



UITWERKINGSPLAN

HOLY ZUIDOOST MIDDEN, 1^e Uitwerking (Toekomst Noord deelplan 1 en 2)

ONTWERP

APRIL 2015

Gemeente Vlaardingen

Uitwerkingsplan

**Holy Zuidoost Midden, 1^e uitwerking
(Toekomst Noord deelplan 1 en 2)**

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Ontwerp

April 2015

Kenmerk 0622-15-T05

Projectnummer 0622-15

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Doel van het plan	1
1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.4. Leeswijzer	2
2. Kaders	3
2.1. Beleid algemeen	3
2.2. Ruimtelijk Strategisch Raamwerk en Stedenbouwkundig programma van eisen	3
2.3. Bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden	6
3. Beschrijving plan	7
3.1. Algemeen	7
3.2. Verkaveling	7
3.3. Bouwplan	8
3.4. Toetsing SPvE	10
3.5. Ontsluiting en parkeren	12
4. Nader onderzoek	14
4.1. Algemeen	14
4.2. Archeologie	14
4.3. Water	15
4.4. Natuur	17
4.5. Geluid	20
4.6. Luchtkwaliteit	22
4.7. Externe veiligheid	23
4.8. Bodem	25
4.9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	25
5. Planopzet	27
5.1. Algemeen	27
5.2. Bestemmingen en dubbelbestemmingen	27
6. Economische uitvoerbaarheid	29
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Verkeersintensiteiten
Bijlage 3	Ontwerp besluit hogere grenswaarden

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Holy Zuidoost Midden is een naoorlogse wijk in Vlaardingen 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.

Voor Holy Zuidoost, ook wel "De Nieuwe Vogelbuurt" genoemd, is de ambitie om de typische naoorlogse wijk van ontwerper Van Tijen, te transformeren naar een aantrekkelijk groenstedelijk woonmilieu. Hiervoor werd in 2004 een grootschalige aanpak vastgesteld voor renovatie, sloop en nieuwbouw van diverse woningen. In 2008 werd een stedenbouwkundige visie voor Holy Zuidoost vastgesteld door de gemeenteraad. Deze bleek echter financieel niet uitvoerbaar. In 2011 heeft een heroverweging plaatsgevonden en werd een gewijzigde stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze stedenbouwkundige visie is door het college vastgesteld. De nadruk ligt nu op het realiseren van een zo groen mogelijke woonwijk met grondgebonden woningen. Deze opgave is realistisch, door het centrale buurtpark en de omliggende groene randen en stroken. Inmiddels is er gewerkt aan de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige visie in een Ruimtelijk Strategisch Raamwerk en een Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

De herontwikkeling van Holy Zuidoost Midden voorziet in een gefaseerde sloop, onderhoud of vernieuwbouw van de bestaande woningen, alsmede nieuwbouw van woningen. Netto zal ten gevolge van het voorgenomen plan het aantal woningen in Vlaardingen Holy-Zuidoost Midden met ongeveer 300 woningen afnemen.

Na de renovatie van de bestaande flats tussen de Zwanensingel en de Sperwerlaan (wooncomplex Toekomst Zuid) en de flats aan de Zwaluwenlaan is de herontwikkeling nu gericht op de nieuwe bewoners van deze buurt. De gemeente Vlaardingen en woningcorporatie Stichting Waterweg Wonen hebben in april 2013 een gebiedsovereenkomst getekend voor De Nieuwe Vogelbuurt.

Dit uitwerkingsplan voorziet de beoogde herontwikkeling van de eerste fase (deelplan 1 en 2) van het noordwestelijke deel van Holy Zuidoost Midden (ook wel Toekomst Noord genoemd) van een toereikend juridisch-planologisch kader.

1.2. Doel van het plan

De doelstelling voor het uitwerkingsplan is als volgt:

- enerzijds het mogelijk maken van de beoogde herstructurering van het betreffende deelplan en
- anderzijds het verkrijgen van een actueel planologisch-juridisch beheerkader (dat bestaat uit RSR, SPvE, bestemmingsplan en uitwerkingsplan) ná de realisering van de woningen.

1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van dit uitwerkingsplan ligt in het noordwestelijke deel van Holy Zuidoost Midden. Het plangebied wordt begrensd door:

- De groen-/watersingel tussen Holy Zuidoost Midden en Holy Zuidoost Noord in het noorden;
- De Spechtlaan in het zuiden; en
- De Lepelaarsingel in het westen.

De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de tweede fase van Toekomst Noord.

Ten oosten van Holy is de (doorgetrokken) A4 in aanleg, tussen Vlaardingen en Schiedam. Ten zuiden van Holy ligt de Rijksweg A20, met ten zuidoosten van het plangebied het knooppunt Kethelplein.

Afbeelding 1: Ligging en begrenzing van het plangebied.



Bron: Google Maps.

1.4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de kaders voor dit uitwerkingsplan, waaronder de uitgangspunten voor de planontwikkeling zoals die in het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden 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. Ten slotte zullen in hoofdstuk 7 de resultaten van het overleg over het plan worden opgenomen, ook wel de maatschappelijke uitvoerbaarheid genoemd.

2. Kaders

2.1. Beleid algemeen

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau is in hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden beschreven. De in het deelplan Toekomst Noord mogelijk gemaakte ontwikkelingen passen geheel binnen de beschreven beleidskaders. Onderstaand worden uitsluitend de relevante beleidskaders beschreven

2.2. Ruimtelijk Strategisch Raamwerk en Stedenbouwkundig programma van eisen

Er is een Ruimtelijk Strategisch Raamwerk (RSR) gemaakt waarin essentiële stedenbouwkundige kwaliteiten zijn opgenomen, alsmede kwaliteiten op strategisch niveau die houvast bieden voor de realisatie. Het is de bedoeling om een ruime mate van flexibiliteit te bieden aan de ontwikkelende partijen. Het werd daarbij wenselijk geacht om in het bestemmingsplan de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige basiskwaliteit vast te leggen.

De nadruk ligt op het realiseren van een zo groen mogelijke woonwijk met grondgebonden woningen, waarin de genoemde doelgroep zich thuis voelt. Deze opgave is realistisch, door het centrale buurtpark en de omliggende groene randen en stroken.

Om te kunnen bepalen wat kwalitatief van belang is, is er in het kader van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) aandacht besteed aan de stedenbouwkundige aandachtspunten en kwaliteiten voor de verschillende woonvelden. Het SPvE is onderdeel van het ruimtelijk kader van uitgangspunten, randvoorwaarden en richtlijnen voor de vernieuwing van Holy Zuidoost.

Hoofdstructuur

Het belangrijkste uitgangspunt met betrekking tot de hoofdstructuur betreft het behouden van de huidige, rechte wegenstructuur rondom het centrale, groene park (zie A in onderstaande afbeelding). Dit is een belangrijk kenmerk van het oorspronkelijke (functionalistische) stedenbouwkundige ontwerp, dat op deze wijze dus behouden blijft. Daarnaast is het ook kostenteknisch interessant om deze structuur te handhaven. Er ontstaan dus vier woonvelden waarin de grondgebonden woningen en de bijbehorende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. (zie B in onderstaande afbeelding).

Voorts blijft de groenstructuur in het plangebied waar mogelijk behouden (zie C in onderstaande afbeelding). Tot slot wordt ingezet op een kwaliteitsslag zoals dat nu aan de zuidoostzijde recentelijk gerealiseerd is. De entreelanen zijn de visitekaartjes van de wijk. De identiteit en herkenbaarheid van de buurt kan worden versterkt door bij de toegangen en aan de randen van de buurt markante bebouwing en markeringspunten te realiseren (zie D in onderstaande afbeelding). Door hun uitstraling kunnen dergelijke gebouwen de visitekaartjes van de buurt worden.

Afbeelding 2: Uitgangspunten hoofdstructuur.



Woonvelden

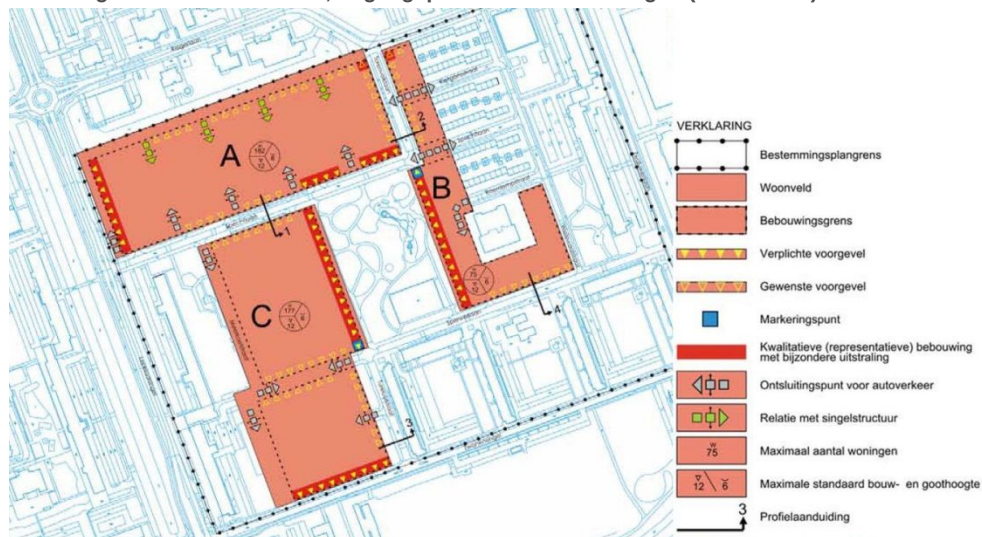
Er zijn voor de woonvelden geen gedetailleerde verkavelingen voorgeschreven. De herontwikkeling is in het bestemmingsplan in zogenaamde uit te werken bestemmingen mogelijk gemaakt. Er zijn er in het kader van de stedenbouwkundige visie, het RSR en het SPvE aspecten aangegeven die relevant zijn bij de verdere uitwerking van de plannen. Sommige zaken zijn opgenomen als uitwerkingsregel ten behoeve van uitwerkingsplannen, dus als juridisch harde randvoorwaarde. Andere zaken hebben de lading van uitgangspunt of aanbeveling.

