



UITWERKINGSPLAN

HOLY ZUIDOOST MIDDEN, 2^e Uitwerking (Toekomst Noord deelplan 3)

ONTWERP

JULI 2016

Gemeente Vlaardingen

Uitwerkingsplan

**Holy Zuidoost Midden, 2^e uitwerking
(Toekomst Noord deelplan 3)**

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Ontwerp

Juli 2016

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	9
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	19
4.6. Luchtkwaliteit	20
4.7. Externe veiligheid	21
4.8. Bodem	21
4.9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	22
5. Planopzet	23
5.1. Algemeen	23
5.2. Bestemmingen en dubbelbestemmingen	23
6. Economische uitvoerbaarheid	25
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
Bijlage 1	Onderzoek beschermde natuurwaarden
Bijlage 2	Watersleutel

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 tweede fase (deelplan 3) 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

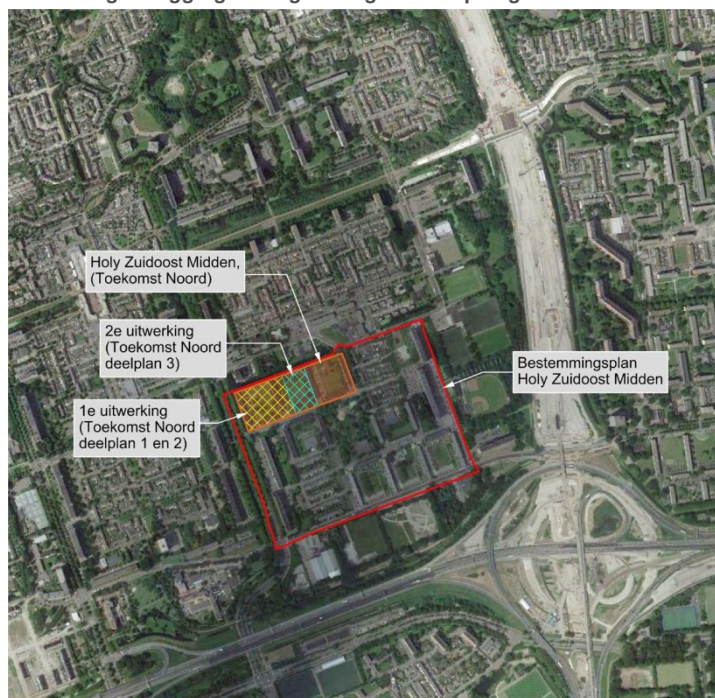
Het plangebied van dit uitwerkingsplan ligt in het noordwestelijke deel van Holy Zuidoost Midden. Het plangebied wordt begrensd door:

- De groen-/watersingel tussen Holy Zuidoost Midden en Holy Zuidoost Noord in het noorden;
- De Spechtlaan in het zuiden; en
- De grens van de eerste fase van Toekomst Noord (Wilde Eendstraat) in het westen.

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

Ten oosten van Holy ligt de Rijksweg A4 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.



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.

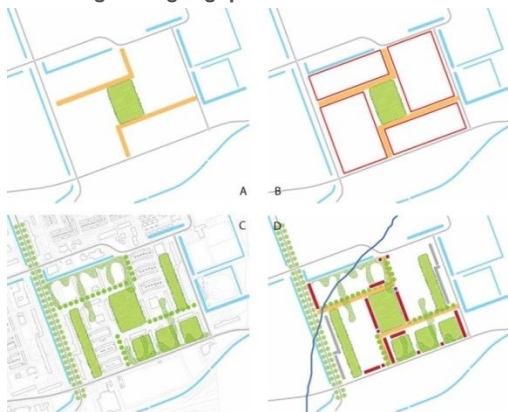
Om te kunnen bepalen wat kwalitatief van belang is, is er in het kader van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) aandacht besteed aan de stedenbouwkundige aandachtspunten en kwaliteiten voor de verschillende woonvelden. Het SPvE is onderdeel van het ruimtelijk kader van uitgangspunten, randvoorwaarden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



