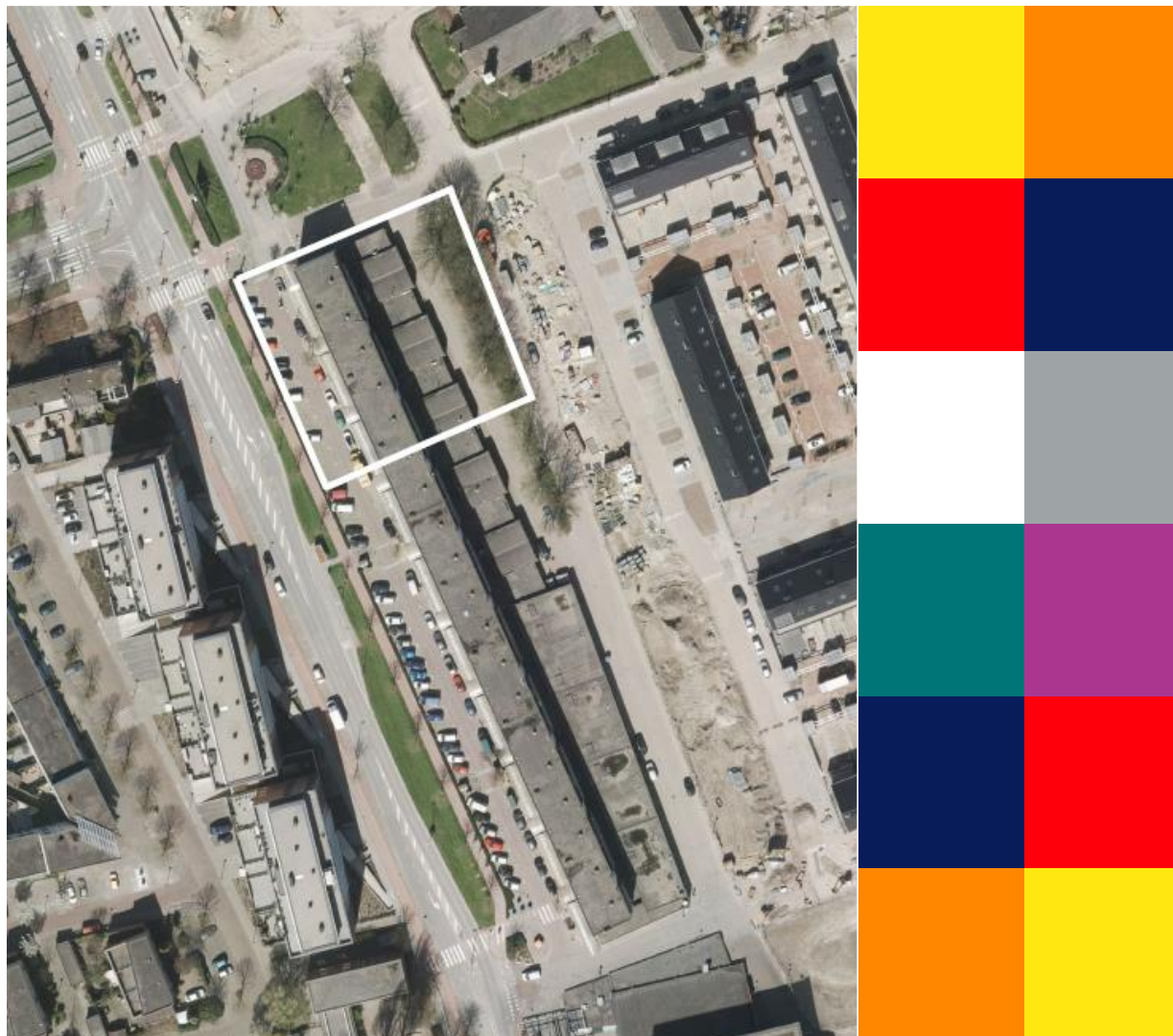




WIJZIGINGS- EN UITWERKINGSPLAN

BABBERSPOLDER OOST,

2^e Uitwerking (deelplan 10a)

VASTGESTELD

DECEMBER 2022

Gemeente Vlaardingen

**Wijzigings- en Uitwerkingsplan
Babberspolder Oost,
2^e Uitwerking (deelplan 10a)**

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Vastgesteld

December 2022

Kenmerk 0622-13-T03

Projectnummer 0622-13

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Doel van het plan	1
1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied	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)	5
3. Beschrijving plan	9
3.1. Verkaveling	9
3.2. Uitstraling en architectuur	10
3.3. Aansluiting op de omgeving	10
3.4. Ontsluiting en parkeren	12
4. Nader onderzoek	14
4.1. Algemeen	14
4.2. Archeologie	14
4.3. Water	15
4.4. Natuur	16
4.5. Geluid	18
4.6. Luchtkwaliteit	20
4.7. Externe veiligheid	21
4.8. Bodem	22
4.9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	25
5. Planopzet	26
5.1. Algemeen	26
5.2. Bestemmingen	26
5.3. Handhaving	27
6. Economische uitvoerbaarheid	30
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
8. Bijlagen	32

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



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 deelplan 10a. Voor dit deelgebied is in het bestemmingsplan een uit te werken bestemming opgenomen, omdat de definitieve ontwikkeling ten tijde van de vaststelling nog niet bekend was.

Momenteel bestaat voor het noordelijke deel van deelplan 10a een uitgewerkt plan voor de realisering van een gebouw voor een dienstverlenende functie met bovenliggende woningen. Om de realisering van dit bouwplan mogelijk te maken, wordt een gecombineerde uitwerkings- en wijzigingsprocedure¹ doorlopen. Voor één relatief klein onderdeel van het gebouw geldt dat dit buiten de begrenzing van de uit te werken bestemming valt. Het gaat daarbij om de bovenverdiepingen in de zuidwestelijke hoek van het gebouw. Het bestemmingsplan Babberspolder Oost biedt de mogelijkheid om het plan te wijzigen (artikel 30.1) indien een overschrijding van de bestemmingsgrenzen dit noodzakelijk maakt.

1.2. Doel van het plan

De doelstelling voor het plan is als volgt:

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

1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied

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. Deelplan 10a ligt redelijk centraal in Babberspolder-Oost (zie afbeelding 1), op ongeveer 1,5 km afstand van het centrum. Winkel-

¹ Artikel 3.6, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt onder meer dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:

(sub a) burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;

(sub b) burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken.

In artikel 3.6, lid 2 is bovendien aangegeven dat een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in het eerste lid, onder a, mede een uitwerkingsplicht als bedoeld in het eerste lid, onder b, kan inhouden. Het nu voorliggende plan betreft daarom zowel het wijzigings- als het uitwerkingsplan voor de deelplan 10a.

voorzieningen zijn op loopafstand gesitueerd langs de Van Hogendorplaan. 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.

Het plangebied is globaal gesitueerd tussen de Van Hogendorplaan, de Rotterdamseweg en de Fannius Scholtenstraat (voorheen Adriaan Pauwstraat).

