grasland en bos rijk aan vogelsoorten waaronder verschillende landelijk bedreigde soorten van de Rode Lijst (bron: Batenburg, L. (2003): Vogels in het recreatiegebied Maassluis-oost). De inrichting als recreatiegebied blijkt in ecologisch opzicht een grote aanwinst. De recreatiedruk blijkt, met uitzondering van loslopende honden, weinig invloed te hebben op de aanwezigheid van (broed)vo-gels.

De kanoplas en omgeving vormde in 2002 het broedgebied voor onder meer krakeend, tafeleend, kluut, tureluur, dodaars en rietzanger). De graslanden ten oosten van het recreatiegebied herbergen broedende weidevogels als grutto, tureluur en kievit. De boerderijen bieden plaats aan broedende huis- en boerenzwaluwen; beide soorten staan sinds 2004 op de Rode Lijst.

Buiten het broedseizoen herbergt het gebied grote aantallen doortrekkers en overwinteraars waaronder smient, kuifeend, slobbeend, winter- en zomertaling, watersnip en verschillende ganzensoorten waaronder de zeldzame kleine rietgans. Een aantal van deze soorten staat op de Blauwe Lijst, soorten waarvoor Nederland van bijzondere betekenis is als doortrek- en overwinteringsgebied.

De jonge bosgebieden zijn ecologisch gezien nog van weinig betekenis maar zullen zich op termijn kunnen ontwikkelen als geschikte broedgebieden voor bos- en struweelvogels.

Zoogdieren

Het plangebied vormt naar verwachting het leefgebied van verschillende soorten beschermde zoogdieren zoals egel, mol, hermelijn, wezel, woelrat, veldmuis, haas en konijn. Verder vormt het gebied ongetwijfeld het foerageergebied van meerdere soorten vleermuizen zoals gewone en ruige dwergvleermuis en laatvlieger. In de aanwezige gebouwen zijn mogelijk vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Gezien de zwaar beschermde status van deze dieren (op grond van hun vermelding in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn) geldt bij ruimtelijke ingrepen een relatief zware ontheffingsprocedure indien vaste verblijfplaatsen worden geschaad.

Amfibieën en vissen

Door de aanwezigheid van voortplantingswater in het plangebied is het plangebied geschikt voor amfibieën als bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en groene kikker. In de Aalkeetpolder komt naar verwachting de zwaar beschermde rugstreeppad voor.

In de watergangen leven verder verschillende vissoorten, waaronder waarschijnlijk de wettelijk beschermde kleine modderkruiper.

Insecten

Het plangebied is ongeschikt als biotoop voor beschermde insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). De beschermde insectensoorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In de onderstaande tabel staat aangegeven welke beschermde soorten in het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel B9.1 Beschermde soorten in het plangebied (consoliderend) en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw	ontheffingsregeling Ffw	
	licht beschermde soort	zwaar beschermde soort
dotterbloem, zwanenbloem en brede wespenorchis	alle soorten inheemse vogels	alle vleermuizen
egel, mol, hermelijn, wezel, woelrat, veldmuis, haas en konijn	kleine modderkruiper	rugstreeppad

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard, waarbij tevens ruimte wordt geboden aan kleinschalige ingrepen. De verwachting is dat er geen versturende werking uitgaat van de ontwikkelingslocaties op de nabijgelegen PEHS, omdat het kleinschalige ingrepen betreft. Tevens zorgen tussengelegen barrières als wegen en paden voor afzwakking van eventuele versturende effecten.

Gezien de voorkomende biotopen ter plaatste van de mogelijke ontwikkelingslocaties: verharding, bebouwing, kassen, akkerland, intensief beheerd grasland en watergangen zijn beschermde planten en insecten niet te verwachten. De kanoplas nabij de betreffende horeca-ontwikkelingslocatie en omgeving vormde in 2002 het broedgebied voor onder meer krakeend, tafeleend, kluut, tureluur, dodaars en rietzanger. Genoemde soorten zullen gezien het intensieve beheer geen gebruikmaken van de ontwikkelingslocatie. Mogelijk maakt de kievit gebruik van het akkerland als broedplaats. Zwaar beschermde soorten als vleermuizen zullen naar verwachting gebruikmaken van de ontwikkelingslocaties als foerageergebied en vliegroute. Ter plaatse van de woningbouwlocaties dient voorafgaand aan de sloop van als verblijfsplaats geschikte bebouwing (met spouwmuur, welke met de buitenlucht in contact staat) te worden onderzocht of vleermuizen aanwezig zijn. Voor vleermuizen, zwaar beschermde soorten, dient ontheffing te worden aangevraagd.

De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli) te laten starten. Het is aan te raden om te slopen bebouwing die door zwaluwen wordt gebruikt in de nieuwe situatie te vervangen door bebouwing met dezelfde zwaluwvriendelijke eigenschappen. Daarvoor moet (ruim) voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden, een nieuwe geschikte nestplaats worden aangeboden, bijvoorbeeld in de vorm van speciale gierzwaluwdakpannen.

Indien de initiatiefnemer beschikt over een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode, behoeft voor een soort als kleine modderkruiper (categorie 2) geen ontheffing te worden aangevraagd, indien deze gedragscode wordt nageleefd.

De rugstreeppad maakt momenteel geen gebruik van de ontwikkelingslocaties. Deze pionier-soort maakt bij voorkeur gebruik van zandige plaatsen nabij het water. Om vestiging ter plaatste van de werkzaamheden te voorkomen dienen de werkzaamheden op elkaar aan te sluiten en

kunnen voorzorgsmaatregelen worden getroffen door braakliggende gronden tijdelijk af te dekken.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Voor de Flora- en faunawet geldt dat de mogelijke kap-, grond- en bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen opgestart dienen te worden. Voor alle ontwikkelingen geldt dat, indien vaste verblijfplaatsen van vleermuizen of rugstreeppadden of leefgebied van kleine modderkruiper aanwezig zijn, ontheffing nodig zal zijn. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de gunstige staat van instandhouding van geen van de soorten in gevaar komen, te meer daar de meeste soorten regionaal en landelijk vrij algemeen zijn. De Flora- en faunawet zal dan de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.