

Locatieonderzoek Afvalbrengstation

Auteur: Wouter van Leeuwen

Afdeling: Gebiedsontwikkeling en Vastgoed

Versienummer: 1.0

Datum: 4 februari 2020

Corsanummer: T19.15211

Inhoudsopgave

1	Vraagstelling	3
2	Locaties	3
3	Onderzoeksmethodiek	4
4	Randvoorwaarden	5
5	Locatieonderzoek	6
5.1	Nabij afrit N209 (A)	6
5.2	Voorzijde Bosland (B)	7
5.3	Huidige locatie (C)	8
5.4	Leeuwenhoekweg (D)	9
5.5	Nabij sportvelden (E)	10
5.6	Omgeving Bergweg Zuid (F)	12
5.7	Voormalige Provinciale zoutopslag langs N209 (G)	14

1 Vraagstelling

De gemeente heeft al lange tijd de wens om het afvalbrengstation, nu gevestigd op Bosland 51, te vernieuwen. Er is budget vrij gemaakt om deze vernieuwing mogelijk te maken. In eerste instantie komt de huidige locatie in aanmerking voor het nieuwe afvalbrengstation. Echter, is er een breed gedragen behoefte om te onderzoeken of dat de beste locatie is om deze investering daar te doen. Mogelijk zijn er andere locaties waar deze dienstverlening van de gemeente beter geplaatst kan worden.

Daarom worden in dit onderzoek de potentiële locaties bepaald en onderzocht. We bepalen mogelijke locaties en wegen deze op basis van vaste factoren tegen elkaar af. Uiteindelijk leidt dit tot de locatie welke voorgesteld zal worden als locatie voor het nieuwe afvalbrengstation.

2 Locaties

Voor het onderzoek naar alternatieve locaties selecteren we op basis van twee uitgangspunten een aantal potentiële locaties:

- Centraal in Lansingerland.

De locatie moet centraal in Lansingerland liggen. We willen dat het wegbrengen van het afval zo laagdrempelig mogelijk is. De aanrijtijd voor bewoners uit Bleiswijk (incl. Kruisweg), Berkel en Rodenrijs (tot en met de Molenweg) en Bergschenhoek (incl. Rotte) moet zo kort mogelijk zijn en zoveel mogelijk verdeeld over de kernen. Het ligt daarom voor de hand om het zoekgebied te beperken tot (de nabije omgeving) van Bergschenhoek. Daarnaast speelt de bereikbaarheid een rol. Tenslotte moet het een locatie zijn, waar de mogelijke overlast zo minimaal mogelijk is. In dit geval zoeken we daarom een (nieuwe) locatie van het afvalbrengstation ten zuiden van Bergschenhoek, rond de N209.

- We selecteren realistische opties.

We kiezen ervoor om in dit onderzoek een selectie te maken van locaties op basis van realiteitsgehalte. De gemeente zal geen dure panden of dure gronden aankopen voor het afvalbrengstation. Deze gronden zijn uitgesloten. We richten ons op locaties die op voorhand haalbaar lijken. Dit betreft gemeentelijke gronden of gronden die potentieel herontwikkeld kunnen worden.

Op basis hiervan zijn zeven potentiële locaties geformuleerd welke worden onderzocht (zie ook figuur 1):

- A: nabij afrit N209
- B: Voorzijde Bosland
- C: Huidige locatie
- D: Leeuwenhoekweg
- E: Nabij sportvelden
- F: Gebied Bergweg-Zuid
- G: voormalige Provinciale zoutopslag langs N209



Figuur 1: potentiële locaties afvalbrengstation

3 Onderzoeksmethodiek

In deze analyse hanteren we voor alle locaties dezelfde onderzoekspunten. Deze scoren we, zodat we een eenduidige conclusie kunnen trekken. De te beoordelen punten en daarbij behorende aandachtspunten zijn:

- Beschikbare ruimte.
 - Technische volwaardigheid
 - Mogelijkheid toekomstige uitbreidingen
- Verkeer
 - Korte route vanaf doorgaande wegennet, mogelijk van twee kanten
 - Veiligheid
 - Opstelstrook voor wachtende klanten
- Vindbaarheid voor gebruikers
- Efficiënte inzet van middelen
 - Beschikbaarheid
 - Eigendomspositie
 - Civiele techniek, bodem, asbest, kabels en leidingen
- Ruimtelijke ordening
 - Bestemmingsplan, milieucategorie
 - Indien van toepassing: milieucategorie, geluid, water, flora en fauna
- Fasering.
 - In hoeverre is de tijdspanne voor realisatie relatief kort, met weinig risico op vertragingen, bijvoorbeeld in het kader van verwervingen, bezwaren of planologische procedures.