1.4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de kaders voor deelplan 10a in complex 9, 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 het plangebied opgenomen. Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en overige onderzoeken. De juridische planopzet is opgenomen in hoofdstuk 5. De economische uitvoerbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 6. Daarna zullen in hoofdstuk 7 de resultaten van het overleg van het plan worden opgenomen, ook wel de maatschappelijke uitvoerbaarheid genoemd. Ten slotte is in hoofdstuk 8 een overzicht opgenomen van de bij de plantoelichting behorende bijlagen.

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 10a mogelijk gemaakte ontwikkelingen passen geheel binnen de beschreven beleidskaders. Onderstaand worden uitsluitend de relevante 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 van deelplan 10a hebben de bestemming “Gemengd – Uit te werken”. Dat betekent dat de gronden zijn bestemd voor:

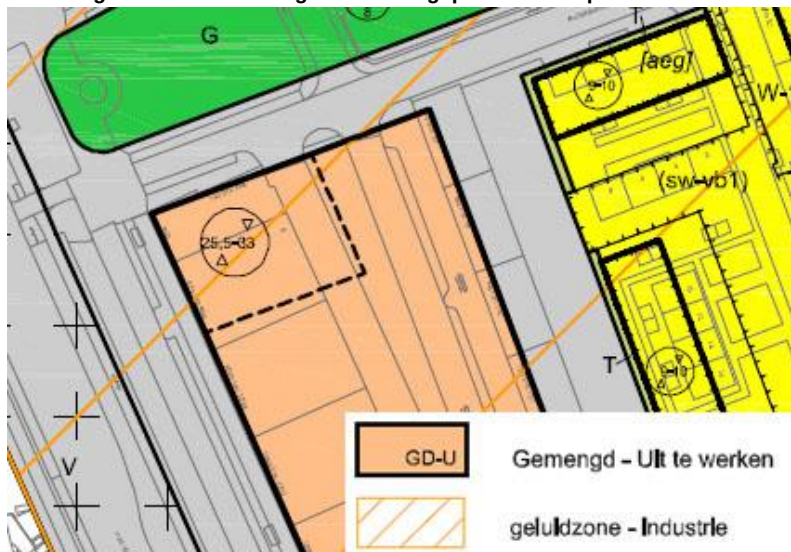
- dienstverlening;
- maatschappelijke doeleinden;
- wonen;
- sport, in de vorm van sportschool, fitness, wellness;

al dan niet in combinatie met:

- beroep en bedrijf aan huis;
- gastouderopvang.
-

Het wonen is uitsluitend toegestaan op de bouwlagen boven de begane grond. Dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en sportactiviteiten, zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.

Afbeelding 2: Deel verbeelding bestemmingsplan Babberspolder Oost.



In verband met de stedenbouwkundige begeleiding van de Van Hogendorpstraat en de markante stedenbouwkundige situatie van de kruising met de Rotterdamseweg zijn er zowel minimale, als maximale bouwhoogten opgenomen. De minimale/maximale bouwhoogte bedraagt 25,5/33 meter ter plaatse van de kruising Van Hogendorpstraat/Rotterdamseweg en 10,5/14,5 meter voor de rest van het bestemmingsvlak.

Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke parkeernota.

Als gevolg van het ontbreken van een archeologische verwachtingswaarde geldt er geen archeologische dubbelbestemming. Het gebied is vrijgesteld voor archeologisch onderzoek.

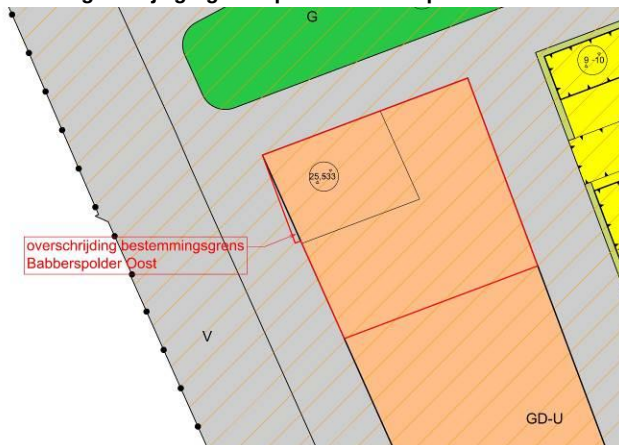
Het plangebied is, tot slot, gesitueerd binnen de geluidzones van een aantal industrieterreinen. Het gaat daarbij om de gezoneerde industrieterreinen "Vulcaanhaven/Koningin Wilhelminahaven/Klein-Vettenoord" en "Botlek/Pernis".

Speciale aandacht verdient het bepaalde in artikel 31.1, hetgeen van belang is voor de wijzigingscomponent van het nu voorliggende plan. Artikel 31.1 luidt als volgt:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot".

Het in hoofdstuk 3 beschreven bouwplan overschrijdt de bestemmingsgrens van de bestemming "Gemengd – uit te werken" met ongeveer 2,5 meter aan de zijde van de Van Hogendorpstraat (zie onderstaande afbeelding). De wijzigingscomponent van dit plan heeft derhalve betrekking op het vergroten van het bestemmingsvlak van de bestemming Gemengd – uit te werken, die in dit plan tegelijkertijd zal worden uitgewerkt.

Afbeelding 3: Wijzigingscomponent van dit plan.



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.

Sportpark VOF (in uitvoering)
 DOPO
 Recreatiezone (in uitvoering)
 Recreatie woon-/woningbouw (studie)
 Kerkgebouw Redoornstraat (studie)
 Diepten SA (in voorbereiding)
 Diepten 9 (in voorbereiding)
 Diepten 10A (aanbesteding)
 Adriaan Paalstraat / Even (afgevoerd)
 Voormalige Wijkhoofdschool (studie)
 Sportpark Nieuweland
 Steeds afgevoerd - steeds in voorbereiding
 Kruisling en Kruisling / Stigolite (afgevoerd)
 Sprengel (afgevoerd)
 KLUKBUURT DE HOEFJES
 SPOORBUURT

Het uitwerkingsplan en het wijzigingsplan hebben betrekking op het noordelijke deel van complex 9, deelplan 10a (het meest westelijke paarse vlak in afbeelding 4).

Voor de deelgebieden 5a t/m 10a is in 2008 een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vervaardigd. In 2010 is voor de deelplannen 5a+10a 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 deelplan 10a.

Het SPvE legt de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden vast en is de basis voor de verkaveling van deze gebieden. De plannen voor deelplan 10a wijken af van het SPvE. Dit bleek noodzakelijk, gelet op de huidige marktomstandigheden. Eveneens in afwijking van het SPvE is besloten om het onderwijs- en welzijnsprogramma in zijn geheel te realiseren in deelplan 10a.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Deelplan 10a bestaat uit een bebouwingscluster waarin de onderwijs- en welzijnsvoorzieningen worden aangebracht, en een appartementengebouw.

Hoogteaccenten staan op de aangegeven posities in de figuur met stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie afbeelding 5). Daarbij wordt opgemerkt dat in de navolgende tekstpassages op sommige aspecten afgeweken wordt van de genoemde figuur. De tekst is in deze leidend, de figuur zal in het vervolgproces daarmee in overeenstemming worden gebracht.

