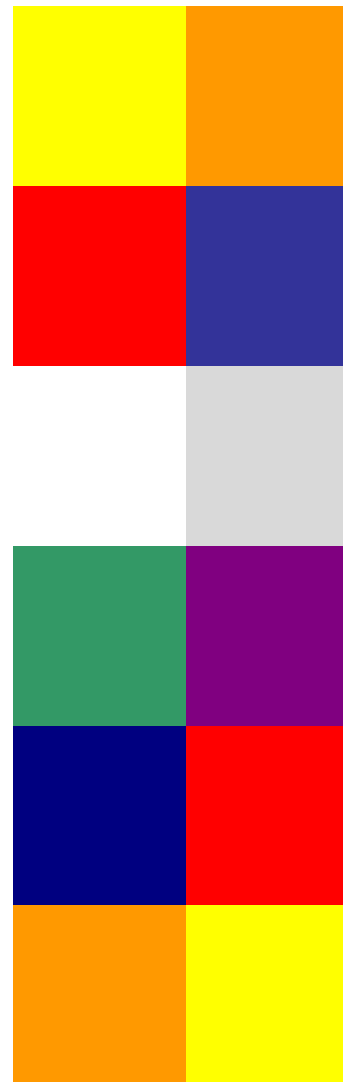




UITWERKINGSPLAN

BABBERSPOLDER OOST, 1^e Uitwerking (deelplannen 7+8)

VASTGESTELD

DECEMBER 2022

Gemeente Vlaardingen

**Uitwerkingsplan Babberspolder Oost,
1^e Uitwerking (deelplannen 7+8)**

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Vastgesteld

December 2022

Kenmerk 0622-12-T04

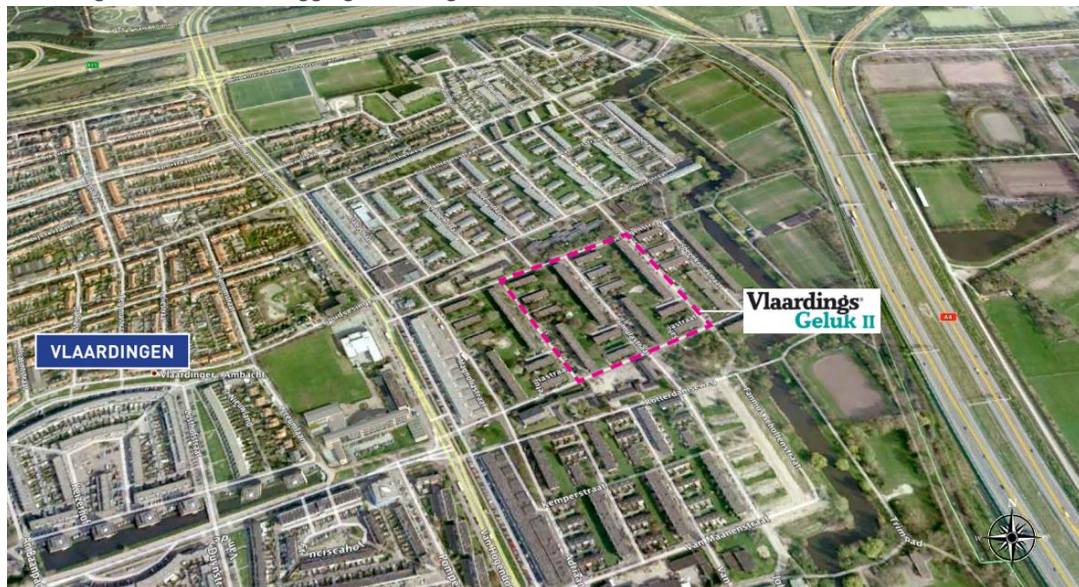
Projectnummer 0622-12

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Doel van de plan plannen	1
1.3. Ligging en begrenzing van de plangebieden	1
1.4. Leeswijzer	2
2. Kaders	3
2.1. Beleid algemeen	3
2.2. Bestemmingsplan Babberspolder Oost	3
2.3. Stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE)	3
3. Beschrijving plan	7
3.1. Verkaveling	7
3.2. Ontsluiting en parkeren	8
3.3. Uitstraling en architectuur	9
4. Nader onderzoek	11
4.1. Algemeen	11
4.2. Archeologie	11
4.3. Water	12
4.4. Natuur	13
4.5. Geluid	14
4.6. Luchtkwaliteit	16
4.7. Externe veiligheid	17
4.8. Bodem	19
4.9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	20
5. Planopzet	21
5.1. Algemeen	21
5.2. Bestemmingen en dubbelbestemmingen	21
6. Economische uitvoerbaarheid	23
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
Bijlage 1	Externe veiligheid
Bijlage 2	Verantwoording groepsrisico
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Verkeersintensiteiten
Bijlage 5	Parkeerbalans

Afbeelding 1: Luchtfoto met ligging Vlaardings Geluk II.



Afbeelding 2: Ligging plangebieden.



Bron: Google Maps.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Babberspolder Oost is een naoorlogse wijk waarvoor een herstructureringsproces is opgestart. De woningvoorraad is vaak eenzijdig, de levensduur van de woningen is na meer dan 50 jaar verstreken en het wooncomfort beantwoordt niet meer aan de eisen die de huidige woonconsumenten daaraan stellen.

De gemeenteraad van Vlaardingen heeft in 2012 het bestemmingsplan Babberspolder Oost vastgesteld waarin een deel van de herontwikkelingsplannen reeds is opgenomen. Dat geldt niet voor de deelplannen 7 en 8. Voor deze deelgebieden is in het bestemmingsplan een uit te werken bestemming opgenomen, omdat de definitieve ontwikkeling ten tijde van de vaststelling nog niet bekend was.

Momenteel bestaan voor gebied 7 en 8 uitgewerkte plannen voor de realisering van grondgebonden woningen. Om de realisering van deze woningen mogelijk te maken, worden twee procedures doorlopen:

- door middel van het uitwerkingsplan wordt de realisering van de meeste woningen mogelijk gemaakt;
- voor één relatief klein gebied aan de Seringenstraat wordt geopteerd voor twee-aaneengebouwde woningen. Aangezien deze woningen niet binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Babberspolder Oost kunnen worden gerealiseerd, wordt hiervoor een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Het nu voorliggende plan betreft het uitwerkingsplan voor de deelgebieden 7 en 8.

1.2. Doel van het plan

De doelstelling voor de twee plannen is als volgt:

- enerzijds het mogelijk maken van de beoogde herstructurering van de betreffende deelplannen en
- anderzijds het verkrijgen van een actueel planologisch-juridisch beheerkader ná de realisering van de woningen.

