
BEDRIJVENCAMPUS VLOTLAAN

GEMEENTE WESTLAND

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

6 september 2022

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	6 september 2022
KENMERK	20211702
PROJECT PROJECTLEIDER	Bedrijvencampus Vlotlaan M. Boiten
OPDRACHTGEVER	Vastgoedprofs



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Plaats en omvang van het project	7
2.1 Plaats van het project	7
2.2 Kenmerken van het project	12
3. Kenmerken van de milieueffecten	14
3.1 Verkeer	14
3.2 Geluid	14
3.3 Bodem en water	14
3.4 Natuur	15
3.5 Luchtkwaliteit	15
3.6 Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	15
3.7 Cultuurhistorie en archeologie	16
3.8 Sloop- en Aanlegwerkzaamheden	16
3.9 Mitigerende maatregelen	16
4. Conclusie	17

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Vlakbij de kust van Monster bevindt zich het voormalig themapark de Westlandse Druif. Dit themapark was opgericht ter herinnering aan de Westlandse druiventeelt. Ter plaatse werden druiven geteeld en in een bijbehorende winkel verkocht. Ook konden er bijeenkomsten worden gehouden en kon de tuin bezocht worden door middel van rondleidingen.

In 2019 zijn de activiteiten van de Westlandse Druif beëindigd. In 2021 is het complex verkocht met het voornemen te herontwikkelen naar een mix van bedrijvigheid en maatschappelijke functies. Dit is echter slechts gedeeltelijk mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie van maatschappelijk, wonen en tuin naar bedrijvigheid. Per abuis is op de verbeelding de verkeerde zone wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit betekent dat een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.

In het Besluit milieueffectrapportage is in onderdeel D 11.2 van de bijlage opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet het wijzigen van bestemmingen met een oppervlakte minder dan 100 hectare. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

1.2 Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

In een m.e.r.- beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken welke te vinden zijn in het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij.

2. PLAATS EN OMVANG VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de 's-Gravenzandseweg en aan de zuidwestzijde door de Vlotwatering. Aan de zuidoostkant vormt de Vlotlaan de grens van het plangebied en aan de noordwestzijde scheidt de watergang het plangebied en de daarbovengelegen bedrijfspertelen.



Figuur 2.1: Ligging plangebied (rood omkaderd) op luchtfoto's (bron: Arcgis luchtfoto 2021)