De maximale hoogte aan zowel de Van Hogendorplaan, alsook grenzend aan het woonveld van deelplan 9, is 4 lagen (maximaal 14,5 m). De minimale hoogte is 3 lagen (minimaal 10,5 m). De maximale hoogte van de toren in deelplan 10a is 10 bouwlagen (maximaal 33 m). De minimale hoogte is 8 bouwlagen (minimaal 25,5 m). Eén en ander gelijk aan de toren in deelplan 5a.

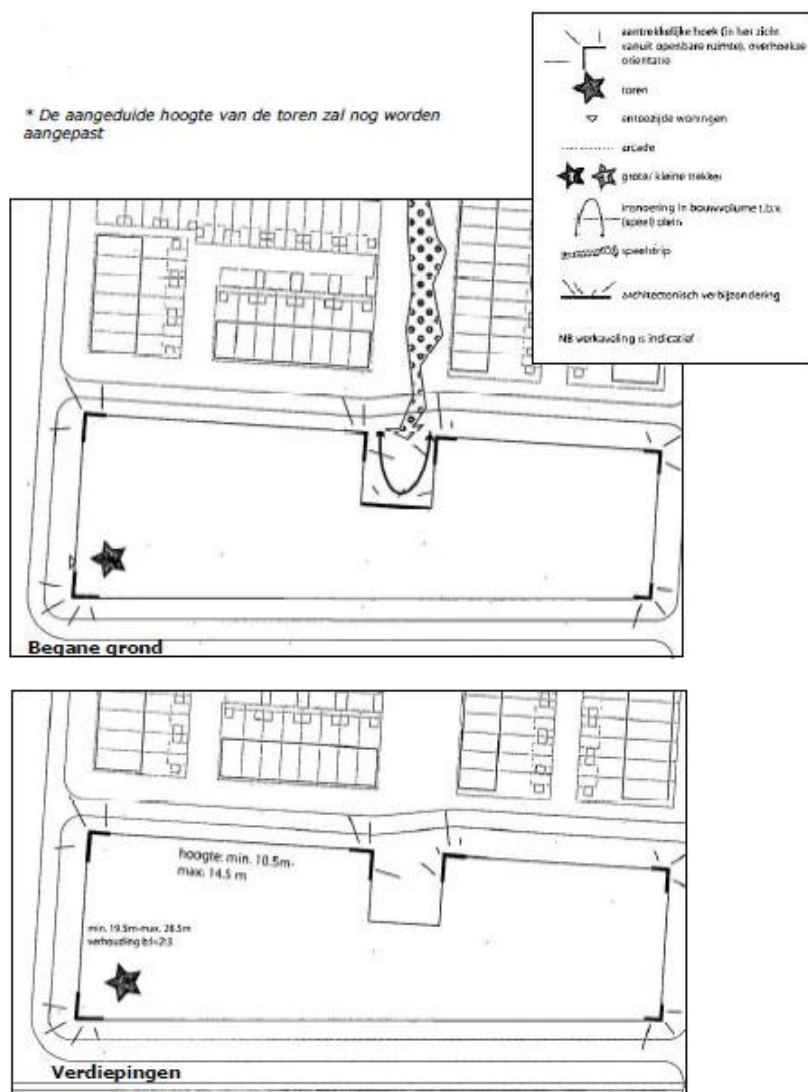
Aan de Van Hogendorplaan vormt het gebouw zoveel mogelijk een aaneengesloten wand. Aan de achterzijde is het gebouw geleed door schoolpleinen en kan het opgedeeld zijn in kleinere eenheden.

In deelplan 10a ligt de toren op de hoek van de Van Hogendorplaan en de centrale wig. Deze toren kan vanaf de tweede verdieping maximaal 2,5 m oversteken richting de centrale wig. De toren heeft een oppervlakte per laag van circa 600 m²; De zogenaamde 'footprint' van de toren is net als in deelplan 5a circa 28 x 22 (verhouding lengte:breedte) Dit betekent dat de lengte circa 1,3 maal de breedte is. Het front aan de Van Hogendorplaan is daarbij smaller dan de zijde langs de wiggen. De toren is met enige zelfstandigheid vormgegeven ten opzichte van het bouwblok waarin het is gesitueerd.

Uitgangspunt is dat de bouwblokken alzijdig worden georiënteerd, om het straatbeeld zo aangenaam en levendig mogelijk te maken. Dit betekent dat in principe aan alle buitenzijden entrees en ramen zitten en blinde gevels bij voorkeur niet voorkomen. In deelplan 10a zullen de

voorzieningen langs de (parallelweg van de) Van Hogendorpstraat worden gesitueerd en deel uitmaken van de looproute van en naar het winkelcentrum. De basisscholen krijgen hun entree aan de Adriaan Pauwstraat (inmiddels Fannius Scholtenstraat), waaraan tevens de toegang tot het schoolplein wordt gesitueerd. Het appartementengebouw, waarin ook de kinderopvang/BSO wordt gehuisvest, krijgt zijn entree aan de Rotterdamseweg.

Afbeelding 5: Stedenbouwkundige uitgangspunten.



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 134 woningen. In deelplan 10a worden 50 appartementen gerealiseerd.

De onderwijsvoorzieningen aan de oostzijde van deelplan 10a worden bereikbaar gemaakt door middel van een nieuw aan te leggen (woon)straat (Fannius Scholtenstraat) die, via de Van Maanenstraat, aansluit op de Van Hogendorpstraat. Het verkeer dat door de onderwijsvoorzieningen aangetrokken wordt hoeft zo niet door de woonbuurten te rijden. Er is een 'knip' tussen de ventwegen ter hoogte van de Rotterdamseweg. Het weren van doorgaand autoverkeer over de ventweg komt de veiligheid rondom de scholen en het winkelcentrum (in aangrenzend deelplan 5a) ten goede.

Uitgangspunt is dat er wordt geparkeerd op maaiveld, volgens de gemeentelijke parkeernormen. Hierbij wordt uitgegaan van 1 pp/lokaal voor scholen en 1 pp/50 m² ten behoeve van dienstverlening. Voor het halen en brengen van kinderen gelden aparte normen. Nadere uitwerking hiervan volgt bij de bouwplannen.