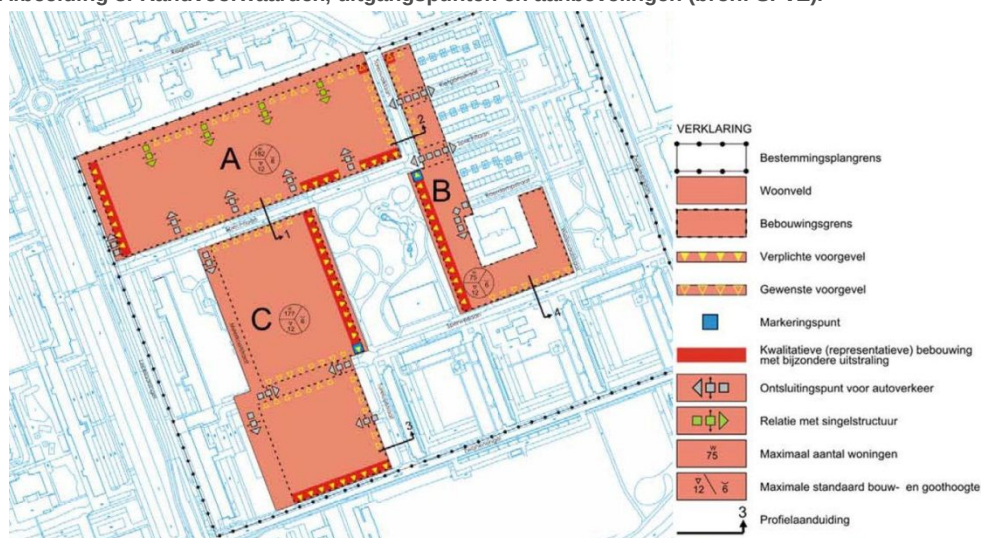
Woonvelden

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 dit deelplan relevant:

- Randvoorwaarde: Maximaal 182 woningen.
- Randvoorwaarde: De woningen dienen binnen de bebouwingsgrens te worden gerealiseerd.
- Randvoorwaarde: Voorkanten verplicht langs de Spechtlaan tegenover het park.
- Randvoorwaarde: Bouwhoogte maximaal 12 meter
- Randvoorwaarde: Parkeren dient conform het gemeentelijke parkeerbeleid plaats te vinden.
- Uitgangspunt: Minimale beukmaat 5.10 m1
- 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 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.
- 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: 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 behorende voorzieningen. Er mogen niet meer dan 182 woningen worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter. Langs het centrale park dient de voorzijde van de eerstelijns woningen in de richting van de grens van het bouwvlak te worden georiënteerd. 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.



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



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). 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.

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, maar er zijn vooralsnog de volgende uitzonderingen. Blok 3 krijgt aan de noordzijde (IJsvogelstraat) 6x een twee-onder-één kap met een uitbouw op alleen begane grond. Blok 4 krijgt aan de zuidzijde (Spechtlaan) 6x een twee-onder-één kap met een uitbouw over de begane grond en 1e verdieping. Blok 5 krijgt aan de noordzijde (IJsvogelstraat) 6x een twee-onder-één kap met een uitbouw op alleen de begane grond plus 6x een twee-onder-één kap met een uitbouw over begane grond en 1e verdieping. 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.

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.

Afbeelding 6: Verkaveling en plangrens tweede fase.



Afbeelding 7: Indicatie van de gevels.



Afbeelding 8: Vogelvlucht perspectief.

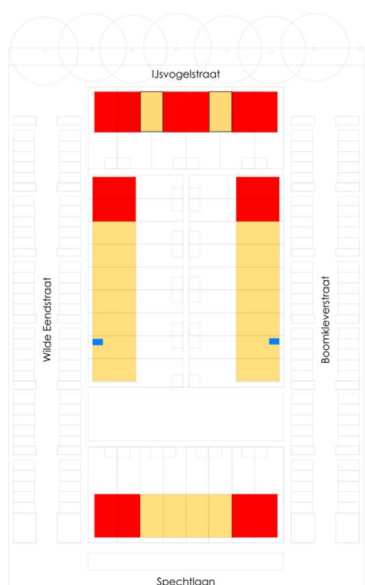


3.3. Bouwplan

De tweede fase omvat deelplan 3. De bedoeling is dat er binnen dit plangebied 32 woningen gerealiseerd, waarvan 26 aaneengebouwd (in rij) en 6 twee-aaneengebouwd (twee-onder-één kap). Als de 6 twee-aaneengebouwde woningen aan de IJsvogelstraat evenwel niet verkoopbaar blijken, dan wordt overwogen daar ook aaneengebouwde woningen te realiseren. Het uitwerkingsplan maakt dat mogelijk via een afwijkingsregeling. Als de twee-onder-één kappers echter volgens plan worden gerealiseerd dan is het niet toegestaan om op de aan- en uitbouw te bouwen en/of voorzieningen te plaatsen en/of terras te maken. Afbeeldingen 7,8 en 9 geven inzicht in het voorgenomen bouwplan, waarbij op afbeelding 9 is aangegeven op welke locaties differentiatie van de woningontwerpen zal plaatsvinden. Er is ten opzichte van de standaard rijwoning sprake van enkele woningen met een verhoogde kap en enkele woningen met een dakkapel (eigenlijk geen dakkapel maar een plaatselijk doorgetrokken gevel) aan de voorzijde. Het voorliggende uitwerkingsplan maakt de differentiatie in de kaphoogte mogelijk. Hieronder zijn deze aangegeven voor zover deze in het bouwplan zijn opgenomen.