1.3. Ligging en begrenzing van de plangebieden

Babberspolder Oost maakt onderdeel uit van de wijk Vlaardinger Ambacht en ligt in de oosthoek van Vlaardingen, in de oksel van de A20 en de A4 (zie afbeelding 1 en 2). De deelplannen 7 en 8 liggen redelijk centraal in Babberspolder-Oost, op ongeveer 1,5 km afstand van het centrum. Winkelvoorzieningen zijn op loopafstand gesitueerd langs de Van Hogendorpstraat. Het winkelcentrum heeft een bovenwijkse functie door de goede bereikbaarheid vanaf de snelwegen en de omliggende wijken. Tussen de A4 en de bebouwing van Babberspolder Oost ligt Park 't Nieuwelant, met zijn lommerrijke singel en sportvoorzieningen.

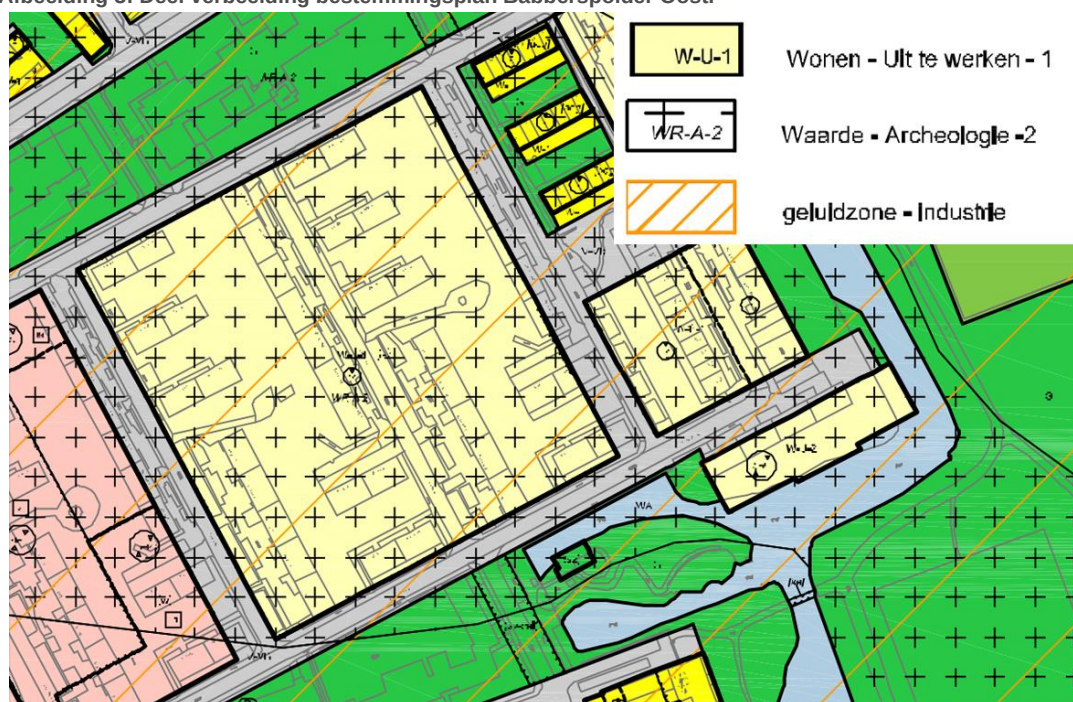
De plangebieden zijn globaal gesitueerd tussen de Seringenstraat, de Salviastraat, de Sneeuwbalstraat en de Petuniasstraat.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting is zo geschreven dat ze zoveel mogelijk voor zowel het uitwerkingsplan als voor de partiële herziening gebruikt kan worden. De beschreven onderzoeken hebben ook op beide plangebieden betrekking.

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de kaders voor deelplan 7 en 8, waaronder de uitgangspunten voor de planontwikkeling zoals die in het bestemmingsplan Babberspolder Oost zijn neergelegd. In hoofdstuk 3 is een korte beschrijving van de toekomstige situatie in de plangebieden opgenomen. Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en overige onderzoeken. De juridische planopzet is opgenomen in hoofdstuk 5; een deel van dit hoofdstuk is voor het uitwerkingsplan en de partiële herziening verschillend. De economische uitvoerbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 6. Ten slotte zullen in hoofdstuk 7 de resultaten van het overleg en de inspraak van het plan worden opgenomen, ook wel de maatschappelijke uitvoerbaarheid genoemd.

Afbeelding 3: Deel verbeelding bestemmingsplan Babberspolder Oost.



2. Kaders

2.1. Beleid algemeen

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau is in hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan Babberspolder Oost beschreven. De in deelplan 7 en 8 mogelijk gemaakte ontwikkelingen passen geheel binnen het de beschreven beleidskaders. Onderstaand worden uitsluitend de relevant beleidskaders beschreven

2.2. Bestemmingsplan Babberspolder Oost

Het bestemmingsplan Babberspolder Oost is op 26 januari 2012 vastgesteld en is vervolgens op 29 maart 2012 onherroepelijk geworden. De gronden in deelplan 7 en 8 hebben de bestemming "Wonen – Uit te werken 1". Dat betekent dat er uitsluitend aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd in de vorm van hoekwoningen, tussenwoningen en eindwoningen. Daarnaast zijn beroepen en bedrijven aan huis toegestaan, alsmede alle tot een woongebied behoren voorzieningen.

De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter. De bouwhoogte van een hoofdgebouw dat is georiënteerd op de wiggen of op het park mag niet minder bedragen dan 9 meter. Voor hoofdgebouwen georiënteerd op de woonstraten is dit 6 meter. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke parkeernota en een verkeersveilige afsluiting.

Als gevolg van de archeologische verwachtingswaarde geldt er bovendien een dubbelbestemming "Waarde Archeologie 2". Deze bestemming heeft zowel betrekking op het gebied rondom de voormalige kreeklopen en de locaties waar archeologische resten op basis van historische kaarten verwacht worden (hoge archeologische verwachting), alsook voor het gebied buiten de kreeklopen (middelhoge verwachting). Projecten waarvan de omvang beneden 50 m² blijft, of projecten die de bodem niet dieper dan 30 cm onder maaiveld verstoren, zijn van regels vrijgesteld.

De plangebieden zijn, tot slot, gesitueerd binnen de geluidzones van een aantal industrieterreinen. Het gaat daarbij om de gezoneerde industrieterreinen "Botlek/Pernis" en "Vulcaanhaven/Koningin Wilhelminahaven/ Klein-Vettenoord".