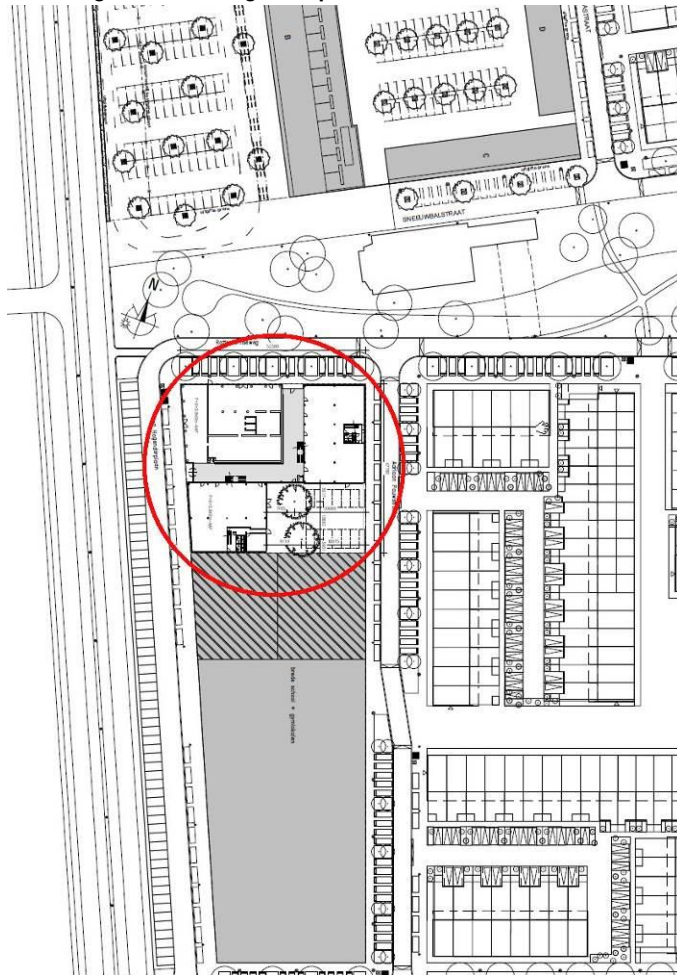
Voor het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van woningen is de voor Babberspolder-Oost vastgestelde parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning maatgevend. Een nadere uitwerking van de parkeerbalans zal plaatsvinden. Daarbij wordt opgemerkt dat het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van het definitieve programma.

3. Beschrijving plan

3.1. Verkaveling

Het bouwblok zal het stedenbouwkundig accent vormen dat de hoek van de Van Hogendorp-laan en de Rotterdamseweg markeert. Het gebouw krijgt een L-vormig grondplan, zodat in de zuidoostelijke hoek van het complex op maaiveld een parkeervoorziening kan worden gerealiseerd. Op de overige drie kwadranten van het complex wordt een gebouw gerealiseerd dat in twee bouwlagen wordt opgetrokken, met op de hoek daarboven een woontoren in 8 bouwlagen. Door deze opzet zal de woontoren “los” komen te staan van de doorgaande gevelwand die aan de zuidzijde (brede school) buiten het plangebied zal worden gerealiseerd.

Afbeelding 6: Verkaveling bouwplan.



3.2. Uitstraling en architectuur

Het gebouw krijgt een moderne uitstraling met bijbehorend materiaalgebruik. De onderbouw wordt uitgevoerd in glas waardoor deze een luchtig karakter krijgt en de markante woontoren als het ware optilt. Doordat deze woontoren wordt uitgevoerd in baksteen ontstaat er een fragiel evenwicht tussen massa en zwaartekracht.

Afbeelding 7: Visualisatie bouwplan vanaf de Van Hogendorplaan (links) en vanaf Vlaardings Geluk (rechts).



In de gevels van de woontoren worden de bouwlagen gemarkeerd en worden de balkons buiten de gevel gesitueerd. Hierdoor ontstaat een plastisch en aantrekkelijk beeld. Aan de bovenzijde worden de hoekgevels opengeboken waardoor het gebouw minder massaal overkomt. De woontoren krijgt dezelfde vormgeving als de woontoren in het project Vlaardings Geluk, die aan de Seringenstraat is gerealiseerd. Daarmee wordt de herkenbaarheid van dit deel van Babberspolder vergroot.

3.3. Aansluiting op de omgeving

In december 2013 is een afstemmingsschets vervaardigd waarop de stedenbouwkundige aansluiting van de woontoren op de omgeving is aangegeven (zie bijlage 4 bij deze plantoelichting). Hierbij is aangesloten op het SPvE dat voor Babberspolder Oost is vastgesteld (zie paragraaf 2.3). Uitgangspunt is dat de bouwblokken alzijdig worden georiënteerd, om het straatbeeld zo aangenaam en levendig mogelijk te maken. Dit betekent dat in principe aan alle buitenzijden entrees en ramen zitten en blinde gevels bij voorkeur niet voorkomen.

De markante afmetingen van de woontoren winnen aan kracht doordat het gebouw als het ware oprijst uit de lagere gebouwdelen. Deze gebouwdelen hebben een hoogte van circa 10 meter, waardoor deze qua hoogte goed aansluiten op de toekomstige school en de naastgelegen woonwijk met eengezinswoningen (Vlaardings Geluk).

De realisering van een woontoren is afgestemd met het project Vlaardings Geluk zodat er geen overmatige schaduwwerking optreedt. Daarbij is gekeken naar de periode dat mensen in beginsel buiten zouden kunnen vertoeven. De onderzochte data markeren deze periode (begin lente, begin zomer en begin herfst). Op deze dagen zijn de tijdstippen 9.00 uur, 13.00 uur en 18.00 uur in beeld gebracht. Voor de schaduwwerking wordt verwezen naar bijlage 3.

Afbeelding 8: Schaduwwerking woontoren op de omgeving (21 juni om 18.00 uur).



De volgende conclusies kunnen worden getrokken:

- Op 21 maart (begin lente) gaat de zon op om 6.40 uur en gaat deze onder om 18.55 uur. Om 9.00 uur geeft de woontoren geen slagschaduw op de omliggende bebouwing (met uitzondering van het ten noordwesten van de kruising gesitueerde gebouw). Rond het middaguur is er geen slagschaduw op omliggende bebouwing. Om 18.00 uur zakt de zon snel weg. Op dit tijdstip bevindt bijna alle bebouwing in stedelijk gebied zich in de slagschaduw van omliggende bebouwing. Geconcludeerd kan worden dat overdag geen beperkingen optreden voor de omliggende bebouwing en de bijbehorende erven.
- Op 21 juni (begin zomer) gaat de zon op om 5.20 uur en gaat deze onder om 22.04 uur. Op alle onderzochte tijdstippen geeft de woontoren geen slagschaduw op de omliggende bebouwing. Om 18.00 uur zakt de zon weliswaar al wat weg, maar nog altijd liggen alle woningen van Vlaardings Geluk in de zon. Daarna zullen de dichtstbij gelegen woningen schaduw ondervinden. Gelet op het betreffende aantal woningen en het tijdstip (begin avond) is dit acceptabel binnen stedelijk gebied. Geconcludeerd kan worden dat overdag en de vroege avond geen of nauwelijks beperkingen optreden voor de omliggende bebouwing en de bijbehorende erven.
- Op 21 september (begin herfst) gaat de zon op om 7.24 uur en gaat deze onder om 19.41 uur. Om 9.00 uur geeft de woontoren geen slagschaduw op de omliggende bebouwing (met uitzondering van het ten noordwesten van de kruising gesitueerde gebouw). Rond het middaguur is er geen slagschaduw op omliggende bebouwing. Om 18.00 uur zakt de zon al weg. Op dit tijdstip bevindt bijna alle bebouwing in stedelijk gebied zich in de slagschaduw van omliggende bebouwing. Geconcludeerd kan worden dat overdag geen beperkingen optreden voor de omliggende bebouwing en de bijbehorende erven.