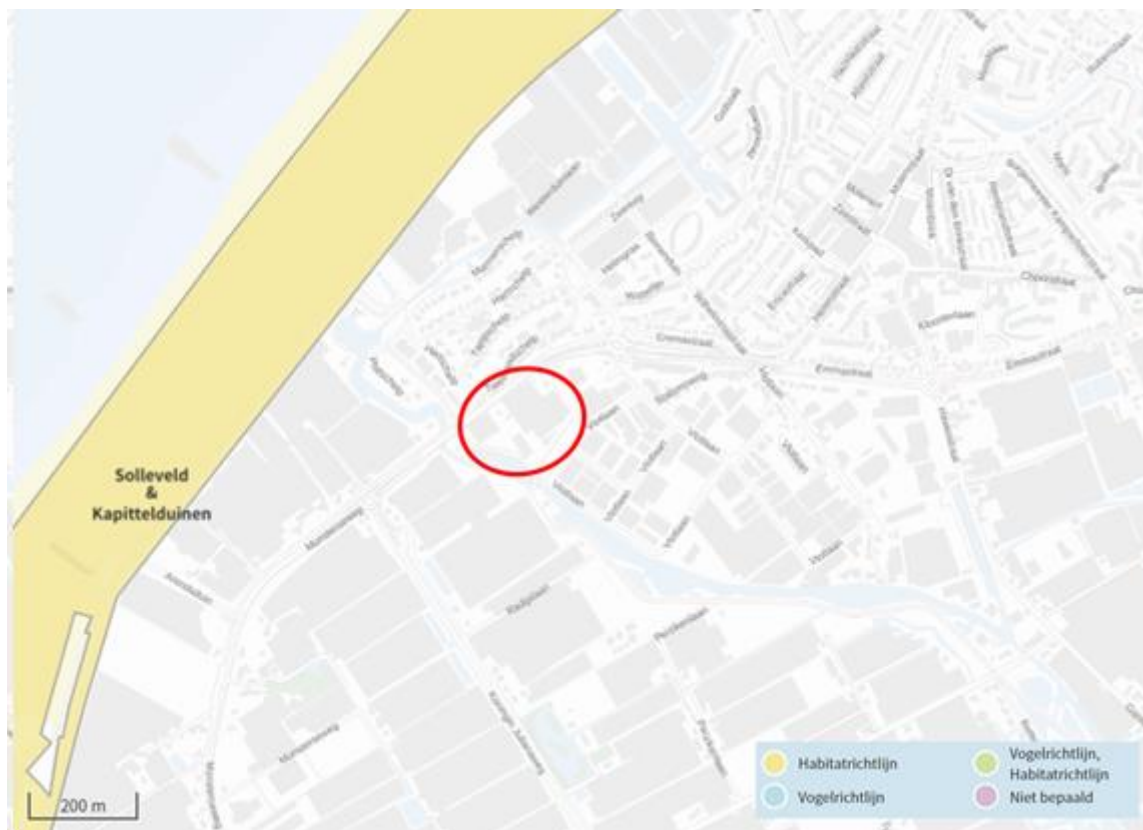
In de huidige situatie was het naar bedrijven te ontwikkelen deel van het plangebied tot voor kort bebouwd met kassen. Deze kassen besloegen nagenoeg het gehele perceel. Ook zijn drie waterbassins aanwezig. Het plangebied wordt via het zuiden ontsloten op de Vlotlaan. Aan deze zijde bevindt zich ook een vrachtwagenparkeerterrein. Aan de noordzijde ligt de N211 met daarboven de woonbebouwing van de kern Monster.

Aan de westzijde van het plangebied, langs de 's-Gravenzandseweg, bevinden zich historische druivenkassen en een horecapaviljoen waar voorheen het themapark 'De Westlandse Druif' was gevestigd. Dit themapark is inmiddels gesloten. De historische kassen worden nog wel gebruikt voor druiventee. Het paviljoen zal een maatschappelijke en horeca invulling krijgen.

Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied drie woningen, deze woningen blijven tevens bestaan. Vanwege de ruimtelijke inpassing zullen deze woningen meegenomen worden in het bestemmingsplan.

Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

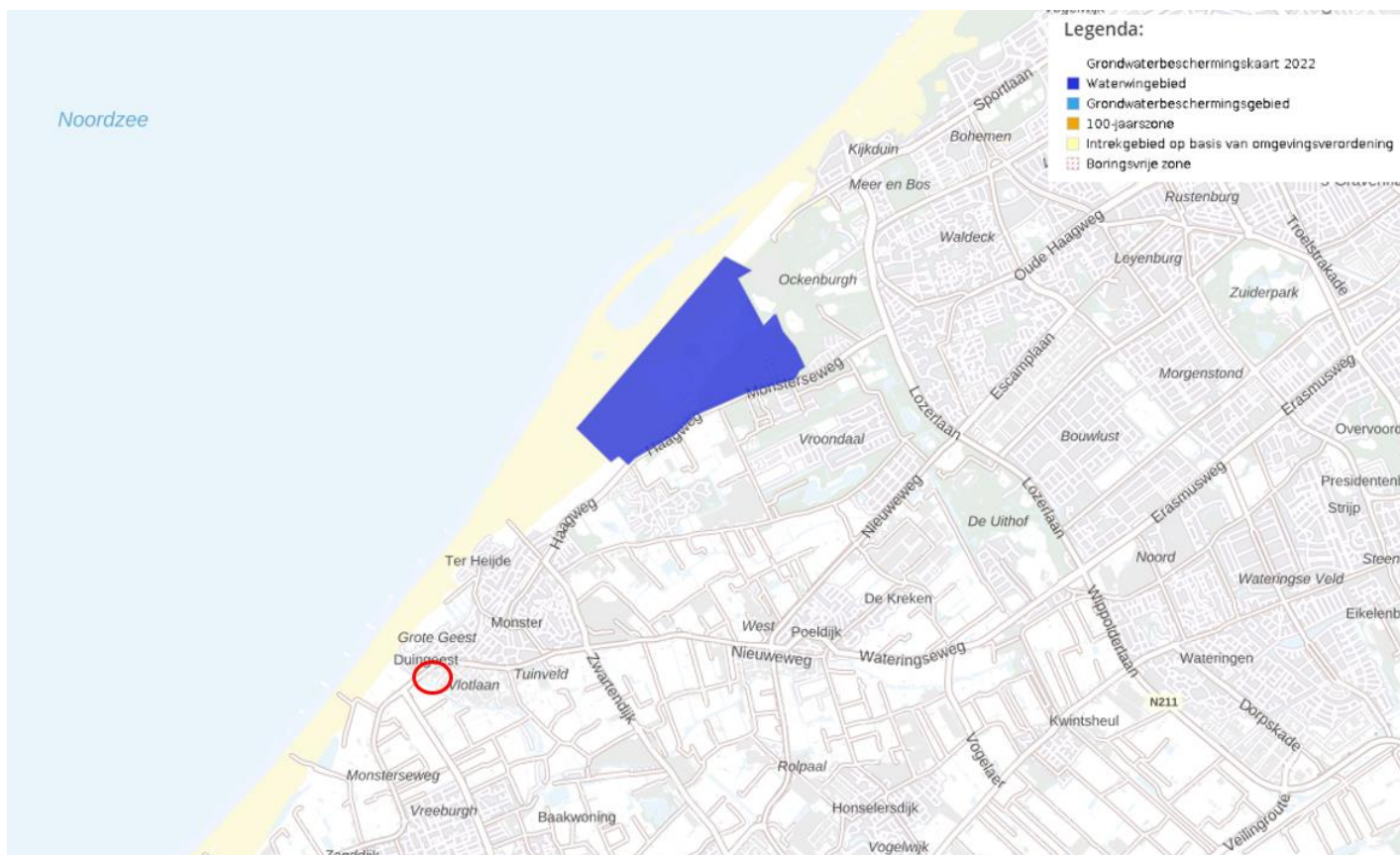
De planlocatie bevindt zich niet in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status (figuur 2.3-2.5). Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Solleveld en Kapittelduinen. Dit gebied ligt op een afstand van circa 330 meter (figuur 2.2). De watergang ten zuidwesten van het plangebied is aangewezen als ecologische verbinding binnen NatuurNetwerk Nederland (figuur 2.3). De planlocatie en de omgeving maken geen onderdeel uit van door de provincie vastgestelde milieubeschermingsgebieden (figuur 2.4 en 2.5).