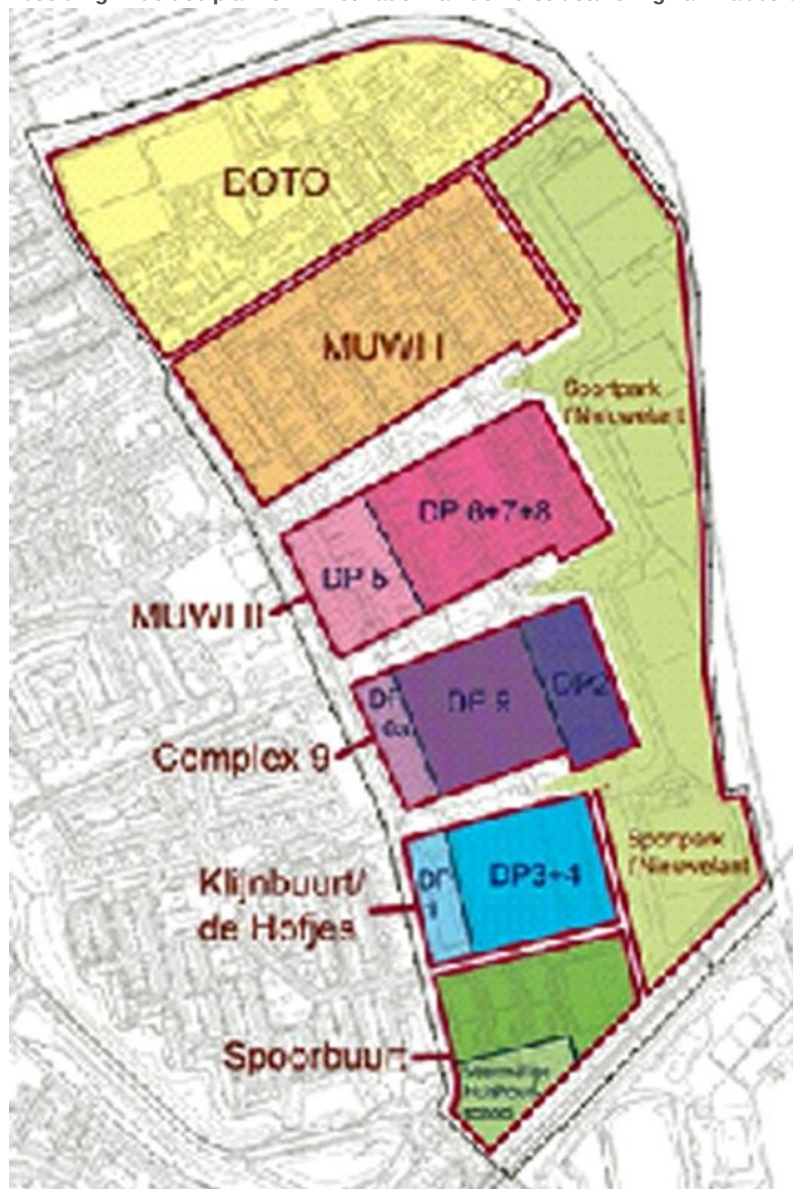
2.3. Stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE)

Een stedenbouwkundige werkgroep heeft zich beziggehouden met de programmatische aspecten, maar ook met verbeteringen van de woonomgeving van Babberspolder Oost. Uitgangspunt was dat de identiteit van Babberspolder Oost behouden blijft en versterkt wordt, en tevens dat de drie voorzieningenzones tussen de woonvelden van Babberspolder Oost (de wiggen) vrij van bebouwing worden gemaakt en als groene longen van de nieuwe buurt worden heringericht. Op basis hiervan is in 2003 een stedenbouwkundig plan opgesteld, uitgewerkt in een drietal onderdelen: Kwaliteitskader, Woonmilieus en Technisch kader.

Dit stedenbouwkundige plan is in 2004 vastgesteld en vormt de basis voor de tussen de gemeente en Waterweg Wonen in 2005 gesloten gebiedsovereenkomst voor de uitvoering van de herstructurering. Babberspolder Oost is daarvoor ingedeeld in 10 deelplannen.

Het uitwerkingsplan en de partiële herziening hebben betrekking op deelplan 7 en 8 (het donkerroze vlak in afbeelding 4).

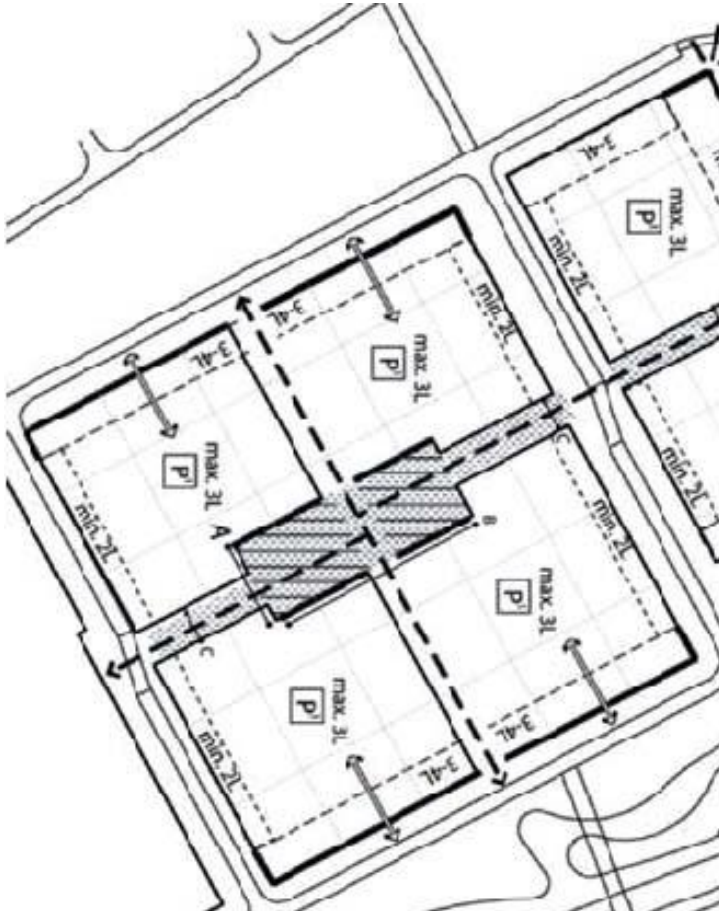
Afbeelding 4: de deelplannen in het kader van de herstructurering van Babberspolder Oost.



Voor de deelgebieden 6 t/m 9 is in 2008 een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vervaardigd. In 2009 is voor de deelplannen 6 t/m 9 door Waterweg Wonen een marktpartij geselecteerd. Vervolgens is op 15 februari 2011 door het college van burgemeester en wethouders een nieuw SPvE vastgesteld voor deze deelplannen. Dit SPvE is, naast het bestemmingsplan Babberspolder Oost, het kader voor de ontwikkeling van de deelplannen 7 en 8.