De volgende randvoorwaarden/uitgangspunten zijn voor Woonveld A gehanteerd:

- Randvoorwaarde: Maximaal 182 woningen.
- Randvoorwaarde: De woningen dienen binnen de bebouwingsgrens te worden gerealiseerd.
- Randvoorwaarde: Voorkanten verplicht aan Lepelaarsingel en langs de Spechtlaan tegenover het park.
- Randvoorwaarde: 1e Lijnsbebouwing langs Lepelaarsingel parallel aan straat en aaneengesloten (m.u.v. tussenpad ter ontsluiting van achtertuinen).
- Randvoorwaarde: Bouwhoogte maximaal 12 meter
- Randvoorwaarde: Parkeren dient conform het gemeentelijke parkeerbeleid plaats te vinden.
- Uitgangspunt: Minimale beukmaat 5.10 m1
- Uitgangspunt: Voorkant hoekwoning Torenvalklaan/Reigerlaan gewenst richting Reigerlaan.
- Uitgangspunt: Zijtuinen grenzend aan openbaar gebied minimaal 1 meter breed, waarmee wordt bedoeld dat het hoofdgebouw daar minimaal 1 meter uit de zij-erfgrens staat.
- Uitgangspunt: Parkeren ten behoeve van de woningen wordt in het woonveld gerealiseerd.
- Uitgangspunt: Voorkanten gewenst aan het overige deel langs de Spechtlaan, Torenvalklaan en langs de watersingel.
- Uitgangspunt: Buitenruimte daar waar relevant aan de geluidluwe zijde.

- Uitgangspunt: Geluidgevoelige ruimten daar waar relevant zoveel mogelijk aan de (geluidluwe) achterzijde.
- Uitgangspunt: Streven naar EPL van 8.
- Uitgangspunt: Bij toepassen van een kap: Goothoogte maximaal 6 meter met mogelijkheid tot afwijking bij bebouwingsaccenten op hoeken of op plekken die vanuit de ruimtelijke beleving belangrijk zijn.
- Uitgangspunt: Erkers op de begane grond mogen tot 1.50 meter de bebouwingsgrens overschrijden, mits er een tuinstrook over blijft van minimaal 1.00 m.
- Aanbeveling: Toepassen dakoverstekken.
- Aanbeveling: Gevelsteen aanbevolen in aardkleuren.
- Aanbeveling: Zijgevels aan openbare ruimte met ramen en de entree.

Afbeelding 3: Randvoorwaarden, uitgangspunten en aanbevelingen (bron: SPvE).



Naast bovenstaande uitgangspunten zijn uitgangspunten ten aanzien van extra ambities benoemd. Deze extra ambities worden door partijen op haalbaarheid onderzocht en getoetst. De technieken dienen zich bewezen te hebben en de maatregelen moeten haalbaar zijn binnen het (consument)perspectief en moeten passen binnen een haalbare businesscase. Het gaat daarbij om de volgende extra ambities:

- Uitgangspunt: Streven naar EPC 25% onder waarde bouwbesluit met aanvulling over financierbaarheid.
- Uitgangspunt: Streven naar GPR 6,5. Zoveel mogelijk gebruik duurzame grondstoffen met aanvulling over financierbaarheid.

Programma en fasering

De herontwikkeling van De Nieuwe Vogelbuurt zal gefaseerd plaatsvinden. Daarbij zal de volgende volgorde in acht worden genomen;

Fase 1: Westelijke deel van woonveld A;

- Fase 2: Oostelijke deel van woonveld A;
- Fase 3: Noordelijke deel van woonveld B;
- Fase 4: Zuidelijke deel van woonveld C;
- Fase 5: Noordelijke deel van woonveld C;
- Fase 6: Zuidelijke deel van woonveld B.

Er geldt voor de herontwikkeling van het De Nieuwe Vogelbuurt het volgende programma. In totaal mogen maximaal 434 grondgebonden woningen worden gerealiseerd, waarvan:

- maximaal 182 woningen in woonveld A;
- maximaal 75 nieuwe woningen in woonveld B;
- maximaal 177 woningen in woonveld C.

2.3. Bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden

Het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden is op 18 september 2014 vastgesteld en onherroepelijk per 20 november 2014. De gronden in deelplan Toekomst Noord hebben de bestemming “Wonen – Uit te werken”. Dat betekent dat er uitsluitend grondgebonden woningen mogen worden gebouwd. Daarnaast zijn beroepen en bedrijven aan huis toegestaan, alsmede alle tot een woongebied behoren voorzieningen. Er mogen niet meer dan 182 woningen worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter. Langs de Lepelaarsingel, het centrale park en/of de Zwanensingel dient de voorzijde van de eerstelijns woningen in de richting van de grens van het bouwvlak te worden georiënteerd. Voorts geldt dat langs de Lepelaarsingel en/of de Zwanensingel de eerstelijns woningen aaneengesloten dienen te worden gerealiseerd, desgewenst met uitzondering van een tussenpad ter ontsluiting van achtertuinten. Deze regeling beoogt een goede akoestische afscherming voor achtergelegen woningen te bewerkstelligen. Als gevolg van de archeologische verwachtingswaarde geldt er bovendien een dubbelbestemming “Waarde Archeologie 2”. Deze bestemming heeft betrekking op het gebied rondom de voormalige kreekloop van De Vlaarding waar op basis van historische kaarten een hoge archeologische verwachting geldt. Projecten waarvan de omvang beneden 100 m² blijft, of projecten die de bodem niet dieper dan 30 cm onder maaiveld verstoren, zijn van regels vrijgesteld.

Afbeelding 4: Deel verbeelding bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden.



3. Beschrijving plan

3.1. Algemeen

Als basis voor de uitwerking van het gehele woonveld Toekomst Noord is er een stedenbouwkundige verkaveling gemaakt (zie afbeelding 6). Deze is door de project- en stuurgroep vastgesteld. Het staat nog niet vast dat deze voor het gehele woonveld als zodanig zal worden uitgevoerd. Er is ook een visualisatie van de uitwerking van het gehele woonveld gemaakt op basis van die stedenbouwkundige verkaveling (zie afbeelding 5). Deze schetst de sfeer en geeft suggesties. Ook hiervan staat nog niet vast dat deze voor het gehele woonveld als zodanig zal worden uitgevoerd.

Voor deze eerste fase is de stedenbouwkundige verkaveling echter als zodanig verwerkt in dit uitwerkingsplan, maar dit geldt niet perse voor de visualisatie.

Afbeelding 5: Visualisatie van De Toekomst Noord, gezien vanuit het zuiden.

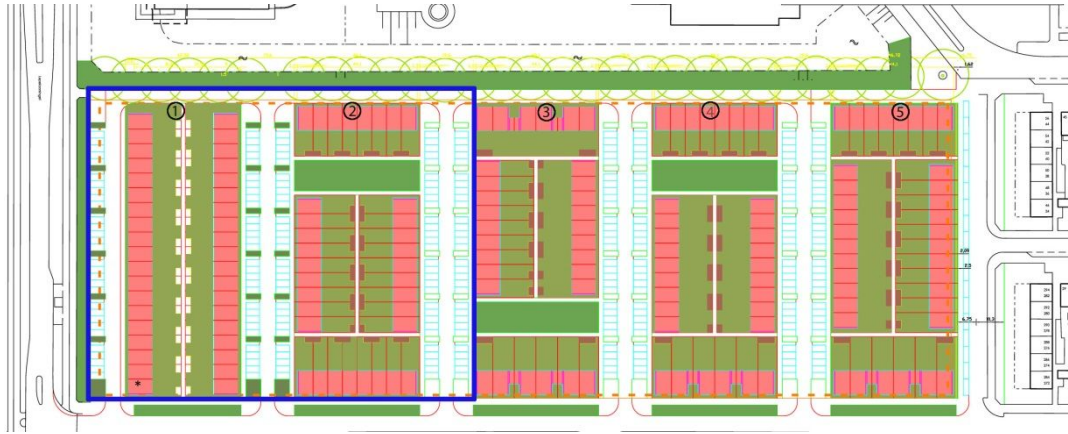


3.2. Verkaveling

Toekomst Noord

De herstructurering staat ook bekend als "Toekomst Noord". In principe worden er 170 grondgebonden woningen gerealiseerd in het gebied. Deze worden verdeeld over vijf bouwblokken (deelplannen), waarvan het bouwblok (1), dat aan de zijde van de Lepelaarsingel is gesitueerd, een strokenverkaveling kent. De andere vier blokken (2 t/m 5) krijgen een alzijdige oriëntatie. Deze blokken bevatten hoofdzakelijk aaneengebouwde woningen. Uitzondering hierop zijn de blokken 3, 4 en 5 die aan de zuidzijde ieder 6 stuks twee-aaneengebouwde woningen bevatten. Bouwblok 3 heeft aan de noordzijde nog 6 stuks twee-aaneengebouwde woningen. Dit in verband met de wens een differentiatie qua woningtypen te realiseren. In totaal worden op deze wijze 24 twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd en 146 aaneengebouwde woningen.

Afbeelding 6: Verkaveling en plangrens eerste fase.



Binnen de drie middelste bouwblokken is ruimte gereserveerd voor groenvoorzieningen. Door deze groengebieden afwisselend aan de noord- en zuidzijde te situeren ontstaat een goede verdeling over de nieuwe woonbuurt.

3.3. Bouwplan

Uit de internet enquête en de Woonbeurs Vlaardingen is naar voren gekomen dat men de zogenaamde jaren '30 architectuurstijl het aantrekkelijkst vindt. Deze stijl wordt onder meer gekenmerkt door het toepassen van kappen met een overstek en gevels van baksteen. Binnen Toekomst Noord wordt per straat een afwijkende baksteenkleur toegepast zodat iedere straat een eigen identiteit krijgt. Hoewel de definitieve gevels nog niet vaststaan is in onderstaande afbeelding een voorbeeld van deze architectuurstijl aangegeven. Bij het definitieve bouwplan kunnen afwijkingen plaatsvinden in bijvoorbeeld geveldetails, kleurstellingen en raamindelingen.

Afbeelding 7: Voorbeeld van een gevel in jaren 30 stijl.



Afbeelding 8: Indicatie van de gevels.