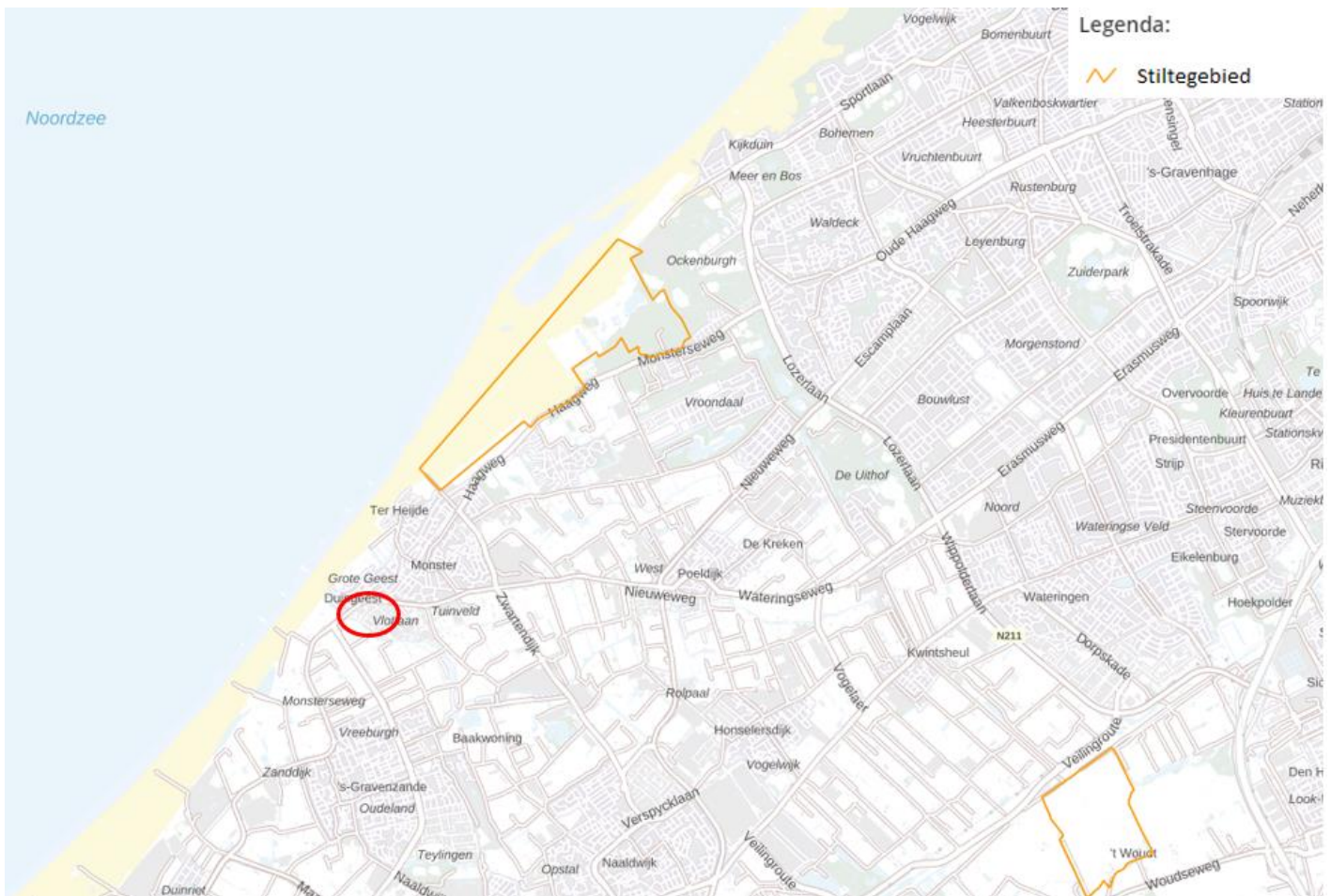
Figuur 2.2 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS Calculator)



Figuur 2.3 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland (bron: Provincie Zuid-Holland)



Figuur 2.4 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden (bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 2.5 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van stiltegebieden (bron: Atlas Leefomgeving)

Archeologie en cultuurhistorie

Voor een deel van het plangebied geldt een archeologische verwachtingswaarde. Bij werkzaamheden die op een aaneengesloten oppervlakte groter dan 1000 m² en waarbij graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm noodzakelijk zijn, dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Volgens het huidige bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Monster' en de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Zuid-Holland zijn er binnen het plangebied of in de nabije omgeving geen monumenten aanwezig. Verder maakt het plangebied geen deel uit van cultuurhistorisch waardevol gebied.

2.2 Kenmerken van het project

gebied met een mix tussen bedrijvigheid en maatschappelijke functies. Deze bedrijvencampus zal bestaan uit de deelgebieden "Workyard" en de "Vineyard". Met voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de "Workyard" mogelijk gemaakt, tevens wordt het deelgebied Vineyard van een passende planologische regeling voorzien.

Workyard

Het oostelijk deel van het plangebied wordt getransformeerd naar een bedrijvencampus. De bestaande kassen zijn recent gesloopt. Daar komen bedrijfs(verzamel)gebouwen voor in de plaats. Binnen deze bedrijfsunits zullen ook ondergeschikte kantoorruimtes mogelijk worden gemaakt.