Het SPvE legt de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden vast en is de basis voor de verkaveling van deze gebieden. Dit is inmiddels uitgewerkt. De stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben vooral betrekking op het aantal bouwlagen. Aan de noord- en zuidzijde dienen minimaal 3 en maximaal 4 bouwlagen te worden gerealiseerd ter begeleiding van de groene wiggen. Aan de west- en oostzijde dient het gebied te worden begrensd door bebouwing met een minimale hoogte van 2 bouwlagen. Voor de binnenzijde van het gebied mogen maximaal 3 bouwlagen worden gerealiseerd (zie afbeelding 5).

Afbeelding 5: Stedenbouwkundige randvoorwaarden.



Programmatisch geldt voor de deelgebieden 6 t/m 9 een totaal programma van minimaal 340 woningen. In deelplan 9 zijn inmiddels 122 woningen gerealiseerd. Voor de deelgebieden 7 en 8 is het woningbouwprogramma nog niet definitief. Dit heeft onder meer te maken met de mogelijkheid van één blokje twee-aaneengebouwde woningen langs de Seringenstraat.

De hoofdontsluiting van het gebied voor het gemotoriseerde verkeer vindt in oost-westelijke richting plaats via een tweetal bestaande wegen die parallel aan de groene wiggen lopen. Het betreft de Sneeuwbalstraat en Seringenstraat. De Seringenstraat staat in verbinding met de Van Hogendorpstraat (de gebiedsontsluitingsweg). In noord-zuidelijke richting wordt het woongebied ontsloten via de Petuniastraat, gelegen tussen het beoogde woonveld en het aangrenzende deelplan 5a (centrumvoorzieningen) en de Salviastraat. Overigens staan de vier woonclusters, voor de auto, niet met elkaar in verbinding.

Buiten deelplan 7 en 8 is ter hoogte van de Rotterdamseweg een oversteekplaats voor fietsers en voetgangers, zodat het westelijke deel van de Babberspolder op een veilige manier verbonden wordt met het winkelcentrum, de onderwijs- en welzijnsvoorzieningen, Park 't Nieuwelant, de wiggen en de woonvelden in het oostelijke deel van de buurt.

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de geplande ontwikkelingen wordt gerekend met parkeernormen uit de gemeentelijke parkeernota. Voor wat betreft woningtypes geeft de parkeernota (in bijlage 4 van die nota) aan dat voor dure, middeldure en goedkope woningen respectievelijk moet worden uitgegaan van een norm van 1,7, 1,6 en 1,4 parkeerplaats per woning. Voor nieuwe woningen in Babberspolder Oost is het uitgangspunt dat 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein ligt en de overige parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Hiermee wordt aangesloten bij de uitgangspunten voor de herontwikkeling van Babberspolder Oost. Per deelplan kan sprake zijn van maatwerkoplossingen voor het parkeren, zoals aangegeven in de gemeentelijke parkeernota. Van belang zijn hierbij de definitieve woningtypes, mogelijk dubbelgebruik en de verdeling van de parkeerplaatsen over het openbaar gebied en het eigen terrein.

3. Beschrijving plan

3.1. Verkaveling

De herstructurering staat ook bekend als "Vlaardings Geluk II". In principe worden er 134 woningen gerealiseerd in Vlaardings Geluk II. Deze worden verdeeld over vier hofjes die allemaal gesitueerd zijn rondom een autovrij binnengebied. Ieder hof bestaat uit verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen. Deze opzet is gelijk aan Vlaardings Geluk. In afwijking van Vlaardings Geluk I en het bestemmingsplan wordt het, ook gelet op de wens differentiatie qua woningtypen te realiseren, wenselijk en haalbaar geacht om zes 2-onder-1-kap woningen te realiseren. Deze zijn gelegen aan de Seringenstraat.

Afbeelding 6: Verkaveling bouwplan.

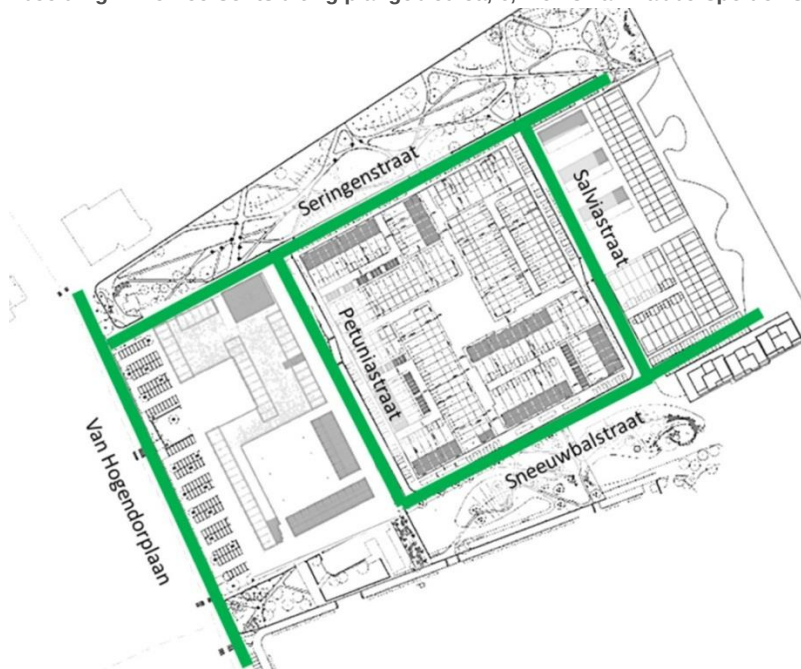


3.2. Ontsluiting en parkeren

De verkeersontsluiting van het plangebied bestaat uit de erftoegangswegen Salviastraat (ten oosten), Sneeuwbalstraat (ten zuiden), Petuniastraat (ten westen) en Seringenstraat (ten noorden). De drie eerstgenoemde wegen takken aan op de Seringenstraat die aantakt op de gebiedsontsluitingsweg Van Hogendorpstraat. De Primulastraat komt te vervallen. De ontsluiting van de woningen van deelplan 5a en de bevoorrading van het winkelcentrum vinden plaats via de Petuniastraat. De bezoekers van het winkelcentrum maken geen gebruik van de wegen in/rondom het plangebied.

Er is gecontroleerd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd; de betreffende parkeerbalans is opgenomen als bijlage 5.

Afbeelding 7: Verkeersontsluiting plangebied 5a, 6, 7 en 8 van Babberspolder-Oost.



Afbeelding 8: Ligging deelgebieden.



3.3. Uitstraling en architectuur

Uit de internet enquête en de Woonbeurs Vlaardingen is naar voren gekomen dat men de zogenaamde jaren '30 architectuurstijl het meest geschikt vindt voor steile kappen met een overstek en gevels van baksteen. Binnen deze stijl wordt vooralsnog uitgegaan van 4 woningtypes.