Architectuur

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 10 een voorbeeld van deze architectuurstijl aangegeven. Bij het definitieve bouwplan kunnen afwijkingen plaatsvinden in bijvoorbeeld geveldetails, kleurstellingen en raamindelingen.



Afbeelding 9: De wijze waarop het woningprogramma binnen deelplan 3 wordt gedifferentieerd (rood = verhoogde kap; blauw= dakkapel voorzijde).



Afbeelding 10: Voorbeeld van een gevel in jaren 30 stijl.

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 het voorgenomen bouwplan.

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 Spechtlaan tegenover het park gesitueerd. Voor zover deelplannen 1 en 2 onderdeel uitmaken van het totaal wordt eveneens aan de randvoorwaarden voldaan.

De maximaal gestelde bouwhoogte van 12 meter wordt niet overschreden, ook niet door de dakverhogingen. 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 3 krijgen een minimale 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 voorkanten gewenst zijn aan het overige deel langs de Spechtlaan en langs de watersingel. Bovendien wordt het parkeren in het woonveld gerealiseerd.

Het uitgangspunt dat de buitenruimte daar waar relevant aan de geluidluwe zijde wordt gerealiseerd, is niet relevant aangezien er geen hogere waarden hoeven te worden verleend.

De wijze waarop binnen het plan wordt gedifferentieerd (zie afbeelding 9) leidt tot een afwisselend gevelbeeld, waarbij op markante plekken stedenbouwkundige accenten worden gerealiseerd. 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 differentiaties zijn vormgegeven. In het nu voorliggende uitwerkingsplan worden de maatvoeringen vastgelegd.

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 daarom niet optreden.

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 gevelsteen 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, grenzend aan openbaar gebied, zijn echter wel ramen opgenomen.

EPC:

Partijen hebben de mogelijkheden onderzocht om de EPC van 0,4 verder te verlagen binnen de financieringsmogelijkheden van de partijen (gemeente, corporatie en ontwikkelaar) én de consument (doelgroep). De bouwkosten zijn sterker gestegen dan de woningopbrengsten. Het gevolg van de verbeterde economische situatie in het land, met alle uitdagingen om de woningen toch blijvend betaalbaar te kunnen aanbieden. Partijen hebben daarom binnen de eigen financiële kaders van het project gezocht naar mogelijke andere bronnen/budgetten. Deze zijn helaas beperkt.

Het ontwerp van deelplan 3 voldoet aan de eis van $EPC \leq 0,4$. In de praktijk geldt dat, afhankelijk van bouwnummer en oriëntatie, al tot 15% onder die norm gehaald wordt. Dura Vermeer komt kopers tegemoet die een nóg lagere energierekening wensen. Daartoe kan het merendeel van de kopers binnen voorgenomen bouwplan optioneel voor extra zonnepanelen kiezen. Het is aan de koper om met die extra investering een extra steentje bij te dragen aan een beter milieu en derhalve aan de lagere EPC zoals door gemeente Vlaardingen als ambitie is omschreven.

EPL:

Naast de ambitie om de EPC verder te verlagen, is ook een ambitie geformuleerd voor de EPL (energieprestatie op locatie). De gewenste EPL van 8 is een maatstaf voor het verbruik van fossiele brandstoffen op wijkniveau. Er is een sterke correlatie tussen de EPC van de aanwezige woningen en de EPL in een wijk. Door het realiseren van woningen met een EPC van maximaal 0,4 draagt dit deelplan bij aan de ambitie van een EPL van minimaal 8 voor De Nieuwe Vogelbuurt.

GPR:

Milieu, milieubehoud en zorg voor de toekomst spelen steeds vaker een prominente rol bij de ontwikkeling en bouw van de woningen. Bij het ontwerp van de woning, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, wordt rekening gehouden met het milieu. Bouwafval wordt niet alleen gescheiden ingezameld en afgevoerd, maar ook zal het afval tijdens de uitvoering worden beperkt door zoveel mogelijk met prefab onderdelen te werken. De aandacht voor het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en uitvoeringen:

- Isolerende voorzieningen van begane grondvloer, gevels en daken;
- PV-panelen;
- Zoveel mogelijk recyclebare en geprefabriceerde materialen.

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 is 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. Deze noordelijk gelegen ventweg is autoluw: vooral bedoeld voor langzaam verkeer, maar te allen tijde bereikbaar voor ambulance, brandweer, politie, verhuis- en vuilniswagen. 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 26 aaneengebouwde en 6 twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Voor deze woningen bedraagt de voorgestelde parkeernorm 1,6 respectievelijk 1,8. De parkeerbehoefte van Toekomst Noord bedraagt in totaal 273 parkeerplaatsen.