Het plangebied sluit aan bij het bestaande bedrijventerrein Vlotlaan en is een logische uitbreiding. De zichtzijde aan de s'-Gravenzandseweg geeft de kans om een blikvanger te zijn van het achterliggende bedrijventerrein.

Vineyard

Het gebied Vineyard betreft het voormalige themapark De Westlandse Druif. De bestaande historische kassen zullen behouden blijven en gebruikt voor o.a. druiventee. Het paviljoen zal net als in de bestaande situatie voor verschillende functies gebruikt gaan worden, zoals maatschappelijke activiteiten, maar ook horeca. Rondom het paviljoen wordt ruimte geboden voor een terras.



Figuur 2.6: Impressie beoogde indeling



Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen benut. Afvalstoffen zullen slechts ontstaan tijdens de aanlegfase. Afvalstromen zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik.

Verontreiniging, hinder, risico van zware ongevallen en rampen, risico's voor de menselijke gezondheid

Deze thema's komen mede aan bod in het volgende hoofdstuk.

Cumulatie met andere projecten

Voor zover bekend zijn er geen redelijkerwijs te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de buurt waarmee cumulatie verwacht kan worden.

3. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het bestemmingsplan dat voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld.

3.1 Verkeer

Verkeersgeneratie en ontsluiting

De totale bedrijfsoppervlakte bedraagt circa 6.500 m². Uitgaande van het kencijfer van een bedrijfsverzamelgebouw, rest bebouwde kom, weinig stedelijk geldt hier 8,7 mvt/etmaal per 100 m² bvo. Dit leidt tot een verkeersgeneratie van 566 mvt/etmaal in totaal op een gemiddelde weekdag. De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om dit op te vangen.

Het verkeer van de Workyard wordt met een nieuwe ontsluiting aan de zuidoostzijde ontsloten op de Vlotlaan. Vanuit het aspect verkeer kunnen significante negatieve effecten uitgesloten worden.

3.2 Geluid

Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Ook worden er geen geluid producerende bedrijven mogelijk gemaakt. Vanuit het aspect geluid kunnen significante negatieve effecten uitgesloten worden.

3.3 Bodem en water

Bodem

Binnen het plangebied is sprake van een functiewijziging. Daarom dient verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Dit wordt momenteel uitgevoerd.

Water

Het plangebied maakt geen deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Het betreft een herontwikkeling van het gebied waarbij de hoeveelheid verharding afneemt. De benodigde compensatie is berekend aan de hand van de watersleutel zie bijlage 2. Voor de beoogde ontwikkeling is geen watercompensatie noodzakelijk. In de huidige situatie is 7.976 m² verhard en in de toekomstige situatie is dit 7.005 m² verhard oppervlakte aanwezig. Wel dient voor de nieuwe toegangsweg (met duiker) over de secundaire watergang een watervergunning aangevraagd te worden.. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem worden milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt gedurende de bouwfase. Negatieve effecten op de waterhuishoudkundige situatie als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen uitgesloten worden.

3.4 Natuur

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. Gezien de ontwikkeling en afstand tot het natura 2000-gebied kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Om te bepalen wat de gevolgen voor stikstofdepositie zijn ten gevolge van de ontwikkeling, is een stikstofberekening uitgevoerd. Deze berekening is toegevoegd in de bijlagen bij het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr voor de gebruiksfase (2022). Op grond van de Wet natuurbescherming voor het onderdeel Natura 2000-gebieden zijn er qua stikstofdepositie geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Vanuit dit aspect worden geen negatieve effecten verwacht.

Soortenbescherming

In 2022 is een quickscan ecologie uitgevoerd. Deze is toegevoegd in de bijlagen bij het bestemmingsplan. Indien werkzaamheden aan het aanwezige struweel tijdens het broedseizoen plaats moeten vinden dient een aanvullende inspectie op broedvogels door een ecooloog te worden uitgevoerd om overtredingen te voorkomen.