Afbeelding 9: Visualisatie bouwplan, gezien vanuit het noorden.



Afbeelding 10: Sfeerbeelden.



Abbeelding 11: Situering plangebieden in relatie tot EHS (groen) (hoort bij paragraaf 4.4).



4. Nader onderzoek

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan of uitwerkingsplan de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In het kader van het bestemmingsplan Babberspolder Oost is onderzoek gedaan naar meerdere aspecten. Voor enkele aspecten geldt dat deze nader dienen te worden onderzocht in het kader van het uitwerkingsplan c.q. de partiële herziening. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan.

4.2. Archeologie

Voorafgaand aan de herstructurering van Babberspolder Oost zijn diverse archeologische onderzoeken opgesteld. Voor archeologie is in het kader van het bestemmingsplan Babberspolder Oost een archeologische dubbelbestemming opgenomen die ook in het uitwerkingsplan en de partiële herziening zijn opgenomen.

Recent archeologisch onderzoek in deelplan 5a en bestudering van boorstaten van RAAP tonen een dik ophoging of verstoord pakket uit de 20e eeuw¹. Voor het gebied van de partiële herziening is dit pakket naar verwachting dikker dan 2 meter. Dat betekent dat bodemverstoringen tot op een diepte van 2 meter onder maaiveld zijn toegestaan zonder nader archeologisch onderzoek. Dit vrijstellingscriterium geldt ook voor het grootste gedeelte van het gebied van het uitwerkingsplan. Op dit moment vindt er inventariserend archeologisch onderzoek plaats in dat deel van het uitwerkingsplan waar verwachte archeologische waarden binnen het bereik van circa 2 meter onder maaiveld liggen. Dit is het blauw gearceerde deel op bijgevoegde kaart.

Nadere omgang met archeologie

Indien behoudenswaardige archeologische vondsten en sporen aangetroffen worden dan zal worden beoordeeld of de plannen deze waarden vernietigen. Indien dat het geval is, dan hebben planaanpassing of het treffen van technische maatregelen om vernietiging van deze waarden te voorkomen de voorkeur. Is dit niet mogelijk dan zullen de waarden door middel van een opgraving of een archeologische begeleiding veiliggesteld moeten worden.

Indien geen behoudenswaardige resten aangetroffen worden dan wordt het hele plangebied (uitwerking plus partiële herziening) tot op een diepte van 2 meter onder maaiveld vrijgegeven. De aanleg van riolering valt ook onder de vrijstelling. De verstoring, voor zover deze dieper dan 2 meter onder maaiveld gaat, is beperkt. Daarmee is de bedreiging voor verwachte archeologische waarden dieper gering.

¹ Kooi, M. en M. Tump, 2013: *Vlaardingen Magnoliastraat-Babberspolder deelplan 5a Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven*. Boorstaten in VLAK-archief, objectcode 03.028

Afhankelijk van de opzet van het heipalenplan kan nog nader archeologisch onderzoek volgen. Omdat al heipalen binnen het plangebied zijn geslagen, en nieuwe palen toekomstig onderzoek sterk kunnen beperken kan het heipalenplan als versturend gezien worden. Het nader onderzoek krijgt de vorm van het steken van boormonsters die specialistisch uitgewerkt worden. Een onderzoeksrichting kan de ouderdom van bodemlagen en paleolandschappen zijn.

De stadsarcheoloog van Vlaardingen (tegenwoordig coördinator archeologie) bepaalt of, en op welke wijze nader archeologisch onderzoek plaatsvindt.

4.3. Water

Beleid

In 2007 hebben de Gemeente Vlaardingen en het Hoogheemraadschap van Delfland gezamenlijk het Waterplan Vlaardingen vastgesteld. In dit plan is Europees-, Rijks-en provinciaal beleid ten aanzien van het waterbeheer geïmplementeerd. Eén van de onderdelen van het waterplan is de Watersysteemanalyse. Hierin is het (functioneren van) het watersysteem uitvoerig geanalyseerd. In het Waterstructuurplan zijn vervolgens de te nemen maatregelen vastgelegd. Het Waterplan vormt dan ook de basis van deze waterparagraaf.

Huidige situatie

Babberspolder Oost is gelegen in de Babberspolder en omvat globaal genomen het deel ten oosten van de van Hogendorpstraat. Verversingswater wordt vanuit de Vlaardingsevaart ingelaten en stroomt naar het singelgemaal Plein 1940. Halverwege loopt een duikerverbinding tussen de singel in Park 't Nieuwelant en de singel in de Rotterdamseweg.

Diverse gebieden binnen Babberspolder Oost zijn inmiddels ingrijpend gewijzigd, waarbij flats uit de jaren '50 worden vervangen door grondgebonden woningen en appartementen. Het watersysteem wordt hierbij enigszins gewijzigd. De oevers van de singel in het park worden voor een deel natuurvriendelijk gemaakt en de duikerverbinding naar de Rotterdamseweg wordt deels vervangen door een open watergang.

De plangebieden liggen in het stedelijk gebied. Conform de Watersysteemanalyse dient de waterberging zodanig te zijn gedimensioneerd dat 1x per 10 jaar (T10) een maximale peilstijging van 20 cm kan voorkomen en 1x per 100 jaar (T100) een maximale peilstijging van 50 cm. De Babberspolder, waarin dit plan is gelegen, heeft op grond van deze criteria momenteel geen bergingsopgave.

De ecologische kwaliteit van het huidige systeem is matig. Er zijn geen voorzieningen aanwezig die een extra stimulans zijn voor de toestand van de huidige ecologie in het systeem. De waterkwaliteit is gewaarborgd doordat het regelmatig gespoeld wordt. De oppervlaktewateren maken deel uit van een kringloop binnen de gemeente Vlaardingen waardoor het water zodanig ververst wordt dat de kwaliteit altijd voldoende is. Water wordt ingelaten vanuit de boezem en wordt afgemalen door het singelgemaal aan het Plein 1940.

Het grootste deel van het Babberspolder Oost is voorzien van een gemengd rioolstelsel. Alleen het inmiddels gerealiseerde zuidelijke deelgebied heeft een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Huishoudelijk afvalwater wordt via het DWA-stelsel en een pompput afgevoerd naar een verzamelleiding van het gemengde stelsel in de Van de Duijn van Maasdamlaan. Het regenwater stroomt bij hevige neerslag naar de singel in het park.

In Babberspolder Oost is geen sprake van structurele grondwateroverlast/onderlast. Het gebied heeft van oorsprong een gemiddelde drooglegging van ca. 1 meter. Plaatselijk kan door bodemdaling de ontwateringdiepte minder zijn.