4 Randvoorwaarden

Er zijn uiteindelijk veel randvoorwaarden voor een afvalbrengrstation. In dit onderzoek toetsen we mogelijke locaties in elk geval op twee belangrijke voorwaarden, waardoor mogelijk snel onderscheid volgt uit haalbare en onhaalbare locaties:

Perceelsgrootte

Vanuit het huidige afvalbrengrstation is een inschatting gemaakt van de benodigde ruimte. Uiteindelijk zal per locatie de uiteindelijke ruimte verschillen. De vorm van het afvalbrengrstation, de opstelruimte voor bezoekers en de ruimte die nodig is voor vrachtwagens (om de containers te kunnen laden en lossen) zal per locatie verschillend zijn.

Ruimte voor manoeuvreren	1.000 m ²
Aan- en afrijden bezoekers	1.800 m ²
Passeer- en parkeerruimte	900 m ²
Containers, BGG klein en groot	1.700 m ²
Perron	1.100 m ²
<u>KCA, groenhoek, beheerdersruimte</u>	<u>500 m²</u>
Totaal benodigd	7.000 m ²

Naast deze 7.000 m² zou het mooi zijn als er op of rond het terrein ruimte vrij is voor mogelijke uitbreiding van afvalstromen, gemeentelijke of externe functies. We houden een oppervlakte van 4.500 m² hiervoor aan. Het is niet noodzakelijk te voorzien in een kantoorruimte voor de exploitant van het afvalbrengrstation.

Ruimtelijke Ordening

Binnen de ruimtelijke ordening zal een afvalbrengrstation aan veel eisen moeten voldoen. In dit onderzoek - wat als een quick scan per locatie gelezen moet worden - zal de nadruk liggen op een aantal belangrijke randvoorwaarden:

- De benodigde bestemming is 'bedrijven'
- Een afvalbrengrstation is ingedeeld in milieucategorie 3.1.
- De afstand tot woningen moet 50 meter zijn (vanaf de perceelsgrens of uit het bouwplan moet duidelijk zijn dat de overlastgevende functies meer dan 50 meter afstand hebben).
- Een afvalbrengrstation heeft potentieel verkeersaantrekkende werking

5 Locatieonderzoek

5.1 Nabij afrit N209 (A)



Beschikbare ruimte

De ruimte is groot genoeg. Ook voor mogelijke uitbreidingen.

Verkeer

Er is een goede aanvoerroute mogelijk op de locatie. Er zal aandacht moeten zijn voor goede scheiding met fietsverkeer. Er is voldoende ruimte óp de kavel voor het opstellen van de maximale piek van bezoekers, om files op de Leeuwenhoekweg te voorkomen.

Vindbaarheid

De vindbaarheid is goed, nabij N209

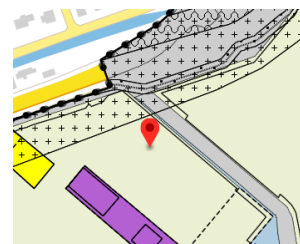
Efficiënte inzet van middelen

Voor de locatie zullen gronden opgekocht moeten worden. Dit zal ca. € 0,75 - 1,0 miljoen kosten, maar afhankelijk van onderhandelingen. De huidige opstallen moeten gesloopt worden. Het is niet de verwachting dat bodem- en/of asbestverontreiniging hele grote problemen zullen opleveren. Ook op het gebied van kabels en leidingen en civiele techniek zijn geen grote problemen te verwachten.

Ruimtelijke Ordening

Het bestemmingsplan voldoet niet. De provincie heeft het gebied aangewezen als glastuinconcentratiegebied. Daarom zullen zij niet akkoord gaan met een afwijkende functie.

Daarnaast is er een woning binnen 50 meter van de perceelsgrens. Mogelijk is een afvalbrengrstation inpasbaar als met de inrichting perceel daarmee rekening wordt gehouden (en daarvoor is het perceel groot genoeg).