Uit het onderzoek blijkt tevens dat de rugstreeppad mogelijk kan voorkomen. Daarom is nader onderzoek naar het voorkomen van deze soort uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd in de bijlagen bij het bestemmingsplan. In de periode juli tot en met augustus 2022 zijn vijf veldbezoeken uitgevoerd om de aanwezigheid van deze soort vast te stellen, dan wel uit te sluiten.

Binnen het projectgebied zijn tijdens alle inventarisaties meerdere volwassen individuen van de rugstreeppad aangetroffen. Dit toont aan dat het projectgebied onderdeel uitmaakt van het landbiotoop van de rugstreeppad.

Tijdens de inventarisaties is er geen koorzang waargenomen en zijn er geen larven aangetroffen. De ondiepe waterplas in het projectgebied is als voortplantingswater ongeschikt. Het is mogelijk dat de waterplas in de periode voorafgaand aan de inventarisaties wel geschikt was als voortplantingswater. In dat geval zouden er tijdens de inventarisaties echter juveniele individuen moeten zijn waargenomen. Dit is niet het geval. Het gebruik van het projectgebied door de rugstreeppad als voortplantingsbiotoop is in 2022 uitgesloten.

Er is een ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd, omdat door de ontwikkeling landbiotoop van de rugstreeppad verloren gaat. Voor broedvogels geldt: Indien de werkzaamheden starten binnen het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli), mogen deze pas uitgevoerd worden indien vooraf door een deskundig ecooloog is vastgesteld dat geen verstoring van broedvogels zal plaatsvinden.

3.5 Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling heeft een verkeersgeneratie van 566 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Uit de NIBM-tool blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse en vrijgesteld is van toetsing aan de grenswaarden.

3.6 Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid

Externe veiligheid

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N211. Vanwege de beperkte bevolkingsdichtheid en doordat het groepsrisico in de huidige situatie ver onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde ligt vormt het groepsrisico geen beperkingen voor het bestemmingsplan. Uit de beperkte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de omgeving geen relevante risicobronnen aanwezig voor het plangebied. Een significant negatief effect is dan ook uitgesloten.

Risico's op rampen door klimaatverandering

Ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen nemen risico's op rampen door klimaatadaptatie niet toe.

Risico's voor de menselijke gezondheid

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Een significant negatief effect op de risico's voor de menselijke gezondheid is daarmee uitgesloten.

3.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen bestaande monumentale of cultuurhistorisch waardevolle gebieden aanwezig. De historische druivenkassen langs de 's-Gravensandseweg blijven behouden. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de cultuurhistorische waarde.

Archeologie

Voor een deel van het plangebied geldt een archeologische verwachtingswaarde. Bij werkzaamheden die op een aaneengesloten oppervlakte groter dan 1000 m² en waarbij graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm noodzakelijk zijn, dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Deze dubbelbestemming is overgenomen op de verbeelding en in de regels. Hiermee worden de archeologische waarden in de grond beschermd.

3.8 Sloop- en Aanlegwerkzaamheden

Tijdens de bouwwerkzaamheden kunnen milieueffecten optreden. Zo nodig worden maatregelen te worden getroffen om overlast voor de directe omgeving zoveel mogelijk te beperken. Dit dient bij het uitwerken van de aanpak en fasering van de uitvoeringswerkzaamheden nader te worden geconcretiseerd. Gezien de tijdelijkheid van de werkzaamheden en de relatief beperkt omvang van het project kunnen belangrijke negatieve milieueffecten uitgesloten worden.

3.9 Mitigerende maatregelen

De volgende mitigerende maatregelen dienen genomen te worden:

- in verband met mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels is het van belang om werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of te starten als vooraf door een deskundig ecooloog is vastgesteld dat geen verstoring van broedvogels zal plaatsvinden;
- in verband met de aanwezigheid van de rugstreeppad wordt een ontheffing aangevraagd. De maatregelen die uit de aanvraag volgen dienen uitgevoerd te worden.



4. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. De aard en beperkte omvang van het plan leiden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen mits de genoemde mitigerende maatregelen worden uitgevoerd. Met inachtneming van deze maatregelen is het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.