Deelplannen 1 en 2

De eerste fase omvat de deelplannen 1 en 2. In totaal worden er binnen dit plangebied 72 aangegebouwde woningen gerealiseerd.

Onderstaande afbeelding geeft inzicht in het bouwplan, waarbij is aangegeven op welke locaties differentiatie van de woningontwerpen projectgewijs zal plaatsvinden. Het voorliggende uitwerkingsplan legt de nu bekende differentiaties in de kaphoogte definitief vast. Daarnaast wordt de differentiatie van de goothoogte (plaatselijk doorgetrokken gevel) overal toegestaan. Hieronder zijn deze aangegeven voor zover deze in het bouwplan zijn opgenomen. Daarnaast wordt deze differentiatie ook aan de bewoners als optie aangeboden. Dat betekent dat in het uiterste geval alle woningen een dergelijke plaatselijk doorgetrokken gevel zouden kunnen krijgen.

Afbeelding 9: De wijze waarop het woningprogramma binnen deelplan 1 en 2 wordt gedifferentieerd.



3.4. Toetsing SPvE

Getoetst is of het plan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten van het SPvE. Deze toetsing heeft plaatsgevonden op basis van de stedenbouwkundige verkaveling voor geheel Toekomst Noord, dan wel in voorkomende gevallen op basis van het nu voorliggende bouwplan voor de deelplannen 1 en 2 van Toekomst Noord. Bovenstaande differentiatie is daarbij betrokken.

De verkaveling voldoet aan de randvoorwaarden uit het SPvE. Zo wordt het maximale aantal van woningen niet overschreden, worden de woningen binnen de bouwgrens gerealiseerd en zijn de voorkanten van de eerstelijns woningen aan de Lepelaarsingel gesitueerd. Datzelfde geldt voor de woningen langs de Spechtlaan tegenover het park. Voor zover deelplannen 1 en 2 onderdeel uitmaken van het totaal wordt eveneens aan de randvoorwaarden voldaan.

Voorts voldoet de eerstelijnsbebouwing langs de Lepelaarsingel aan de randvoorwaarde dat de bebouwing parallel aan de straat wordt geprojecteerd en dat deze wordt aaneengesloten wordt gerealiseerd.

De maximaal gestelde bouwhoogte van 12 meter wordt niet overschreden, ook niet door de dakverhogingen die als differentiaties worden opgenomen. Tot slot voldoet het aantal parkeerplaatsen aan het parkeerbeleid van de gemeente Vlaardingen.

Ook wordt aan het merendeel van de gestelde uitgangspunten voldaan. De woningen in deelplan 1 en 2 krijgen een beukmaat van 5,4 meter waardoor zij voldoen aan het uitgangspunt van een minimale beukmaat van 5.1 m. In het bouwplan is rekening gehouden met het uitgangspunt

dat zijtuinen grenzend aan openbaar gebied minimaal 1 meter breed dienen te zijn en dat voor-
kanten gewenst zijn aan het overige deel langs de Spechtlaan en langs de watersingel. Boven-
dien wordt het parkeren in het woonveld gerealiseerd.

Het uitgangspunt dat de buitenruimte daar waar relevant aan de geluidluwe zijde wordt gereali-
seerd, wordt overal gehaald.

Binnen de woningontwerpen komen de entrees en keukens op de begane grond aan de voor-
zijde te liggen. Op de eerste verdieping is de hoofdslaapkamer aan de achterzijde geprojec-
teerd. Dat betekent dat geluidgevoelige ruimten daar waar relevant zoveel mogelijk aan de (ge-
luidluwe) achterzijde zijn gesitueerd. Aan dit uitgangspunt wordt dan ook voldaan.

De wijze waarop binnen het plan wordt gedifferentieerd (zie afbeelding 9) leidt tot een afwissel-
lend gevelbeeld, waarbij op markante plekken stedenbouwkundige accenten worden gereali-
seerd. Het uitgangspunt dat de goothoogte maximaal 6 meter bedraagt (met mogelijkheid tot
afwijking bij bebouwingsaccenten op hoeken of op plekken die vanuit de ruimtelijke beleving
belangrijk zijn) is uitgangspunt geweest bij het woningontwerp en de wijze waarop de differenti-
aties zijn vormgegeven. In het nu voorliggende uitwerkingsplan worden de maatvoeringen vast-
gelegd.

Erkers op de begane grond mogen tot 1.50 meter de bebouwingsgrens overschrijden, mits er
een tuinstrook over blijft van minimaal 1.00 m. In feite kan deze realisering van erkers uitslui-
tend optreden ter plaatse van de noordelijke hoekwoningen in deelplan 1. De regels van dit uit-
werkingsplan leggen het uitgangspunt vast. Alle overige situaties houden rekening met een
tuinstrook van 1 meter, zodat wordt voldaan aan het uitgangspunt.

In het SPvE is de aanbeveling gedaan dakoverstekken toe te passen. Het uitvoeren van de
woningen in de jaren 30 stijl komt tegemoet aan deze aanbeveling. De aanbeveling om gevel-
steen toe te passen in aardkleuren is overgenomen.

Tot slot wordt gedeeltelijk voldaan aan de aanbeveling om zijgevels aan de openbare ruimte
van ramen en de entrees te voorzien. In het bouwplan zijn de entrees van alle woningen aan de
voorzijde gesitueerd. In de zijgevels zijn echter wel ramen opgenomen.

Ambitie EPC -25%:

Partijen hebben de mogelijkheden onderzocht binnen de financieringsmogelijkheden van de
partijen (gemeente, corporatie en ontwikkelaar) én de consument. De conclusie is dat de wette-
lijke verlaging van de EPC naar 0,4, die per 1 januari 2015 ingaat, een zeer groot financieel
beslag legt in deze fase op een verdere verlaging van de EPC.

GPR:

Waterweg Wonen en Dura Vermeer onderzoeken op dit moment de mogelijkheden om meer gebruik te maken van duurzame grondstoffen binnen het beschikbare budget. Gedacht wordt om het casco van de woningen in houtbouw uit te voeren.

3.5. Ontsluiting en parkeren***Ontsluiting en verkeersgeneratie plangebied***

De verkeersontsluiting van het Toekomst Noord bestaat uit de erftoegangswegen Spechtlaan en Torenvalklaan. Deze wegen sluiten vervolgens aan op de Lepelaarsingel en de Reigerlaan.

Aan de zijde van de Torenvalklaan worden de woningen niet via een ventweg ontsloten. Aan de zijde van de Lepelaarsingel is dit wel het geval, daar wordt een aparte ventweg gerealiseerd. Hierdoor wordt de doorgaande functie van de Lepelaarsingel niet in gevaar gebracht. Aan de noordzijde wordt deze ventweg doorgetrokken en vormt deze de verbinding tussen de noord-zuid gerichte woonstraten. Deze verbinding wordt niet doorgetrokken tot de Torenvalklaan. De bouwblokken worden via de noord-zuid gerichte woonstraten aangesloten op de Spechtlaan.

Om inzicht te krijgen in de gevolgen voor de verkeersafwikkeling in en rond het plangebied is een onderzoek¹ verricht. In de rapportage wordt de verkeersgeneratie beschreven en wordt een overzicht gegeven van de intensiteiten op verschillende wegvaklocaties in het plangebied. De totale verkeersgeneratie op een werkdag bedraagt 850 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Door de afname van het aantal woningen in het deelgebied (in totaal 288 woningen) zijn de intensiteiten lager dan gebruikt voor het akoestisch onderzoek dat is opgesteld voor het bestemmingsplan Holy Zuidoost-Midden.

Parkeren

De gemeente Vlaardingen hanteert parkeernormen die in de eerste plaats worden bepaald door de stedelijke zone van het plangebied en daarnaast van de woningsoort. Gelet op de hoge bebouwingsdichtheid is een afwijkende parkeernorm noodzakelijk, conform de optie "maatwerk" in het parkeerbeleid, zoals ook is gedaan bij de herontwikkeling van de Babberspolder Oost. Hierover zal het college van burgemeester en wethouders dienen te besluiten. Binnen het plangebied worden 19 sociale huurwoningen gerealiseerd, waarvoor de voorgestelde parkeernorm 1,4 bedraagt. Langs de Spechtlaan en de nieuwe weg aan de noordzijde van het plangebied worden in totaal 24 woningen twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Voor deze woningen bedraagt de voorgestelde parkeernorm 1,7. Voor de overige woningen is een parkeernorm van 1,6 voorgesteld. De parkeerbehoefte van Toekomst Noord bedraagt derhalve 271 parkeerplaatsen.

¹ Royal HaskoningDHV, Verkeersgeneratie en -intensiteiten WU1 Deelplannen 1 t/m 5; Toekomst Noord, 10 september 2014.

In onderstaande tabellen is de parkeervraag weergegeven voor zowel de Toekomst Noord als geheel en vervolgens alleen voor de eerste fase.

Parkeervraag Toekomst Noord		aantal x kengetal			
functie	soort	aantal	kengetal	eenheid	max
woningen	sociale huur	19	1,4	woning	27
woningen	koop tot 200/250	127	1,6	woning	203
woningen	twee-aaneengebouwd	24	1,7	woning	41
Totale parkeervraag (binnen Toekomst Noord)					271

Het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte. Het parkeeraanbod van het bovenbeschreven plan bedraagt in totaal 288 parkeerplaatsen, zodat kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de parkeernormen van de gemeente Vlaardingen. Overigens worden bij de uitvoering 271 parkeerplaatsen gerealiseerd. De resterende ruimte dient te worden gebruikt voor het plaatsen van verlichting, ondergrondse afvalcontainers, groen, etc.

Voor het uitwerkingsgebied van de eerste fase is de parkeervraag en -aanbod weergegeven in onderstaande tabel.