3.4. Ontsluiting en parkeren

De verkeersontsluiting van het plangebied bestaat uit de erftoegangswegen Johan de Wittstraat (ten oosten), Adriaan Pauwstraat (binnen het plangebied, inmiddels Fannius Scholtenstraat), Rotterdamseweg (ten noorden) en Van Maanenstraat (ten zuiden). De Van Maanenstraat heeft een wijkverzamel functie en takt direct aan op de gebiedsontsluitingsweg Van Hogendorp laan.

De onderwijsvoorzieningen aan de oostzijde van deelplan 10a zijn te bereiken door middel van een nieuw aan te leggen (woon)straat die, via de Van Maanenstraat, aangetakt wordt op de Van Hogendorp laan. Het verkeer dat door de onderwijsvoorzieningen aangetrokken wordt hoeft zo niet door de woonbuurten te rijden. Er is een 'knip' tussen de ventwegen ter hoogte van de Rotterdamseweg voorzien om doorgaand verkeer te weren.

Deelplan 9 bestaat uit vier woonclusters die middels een centraal groengebied (de speelstrip) met elkaar verbonden worden. In dit gebied is uitsluitend langzaam verkeer toegestaan. De woningen van deelplan 9 worden ontsloten via de wegen rond het plangebied: Rotterdamseweg, Adriaan Pauwstraat, Johan de Wittstraat en Van Maanenstraat. Deelplan 2 wordt ontsloten via de Johan de Wittstraat.

Afbeelding 9: Verkeersontsluiting complex 9 van Babberspolder-Oost.



De realisatie van het plan brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goed gebruik van de openbare ruimte in de omgeving is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit geldt zowel voor de tussensituatie wanneer uitsluitend de woontoren is gerealiseerd, als voor de eindsituatie wanneer tevens de scholen en een sporthal zijn gerealiseerd.

Voor het gebied 10a is rekening gehouden met de door de gemeente Vlaardingen gehanteerde parkeernormen. Per functie gelden daarbij andere parkeernormen. Voor het gebied is een parkeerbalans opgesteld, waarin ook rekening is gehouden met de toekomstige brede school en een sporthal. Op basis van het mogelijke dubbelgebruik van parkeerplaatsen is daarbij bekeken wat het maatgevende moment is waarop de parkeerbehoefte het grootst is. Uit het onderzoek blijkt dat op een doordeweekse middag de parkeerbehoefte het grootst is, namelijk 183 parkeerplaatsen. De betreffende parkeervraag is hieronder opgenomen.

Parkeervraag		aantal x kengetal				Aanwezigheid						
functie	soort	aantal	kengetal	eenheid	max	werkdagen			koop	zaterdag		zondag
						ochtend	middag	avond	avond	middag	avond	middag
woningen	goedkoop	50	1,4	woning	70	35	42	70	63	42	42	49
detailhandel	wijk- / buurt- / dorpscentra, supermarkt	1,58	4	100m²bvo	7	3	5	1	7	7	0	0
dienstverlening	met baliefunctie / commerciële dienstverlening	3,34	2,5	100m²bvo	9	9	9	1	1	1	0	0
dienstverlening	zonder baliefunctie	14,43	1,7	100m²bvo	25	25	25	1	3	1	0	0
bedrijven	arbeids extensief - bezoekers extensief / loods / opslag / transportbedrijf	4,93	0,6	100m²bvo	3	3	3	1	0	0	0	0
sport	sporthal zonder wedstrijdfunctie	14	2,2	100m²bvo	31	9	16	31	28	31	28	27
onderwijs	basisonderwijs / crèche / enz - halen en brengen				83	83	83	0	0	0	0	0
Totaal vraag (binnen onderzoeksgebied)					228	167	183	105	102	82	70	76

Het de inrichting van de openbare ruimte is nog niet definitief bepaald. Verwacht wordt dat in de openbare ruimte circa 149 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Dat betekent een tekort van circa 34 parkeerplaatsen ten opzichte van de genormeerde behoefte.

Met de initiatiefnemer wordt contractueel vastgelegd dat het tekort aan parkeerplaatsen wordt gehuurd in de naastliggende garage van het wooncomplex EVEN. Deze garage bevat 152 parkeerplaatsen, waarvan er momenteel nog 85 parkeerplaatsen "vrij" zijn. Op deze wijze wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

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. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan.

4.2. Archeologie

Voorafgaand aan de herstructurering van Babberspolder Oost zijn diverse archeologische onderzoeken opgesteld. Om de aanwezige en verwachte archeologische monumenten tegen vernietiging te behoeden, zijn in het bestemmingsplan beschermende regelingen opgenomen middels zogenaamde dubbelbestemmingen. Dit betekent dat bouwen of aanleggen volgens de onderliggende bestemming (bijvoorbeeld 'Wonen') pas mogelijk is als dat verenigbaar is met de te beschermen waarden.

Afbeelding 10: Archeologische verwachtingskaart (plangebied binnen rode cirkel).



Het nu voorliggende plangebied is aangeduid als 'gebied met lage archeologische verwachting'. Gebieden met deze aanduiding zijn vrijgesteld van archeologische bescherming, aangezien op grond van reeds uitgevoerd archeologisch onderzoek is geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden klein is.

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 noorden van complex 9. 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 deelplan 10a 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.