In onderstaande tabellen is de parkeervraag weergegeven voor zowel de Toekomst Noord als geheel en vervolgens alleen voor de onderhavige tweede fase (deelplan 3). 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.

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

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	1,8	woning	43
Totale parkeervraag (binnen Toekomst Noord)					273

Voor het uitwerkingsgebied van de tweede 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	koop tot 200/250	26	1,6	woning	42
woningen	koop tot 200/250	6	1,8	woning	11
Totale parkeervraag (binnen tweede fase Toekomst Noord)					53

Geconcludeerd kan worden dat ook binnen de tweede fase wordt voldaan aan de parkeernormen. In totaal omvat de tweede fase de bouw van 32 woningen, waarvan 26 aaneengebouwd en 6 twee-aaneengebouwd. Het aantal parkeerplaatsen dat in deze tweede fase (deelplan 3) wordt gerealiseerd bedraagt 60, wat ruim meer is dan de parkeervraag van 53. Maar het beeld is vertekend omdat in het plangebied voor de eerste fase ook een deel van de tweede fase is meegenomen (namelijk alle parkeerplaatsen in de Wilde Eendstraat). En dat wordt nu ook weer gedaan in deze tweede fase (deelplan 3) door nu alle parkeerplaatsen in de Boomkleverstraat mee te nemen.

Overigens is besloten om de parkeerplaatsen in de Wilde Eendstraat nog niet aan te leggen omdat deelplan 3 nog gebouwd moet worden. Bij oplevering van deelplan 3 zullen die wel zijn aangelegd. Het zelfde geldt ook voor de Boomkleverstraat.

4. Nader onderzoek

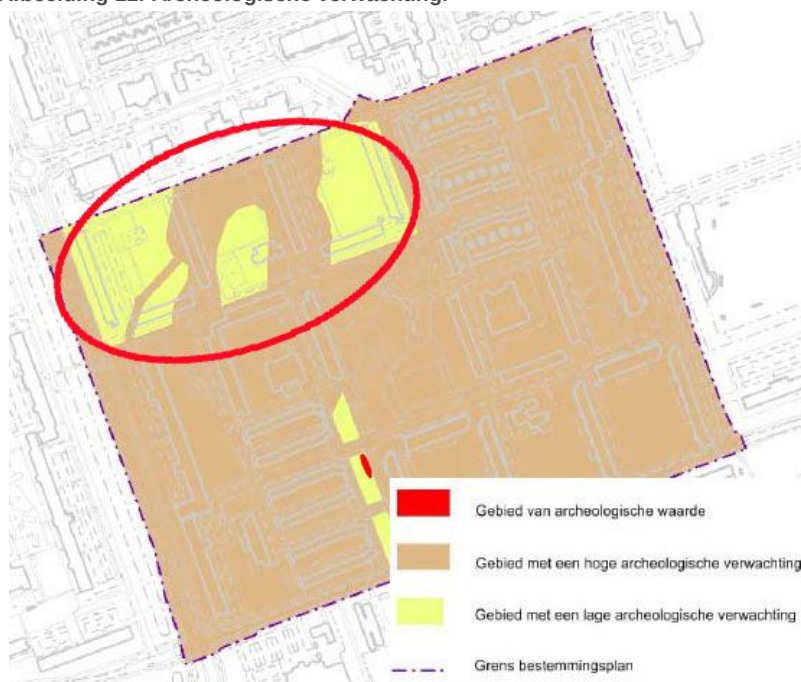
4.1. Algemeen

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 11: 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.

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

Het plangebied 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. De Vogelbuurt heeft een zettingssnelheid variërend tussen de 1,2 en 9,6 mm per jaar.

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 is het zuidelijke circuit van belang. Vanuit de boezem wordt even ten noorden van de rijksweg A20 water ingelaten dat via de bermstoot, 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 bedraagt het waterpeil 3,00 meter beneden Normaal Amsterdams Peil.

Grondwater

De gemiddelde grondwaterstand over de afgelopen jaren is 2,75 m 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 dit plangebied 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 vanuit het gemengde stelsel verkleind.

Waterkwantiteit

Het oppervlak van het singelcircuit 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 is overeengekomen dat de watercompensatie-opgave, die als gevolg van de ontwikkelingen in de Nieuwe Vogelbuurt ontstaan, wordt gerealiseerd in het gebied tussen de Zwanensingel en de A20. De totale compensatieopgave vanuit de Nieuwe Vogelbuurt (woonveld A, B en C) bedraagt 1.510 m².

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.

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.