Parkeervraag Toekomst Noord Eerste fase (deelplan 1 en 2)		aantal x kengetal			
functie	soort	aantal	kengetal	eenheid	max
woningen	sociale huur	19	1,4	woning	27
woningen	koop tot 200/250	53	1,6	woning	85
Totale parkeervraag (binnen eerste fase Toekomst Noord)					112

Geconcludeerd kan worden dat ook binnen de eerste fase wordt voldaan aan de parkeernormen. In totaal omvat de eerste fase de bouw van 72 aaneengebouwde woningen. Het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd bedraagt 150, dat is ruim meer dan de parkeervraag van 112. Dit is een gevolg van de keuze om de plangrens op de kavelgrens van de uit te geven percelen van de tweede fase te leggen zodat parkeerplaatsen benodigd voor een deel van de tweede fase nu binnen de eerste fase zijn komen te liggen. Van de 150 parkeerplaatsen worden er dan ook 38 toegerekend aan deelplan 3.

4. Nader onderzoek

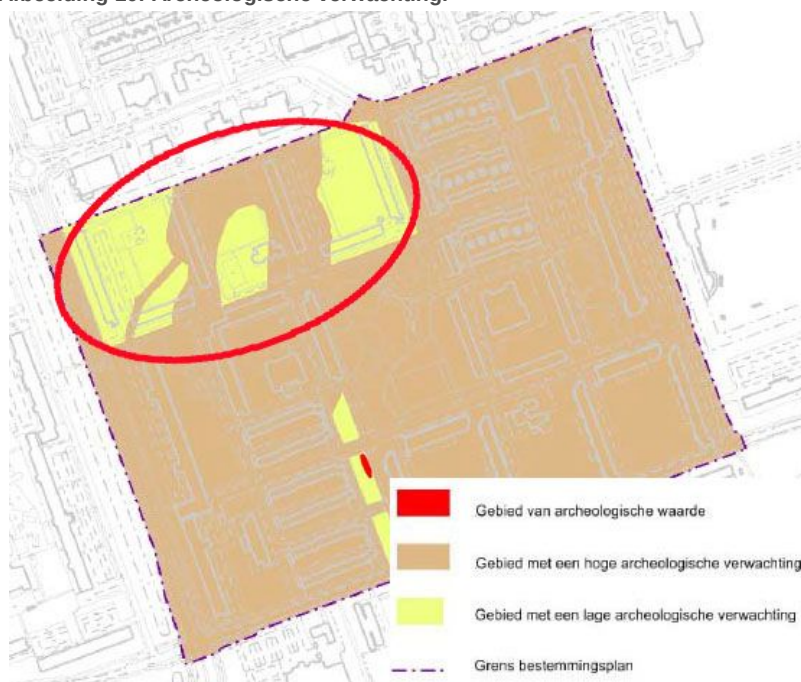
4.1. Algemeen

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 Holy Zuidoost Midden 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 Holy Zuidoost Midden is een archeologische onderzoek² uitgevoerd. Binnen het gebied Toekomst Noord geldt een hoge archeologische verwachting voor het gebied rondom de voormalige kreekloop van De Vlaarding. Voor de overige delen van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting

Afbeelding 10: Archeologische verwachting.



² Vlaardings Archeologisch Kantoor, Archeologisch inventarisatierapport 2, augustus 2011.

Voor archeologie is in het kader van het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden Oost een archeologische dubbelbestemming opgenomen die ook in het uitwerkingsplan is opgenomen.

Nadere omgang met archeologie

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

Indien geen behoudenswaardige resten aangetroffen worden dan wordt het hele plangebied tot op een diepte van 2 meter onder maaiveld vrijgegeven. De aanleg van riolering valt ook onder de vrijstelling. De verstoring, voor zover deze dieper dan 2 meter onder maaiveld gaat, is beperkt. Daarmee is de bedreiging voor verwachte archeologische waarden dieper gering. Afhankelijk van de opzet van het heipalenplan kan nog nader archeologisch onderzoek volgen. Omdat al heipalen binnen het plangebied zijn geslagen, en nieuwe palen toekomstig onderzoek sterk kunnen beperken kan het heipalenplan als verstorend gezien worden. Het nader onderzoek krijgt de vorm van het steken van boormonsters die specialistisch uitgewerkt worden. Een onderzoeksrichting kan de ouderdom van bodemlagen en paleolandschappen zijn.

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

4.3. Water

Beleid

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

Huidige situatie

Holy Zuidoost Midden maakt onderdeel uit van de polder Vlaardingen-Holy. De bruto oppervlakte van deze polder bedraagt circa 404 hectare. De oppervlakte van het watersysteem bedraagt circa 20 hectare, wat neerkomt op circa 5%. De bodemgesteldheid kan als volgt worden beschreven:

In het zuidelijk deel van de wijk Holy is begin jaren zestig een zandpakket ter dikte van circa 0,50 meter opgebracht. Vanaf 1964 is dit gebied volgebouwd. Het gemiddelde straatpeil in Holy ligt op 1,95 meter beneden Normaal Amsterdams Peil. Vanaf eind jaren '70 van de vorige eeuw zijn delen van Holy-Zuid opnieuw opgehoogd. Het betreffende gebied is een overgangsgebied

met plaatselijk nog zeer slappe lagen. Vooral het gebied ten oosten van de Lepelaarsingel is zettingsgevoelig.

Oppervlaktewater

De polder Holy is binnen de gemeente Vlaardingen een waterstaatkundige eenheid. Verversingswater wordt ingelaten via een vijftal inlaatpunten uit de Vlaardingsevaart (Delflands boezem). De singels worden bemalen via een singelgemaal aan de Anna Paulownalaan. Het water wordt daarbij uitgeslagen op de Vlaardingsevaart. De pompcapaciteit van het singelgemaal is afhankelijk van het aantal werkende pompen.

Het oppervlaktewatersysteem bestaat uit drie circuits. Voor het voorliggende uitwerkingsplan het zuidelijke circuit van belang. Vanuit de boezem wordt even ten noorden van rijksweg A20 water ingelaten dat via de berm-sloot, het sportterrein aan de oostzijde van Holy-Zuid en de Rei-gerlaan afstroomt richting het gemaal aan de Anna Paulownalaan. Ter plaatse van het plangebied Toekomst Noord bedraagt het waterpeil 3,00 meter beneden Normaal Amsterdams Peil.

Grondwater

De gemiddelde grondwaterstand is circa 2,75 meter beneden Normaal Amsterdams Peil. Bij een gemiddelde maaiveldhoogte van 1,95 meter beneden Normaal Amsterdams Peil betekent dit een ontwateringsdiepte van circa 80 cm. Er is in het gebied geen grondwateroverlast.

Riolering

Het rioolstelsel in de wijk Holy is overwegend van het gemengde type. Bij nieuwbouw wordt het water van de daken en de schone verharde oppervlakken direct naar de naastgelegen singels afgevoerd. In Vlaardingen is het rioleringsbeleid er immers op 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. Het gebruik van niet-uitlogende materialen is voorschrift, ook in gebieden met een gemengd stelsel.

Voor de Toekomst Noord betekent de aanwezigheid van de singel ten noorden van het plangebied dat het verbeterd gescheiden rioolstelsel kan worden toegepast.

Het rioolstelsel van Holy Zuid heeft een aantal overstortmogelijkheden om bij hevige neerslag rioolwater in de singels te kunnen lozen. De drempels van de overstorten staan 20 cm hoger dan de aangrenzende singelwaterstand. Door het toepassen van het verbeterd gescheiden rioolstelsel wordt de kans op overstorten verkleind.

Waterkwantiteit

Het oppervlak van het singelcircuit Holy is in principe voldoende groot om wateroverlast te voorkomen. Echter, vanwege de geplande afkoppelingen en de voortschrijdende verharding van het huidige onverharde oppervlak door allerlei bouwplannen, is het noodzakelijk om extra berging te realiseren. Uitgangspunt hierbij is het stand-still principe.

Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen geen negatief effect op het watersysteem mogen hebben. In samenspraak tussen de gemeente Vlaardingen en het hoogheemraadschap van Delfland wordt hier invulling aan gegeven. Een optionele locatie voor eventuele extra waterber-

ging is vergroting van het wateroppervlak van de watergang tussen de Zwanensingel en de A20. In het kader van het watertoetsproces van dit uitwerkingsplan (zie hoofdstuk 7) zijn afspraken gemaakt met het hoogheemraadschap over de noodzakelijke compenserende waterberging voor het betreffende uitwerkingsplan.

Verdere maatregelen in het kader van de waterkwaliteit en de waterkwantiteit zijn in het Uitvoeringsprogramma van het Waterplan vastgelegd. Hierbij valt onder meer te denken aan recirculatie en natuurvriendelijke oevers.

Waterkwaliteit en ecologie

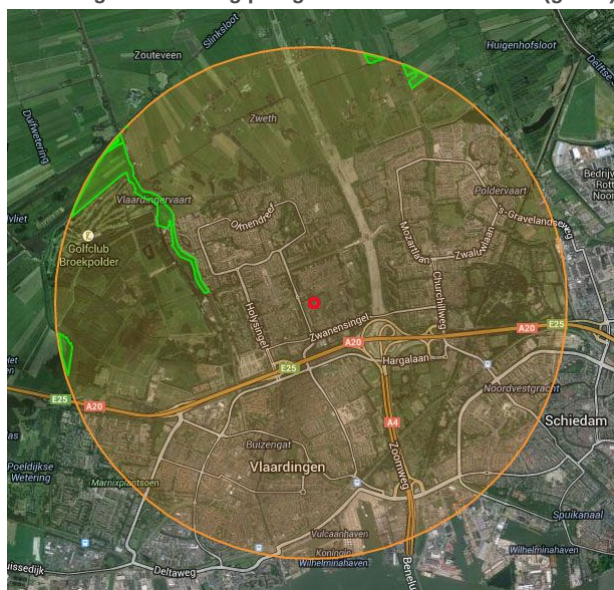
In het kader van het Waterplan zijn in dit gebied geen maatregelen voorzien die de waterkwaliteit en ecologie positief of negatief beïnvloeden. In Vlaardingen worden bij het beheer en onderhoud van de wegen geen bestrijdingsmiddelen toegepast.

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 plangebied bevindt zich geen Natura2000-gebied. De dichtstbijzijnde delen van de EHS bevinden zich op een afstand van circa 1,5 km (Vlaardingervaart). Directe effecten op Natura2000-instandhoudingsdoelstellingen voor habitattypen en -soorten zijn daarmee uitgesloten.

Afbeelding 11: Situering plangebied in relatie tot EHS (groen).