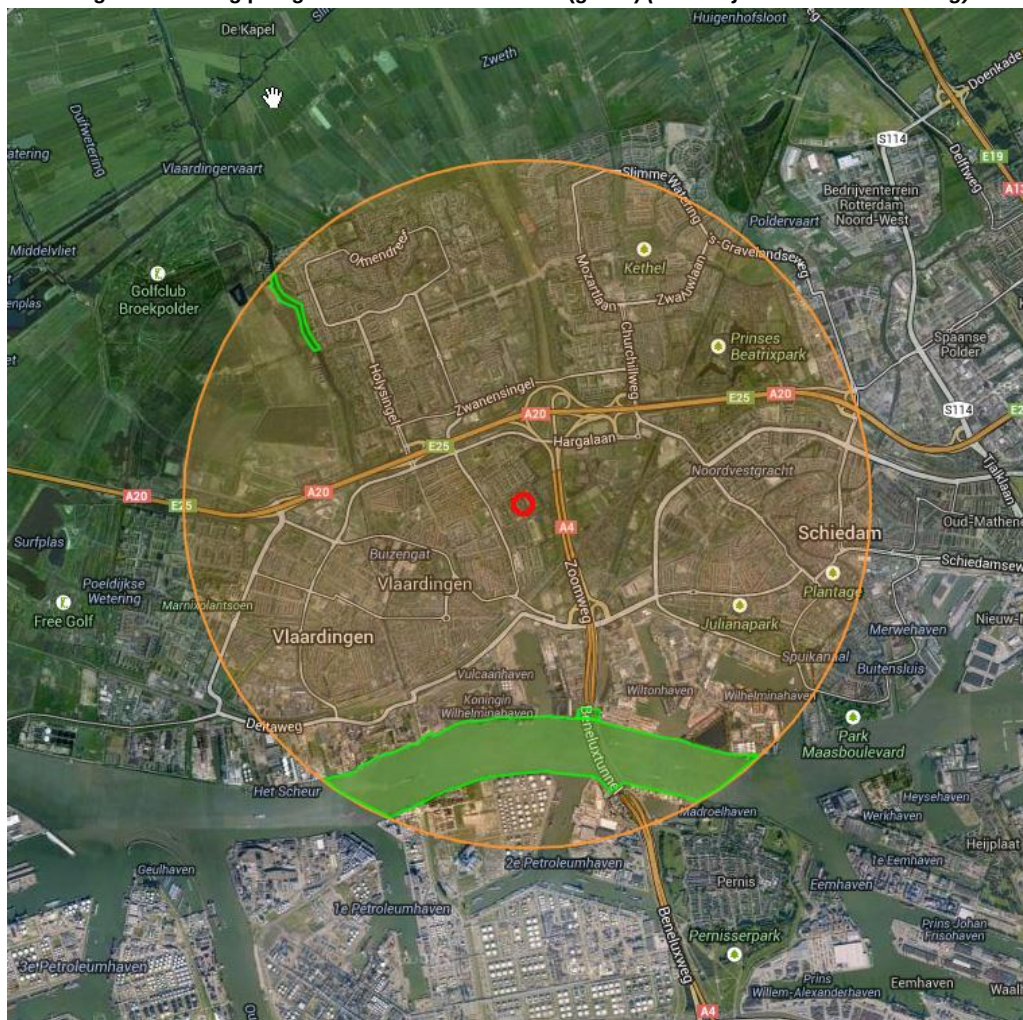
Binnen een straal van 3 kilometer vanaf het de plangebieden bevindt zich geen Natura2000-gebied. De dichtstbijzijnde delen van de EHS bevinden zich op een afstand van circa 2 km (Nieuwe Waterweg en Vlaardingervaart).

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.

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



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 wiggen) vormen een geschikt foerageer-

gebied voor vleermuizen. De gebouwen met de platte daken en de gepleisterde muren zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Spouwmuren ontbreken en de ruimte tussen dak en dakbeschot is niet toegankelijk. Voor boombewonende vleermuizen zijn er geen geschikte verblijfplaatsen.

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 voorkomen van de zoogdieren wordt geadviseerd het projectgebied ongeschikt te maken door de vegetatie te verwijderen en een dag te wachten. Het deelplan 10a sluit aan op een groene wig. De conclusies kunnen dus van toepassing worden verklaard op het voorliggende plan.

Ook de voorheen aanwezige gebouwen zijn inmiddels gesloopt. Gesteld kan dan ook worden dat er momenteel geen beschermde soorten in het plangebied voorkomen.

4.5. Geluid

Om de geluidssituatie in deelplan 10a 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 deelplan 10a zijn in het navolgende samengevat.

Wegverkeer

Voor alle 50 appartementen wordt de voorkeurswaarde van 48 dB Lden overschreden vanwege de Van Hogendorpstraat. Voor 21 appartementen wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden vanwege de Rotterdamseweg. Voor 33 appartementen wordt de voorkeurswaarde van 48 dB Lden overschreden vanwege de rijksweg A4.

Voor alle wegen wordt de wettelijk maximaal te ontheffen geluidbelasting voor nieuwbouw niet overschreden.

Industrie

Vulcaanhaven/Koningin Wilhelminahaven/Vettenoord

Uit de berekening blijkt dat de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden.

Bottle/Pernis

De voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt bij de appartementen zuidwest en zuidoost op de verdieping 5 t/m 9 overschreden. Voor de appartementen zuid-midden wordt de voorkeurswaarde op de verdiepingen 5 t/m 8 overschreden. Ter plaatse van de appartementen noordwest is er sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde op de verdiepingen 4 t/m 9. De maximale geluidbelasting is 51 dB(A). De maximaal te ontheffen wettelijke waarde wordt niet overschreden.

² DCMR Milieudienst Rijnmond: "Akoestisch onderzoek Babberspolder Oost Vlaardingen, wegverkeerslawaai en industriellawaai ter plaatse van deelplan 9", documentnummer 21759142, Schiedam, 2 mei 2014.

³ Royal Haskoning DHV: "Verkeersgeneratie en -intensiteiten complex 9", kenmerk AC9768-102-103, 19 maart 2014.

Vanwege de geluidbelasting van het industrieterrein Botlek-Pernis moeten in totaal voor 19 appartementen hogere waarden worden aangevraagd.

Gecumuleerde geluidbelasting

Voor alle appartementen is er sprake van meer dan één gezoneerde geluidbron met een overschrijding van de voorkeurswaarde. Volgens het reken- en meetvoorschrift moet dan de gecumuleerde geluidbelasting inzichtelijk worden gemaakt (Lcum). In onderstaande tabel zijn de maximaal berekende Lcum waarden aangegeven per gevel van een appartement (type/ligging) van de gezoneerde geluidbronnen waarvan de voorkeurswaarde wordt overschreden.

Omschrijving	Situering gevel	Lcum (dB)
Appartementen noord-midden	Noord	58-59
Appartementen noordoost	Noord	57-58
Appartementen noordoost	Oost	54-56
Appartementen noordwest	Noord	59-60
Appartementen noord-midden	West	62-63
Appartementen zuid-midden	Zuid	57-59
Appartementen zuidoost	Zuid	57-60
Appartementen zuidoost	Oost	54-56
Appartementen noord-midden	Noord	58-59
Appartementen zuidwest	Zuid	60
Appartementen zuidwest	West	62-63

Hogere grenswaarde

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

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, behoeft hier formeel nog niet aan te worden getoetst. In het akoestisch onderzoek van DCMR zijn wel de maatregelen aangegeven waarmee voldaan kan worden aan het concept beleid.

De hogere waardenprocedure moet gelijk lopen met de procedure van het wijzigings- en uitwerkingsplan. 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. Het onderhavige project maakt weliswaar de realisering van minder woningen mogelijk (en bovendien is sprake van vervangende nieuwbouw), maar er wordt ook circa 2.350 m² gemengde voorzieningen mogelijk gemaakt. Op basis van het uitgevoerde onderzoek naar de verkeersgeneratie van het project kan worden uitgegaan van een verkeersintensiteit van 363 mvt/etmaal. Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Met behulp van deze rekentool en de hierboven aangegeven verkeersintensiteit is bepaald of het project in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het bovendien 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.

Afbeelding 12: Resultaat NIBM-rekentool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit	
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	363
Aandeel vrachtverkeer	0,7%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,34
PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

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 ongevoerd 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.

DCMR heeft aangegeven dat de afstand tot rijksweg A4 ongeveer 400 meter bedraagt. Bij een eerder deelplan is een berekening gemaakt van het groepsrisico⁴. Hierbij bleek dat het groepsrisico minder bedraagt dan 1% van de oriëntatiewaarde. Omdat het effectgebied van het (voor het groepsrisico) bepalende scenario kleiner is dan 400 meter, neem het groepsrisico niet toe als gevolg van dit plan.