Toekomstige situatie

Bij het herinrichten van de woonomgeving wordt de watergang in het park vergoot en voorzien van natuurvriendelijke oevers (conform maatregel BAB-29 van het Waterplan). Ook zal de verbinding tussen het park en de Rotterdamseweg zoveel mogelijk worden doorgetrokken als open watergang (BAB-30). Deze verbinding ligt juist ten zuiden van deelplannen 7 en 8. Door beide maatregelen zal het bergend vermogen binnen Babberspolder Oost toenemen en de ecologie worden bevorderd.

Omdat het hier een bestaand stedelijk gebied betreft en er in de Babberspolder geen wateropgave is, is uitgangspunt dat de hoeveelheid oppervlaktewater minimaal gelijk moet blijven aan de huidige hoeveelheid. Echter vanwege het afkoppelen van de riolering wordt voorzien in een toename van de berging. In het eerste deelplan is al ca. 3.800 m² oppervlaktewater gerealiseerd. Tevens is eind 2010 het Definitief Ontwerp Park Nieuwelant vastgesteld, waarvoor inmiddels nog eens ca. 4.000 m² aan waterberging is gerealiseerd in het zuidelijk deel van het park.

In Vlaardingen is het rioleringsbeleid erop gericht dat alle nieuwe ontwikkelingen moeten zijn voorzien van een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel. Voorwaarde is wel dat er voldoende open water in de directe omgeving aanwezig is. Voor deelplannen 7 en 8 geldt dat dit het geval is indien de open watergang (conform maatregel BAB-30 van het Waterplan) is gerealiseerd.

4.4. Natuur

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de Natuurbeschermingswet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn.

Binnen een straal van 3 kilometer vanaf het de plangebieden bevindt zich geen Natura2000-gebied. De dichtstbijzijnde delen van de EHS bevinden zich op een afstand van circa 2 km (Nieuwe Waterweg en Vlaardingervaart).

Directe effecten op Natura2000-instandhoudingsdoelstellingen voor habitattypen en -soorten zijn daarmee uitgesloten.

Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Babberspolder Oost is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten (in met name Park 't Nieuwelant en de directe omgeving). Park 't Nieuwelant (en de aangrenzende groene wiggén) vormen een geschikt foerageergebied voor vleermuizen. De gebouwen met de platte daken en de gepleisterde muren zijn niet geschikt als verblijfsplek voor vleermuizen. Spouwmuren ontbreken en de ruimte tussen dak en dakbeschot is niet toegankelijk. Voor boombewonende vleermuizen zijn er geen geschikte verblijfsplekken.

De gebouwen zijn inmiddels gesloopt. Wat betreft vogels geldt als maatregel: bomen en struiken verwijderen buiten het broedseizoen van half maart tot half juli. Voor algemeen voorkomende zoogdieren wordt geadviseerd het projectgebied ongeschikt te maken door de vegetatie te verwijderen en een dag te wachten. De deelplannen 7 en 8 sluiten aan op groene wiggén. De conclusies kunnen dus van toepassing worden verklaard op het voorliggende plan.

4.5. Geluid

Om de geluidssituatie in deelplannen 7 en 8 en de gevolgen voor de beoogde herstructurering van Babberspolder Oost in beeld te brengen is een akoestisch onderzoek opgesteld². Het onderzoek is mede gebaseerd op de berekening van de verkeersintensiteiten³. De belangrijkste conclusies met betrekking tot deelplannen 7 en 8 zijn in het navolgende samengevat.

² DCMR Milieudienst Rijnmond: "Akoestisch onderzoek Babberspolder Oost Vlaardingen, wegverkeerslawaaï en industrielawaai ter plaatse van deelplan 7 + 8", documentnummer 21667628, Schiedam, 27 november 2013.

³ Royal Haskoning DHV: "Verkeersgeneratie en -intensiteiten deelplannen 7+8", kenmerk MO-MA20130169, 5 november 2013.

De deelplannen zullen vervangende nieuwbouw van woningen mogelijk maken. Het gebied is ingedeeld in 4 hoven (Hof A, B, C en D). Er is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer en industrie. Andere geluidsbronnen zijn voor het gebied niet relevant.

Wegverkeer

Bij elke woning wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden ten gevolge van de Rijksweg A4. De reguliere maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt overschreden bij in totaal 21 woningen in Hof B en Hof C. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB voor vervangende nieuwbouw wordt echter niet overschreden. De voorkeurswaarde wordt door de Van Hogendorp laan nergens overschreden. Van de niet-gezoneerde wegen zorgt alleen de Petuniastraat voor een relevante geluidbelasting.

Industrie

De plangebieden liggen binnen de zones van de industrieterreinen Botlek-Pernis en Vulcaanhaven/Koningin Wilhelminahaven/Vettenoord. De voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt op een klein aantal punten overschreden ten gevolge van industrieterrein Botlek-Pernis. De maximaal te ontheffen waarde wordt niet overschreden.

Gecumuleerde geluidbelasting

In het rapport is de gecumuleerde geluidbelasting L_{cum} volgens de wettelijke voorschriften berekend en getoetst. De gecumuleerde geluidbelasting wordt aanvaardbaar geacht.

Tevens is ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing de werkelijk ervaren totale geluidbelasting L_{totaal} berekend, waarbij ook geluidbronnen zijn meegerekend die niet gezoneerd zijn of die de voorkeurswaarde niet overschrijden. De op deze wijze berekende waarde wordt gebruikt als toets voor het akoestisch klimaat. De totale geluidbelasting L_{totaal} ter plaatse van de meest belaste toetspunten van de 4 hoven wordt gewaardeerd als matig.

Maatregelen wegverkeer

De Rijksweg A4 is voorzien tweelaags ZOAB en geluidschermen. Aanvullende maatregelen aan of bij de weg zijn niet kosteneffectief en geluidschermen bij de woningen zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Maatregelen om de geluidbelasting van de Rijksweg A4 te reduceren zijn daarom niet mogelijk.

De overige wegen zijn niet gezoneerd. Dat wil niet zeggen dat deze wegen geen overlast kunnen veroorzaken. Er is een overzicht gemaakt van de niet-gezoneerde wegen die een geluidbelasting veroorzaken, hoger dan 53 dB. Dit blijkt alleen het geval te zijn bij de Petuniastraat, bij 10 woningen. Voor de Petuniastraat zijn daarom maatregelen te overwegen.

Asfaltverharding is voor een weg met een maximum snelheid van 30 km/h in een woonomgeving meestal niet geschikt. De gebruikelijke elementenverharding in keperverband kan voor deze weg worden vervangen door stille elementenverharding. Hiermee wordt een reductie van

ruim 2 dB bereikt. Bij toepassing van stille elementenverharding daalt het aantal overschrijdingen van de gekozen waarde van 53 dB van 10 naar 3 woningen.