Fasering

Het onderhandelen en aankopen zal tijd kosten. Ook het opstellen van het bestemmingsplan kost tijd.

5.2 Voorzijde Bosland (B)



Beschikbare



l is in principe groot genoeg. Echter het is een relatief smalle kavel, waar geen optimale inrichting mogelijk



ruimte
De totale
kave

is.

Verkeer

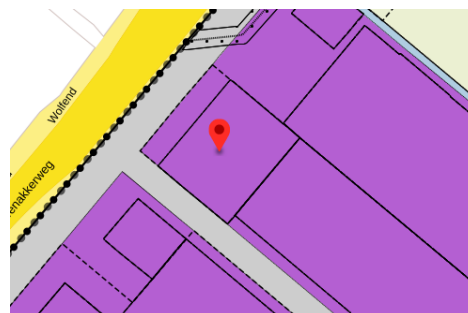
De aanvoerroute is niet optimaal, maar wel een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Ook hier geldt dat er voldoende ruimte óp de kavel moet zijn voor het opstellen van de maximale piek van bezoekers. In dit geval is dat gezien de vorm van de kavel moeilijker.

Vindbaarheid

Zichtlocatie, langs N209

Efficiënte inzet van middelen

De gemeente zal gronden moeten aankopen. Dit zal, mede gezien de grootte van het gehele kavel, tussen € 1,0 en 1,25 miljoen kunnen kosten, maar afhankelijk van onderhandelingen. De huidige opstallen moeten gesloopt worden. Er is een (beperkte) verwachting dat bodem- en/of asbestverontreinigingen aanwezig kunnen zijn. Op het gebied van kabels en leidingen en civiele techniek zijn geen grote problemen te verwachten.



Ruimtelijke Ordening

De bestemming voldoet, maar de milieucategorie niet (is nu 1 en 2). Er staat een woning op korte afstand, waardoor dit moeilijk te realiseren is.

Fasering

Het onderhandelen en aankopen zal tijd kosten. Ook het opstellen van het bestemmingsplan kost tijd. In dit geval kan de verhuurde staat van de percelen een extra complicerende factor zijn.

5.3 Huidige locatie (C)



Beschikbare ruimte

Er is voldoende ruimte op het gehele terrein, ook voor mogelijke uitbreidingen.

Verkeer

Het is goed mogelijk een goede aanvoerroute te realiseren. De aanrijroute 'Bosland' moet wel ge-upgradet worden (o.a. in verlichting, terreinafscheidingen en ten aanzien van parkeren).

Vindbaarheid

Het betreft geen zichtlocatie. De locatie is al wel bekend als afvalbrengrstation.

Efficiënte inzet van middelen

De gronden zijn van de gemeente. Er moeten verbeteringen aan het terrein gedaan worden, zowel ondergronds als bovengronds. Bij verplaatsing van het afvalbrengrstation zijn er slechts een beperkt aantal alternatieven mogelijkheden (zie hiervoor 'Gebiedsvisie Bosland').