Omdat het groepsrisico laag is en niet toeneemt, kiest de gemeente voor een beperkte verantwoording van het groepsrisico, waarbij alleen aandacht wordt geschonken aan de mogelijke maatregelen voor zelfredzaamheid en rampenbestrijding. Maatregelen voor een verdere verlaging van het groepsrisico zijn niet opportuun, nu er toch al sprake is van een laag groepsrisico dat bovendien niet toeneemt als gevolg van het plan.

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

4.8. Bodem

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Ten behoeve van de herontwikkeling van deelplan 10a is een bodem- en asbestonderzoek⁶ verricht. Doel van het verkennende bodemonderzoek was het bepalen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie ter plaatse van de gesloopte flat en de omgeving daarvan. Het onderzoek naar asbest was erop gericht om vast te stellen of tijdens de sloop asbest op of in de bodem terecht is gekomen.

Het bodemonderzoek is conform de NEN 5740 en het asbestonderzoek is conform de NEN 5707 uitgevoerd. Er zijn 13 meetpunten onderzocht (waarbij meetpunt 1 bij de Rotterdamse weg en meetpunt 13 bij de Van Maanenstraat is gesitueerd). De onderzoeksopzet betreft de

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

⁵ DCMR Milieudienst Rijnmond: "Verantwoording groepsrisico deelplan 10a Babberspolder", documentnummer 21785276, 3 juni 2014.

⁶ HOPMAN EN PETERS HOLDING B.V., Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest Adriaan Pauwstraat 2-198 te Vlaardingen, 22 mei 2014.

nulsituatie na sloop. De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- Gelet op het historisch vooronderzoek is er naar de mening van de onderzoekers geen noodzaak de onderzoeksopzet te wijzigen;
- Door zintuigelijke waarnemingen is in geen van de boringen/proefgaten een afwijking aangetroffen. Door visuele waarnemingen is geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen;
- In het mengmonster van de bovengrond MM 1 zijn analytisch geen verhoogde concentraties van de geanalyseerde parameters vastgesteld. In de mengmonsters van de bovengrond MM 2 en van de ondergrond MM 3 is analytisch een licht verhoogde concentratie zink aangetroffen;
- In het grondwatermonster afkomstig uit Pb 7 (peilbuis 7) is analytisch een licht verhoogde concentratie naftaleen en een matig verhoogde concentratie barium vastgesteld;
- In de mengmonsters van de boven- en ondergrond is geen asbest aangetroffen.

Omdat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, moet worden geconcludeerd dat de onderzoekshypothese 'onverdacht' in de zin van de NEN 5740 formeel verworpen dient te worden.

Globaal is de boven- en ondergrond van de gesloopte flat niet tot licht verontreinigd met voornamelijk zink. De concentratie zink is niet eenduidig te verklaren, maar is van dien aard dat ze geen verdere aandacht behoeft.

Het grondwatermonster afkomstig uit Pb 7 (peilbuis 6) is licht verontreinigd met de vluchtige aromaat naftaleen en matig verontreinigd met het zware metaal barium. De concentratie barium is vermoedelijk van natuurlijke oorsprong en wordt regelmatig aangetroffen. De concentratie naftaleen is niet eenduidig te verklaren. Echter de lichte tot matige verontreinigingen met barium en naftaleen zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

Voorts wordt geconcludeerd dat (na sloop van de flat) geen asbestverontreiniging op of in de bodem aanwezig is.

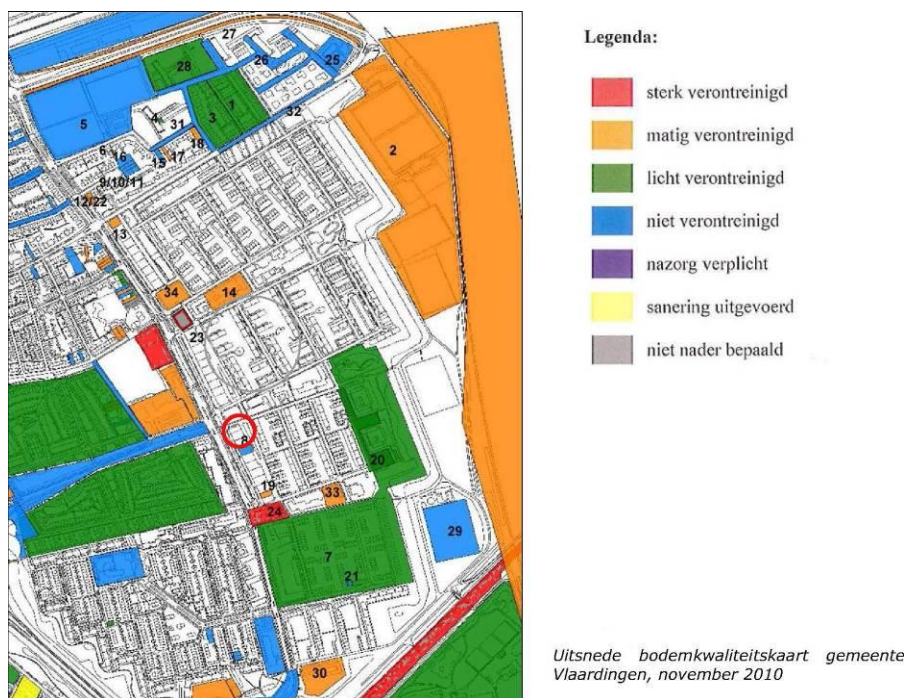
Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gelet op de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de mogelijke herbouwactiviteiten van de locatie.

Indien de grond ontgraven en afgevoerd gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van herinrichting, om vervolgens elders opnieuw te worden toegepast, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model.

Bij toetsing van de onderzoeksresultaten aan het generieke model wordt de indicatie verkregen dat de boven- en ondergrond (0,0-1,0 m-mv) geschikt is als toepassing grond met bodemkwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde' ('aw2000') en is als zodanig multifunctioneel toepasbaar.

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 deelplan 10a 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 het onderhavige geval heeft het bodemonderzoek uitgewezen dat er geen bezwaren bestaan tegen vrij grondverzet (de grond is multifunctioneel toepasbaar is).

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 wijzigings-/uitwerkingsplan 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-, wijzigings- 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-, wijzigings- 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

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 "Gemengd - Uit te werken" toegekend. In het voorliggende wijzigings- en uitwerkingsplan wordt de uit te werken bestemming nader gedetailleerd. Daartoe is de volgende bestemming "Gemengd" opgenomen.

Bestemming Gemengd

In navolging van de uit te werken bestemming waarop deze bestemming is gebaseerd zijn de volgende gebruiksfuncties primair toegestaan: dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, wonen en sport, in de vorm van een sportschool, fitness of wellness.

Voor de bebouwing geldt een minimale bouwhoogte van 10,5 meter en een maximale bouwhoogte van 14,5 meter. Uitzondering vormt de woontoren die een minimale bouwhoogte heeft van 25,5 meter en een maximale bouwhoogte van 33 meter.

De woonfunctie mag uitsluitend op de verdiepingen worden uitgeoefend en de overige functies uitsluitend op de begane grond.