De totale geluidbelasting L_{totaal} daalt bij stille elementenverharding bij de beschouwde toetspunten met 1 à 2 dB.

De aanleg van stille elementenverharding is circa 10-20% duurder dan de aanleg van gewone elementenverharding. De levensduur van stille elementenverharding is vergelijkbaar met die van gewone elementenverharding. In dit geval wordt stille elementenverharding wellicht een redelijke maatregel. De gemeente zal dit in overweging nemen.

Maatregelen industrie

Het kosteneffectief reduceren van de geluidbelasting van industrieterrein Botlek-Pernis is niet goed mogelijk. Tijdens de sanering van het industrieterrein in de jaren 90 zijn alle kosteneffectieve maatregelen reeds getroffen.

Hogere grenswaarde

Voor het vaststellen van de deelplannen is een besluit hogere waarden noodzakelijk. De berekende geluidniveaus bieden hiervoor wettelijk gezien de mogelijkheid. Voor de betreffende woningen geldt ook dat er moet worden voldaan aan de wettelijke binnenwaarde.

De benodigde hogere waarden ten gevolge van de Rijksweg A4 zorgen niet voor nieuwe plan-drempeloverschrijdingen van het Actieplan geluid van de gemeente. Bij 21 woningen is de benodigde hogere waarde hoger dan 53 dB. De gemeente heeft conceptbeleid met betrekking tot hogere waarden; dit is echter nog niet vastgesteld. Volgens het conceptbeleid zouden er dan aanvullende voorwaarden gelden voor het vaststellen van hogere waarden ter bescherming van het woon- en leefklimaat. Aangezien dit nog niet als beleid is vastgesteld, heeft hier formeel nog niet aan te worden getoetst. Om toch te kunnen duiden welke aandachts- en verbeterpunten er zijn vanuit akoestisch perspectief, is hier wel naar gekeken.

De hogere waardenprocedure moet gelijk lopen met de procedure van het plan. De ontwerp-besluiten moeten tegelijk ter inzage en de hogere waarden dienen te zijn verleend voordat het ruimtelijke plan wordt vastgesteld.

4.6. Luchtkwaliteit

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

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

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project de realisering van minder woningen omvat (en bovendien sprake is van vervangende nieuwbouw), kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. In dit kader heeft een onderzoek plaatsgevonden tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Babberspolder Oost. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkelingen (de eindsituatie) voldoen aan het gestelde in art. 5.16, lid 1, sub a van de Wet milieubeheer.

4.7. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voor transport geldt (voorlopig nog) de circulaire RNVGS.

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

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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

Ten behoeve van het voorliggende plan is door DCMR onderzoek gedaan naar de externe veiligheid⁴. Voor de plangebieden gaat het daarbij om industriële activiteiten en transportroutes. Daarbij wordt in het onderzoek het volgende geconcludeerd:

- Het gebied ligt binnen het invloedsgebied drie risicobronnen. Er zijn geen plaatsgebonden risicocontouren of veiligheidsafstanden van toepassing die tot de plangebieden reiken.
- Van de drie bronnen heeft alleen de A4 daadwerkelijk gevolgen voor het groepsrisico. Het groepsrisico van dit deel van de A4 bedraagt minder dan 1% van de oriëntatiewaarde. Voor dit plan kan derhalve worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording. Wel moet het plan worden voorgelegd aan de VRR voor advies over zelfredzaamheid en bestrijding van rampen.
- Omdat het groepsrisico ter plaatse laag is en er geen nieuwe risicobronnen in het gebied mogelijk worden gemaakt, voldoet het plan aan de Visie externe veiligheid van de gemeente Vlaardingen.

Er is een voorstel voor de verantwoording van het groepsrisico⁵. Dit zal worden voorgelegd aan het college zodat zij hierover kan besluiten. Daarbij heeft overleg plaatsgevonden met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). Daarbij wordt het volgende geconcludeerd.

Het groepsrisico als gevolg van de A4 is laag en zal als gevolg van dit plan niet toenemen. De communicatie binnen de gemeente over hoe te handelen bij calamiteiten is goed, waardoor de zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners zal worden vergroot. De gemeente is daarom van mening dat het groepsrisico aanvaardbaar is.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

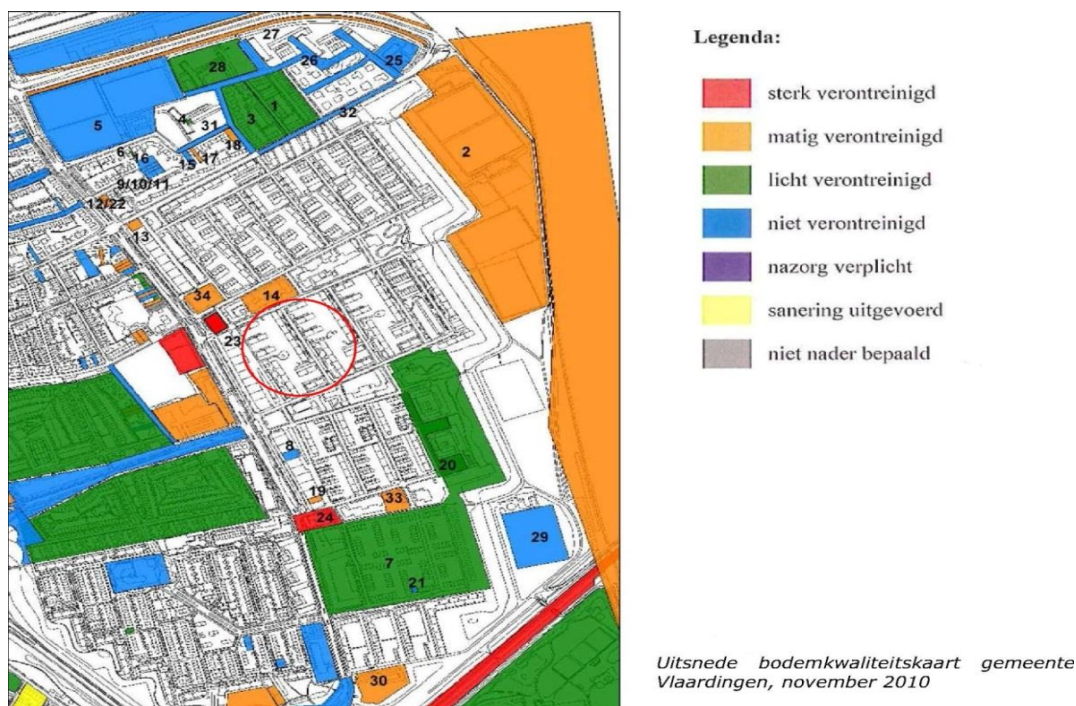
⁴ DCMR Milieudienst Rijnmond: "Externe veiligheid uitwerkingsplannen Babberspolder Oost", documentnummer 21617161, 7 augustus 2013.