Soortenbescherming

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

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

Ten behoeve van het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden is onderzoek³ gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Het onderzoek heeft in het gebied Toekomst Noord de (potentiële) aanwezigheid van een aantal beschermde soorten beschreven. Het gaat om de volgende beschermde soorten:

- Vogels: op het binnenterrein staat een grote wilg met holtes en scheuren. Hier zouden hollenbroeders in kunnen nestelen.
- Zoogdieren: in de wilg op het binnenterrein kan een verblijfplek van vleermuizen aanwezig zijn. Op het binnenterrein kunnen vleermuizen foerageren. Verder worden er alleen algemeen voorkomende soorten verwacht.
- Amfibieën: alleen gewone pad.

Afbeelding 12: Beschermde soorten per ecotoop.

ecotoop	planten	vogels	zoogdieren	amfibie	reptiel	vissen	insecten/overig
Bestrating							
Dicht bossage		J,b	V,z1	a1			-
Open bossage		J,b	V,z1	a1			-
Grasveld / siertuin		b	z1	a1			-

Legenda

a1 = algemeen voorkomende amfibieën, b = algemene broedvogels, Bi = bittervoorn, d = vogels die op platte daken broeden, g = vogels die in gebouwen broeden, J = vogels met jaarrond beschermde nesten, K = kleine modderkruiper, V = vleermuizen, z1 = algemeen voorkomende zoogdieren

³ Aqua-Terra Nova, Eco-effectscan, 31 maart 2010.

De potentieel aanwezige soorten vormen geen belemmering voor de vaststelling van het uitwerkingsplan. Bij de feitelijke uitvoering van de werkzaamheden dienen echter maatregelen te worden genomen. De maatregelen die dienen te worden genomen zijn in het onderzoeksrapport aangegeven.

Vorbereidende maatregelen

- Indien er bomen gekapt of geschikte gebouwen gesloopt worden, dient (tijdens het broedseizoen) een vogelinventarisatie te worden uitgevoerd om na te gaan of er jaarrond beschermde nesten in het plangebied aanwezig zijn.
 - Indien er bomen met holtes of losse schors gekapt worden, dient (tijdens het voortplantingsseizoen) een vleermuisinventarisatie te worden uitgevoerd om na te gaan of er soorten tot broeden zijn gekomen en of vaste verblijfplekken van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn.

Maatregelen tijdens de uitvoering

- Aangezien alle inheemse vogels beschermd zijn dient men in het kader van de zorgplicht (art 2, Flora- en faunawet) voorzorgsmaatregelen te nemen om vogels niet te storen tijdens het nestelen (artikel 11). In het kader van de zorgplicht dient de uitvoering van bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. De meeste vogels broeden van 15 maart t/m 15 juli. Om te voorkomen dat er vogels in het plangebied gaan broeden kan, vooraf aan de werkzaamheden en buiten het broedseizoen, de begroeiing verwijderd worden. Indien de werkzaamheden dan voor het broedseizoen van start gaan en onafgebroken worden voortgezet, wordt aangenomen dat vogels die er desondanks zijn gaan broeden van de werkzaamheden geen hinder ondervinden.
- De overige (potentieel aanwezige) soorten vallen onder de vrijstellingsregeling van de Flora- en faunawet. Bij verstoring is het niet nodig om een ontheffing aan te vragen, maar de zorgplicht blijft wel van toepassing.

Ontheffing (indien noodzakelijk gebleken tijdens de voorbereidende maatregelen)

- Voor het voorkomen van verstoring van inheemse broedende vogels, kan gebruik gemaakt worden van een goedgekeurde gedragscode.
- Voor soorten, die onder de vrijstellingsregeling vallen is geen ontheffing nodig.

Voor het project is een ontheffing nodig indien:

- de functionaliteit van een vaste verblijfplek van een broedvogel, waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (sperwer, torenvalk, buizerd) of nestholen van holenbroeders zoals spechten, niet gegarandeerd kan worden door mitigerende maatregelen te treffen. Een ontheffing kan alleen verleend worden voor projecten met een bij wet genoemd belang uit de Vogelrichtlijn.
- de functionaliteit van een vaste verblijfplek van een beschermde vleermuissoort niet gegarandeerd kan worden door mitigerende maatregelen te treffen. Een ontheffing kan alleen verleend worden voor projecten met een bij wet genoemd belang uit de Habitatrichtlijn.

4.5. Geluid

Om de geluidssituatie in Holy Zuidoost Midden en de gevolgen voor de beoogde herstructurering in beeld te brengen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁴. De belangrijkste conclusies met betrekking tot de randen van het nu voorliggende plangebied zijn dat er overschrijdingen plaatsvinden van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Met name aan de zijde van de Lepelaarsingel zal aandacht aan de akoestische situatie dienen te worden besteed. Op basis van de opgestelde verkaveling voor Toekomst Noord is in het kader van dit uitwerkingsplan opnieuw een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd. Nu het bouwplan bekend is voor de deelplannen 1 en 2 is het mogelijk om op woningniveau te bepalen of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, of een hogere waarde nodig is, of kan worden voldaan aan het gemeentelijke geluidbeleid.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied valt binnen de zones van de rijksweg A20, de Lepelaarsingel en de Reigerlaan. De Spechtlaan en de Torenvalklaan zijn niet gezoneerd omdat de geldende maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt.

De toekomstige geluidsbelasting van deelplannen 1 en 2 van deelgebied W-U1 overschrijdt vanwege de Lepelaarsingel en de Spechtlaan de voorkeursgrenswaarde. Alle andere wegen leiden niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde binnen de deelplannen 1 en 2. De geluidsbelasting varieert van 49 tot en met 56 dB. De maximale geluidsbelasting vanwege de Lepelaarsingel bedraagt op 19 woningen 56 dB en op één woning 49 dB.

De maximale geluidsbelasting vanwege de Spechtlaan bedraagt op één woning 49 dB (op de eerste verdieping aan de achterzijde). Deze geluidsbelasting hoeft niet te worden getoetst aan de wet in verband met de op de betreffende weg geldende maximumsnelheid van 30 km/uur. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze echter wel meegenomen in de beschouwing.

Afbeelding 13: Optredende geluidbelastingen in het jaar 2025.

geluidsbelasting in dB	aantal woningen			
	Lepelaarsingel	idem, na maatregel	Spechtlaan	idem, na maatregel
49	1		1	
50				
51				
52				
53		8		
54		6		
55		5		
56	19			
	20	19	1	0

⁴ DCMR Milieudienst Rijnmond: "Akoestisch onderzoek Holy Zuidoost Midden Vlaardingen, wegverkeerslawaaï en industrielawaaï", documentnummer 21637853, Schiedam, 21 oktober 2013.

⁵ Royal HaskoningDHV, Geluidsbelasting deelgebied W-U1 vanwege wegverkeer, augustus 2014.

De berekende overschrijdingen kunnen deels worden weggenomen door het treffen van maatregelen aan de Lepelaarsingel en de (niet-gezoneerde) Spechtlaan. In het onderzoek is bekeken of deze en mogelijke andere maatregelen behalve akoestisch effectief ook financieel doelmatig zijn, dan wel wenselijk vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk of verkeerskundig oogpunt. Maatregelen aan Lepelaarsingel en Reigerlaan zijn om één of meerdere redenen niet wenselijk.

Voor in totaal 20 woningen dient als gevolg van de Lepelaarsingel een ontheffing hogere waarden te worden verleend (zie rode markering in afbeelding 10). De overschrijdingen ten gevolge van de (niet-gezoneerde) Spechtlaan kunnen geheel worden weggenomen door het treffen van maatregelen aan de weg (het vervangen van de huidige elementenverharding op de Spechtlaan door dicht asfaltbeton).

Geconcludeerd wordt dat de realisatie van de nieuwbouw toelaatbaar is. Wel is het wenselijk dat bij de uitwerking van het plan de voorwaarden uit de gemeentelijke ontwerp-beleidsregel zo veel mogelijk in acht worden genomen. Dit betekent dat bij 19 woningen (zie oranje markering in afbeelding 13) waarvoor een hogere waarde van meer dan 53 dB wordt verleend:

1. de geluidsgevoelige ruimten zo goed mogelijk moeten worden afgeschermd van de bron, bijvoorbeeld door hun vorm en/of situering;
2. de woning een geluidsluwe zijde en/of een geluidsluwe buitenruimte (balkon/loggia) heeft;
3. de hoofdslaapkamer zich bevindt aan de geluidsluwe zijde of de geluidsluwe buitenruimte.

In dit onderzoek is geconstateerd dat met het huidige verkavelings- en bouwplan aan voorwaarde 2 wordt voldaan. Dit geldt ook voor de zuidelijkste woning aan de Lepelaarsingel die een lichte overschrijding van de voorkeurswaarde (49 dB) heeft op de eerste verdieping. Voor beide andere voorwaarden zijn de 19 eerstelijns woningen langs de Lepelaarsingel van belang. Op basis van het bouwplan kan worden geconcludeerd dat aan de voorwaarden wordt voldaan. Binnen de woningontwerpen komen de entrees en keukens immers op de begane grond aan de voorzijde te liggen. Op de eerste verdieping is de hoofdslaapkamer aan de achterzijde geprojecteerd. Dat betekent dat geluidgevoelige ruimten daar waar relevant zoveel mogelijk aan de (geluidluwe) achterzijde zijn gesitueerd. Voor de zuidelijkste woning langs de Lepelaarsingel wordt formeel niet voldaan aan de wens om de hoofdslaapkamer aan een geluidluwe zijde te projecteren. Op de eerste verdieping is de geluidsbelasting 49 dB als gevolg van de niet-gezoneerde Spechtlaan. Aangezien de karakteristieke geluidwering van de gevelconstructie minimaal 20 dB dient te bedragen kan worden geconcludeerd dat ruimschoots wordt voldaan aan de maximaal toegestane binnenwaarde van 33 dB. De optredende binnenwaarde zal immers maximaal 29 dB bedragen. Geconcludeerd wordt dat een goed binnenklimaat gewaarborgd is.