5.3. Handhaving

De gemeente Vlaardingen acht handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteiten binnen het plangebied te garanderen. Handhaving kan worden omschreven als “elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen”. Handhaving ziet toe op het stellen van normen, het uitvoeren van normen, het houden van toezicht en het opleggen van sancties. Het handhavingsbeleid heeft als doel vast te leggen op welke wijze in de gemeente Vlaardingen middelen, zoals wettelijke regelingen en menskracht, worden ingezet, teneinde een adequaat handhavingsniveau te kunnen bereiken. Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De gemeente is in beginsel verplicht om op te treden tegen overtreding van de regels.

Ook in de Wet ruimtelijke ordening, in werking getreden per 1 juli 2008, ligt de primaire verantwoordelijkheid voor het daadwerkelijk controleren en handhaven bij de gemeente.

Het handhavingsbeleid wordt vormgegeven in een gemeentelijk beleidsplan – Regelgeving voor Bouwen en Ruimtelijke Ordening (2006 – 2014), vastgesteld in 2005. Bij het inzetten van alle beschikbare middelen spreekt men van handhaving in ruime zin. Het inzetten van enkel juridische instrumenten om regels te doen naleven is te beschouwen als handhaving in enge zin.

Een consequente handhaving:

- zal de gemeente uiteindelijk in steeds grotere mate naar het garanderen van de kwaliteit van leef-en ruimtelijke omgeving leiden;
- heeft zijn uitwerking op het maatschappelijke draagvlak en daarmee op de naleving van deze regels;
- zal zowel intern (bestuurder en ambtenaar) als extern (burger en bedrijven) duidelijkheid en rechtszekerheid bieden.

Activiteiten op het gebied van de handhaving komen uiteindelijk tot uitdrukking in concrete situaties. Daarbij is het van belang handhaving op een gestructureerde wijze vorm te geven door een bijbehorend handhavingsprogramma te ontwikkelen. Hierin kunnen de organisatie, de werkwijzen en de handhavingsacties onderling worden afgestemd en is het eerder mogelijk financieel draagvlak te creëren. Op het moment dat beleid eenmaal is vastgesteld kan er ook gerichte monitoring van dat beleid plaatsvinden en kan er tijdig worden bijgestuurd. Beleid voeren betekent niet meer en niet minder dan dat het college van burgemeester en wethouders prioriteiten vaststelt, inhoudende welke overtredingen het eerst worden aangepakt en welke op een later tijdstip. Het gaat dan onder meer om de volgende wettelijke gebieden:

Wet ruimtelijke ordening

- gebruik bouwwerken en terreinen
- gebruiksontheffingen
- aanleggen van werken

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Bouwbesluit en Bouwverordening

- kwaliteitstoezicht bestaande (legale) bouw, toetsing Bouwbesluit en Welstand
- verlening omgevingsvergunning (bouw-en sloop)
- toestand open erven en terreinen

Hoewel er raakvlakken zijn, betreft dit beleidsplan niet de nalevering van de milieuregelgeving, de Algemene Plaatselijke Verordening en de voorschriften die ingevolge gebruiksvergunningen worden opgelegd. Er is bewust gekozen voor een beperking. De leidende gedachte hierachter is dat eerst dit proces effectief geleid moet worden alvorens het kan worden geïntegreerd in het grote geheel van andere genoemde werkgebieden van de gemeente.

Intern is bij de afdeling Stadsontwikkeling & Toezicht een risicoanalyse uitgevoerd betreffende de uit de bouwregelgeving kenbare overtredingen, met een daartoe ontwikkeld model. Deze risicoanalyse vindt doorwerking in de te formuleren doelstellingen, de te plannen uitvoering en de prioriteiten van de handhavingsacties. De volgende handhavingsovertredingen hebben prioriteit gekregen (in rangorde van 1 tot 9 gewaardeerd):

1. Bouwen zonder vergunning
2. Bouwen in afwijking van een vergunning
3. Onvoldoende naleving van brandveiligheidsvoorschriften voor niet gebruiksvergunningplichtige bouwwerken
4. Sloop zonder of in afwijking van een vergunning
5. Niet voldoen aan vereisten bestaande bouw
6. Gebruik in strijd met het bestemmingsplan
7. Niet tijdig beëindigen van (het gebruik van) tijdelijke bouwwerken
8. Aanbrengen van reclame-uitingen zonder of in afwijking van een vergunning
9. Niet of onvoldoende voldoen aan welstandeisen.

Het onderhavige plan is geen eindproduct. Het zal gevolgd moeten worden door een pragmatische uitvoering. Deze zal, na vaststelling van het beleidsplan, in onderdelen nader worden uitgewerkt en in een separate notitie worden neergelegd. Binnen een periode van acht jaren, zijn de twee collegebestuursperioden (2008-2016), zal het geformuleerde beleid gestalte moeten krijgen. Dat wil zeggen dat alle in het beleid geselecteerde overtredingen in acht jaren gehandhaafd zullen worden. Het beleid ten uitvoer brengen is geen strikt statisch proces, maar kent een voortdurende bijstelling, waar ook het beleid zelf op onderdelen niet van gevrijwaard blijft. Dit noemen we handhaven in de vorm van een beleidscyclus. Zo zal een jaarlijkse evaluatie van het uitvoeringsprogramma kunnen leiden tot bijstelling van de risicoanalyse, maar ook van de daaruit voortvloeiende handhavingprioriteiten.

Voor het plangebied Babberspolder Oost heeft een inventarisatie plaatsgevonden op het gebied van ruimtelijke ordening, bouwen en afwijkend gebruik van gebouwen. De gegevens zijn

verkregen uit waarneming ter plaatse; luchtfoto's zijn hierbij een hulpmiddel. Hoewel daarbij op de binnenterreinen ten aanzien van aanwezige erfbebouwing een aantal van het bestemmingsplan afwijkende situaties naar voren is gekomen, zal hierop in principe niet meer worden gehandhaafd. Dat was overigens ook niet het uitgangspunt. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Babberspolder Oost diende bovengenoemde inventarisatie als vertrekpunt voor een modern, actueel bestemmingsplan. De bestaande situatie is daarbij opgemeten en vastgelegd. We spreken in dit geval van een zogenaamde nulsituatie.

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 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.

8. Bijlagen

1. Royal Haskoning DHV: "Verkeersgeneratie en -intensiteiten complex 9", kenmerk AC9768-102-103, 19 maart 2014.
2. DCMR Milieudienst Rijnmond: "Akoestisch onderzoek Babberspolder Oost Vlaardingen, wegverkeerslawaaï en industrielawaai ter plaatse van deelplan 9", documentnummer 21759142, Schiedam, 2 mei 2014
3. Schaduwstudie, buRO, mei 2014,
4. Afstemmingsschets, Klunder Architecten, december 2013.
5. HOPMAN EN PETERS HOLDING B.V., Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest Adriaan Pauwstraat 2-198 te Vlaardingen, 22 mei 2014.
6. DCMR Milieudienst Rijnmond: "Verantwoording groepsrisico deelplan 10a Babberspolder", documentnummer 21785276, 3 juni 2014.