Ruimtelijke Ordening

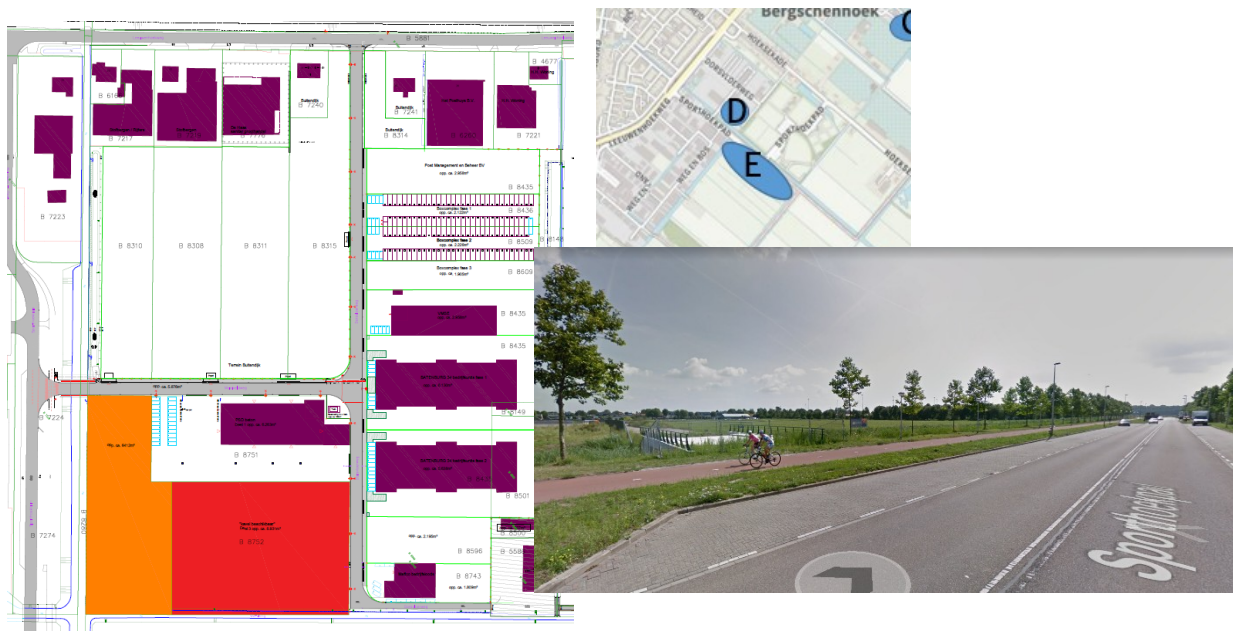
Er ligt nu een bedrijfsbestemming (categorie 1 en 2) met functieaanduiding 'composteringsbedrijf' (categorie 3.2).

Fasering

Herstructurering en vernieuwing van het ABS is mogelijk terwijl het huidige ABS open blijft. De realisatie vindt plaats op delen waar nu nog afspraken met derden zijn (Renewi en Comgoed). Hier moeten nieuwe afspraken over komen, wat voor vertraging zal zorgen.



5.4 Leeuwenhoekweg (D)



Beschikbare ruimte

Er is op Leeuwenhoekweg een kavel (zie rode arcering in bovenstaande afbeelding) van ruim 8.000 beschikbaar. Mogelijk kan ook de naastgelegen kavel betrokken worden. Die is nu nog gereserveerd voor de verplaatsing van een bedrijf uit Berkel-Noord.

Verkeer

Er is een suboptimale aansluiting op de N209 (de rotonde). Deze wordt verbeterd, maar blijft suboptimaal. Het bedrijventerrein heeft twee invalswegen. Een nieuw afvalbrengstation zou ontsloten moeten worden vanaf de Leeuwenhoekweg. Ontsluiting vanaf het Sporthoekpad is niet wenselijk omdat hier een twee richtingen fietspad naar de sportvelden ligt. Er moet rekening gehouden worden met voldoende ruimte óp het kavel voor een opstel(file)strook.

Beoogde entree (nog woonrijp te maken)



Vindbaarheid

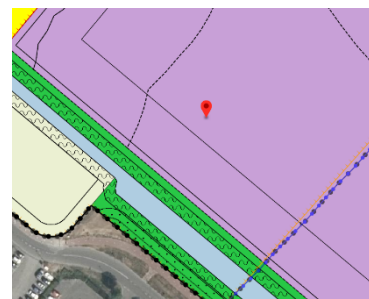
De locatie ligt langs een lokale doorgaande weg. De vindbaarheid is ruim voldoende.

Efficiënte inzet van middelen

De kavel is van de gemeente, maar staat in de boeken als te verkopen - als een van de laatste kavels waar milieucategorie 4.1 mogelijk is. De grondopbrengst bedraagt - afhankelijk van de grootte van het te gebruiken perceel - ca. € 1,2 (tot 1,9) miljoen. Het terrein is volledig geschikt voor bedrijven (en afvalbrengstation) dus er zijn zeker geen extra kosten.

Ruimtelijke Ordening

Er geldt een Bedrijfsbestemming tot en met milieucategorie 4.1. Er zijn geen woningen binnen de richtafstand van 50 meter.



Fasering

Ten aanzien van de fasering is de kavel zeer geschikt. Er kan - na het ontwerp - direct gestart worden

5.5 Nabij sportvelden (E)



Beschikbare ruimte

Er zijn voldoende vierkante meters beschikbaar, ook voor mogelijke uitbreidingen. Echter de grond is voor sport gereserveerd. Vooralsnog niet beschikbaar, totdat de notitie over sportaccommodaties gereed is.