De betreffende geluidsbelastingen (maximaal 56 dB) aan de voorzijde van de woningen aan de Lepelaarsingel leiden niet tot problemen bij de realisatie van een aangenaam binnenklimaat, gelet op de volgens het Bouwbesluit 2012 vereiste karakteristieke geluidwering van de uitwen-

dige scheidingsconstructie. Wel is in het kader van de te verlenen omgevingsvergunningen nader onderzoek hiernaar noodzakelijk.

Industrielawaai

Het zuidwestelijke deel Van Holy Zuidoost Midden is gelegen binnen de zone van industrieterrein Botlek-Pernis. De voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt op geen enkel punt in het gebied overschreden. Dat geldt dus ook voor het nu voorliggende plangebied van Toekomst Noord.

4.6. Luchtkwaliteit

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

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

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

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. In dit kader heeft een onderzoek⁶ plaatsgevonden tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden. De uitkomsten van dit onderzoek zijn onverminderd van toepassing op het nu voorliggende uitwerkingsplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een netto toename van het aantal woningen ter plaatse. Overeenkomstig de bepalingen uit de AMvB -'Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de ministeriële Re-

⁶ Cauberg Huygen, Onderzoek Luchtkwaliteit bestemmingsplan Vlaardingen Holy Zuidoost, 2 september 2010.

geling 'Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' staat daarmee op voorhand vast dat:

- ontwikkeling van het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt als bedoeld in artikel 5.16 van de 'Wet luchtkwaliteit' en dat;
- de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de kwaliteit van de lucht bepaald langs een aantal wegen die als gevolg van realisatie van het plan nieuw aangelegd zullen worden of die in het kader van de planontwikkeling worden verlegd. Daarnaast is de luchtkwaliteit onderzocht langs de Zwanensingel en de Zwaluwenlaan, aangezien deze wegen relatief ongunstig liggen ten opzichte van de snelweg A4, de snelweg A20 en het knooppunt Kethelplein.

Uit de berekeningen volgt dat in geen van de onderzochte wegen sprake is van een dreigende overschrijding van de grenswaarden die zijn gesteld aan de stoffen fijn stof en stikstofdioxide.

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

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de

kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om voor het groepsrisico de oriëntatiewaarde als norm te hanteren, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is door DCMR onderzoek gedaan naar de externe veiligheid⁷. Voor het plangebied gaat het daarbij om inrichtingen, transportroutes (wegtransport en 2 buisleidingen) en luchthaven Rotterdam-the Hague Airport. Geen van deze risicobronnen heeft een veiligheidsafstand of een relevante plaatsgebonden risicocontour die reikt tot het gebied Holy Zuidoost Midden.

Er is in het kader van het bestemmingsplan een verantwoording van het groepsrisico⁸ opgesteld. Daarbij heeft overleg plaatsgevonden met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR).

Het groepsrisico als gevolg van de verschillende risicobronnen nabij het plangebied is laag en zal als gevolg van dit plan alleen maar afnemen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijding van rampen zijn goed. De gemeente is daarom van mening dat het groepsrisico aanvaardbaar is.

Aangezien de ontwikkeling die in het voorliggende uitwerkingsplan wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan is ingecalculeerd kan worden gesteld dat bovenstaande conclusie integraal van toepassing is op dit plan.

De Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR) heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven dat alleen het adviespunt met betrekking tot risicocommunicatie geldt (zie hoofdstuk 7). Daarover het volgende. Risicocommunicatie is een onderdeel van het beleid externe veiligheid van de gemeente. De uitgangspunten hierbij zijn opgenomen in de Visie externe veiligheid die de gemeente in 2012 heeft vastgesteld. In de visie is hierover opgenomen dat de gemeente hierin een actieve rol heeft. Zo is er een maandelijkse risicocommunicatie advertentie gestart in Groot Vlaardingen om de bewustwording van burgers over hoe te handelen bij calamiteiten te vergroten. Ook worden de burgers actief geïnformeerd over de risico's van gevaarlijke stoffen. Dit gebeurt door ontsluiting van de risicokaart via de gemeentelijke website. Burgers kunnen desgewenst nadere informatie inwinnen over de aanwezige risico's. Bij een toename van risico's zal de bevolking daarover actief worden geïnformeerd. Communicatie verloopt via de website, de gemeentepagina, facebook en twitter. De gemeente is dan ook van mening dat de voorlichting over hoe te handelen in geval van calamiteiten voldoende is. Dit plan geeft geen aanleiding de risicocommunicatie te veranderen of te intensiveren.

⁷ DCMR Milieudienst Rijnmond: "Externe veiligheid bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden", documentnummer 21614662, 14 oktober 2013.

⁸ DCMR Milieudienst Rijnmond: "Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden", documentnummer 21641808, 14 oktober 2013.

4.8. Bodem

Binnen het plangebied Toekomst Noord is een verkennend bodemonderzoek⁹ uitgevoerd.

Grond

Zintuiglijk zijn bij enkele boringen lichte bijmengingen met puin of kolengruis waargenomen. In een mengmonster van de bovengrond is een licht verhoogde waarde aan polycyclische aromatische koolwaterstoffen aangetoond. In een ondergrondmonster is een verhoogde EOX aangetoond. Bij de overige grondmonsters zijn geen verhoogde waarden aangetroffen.

Grondwater

In het grondwater worden licht verhoogde concentraties aan arseen, chroom, lood, nikkel en/of zink aangetoond. In twee peilbuizen zijn licht verhoogde concentraties aan tetrachlooretheen of tetrachloormethaan aangetoond.

De resultaten van onderhavig onderzoek vormen geen reden voor aanvullend onderzoek. Volgens het onderzoeksbureau zijn met betrekking tot de bodem op de onderzoekslocatie geen milieuhygiënische bezwaren aanwezig tegen een eventuele ontwikkeling van de locatie.

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 milieu-

⁹ Verhoeve Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek, Spechtlaan/ Torenavalklaan, Vlaardingen, 7 maart 2007.

aspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden.

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

5. Planopzet

5.1. Algemeen

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

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

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

Het uitwerkingsplan is 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 plan zijn afgestemd op de 'Wabo-terminologie'. Zo is bijvoorbeeld de term 'ontheffing' vervangen door 'afwijken' en is de term 'aanlegvergunning' vervangen door 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. Verder zijn geen procedureregels voor een afwijking (voormalige ontheffing) meer opgenomen omdat het afwijken van het bestemmingsplan meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

5.2. Bestemmingen en dubbelbestemmingen

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 Holy Zuidoost Midden is aan de soortgelijke gronden de bestemming "Wonen - 1" toegekend. Daarnaast geldt een dubbelbestemming in verband met de archeologische verwachtingswaarden.

In deze uitwerking wordt de bestemming Verkeer, de bestemming Wonen -1 en de bestemming Tuin opgenomen. In feite wordt de methodiek gevolgd die ook in recente bestemmingsplannen is toegepast. Daartoe zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

Bestemming Groen

De groenvoorzieningen binnen het plangebied hebben deze bestemming gekregen.

Bestemming Verkeer

De wegen, parkeervoorzieningen en overige verblijfsgebieden hebben de bestemming "Verkeer". Binnen deze bestemming mogen tot een beperkte omvang gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd.

Bestemming Tuin

Deze bestemming is gebruikt voor de tuin bij een woning. Binnen de tuin is in beginsel geen bebouwing toegestaan.

Bestemming Wonen - 1

In de bestemming 'Wonen - 1' zijn uitsluitend (grondgebonden) aaneengebouwde woningen toegestaan, zonder andere functies. Wel is het medegebruik van een deel van de woning voor een beroep of bedrijf aan huis toegestaan. De hoofdfunctie wonen mag daardoor echter niet worden verdrongen. Voor de erfbebouwingsregeling zijn de gebruikelijke regels overgenomen.

De stedenbouwkundige accenten (differentiaties) van het bouwplan zijn in het uitwerkingsplan alle mogelijk gemaakt. Met het aangeven van een afwijkende kaprichting is de differentiatie aan de zuidelijkste woning langs de Lepelaarsingel mogelijk gemaakt. Deze woning en de aansluitende woning krijgen een specifiek gebruik (ter plaatse is een bijzondere woonvorm toegestaan).

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

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2

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

6. Economische uitvoerbaarheid

In Holy Zuidoost Midden zijn verschillende ontwikkellocaties, te weten het herstructureringsgebied (woonvelden 1 tot en met 4). 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 de woonvelden 1 tot en met 4. Deze gebiedsovereenkomst is een anterieure overeenkomst in de zin van de Wro en verzekert het gemeentelijke kostenverhaal voor de deelplannen.

Waterweg Wonen neemt de kosten van de noodzakelijke waterberging agv de verharding in de deelplannen 1 en 2 in de Vogelbuurt voor haar rekening. De ingeschatte kostprijs door openbare werken is circa € 10.000,-. De opgave dient uiterlijk in 2018 te worden gerealiseerd.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept van het ontwerp-uitwerkingsplan is in het kader van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de hierna genoemde instanties voorgelegd.

Met Waterweg Wonen vindt voortdurend overleg plaats over de herstructurering van Holy Zuidoost Midden.

De Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR) heeft aangegeven dat het advies dat zij hebben gegeven voor Holy Zuidoost ook kan worden gebruikt voor dit plangebied. Omdat het niet binnen het verantwoordingsgebied ligt geldt alleen adviespunt met betrekking tot risicocommunicatie.

Met het Hoogheemraadschap van Delfland is afgesproken dat de benodigde compensatie voor het onderhavige plan buiten het plangebied mag worden gerealiseerd, zoals in overeenstemming is met hun vooroverlegreactie op het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden. De beoogde locatie voor de benodigde compensatie is de strook ten zuiden van de Zwanensingel, waarvoor binnenkort een ruimtelijke visie bestuurlijk wordt vastgesteld, die vervolgens wordt opgenomen in het bestemmingsplan Holy Zuidoost Zuid. In deze visie en dat bestemmingsplan wordt de realisatie van water meegenomen. Ter bevestiging van bovenstaande krijgt het hoogheemraadschap op korte termijn een brief, waarin verder wordt opgenomen dat de benodigde watercompensatie binnen drie jaar zal worden gerealiseerd.

Het ontwerp van het plan zal voor een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze kenbaar te maken.