Onderzoek

Op verzoek van Waterweg Wonen is er een verkennend onderzoek uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet (zie bijlage 1). Conclusie van het onderzoek is dat voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in het onderzochte gebied is geen ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig. Hoewel de Huismus is aangetroffen en er sprake is van broedende vogels, zijn binnen het plangebied geen jaarrond beschermde groei- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig.

Aanbevelingen in het kader van natuurwetgeving

In zijn algemeenheid geldt dat geen verstoring van broedende vogels mag optreden; broedplaatsen in het aanwezige groen dienen ongemoeid te blijven totdat aanwezige broedende vogels en hun jongen zijn vertrokken.

Vanwege de aanwezigheid van mogelijke broedvogels wordt aanbevolen om het sneeuwbesstruweel aan de noordkant van Deelplan 5, alsmede de overige randbegroeiing ter hoogte van Deelplan 3 en 5, ongemoeid te laten tot en met ten minste juli 2016. Na deze periode moet worden gecontroleerd of nog sprake is van broedende vogels. Indien deze dan niet meer aanwezig zijn mag de begroeiing eventueel worden verwijderd.

In verband met de aanwezigheid van een broedend paar Meerkoeten in de sloot aan de noordrand van het gebied wordt aanbevolen de watergang gedurende de maanden maart tot en met augustus ongemoeid te laten als het gaat om graafwerkzaamheden aan de oever.

Wanneer sprake is van het afdammen van delen van de watergang en/of grootschalig dempingswerk dient aanvullend visonderzoek te worden uitgevoerd en is een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig wanneer blijkt dat er sprake is van aantasting van het leefgebied van de Bittervoorn.

Werkzaamheden in het gebied vinden uitsluitend overdag plaats en de watergang wordt niet gedempt of onderbroken. Derhalve is op voorhand geen negatief effect te verwachten en is uitgebreid aanvullend onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in het plangebied niet nodig.

Aanbevelingen met betrekking tot natuurvriendelijke inrichting gebied

Aanbevolen wordt om in de nieuwbouw voorzieningen te treffen voor vogels en vleermuizen zodat deze de nieuwbouw vanuit de omgeving kunnen koloniseren.

Omdat in het verleden mogelijk voor vleermuizen en vogels geschikte bebouwing aanwezig was en er opnieuw wordt gebouwd, kan de omgeving aantrekkelijker worden gemaakt voor deze dieren door gebruik van speciaal geconstrueerde inbouwkasten. Deze zijn onderhoudsvrij en kunnen 'onzichtbaar' in het metselwerk worden opgenomen. Aanbevolen wordt om bij opname van dergelijke voorzieningen in de bouw een ecooloog te consulteren voor advies over de meest kansrijke wijze van plaatsing.

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 uitgevoerd³. In dit onderzoek is het bestemmingsplangebied onderverdeeld in een aantal deelgebieden. Het nu voorliggende plangebied maakt deel uit van deelgebied Toekomst Noord (WU-1). Voor dit deelgebied is met name de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer relevant. In het kader van het eerste uitwerkingsplan is daarom een nieuw akoestisch onderzoek gedaan om de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op woningniveau te bepalen⁴.

Wegverkeerslawaaï

Het nu voorliggende plan ligt in de geluidzone van de Reigerlaan. Voor dit plangebied wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB (voorkeursgrenswaarde) als gevolg van de Reigerlaan niet overschreden. De maximale geluidbelasting op de woningen vanwege deze weg bedraagt 47dB. Het plan ligt ook in de geluidzone van de A20. De maximale geluidbelasting van de A20 op de woningen is 44dB. Voor dit plan zijn derhalve geen hogere waarden noodzakelijk.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook de geluidbelasting als gevolg van de doorgaande 30 km/u wegen bepaald. Deze hebben geen geluidzone, maar kunnen wel een relevante bijdrage leveren aan het geluidsniveau op de gevels. Voor dit plan geldt dat voor de Spechtlaan. De akoestische belasting als gevolg van deze weg bedraagt maximaal 49dB op de gevels die hier direct langs liggen. Er is dus sprake van een minimale overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Omdat de Spechtlaan niet is gezoneerd, is het niet nodig hogere waarden vast te stellen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat door de aanleg van asfalt bereikt kan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. De aanleg van asfalt stuit in dit geval op bezwaren van stedenbouwkundige en verkeerskundige aard. De Spechtlaan wordt gezien als een woonstraat. Uit esthetisch oogpunt is asfalt in een woonstraat niet wenselijk. Dit geldt eens te meer omdat (eventuele) reparaties in asfalt altijd zichtbaar zullen blijven. Bovendien zal de aanleg van asfalt uitnodigen tot harder rijden, waardoor er sprake kan zijn van een averechts effect.