⁵ DCMR Milieudienst Rijnmond: "Verantwoording groepsrisico Babberspolder Oost, uitwerkingsplannen 6 en 7", documentnummer 21675020, 15 november 2013.

4.8. Bodem

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd. Bovendien is door de gemeente Vlaardingen de 'Bodembeheernota Vlaardingen 2008-2011' vastgesteld, waarin is aangegeven hoe moet worden omgegaan met grondverzet binnen de gemeente.

Bij bouwwerkzaamheden kan mogelijk (licht)verontreinigde grond vrijkomen. In z'n algemeenheid wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk hergebruiken van licht verontreinigde grond, bij voorkeur binnen de bouwplaats of anders binnen een gebied als de Babberspolder-Oost (gesloten grondbalans). Hergebruik kan plaatsvinden in een gebied waarvoor een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheerplan is opgesteld.



Op grond van de bodembeheernota Vlaardingen blijkt dat de gewenste kwaliteit van toe te passen grond (de lokaal maximale waarden, LMW) in deelplannen 7 en 8 is afgestemd op 'Wonen en recreatie' en dat bovendien in het gebied 'vrij grondverzet' mogelijk is. Echter, er zijn plaatsen binnen de gemeente waar (mogelijk) sprake is van een lokale verontreiniging. Voorafgaand aan de vraag of grondverzet op basis van de bodemkwaliteitskaart is toegestaan dient een historische toetsing te worden uitgevoerd op de beschikbare historische gegevens, dan wel dient het bodeminformatiesysteem te worden geraadpleegd. In dit kader toetst de gemeente aan de zogenaamde gemeentelijke 'bodemkwaliteitskaart', waarin op basis van uit het verleden verrichte bodemonderzoeken per locatie de mate van verontreiniging is aangegeven.

Voor onderhavige plan zijn geen locaties bekend die zijn aangeduid als 'sterk verontreinigd' en 'matig verontreinigd'. Er bevinden zich binnen dit gebied geen verdachte lokaties en in het tanken-bestand van de gemeente Vlaardingen zijn geen geregistreerde ondergrondse tanks aangetroffen. Bovendien vindt in deelplannen 7 en 8 geen functiewijziging plaats.

4.9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Planopzet

5.1. Algemeen

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

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

De standaarden hebben geen betrekking op de inhoud van een bestemmings- of uitwerkingsplan. Dit blijft een zaak van het bevoegde gezag (de gemeente).

Het uitwerkingsplan en de partiële herziening zijn conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting. Tevens is het plan aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Concreet betekent dit dat de terminologie in de regels van het bestemmingsplan zijn afgestemd op de 'Wabo-terminologie'. Zo is bijvoorbeeld de term 'onthefing' vervangen door 'afwijken' en is de term 'aanlegvergunning' vervangen door 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. Verder zijn geen procedureregels voor een afwijking (voormalige ontheffing) meer opgenomen omdat het afwijken van het bestemmingsplan meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

5.2. Bestemmingen en dubbelbestemmingen ⁶

Onder een bestemming wordt de bestemming verstaan die ingevolge artikel 3.1 Wro aan gronden wordt toegekend. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies (en bebouwingsmogelijkheden), met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. In het bestemmingsplan Babberspolder Oost is aan de betreffende gronden de bestemming "Wonen - Uit te werken 1" toegekend. Daarnaast geldt een dubbelbestemming in verband met de archeologische verwachtingswaarden.

⁶ Deze paragraaf is voor het uitwerkingsplan en de partiële herziening verschillend.

In het uitwerkingsplan wordt de uit te werken bestemming nader gedetailleerd. In feite wordt de methodiek gevolgd die in het bestemmingsplan ook is toegepast voor deelplan 9. Daartoe zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

Bestemming Groen

Deze bestemming is gebruikt voor het openbare groen in het plangebied. De gronden met deze bestemming mogen uitdrukkelijk niet voor parkeren worden gebruikt.

Bestemming Tuin

Deze bestemming is gebruikt voor de tuin bij een woning. Binnen de tuin is in beginsel geen bebouwing toegestaan. Voor erkers is onder strikte voorwaarden een uitzondering gemaakt.

Bestemming Wonen - 1

In de bestemming 'Wonen - 1' zijn uitsluitend (grondgebonden) aaneengebouwde woningen toegestaan, zonder andere functies. Wel is het medegebruik van een deel van de woning voor een beroep of bedrijf aan huis toegestaan. De hoofdfunctie wonen mag daardoor echter niet worden verdrongen. Voor de erfbouwingsregeling zijn de gebruikelijke regels overgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verblijfsgebied 1' is geen erfbouw toegestaan, met uitzondering van één bijgebouw per woning met een oppervlakte van 10 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Deze regeling voorziet in de mogelijkheid om binnen de bestemming de ontsluiting van de bouwblokken te realiseren en tegelijkertijd te voorzien in voldoende parkeergelegenheid (al dan niet op eigen erf).

Dubbelbestemmingen kunnen worden gebruikt voor gronden met een gebruiksfunctie die daarnaast nog een andere waarde/belang hebben dat bescherming behoeft. Met de dubbelbestemming kan in die situatie een voorrangsregeling worden aangegeven. In dit bestemmingsplan behoeft de archeologische waarde bescherming.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bouwwerken groter dan 50 m² of bodemingrepen dieper dan 30 centimeter zijn hier niet toegestaan tenzij met een archeologisch rapport kan worden aangetoond dat de archeologische waarden daardoor niet worden aangetast.

6. Economische uitvoerbaarheid

In Babberspolder Oost zijn verschillende ontwikkellocaties, te weten het herstructureringsgebied (deelplannen 1 tot en met 10a) en de locatie van de voormalige huishoudschool. Het kostenverhaal van de door de gemeente voor dergelijke ontwikkellocaties te maken kosten, dient verzekerd te zijn. Met Waterweg Wonen als marktpartij, en erfpachter van de grond en de opstallen, is een gebiedsovereenkomst afgesloten voor de herstructurering van Deelplannen 1 tot en met 10a. Deze gebiedsovereenkomst (waarvan een zogenaamde contractexploitatie deel uitmaakt) is een anterieure overeenkomst in de zin van de Wro en verzekert het gemeentelijke kostenverhaal voor de deelplannen.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

- Woningcorporatie Waterweg Wonen;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

Met Waterweg Wonen vindt voortdurend overleg plaats over de herstructurering van Babberspolder Oost. De in dit plan voorgestane ontwikkeling is bekend bij deze instanties en er zijn geen bezwaren geuit door de instanties tegen deze ontwikkeling.

Het ontwerp van het plan heeft voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. Niemand heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Er zijn derhalve geen zienswijzen ingediend.