Verkeer

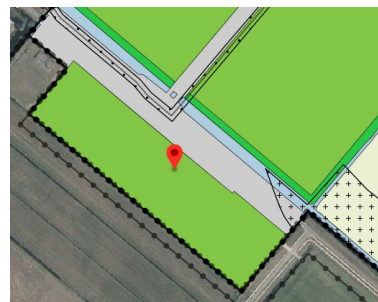
Hier geldt dezelfde suboptimale aansluiting op de N209 (de rotonde). Ook hier geldt dat de locatie naast het fietspad richting sportvelden ligt, maar in dit geval ligt de ontsluiting van het afvalbrengstation aan de andere kant, zodat het fietspad niet gekruist hoeft te worden.

Vindbaarheid (klantgerichtheid)

De locatie ligt langs een lokale doorgaande weg. De vindbaarheid is ruim voldoende.

Efficiënte inzet van middelen

De grond is in bezit bij de gemeente, afwaardering van de gronden zou ca. 0,3 miljoen kosten. De grond is voor sport gereserveerd en vooralsnog niet beschikbaar. Het is niet te verwachten dat er (grote) onverwachte extra kosten zijn.



Ruimtelijke Ordening

De bestemming voldoet niet. Nieuwe bestemming mogelijk maken doet inbreuk op het groengebied. We kunnen daarom hier geen afvalbrengstation realiseren.

Fasering

De fasering vormt geen belemmering. Het terrein moet bouwrijp en bereikbaar gemaakt worden, maar deze tijdspanne is te overzien.

5.6 Omgeving Bergweg Zuid (F)



Beschikbare ruimte

De kavel is 46.200 m². Het perceel heeft voldoende oppervlakte voor alle (mogelijke) functies.

Verkeer

Het is niet gewenst om de Bergweg-Zuid met extra verkeer te belasten. Deze weg is een belangrijke lokale verbinding tussen Bergschenhoek en Rotterdam. Tevens zal er extra overlast komen voor de omwonenden. Idealiter zou er rekening gehouden moeten worden met goede aansluiting op de Bergweg Zuid (waar de ruimte beperkt is).

Vindbaarheid

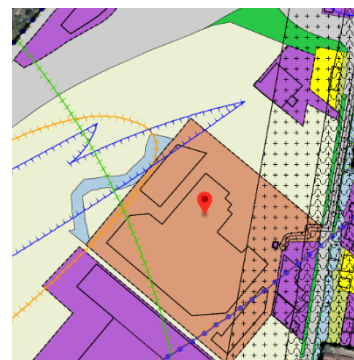
De locatie ligt langs een lokale doorgaande weg, richting Rotterdam. De vindbaarheid is voldoende.

Efficiënte inzet van middelen

De grond is niet van de gemeente. Een inschatting van de prijs is 0,6 miljoen, maar waarschijnlijk zal de huidige eigenaar het gehele terrein willen verkopen (wat veel groter is dan benodigd voor het afvalbrenghstation). Waarschijnlijk zit er asbest in het achtergebleven puin in de bodem.