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.

³ DCMR Milieudienst Rijnmond: "Akoestisch onderzoek Holy Zuidoost Midden Vlaardingen, wegverkeerslawaaï en industrielawaai", documentnummer 21637853, Schiedam, 21 oktober 2013.

⁴ Royal HaskoningDHV, Geluidsbelasting deelgebied W-U1 vanwege wegverkeer, september 2014.

Totale geluidsbelasting

Om het woon- en leefklimaat te beoordelen is tevens een berekening gemaakt van de totale geluidsbelasting. Dit is de geluidbelasting als gevolg van zowel wegverkeer als industrielawaai. In het gehele plangebied ligt de totale geluidbelasting nergens hoger dan 55dB. Hieruit volgt dat het woon- en leefklimaat als redelijk kan worden beoordeeld⁵.

4.6. Luchtkwaliteit

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

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

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

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. In dit kader heeft een onderzoek plaatsgevonden tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden⁶. De uitkomsten van dit onderzoek zijn onverminderd van toepassing op het nu voorliggende uitwerkingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat in het gehele plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de normen van de Wet luchtkwaliteit.

⁵ bron: Stadsregio Rotterdam, Bouwen op geluidbelaste locaties, 2011

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

Ten tijde van het onderzoek was er nog geen norm van kracht voor de fijnere fracties fijn stof ($PM_{2,5}$). Sinds halverwege 2015 is dat wel het geval. De norm voor $PM_{2,5}$ bedraagt $25\mu g/m^3$. Uit onderzoek van het RIVM blijkt dat de concentraties PM_{10} en $PM_{2,5}$ sterk aan elkaar zijn gerelateerd. Uitgaande van de huidige kennis over emissies en concentraties van $PM_{2,5}$ en PM_{10} kan worden gesteld dat, als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarden voor $PM_{2,5}$ zal worden voldaan.

Nu ruimschoots aan de normen van de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan, is er sprake van een goed woon- en leefklimaat uit het oogpunt van dit aspect.

4.7. Externe veiligheid

Bij 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. Ten behoeve van het bestemmingsplan is door de DCMR onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid⁷.

Uit het onderzoek blijkt dat er diverse risicobronnen rondom het plangebied zijn gelegen, echter geen van deze risicobronnen heeft een invloedsgebied dat zich uitstrekt over het plangebied. Het aspect externe veiligheid speelt voor dit deelplan derhalve geen rol.

4.8. Bodem

Binnen het plangebied Toekomst Noord is een verkennend bodemonderzoek⁸ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

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

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

⁸ Verhoeve Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek, Spechtlaan/ Torenavalklaan, Vlaardingen, 7 maart 2007

4.9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

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

5. Planopzet

5.1. Algemeen

De vorm van het uitwerkingsplan 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 en (aan de IJsvogelstraat) twee-aaneengebouwde woningen toegestaan. Als de 6 twee-aaneengebouwde woningen aan de IJsvogelstraat evenwel niet verkoopbaar blijken, dan wordt overwogen daar ook aaneengebouwde woningen te realiseren. Het uitwerkingsplan maakt dat mogelijk via een afwijkingsregeling. Als de twee-onder-één kappers echter volgens plan worden gerealiseerd dan is het niet toegestaan om op de aan- en uitbouw te bouwen en/of voorzieningen te plaatsen en/of terras te maken.

Het medegebruik van een deel van de woning voor een beroep of bedrijf aan huis is 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. De differentiatie ten aanzien van de plaatselijk doorgetrokken gevel (de “dakkapel” aan de voorzijde) is toegestaan middels de regeling die toestaat dat over een lengte van maximaal 50% van de woningbreedte een hogere goothoogte mag worden gerealiseerd.

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 voorrangregeling 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 100 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.

De gemeente en Waterweg Wonen nemen de kosten van de noodzakelijke waterberging agv de verharding van de Nieuwe Vogelbuurt voor hun rekening. De ingeschatte kostprijs is circa €71.000,-.

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 in overleg met het Hoogheemraadschap 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. Onderzoek beschermde natuurwaarden
2. Watersleutel

Notitie

Opdrachtgever: Dhr. A. Nieuwstraten, Waterweg Wonen
Auteur: ir. G. Bakker
Betreft: Quick scan Nieuwe Vogelbuurt Vlaardingen
Projectnummer: 1415
Datum: 12 april 2016
Status: DEFINITIEF

bezoekadres:
Natuurhistorisch Museum Rotterdam
Westzeedijk 345
3015 AA Rotterdam
telefoon: 010 – 266 04 70
e-mail: info@bureaustadsnatuur.nl
www.bureaustadsnatuur.nl

Inleiding

Op verzoek van Waterweg Wonen heeft Bureau Stadsnatuur een verkennend onderzoek uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Het onderzoek heeft betrekking op een woonwijk waar op het moment van bezoek oude woningen worden gesloopt en nieuwe worden gebouwd. De begrenzing van het bekeken gebied is hieronder weergegeven. Het gebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een natuurgebied (Natura 2000, of anderszins beschermd).