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek
2. Verkeersintensiteiten
3. Ontwerp besluit hogere grenswaarden

De bijlagen bij de toelichting zijn (online) raadpleegbaar en beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het IDN is NL.IMRO.0622.0248up01Hzom2009-0020. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de sectie Ruimte, Wonen en Milieu van de gemeente Vlaardingen.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Tuin	10
Artikel 5	Verkeer	12
Artikel 7	Wonen - 1	13
Artikel 8	Waarde - Archeologie - 2	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 10	Algemene bouwregels	20
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 14	Aanvullende werking bouwverordening	24
Artikel 15	Parkeren	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 16	Overgangsrecht	26
Artikel 17	Slotregel	27

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het uitwerkingsplan Holy Zuidoost Midden, 1e uitwerking (Toekomst Noord deelplan 1 en 2) met identificatienummer NL.IMRO.0622.0248up01Hzom2009-0020 van de gemeente Vlaardingen.

1.2 bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0622.0206bpHzom2009-0030 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 uitwerkingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwde woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw onderdeel uitmaakt van (een rij van) minimaal drie hoofdgebouwen die minimaal aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw zijn verbonden.

1.7 aan- en uitbouwen:

een grondgebonden ondergeschikte uitbreiding van één bouwlaag aan één of meer gevels van een hoofdgebouw.

1.8 achtererf

het bij het hoofdgebouw behorende erf, dat is gelegen achter de achtergevellijn of in ieder geval achter het bouwvlak.

1.9 achtergevel:

de gevel achter de voorgevel, meestal evenwijdig daaraan, zoals deze oorspronkelijk bij de bouw is gerealiseerd.

1.10 achtergevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een hoofdgebouw tussen de perceelsgrenzen.

1.11 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.12 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

1.13 archeologisch onderzoek:

het verrichten van werkzaamheden met als doel het verzamelen van kennis en wetenschap van bekende of verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.14 bebouwbaar erf:

de gronden bij een hoofdgebouw die 1 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen; als een bouwperceel met het voor- en zijerf grenst aan het openbaar gebied (bijvoorbeeld bij hoekwoningen) tevens de gronden die achter die zijgevellijn zijn gelegen; als een bouwperceel met het achtererf grenst aan het openbaar gebied tevens de gronden tot 1 meter uit de achterste perceelsgrens. Bij toepassing van deze regel worden het pad dat is gelegen tussen erven -dat dient ter ontsluiting van die erven-, en een parkeerterrein dat is gelegen tussen erven, niet tot het openbaar gebied gerekend.

1.15 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.16 bebouwingspercentage:

een aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.17 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.18 bedrijfswoning

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

1.19 bedrijf aan huis:

een bedrijf dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten of voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, dat door zijn beperkte omvang, uitstraling en hinder in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.20 begane grond:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.21 beroep aan huis:

een beroep dan wel het beroepsmatig verlenen van diensten, dat door zijn beperkte omvang, uitstraling en hinder in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.22 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen.

1.23 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bijgebouw:

een vrijstaand of op zichzelf staand gebouw, bestaande uit één bouwlaag, ten dienste van en ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage, hobbyruimte, prieel of berging alsmede hobbykasten en huisdierenverblijven.

1.26 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.27 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.

1.29 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.30 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.32 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.33 bijzondere woonvorm:

een woonvoorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale dagelijkse functioneren, huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, met in ieder geval minimaal één gemeenschappelijke ruimte.

1.34 dakkapel:

een beperkte doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekend dakvenster zonder verhoging van de bestaande goot- en/of bouwhoogte.

1.35 dakopbouw:

een beperkte doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekende ruimte in combinatie met verhoging van de goot- en/of bouwhoogte, zonder dat daarbij sprake is van een volledige extra bouwlaag.

1.36 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zulks met uitzondering van horeca-activiteiten.

1.37 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

1.38 eindwoning:

een woning waarvan het hoofdgebouw de laatste is van een rij hoofdgebouwen die al dan niet direct (dat wil zeggen zonder of met tussenliggend erf) grenst aan niet-openbaar gebied (bijvoorbeeld aangrenzend erf bij woningen). Bij toepassing van deze regel wordt het pad dat is gelegen tussen erven, dat dient ter ontsluiting van die erven, tot niet-openbaar gebied gerekend.

1.39 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming het gebruik van deze inrichting niet verbiedt.

1.40 erfbebouwing:

het uitbreiden van de woning met een aanbouw of een uitbouw en/of het plaatsen van bijgebouwen (en overkappingen). Aan- en uitbouwen die in het bouwvlak zijn gelegen, worden niet gezien als erfbebouwing.

1.41 erker:

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en zorgt voor een verbijzondering van de voor- en/of zijgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

1.42 evenement:

gebeurtenissen gericht op een groot publiek, op het gebied van kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.43 garageboxen:

gebouwen bestemd voor stalling van motorvoertuigen.

1.44 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.45 hoekwoning:

een woning waarvan het hoofdgebouw de laatste is van een rij hoofdgebouwen die al dan niet direct (dat wil zeggen zonder of met tussenliggend zijerf) grenst aan openbaar gebied. Bij toepassing van deze regel wordt het pad dat is gelegen tussen erven, dat dient ter ontsluiting van die erven, niet tot het openbaar gebied gerekend.

1.46 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.47 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een gebouw.

1.48 luifel:

een beperkte overkapping op de begane grond van de woning, gedeeltelijk gelegen boven de voordeur.

1.49 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.50 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag onder dan wel gelijk aan het peil is gelegen, waaronder een kelder.

1.51 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.52 peil:

de bovenkant van de afgewerkte vloer van bouwwerken op de begane grond.

1.53 prostitutie:

het aanbieden van seksuele diensten tegen materiele vergoeding.

1.54 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.55 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch- pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.56 straatmeubilair:

De op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halteaanwijzingen, parkeerregulerende constructies, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen enabri's.

1.57 toegangsportaal:

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van het hoofdgebouw, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de ontvangstruimte (hal) en zorgt voor een verbijzondering van de voorgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een toegangsportaal heeft een beperkte diepte.

1.58 voorerf:

het bij het hoofdgebouw behorende erf, dat is gelegen voor de voorgevellijn of in ieder geval voor het bouwvlak.

1.59 voorgevel:

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel. Voor de bepaling van de voorgevel geldt in eerste instantie de gevel waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen of in tweede instantie de zijde waaraan de hoofdonthuizing van het perceel is gesitueerd.

1.60 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een hoofdgebouw loopt tussen de perceelsgrenzen.

1.61 waterkering:

alle dijken, kaden, natuurlijke hoogten en ophogingen, bestemd om in het openbaar belang water te keren, met inbegrip van het gehele lichaam van de dijk en kaden.

1.62 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.63 zijerf:

het bij het hoofdgebouw behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van het gebouw of in ieder geval naast het bouwvlak.

1.64 zijgevel:

de zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf.

1.65 zijgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een hoofdgebouw tussen de perceelsgrenzen.

1.66 zolder:

zolder onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:

het dichtst bijgelegen punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens.

2.7 de grondoppervlakte:

van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil.

2.8 het peil:

- a. voor gebouwen waarvan de toegang aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.9 de verticale bouwdiepte

vanaf het peil tot aan de onderkant van de laagst gelegen vloer, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Groen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen en parken;
- c. bermen en beplanting;

al dan niet in combinatie met:

- d. ontsluitingen, wegen en paden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen en speelveldjes;
- g. straatmeubilair;
- h. kunstwerken;
- i. water;
- j. oevers;
- k. oeververbindingen.

3.2 Bouwregels

Gebouwen

Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 15 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 meter.

Andere bouwwerken

- c. Er mogen andere bouwwerken, met uitzonderingen van overkappingen, worden gebouwd.
- d. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen lichtmasten zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- e. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

De voor "Groen" aangewezen gronden mogen niet voor parkeren worden gebruikt.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Tuin**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. parkeren;
- c. ontsluitingen, wegen en paden.

4.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Erkers en toegangsportalen

- b. Er mogen erkers en toegangsportalen worden gebouwd.
- c. Erkers en toegangsportalen mogen aan de voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw worden gebouwd.
- d. Erkers en toegangsportalen mogen aan de zijgevel van een bijbehorend hoofdgebouw worden gebouwd, mits er sprake is van een hoekwoning.
- e. De gezamenlijke breedte van erkers en toegangsportalen mag per gevel niet meer bedragen dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van betreffende gevel van het hoofdgebouw.
- f. De diepte van erkers en toegangsportalen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.
- g. De afstand van erkers en toegangsportalen tot aan de voorliggende perceelgrens mag niet minder bedragen dan 0,5 meter.
- h. De breedte van een erker mag per gevel niet meer bedragen dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw.
- i. De breedte van een toegangsportaal mag niet meer bedragen dan $\frac{1}{3}$ van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- j. De bouwhoogte van erkers en toegangsportalen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw.

Andere bouwwerken

- k. Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd.
- l. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- m. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter als de erf- of terreinafscheiding op het zijerf dat grenst aan het openbaar gebied wordt gebouwd.
- n. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn of op het zijerf dat niet grenst aan het openbaar gebied wordt gebouwd.
- o. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Andere bouwwerken

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor andere bouwwerken voor het toestaan van erf- of terreinafscheidingen op het zijerf van een hoekwoning dat haaks is gelegen op het voorerf van de aangrenzende aaneengebouwde woning, waarbij de bouwhoogte van de erf- of terreinafscheiding niet meer mag bedragen dan 2 meter.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor andere bouwwerken voor het toestaan van erf- of terreinafscheidingen op het voorerf van een hoekwoning dat haaks is gelegen op het voorerf van de aangrenzende, aaneengebouwde woning, waarbij de bouwhoogte van de erf- of terreinafscheiding niet meer mag bedragen dan 2 meter.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontsluitingen met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;

al dan niet in combinatie met:

- d. d. nutsvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. kunstwerken;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water;
- i. oevers;
- j. oeververbindingen.

5.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut, alsmedeabri's, worden gebouwd;
- b. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12 m², zulks met uitzondering vanabri's, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 2 m²;
- c. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 meter.