Ruimtelijke Ordening

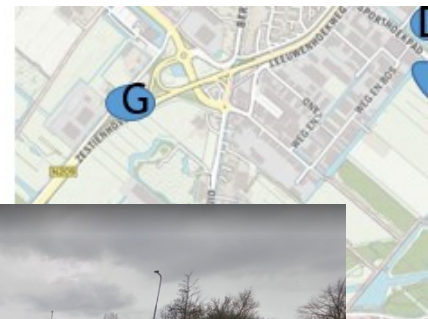
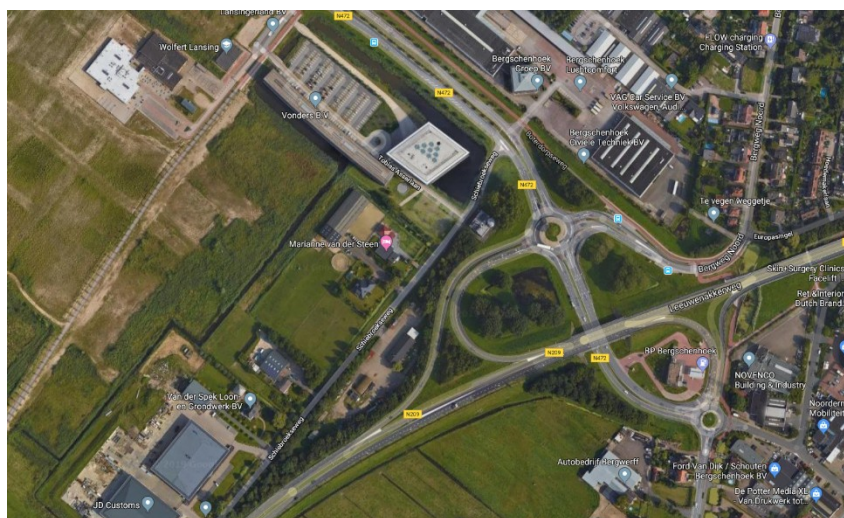
Het bestemmingsplan moet aangepast worden, de huidige bestemming is maatschappelijk. De eventueel toegestane milieucategorie is maximaal 2 (mede vanwege verkeer en woningen), waardoor het afvalbrenghstation niet zonder meer mogelijk is. In dit gebied zou flora en fauna een risico kunnen zijn waardoor het terrein niet of vertraagd ontwikkeld kan worden. Er moet onderzoek gedaan worden naar externe veiligheid (aanvliegroute). Stedenbouwkundig is deze locatie niet gewenst.



Fasering

Het onderhandelen en aankopen zal tijd kosten. Ook het opstellen van het bestemmingsplan kost tijd.

5.7 Voormalige Provinciale zoutopslag langs N209 (G)



Beschikbare ruimte

Het kavel is circa 4.500 m². Het afvalbrengstation past dus niet.

Verkeer

Aanvoerroute is slecht, er is te weinig ruimte.

Vindbaarheid

Er is een directe link met het gemeentehuis. Maar verder is het geen goede zichtlocatie.

Efficiënte inzet van middelen

We zullen de gronden moeten aankopen van de Provincie. Of er verontreinigingen zijn is niet duidelijk, maar niet uit te sluiten. Verder geen uitzonderlijke kosten te verwachten.

Ruimtelijke Ordening

De huidige milieucategorie (1 + 2) en bestemming ('opslag') volstaan niet. Er staan woningen op minder dan 50 meter. Tenslotte is externe veiligheid aandachtspunt (dicht op N209 en aanvliegeroute).

Fasering

Het onderhandelen en aankopen zal tijd kosten. Ook het opstellen van het bestemmingsplan kost tijd.



6 Conclusies

Bovenstaande bevindingen zijn gescoord met cijfers 1-10. Deze zijn vervolgens in onderstaande tabel opgenomen en is het gemiddelde per locatie berekend.

	Score	Beperkingen	Beschikbare ruimte	Verkeer	Vindbaarheid	Inzet financiën	Ruimtelijke ordening	Fasering
A: nabij afrit N209	-	Glastuinbouwconcentratiegebied						
B: Voorzijde Bosland	6,3		6	9	9	5	6	3
C: Huidige locatie	8,7		9	8	8	10	9	8
D: Leeuwenhoekweg	8,7		9	8	9	6	10	10
E: Nabij sportvelden	-	Groen-/recreatiegebied						
F: Parnassia	-	Milieucategorie niet mogelijk						
G: Voormalige zoutopslag	-	niet voldoende ruimte						

Op basis van deze cijfers is de conclusie dat de huidige locatie en de locatie op bedrijventerrein Leeuwenhoekweg gelijk scoren. Er zijn voor beide geen factoren die onvoldoende scoren. Vestiging van het nieuwe afvalbrengstation is op beide percelen goed mogelijk.

Alleen het financiële aspect - het niet meer kunnen verkopen van de kavel aan derden - zorgt er voor dat de Leeuwenhoekweg minder goed scoort. Een alternatieve invulling van deze locatie zou de keuze doen omslaan naar plaatsing van het afvalbrengstation op bedrijventerrein Leeuwenhoekweg.

Dit onderzoek ziet hier niet op. Dit wordt verder onderzocht in de notitie 'Gebiedsvisie Bosland'. De gezamenlijke conclusies van alle onderzoeken worden in het collegevoorstel en raadsbrief hierover vastgelegd.