Figuur 1. Ligging van het plangebied. Bekeken zijn DP3, DP4 en DP5.

Methodiek

In de ochtend van 23 maart 2016 heeft een ecooloog van bSR het gebied in kwestie bekeken naar het voorkomen van wettelijk beschermde flora en fauna. Voor definities en een toelichting hierover wordt verwezen naar de bijlage.

Het gebied is onderzocht op de potentiële aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van soorten die jaarrond beschermd zijn en waarvoor bij ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet is vereist indien aan deze ontwikkeling verstorende effecten zijn verbonden. Het onderzoek moet uiteindelijk uitwijzen:

- of er (indirecte) aanwijzingen zijn voor het voorkomen van beschermde soorten;
- of het gebied potentie heeft voor beschermde soorten;
- op welke wijze eventuele beschermde soorten het onderzoeksgebied gebruiken als leefgebied;
- of er in het kader van de Flora- en faunawet vervolgonderzoek nodig is.

Naast de inschattingen op basis van het veldwerk zijn ook natuurgegevens van de directe omgeving geraadpleegd aan de hand van bronnenonderzoek (zie literatuurlijst).

Resultaten

Beschrijving onderzoeksgebied

Alle aanwezige flatbebouwing was op 23 maart 2016 geheel of gedeeltelijk gesloopt. Alleen de flat in Deelplan 5 stond het casco nog overeind als gevolg van asbestsanering die op dat moment gaande was. Het centrale deel van Deelplan 5 bestond uit gazon. Aan de noordkant waren de restanten van een speeltuin aanwezig in de vorm van een zandbak met tegelplein, omringd door gazon en een dicht struweel van met name Sneeuwbes *Symphoricarpos* × *chenaultii* 'Hancock'. In Deelplan 4 was nog enige struweel aanwezig aan de noordrand en stond nog één vrijstaande spar. Langs de noordrand van alle deelgebieden is een rij jonge Canadese populieren *Populus* × *canadensis* aanwezig.

Flora

Er zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen. Op grond van de huidige omstandigheden worden deze in het onderzochte gebied ook niet verwacht.

Weekdieren

De watergang aan de noordrand van het plangebied vormt een hypothetisch leefgebied voor de beschermde Platte schijffloren *Anisus vorticulus*. Op basis van de waargenomen omstandigheden, waarbij sprake is van een eutroof onderwatersmilieu, wordt de kans op voorkomen van deze soort echter nihil geacht. De soort is in de omgeving van het onderzochte gebied nimmer vastgesteld.

Vissen

De watergang aan de noordrand van het plangebied vormt een hypothetisch leefgebied voor de beschermde Bittervoorn *Rhodeus amarus* en Kleine modderkruiper *Cobitis taenia*. Beide soorten komen plaatselijk algemeen voor in watergangen in de regio.

Amfibieën

Er zijn geen beschermde amfibieënsoorten waargenomen. Op grond van de huidige omstandigheden worden deze in het onderzochte gebied ook niet verwacht.

Reptielen

Het onderzochte gebied valt volledig buiten de bekende arealen van inheemse populaties reptielensoorten in Nederland. Bovendien mist het onderzochte gebied alle randvoorwaarden om het geschikt te laten zijn als potentieel leefgebied.

Vogels

In het plangebied zijn enkele exemplaren van de Huismus *Passer domesticus* aangetroffen. Het ging om ten minste één mannetje en twee vrouwtjes in het sneeuwbesstruweel aan de noordkant van Deelplan 5. Vermoedelijk gebruiken deze vogels dit struweel uitsluitend als foerageerplaats. In de omgeving is in ruime mate bebouwing aanwezig die kan voorzien in een geschikte broedplaats.

In hetzelfde sneeuwbesstruweel is een Winterkoning *Troglodyte troglodytes* waargenomen. Op grond van de omstandigheden mag worden aangenomen dat deze vogelsoort dit struweel gebruikt als broedplaats.

In de sloot aan de noordkant van het onderzochte gebied was ter hoogte van Deelplan 5 een bezet nest van Meerkoet *Fulica atra* aanwezig; het betrof een vierlegsel dat door het vrouwtje werd bebroed.

Overige indicaties van broedende of broedverdachte vogels zijn niet waargenomen. Los van de resterende struwelen aan de noordrand langs de sloot ter hoogte van Deelplan 4 en het genoemde struweel in Deelplan 5, ontbreekt het aan mogelijkheden voor broedende vogels.