Andere bouwwerken

- d. Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd;
- e. De bouwhoogte van licht-, reclame- en vlaggenmasten en voorzieningen voor bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- f. De bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Wonen - 1**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

al dan niet in combinatie met:

- b. beroep en bedrijf aan huis;
- c. gastouderopvang;

en de daarbij horende:

- d. bergingen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. ontsluitingen, wegen en paden;
- g. parkeervoorzieningen
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. water.

7.2 Bouwregels

Hoofdgebouwen

- a. Er mogen hoofdgebouwen worden gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd in de vorm van hoekwoningen, tussenwoningen en eindwoningen.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm' mag tevens een hoofdgebouw voor een bijzondere woonvorm worden gebouwd.
- e. Per bouwperceel is slechts één hoofdgebouw toegestaan.
- f. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- g. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 meter.

Stedenbouwkundige accenten bij hoofdgebouwen

- h. Ter plaatse van de aanduiding "nokrichting" dient de nokrichting af te wijken van de nokrichting van de woningen in hetzelfde bouwvlak;

- i. In afwijking van het bepaalde onder f mag over een lengte van maximaal 50% van de woningbreedte een hogere goothoogte worden gerealiseerd tot een maximale hoogte die 3 meter hoger is dan de aangegeven goothoogte,

Erfbebouwing

- j. Erfbebouwing mag op het bebouwbaar erf van een bijbehorend hoofdgebouw worden gebouwd;
- k. De gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 50 m² per bouwperceel;
- l. Per bouwperceel is slechts één overkapping toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20m²;
- m. De gronden gelegen achter de achtergevel van de hoofdgebouwen tussen de zijgevel(s) en/of gemeenschappelijke scheidingsmuren dienen voor tenminste 60% van de oppervlakte onbebouwd en onoverdekt blijven; in afwijking daarvan is, indien de oppervlakte van het erf minder bedraagt dan 45 m², in ieder geval erfbebouwing toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van 12 m²;
- n. Van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 2,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter;
- o. Van aan- en uitbouwen mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw;
- p. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, bij hoofdgebouwen die bestaan uit één bouwlaag;
- q. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw plus 0,80 meter, bij hoofdgebouwen die bestaan uit meer dan één bouwlaag;
- r. De diepte van aan- en uitbouwen aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van het smalste naastgelegen hoofdgebouw, met een maximum van 3 meter;
- s. De afstand van erfbebouwing aan de zijgevel van het hoofdgebouw tot aan de voorgevellijn mag niet minder bedragen dan 3 meter als het zijerf grenst aan het openbaar gebied;
- t. De breedte van aan- en uitbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- u. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 meter;

Andere bouwwerken

- v. Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd;
- w. De bouwhoogte van erf- en/of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter als de erf- en/of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd;
- x. De bouwhoogte van erf- en/of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter als de erf- en/of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd;
- y. De bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 sub m. voor het toestaan van erfbouw tot een gezamenlijke oppervlakte van 50%, onder voorwaarde dat de gebruiksmogelijkheden van en zon- en daglichttoetreding op aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 sub g. en u. voor het toestaan van een grotere ondergrondse bouwdiepte ten behoeve van het bouwen van ondergrondse bouwwerken, met dien verstande dat de ondergrondse bouwdiepte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

Inwoning

- a. Per woning is slechts één wooneenheid toegestaan;
- b. Het is toegestaan om een deel van de wooneenheid of bijbehorend bouwwerk bij een wooneenheid als afhankelijke woonruimte (inwoning) te gebruiken, met dien verstande dat:
 - c. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
 - d. op het perceel al een wooneenheid aanwezig is;
 - e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 - f. per wooneenheid maximaal één situatie van inwoning ten behoeve van mantelzorg is toegestaan;
 - g. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de wooneenheid, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de wooneenheid dient te hebben; het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan de wooneenheid voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
 - h. maximaal 75 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

Beroep en bedrijf aan huis

- i. Beroep en/of bedrijf aan huis is toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan de woonfunctie;
- j. De gezamenlijke oppervlakte die wordt gebruikt door beroep en/of bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50m².

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **"Waarde - Archeologie - 2"** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. gronden met hoge en middelhoge archeologische verwachting en zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden;
- b. indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming "Waarde - Archeologie - 2" als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming "Waarde - Archeologie - 2".

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade zoveel mogelijk kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor bouwen voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden kunnen zijn:
 - de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - de verplichting de bouw te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- c. ten behoeve van het bepaalde in 8.2 onder b winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog;
- d. het bepaalde in 8.2 onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw en/of bouwwerk, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;

2. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een diepte onder maaiveld van ten hoogste 30 cm.
3. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een omvang van minder dan 50 m², voor zover dit ook is toegestaan in de daar voorkomende bestemming(en).

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor "Waarde - Archeologie - 2" aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- g. het vellen van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het planten van diep wortelende beplanting.

8.3.2 Uitzonderingen

Het onder 8.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen door een daartoe erkende partij op het gebied van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd.
- d. een oppervlakte hebben van 50 m² of minder.

8.3.3 Toetsingscriteria

- a. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de

aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

- b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 8.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal of de verstoring door het stellen van voorwaarden in de vergunning voldoende kan worden voorkomen.
- c. Voor zover de onder 8.3.1 onder a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen voorwaarden aan het verlenen van een vergunning worden verbonden.

8.3.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, en/of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.3.5 Advies

Alvorens over een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergeschikt bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Bewoning

- a. Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van bijgebouwen of garages ten behoeve van bewoning.

Opslag

- b. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
- c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Seksinrichtingen

- d. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

Standplaatsen ambulante handel

- e. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de openbare ruimte voor standplaatsen van ambulante handel zonder standplaatsvergunning krachtens de APV Vlaardingen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijken van voorgeschreven maatvoering

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%.

13.2 Aanpassen van wegen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

13.3 Overschrijden van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen worden overschreden, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt.

13.4 Vergroten bouwhoogte van andere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

13.5 Vergroten bouwhoogte van zend-, ontvangen/of sirenemasten

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van zend-, ontvangen/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de hierna genoemde voorwaarden.
- b. Losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn binnen de bebouwde kom alleen toegestaan op bedrijventerreinen en sportparken.
- c. Installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de monumentencommissie en tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

13.6 Toestaan van gebouwtjes voor voorzieningen van algemeen nut

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen ten aanzien van het realiseren van gebouwtjes voor voorzieningen van algemeen nut, zoals telefooncellen,abri's, nutsvoorzieningen, dienstgebouwen ten behoeve van het onderhoud of gebruik van openbaar groen, wegen en speelplaatsen, mits deze gebouwtjes geen grotere inhoud hebben dan 50 m³.

Artikel 14 Aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van hoofdstuk 2 van de bouwverordening Vlaardingen zijn uitsluitend van toepassing voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. ruimte tussen bouwwerken;
- e. laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen;
- f. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening ten aanzien van vorenstaande onderwerpen.

Artikel 15 Parkeren

15.1 Parkeernormen

Bij nieuwbouw en functiewijzigingen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke parkeernota.

15.2 Strijdig gebruik

Bij een functiewijziging wordt het gebruik van gronden en bouwwerken zonder het bepaalde in de gemeentelijke parkeernota in acht te nemen, als gebruik in strijd met de bestemmingsplan aangemerkt.

15.3 Afwijken van de parkeernorm

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de parkeernormen in de parkeernota indien het voldoen aan die bepalingen naar het oordeel van burgemeester en wethouders door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de parkeernormen in de parkeernota voor zover naar het oordeel van burgemeester en wethouders op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Holy Zuidoost Midden, 1e uitwerking (Toekomst Noord deelplan 1 en 2).

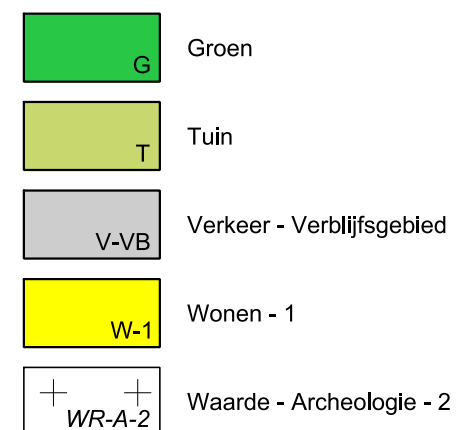
Analoge verbeelding



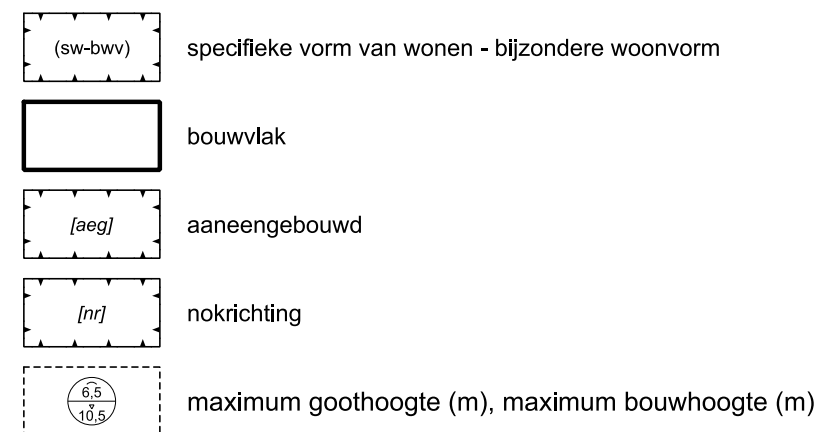
Plangebied



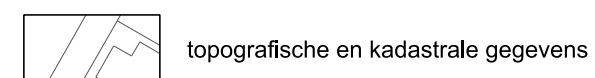
Bestemmingen



Aanduidingen

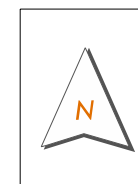


Verklaringen



Gemeente Vlaardingen

Uitwerkingsplan Holy Zuidoost Midden, 1e uitwerking
(Toekomst Noord deelplan 1 en 2)
analoge verbeelding



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Utrechtseweg 29A telefoon 033 465 45 31
3811 NA Amersfoort fax 033 462 41 15

projectnummer: 0622-15

tekeningnummer: 0622-15-P01

IDN: NL.IMRO.0622.0248up01Hzom2009-0020

datum: februari 2015

schaal: 1:1000

status: ontwerp

formaat: A3