Figuur 2. Door vogels gebruikt struweel van Sneeuwbes in Deelplan 5.



Figuur 3. Bezet nest van Meerkoet aan noordzijde Deelplan 5.

Vleermuizen

Onder de omstandigheden tijdens de uitvoering van de quick scan, waarbij vrijwel alle bebouwing was gesloopt, ontbreekt het in het gebied aan mogelijkheden voor vleermuizen om zich op te houden in bebouwing. De bomen in het gebied zijn niet geschikt als verblijfplaats want deze bevatten geen holtes. Er is ten aanzien van vleermuizen op dit moment geen sprake van een (potentieel) beschermde situatie binnen de grens van het onderzochte gebied.

De enige potentieel beschermde situatie aangaande zoogdieren heeft betrekking op de watergang en de functionaliteit hiervan als vliegroute of essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn geen grondgebonden zoogdieren met een strikt beschermde status waarvan het areaal overlapt met dat van het onderzochte gebied. Soorten als Steenmarter *Martes foina* komen in de omgeving niet voor en geschikt leefgebied is niet aanwezig.

Conclusies

Voor voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in het onderzochte gebied is geen ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig. Hoewel de Huismus is aangetroffen en er sprake is van broedende vogels, zijn binnen het plangebied geen jaarrond beschermde groei- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig.

Aanbevelingen

Aanbevelingen in het kader van natuurwetgeving

In zijn algemeenheid geldt dat geen verstoring van broedende vogels mag optreden; broedplaatsen in het aanwezige groen dienen ongemoeid te blijven totdat aanwezige broedende vogels en hun jongen zijn vertrokken.

Vanwege de aanwezigheid van mogelijke broedvogels wordt aanbevolen om het sneeuwbesstruweel aan de noordkant van Deelplan 5, alsmede de overige randbegroeiing ter hoogte van Deelplan 3 en 5, ongemoeid te laten tot en met ten minste juli 2016. Na deze periode moet worden gecontroleerd of nog sprake is van broedende vogels. Indien deze dan niet meer aanwezig zijn mag de begroeiing eventueel worden verwijderd.

In verband met de aanwezigheid van een broedend paar Meerkoeten in de sloot aan de noordrand van het gebied wordt aanbevolen de watergang gedurende de maanden maart tot en met augustus ongemoeid te laten als het gaat om graafwerkzaamheden aan de oever.

Wanneer sprake is van het afdammen van delen van de watergang en/of grootschalig dempingswerk dient aanvullend visonderzoek te worden uitgevoerd en is een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig wanneer blijkt dat er sprake is van aantasting van het leefgebied van de Bittervoorn.

Werkzaamheden in het gebied vinden uitsluitend overdag plaats en de watergang wordt niet gedempt of onderbroken. Derhalve is op voorhand geen negatief effect te verwachten en is uitgebreid aanvullend onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in het plangebied niet nodig.

Aanbevelingen met betrekking tot natuurvriendelijke inrichting gebied

Aanbevolen wordt om in de nieuwbouw voorzieningen te treffen voor vogels en vleermuizen zodat deze de nieuwbouw vanuit de omgeving kunnen koloniseren.

Omdat in het verleden mogelijk voor vleermuizen en vogels geschikte bebouwing aanwezig was en er opnieuw wordt gebouwd, kan de omgeving aantrekkelijker worden gemaakt voor deze dieren door gebruik van speciaal geconstrueerde inbouwkasten. Deze zijn onderhoudsvrij en kunnen 'onzichtbaar' in het metselwerk worden opgenomen. Voorbeelden zijn te vinden op de websites van de firma's Schwegler, Vivara en Waveka. Aanbevolen wordt om bij opname van dergelijke voorzieningen in de bouw een ecooloog te consulteren voor advies over de meest kansrijke wijze van plaatsing.



Figuur 4. Representatieve doorsnede van het plangebied: watergang, bomenrij, gazon, gesloopte bebouwing en struweel. Op de achtergrond nieuwbouw.

Bijlage – Wettelijk kader

Verbodsbepalingen

De van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren worden beschermd door de Flora- en faunawet (Ffwet), die in 2002 van kracht geworden is. De soortbeschermingsbepalingen uit de Europese richtlijnen Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Ffwet geïmplementeerd. Deze bescherming dient ervoor te zorgen dat zeldzame en bedreigde soorten niet in aantallen afnemen of uit Nederland verdwijnen. De bescherming in de Ffwet wordt geregeld middels een aantal verbodsbepalingen (artikel 8 t/m 13):

- artikel 8:* Het is verboden planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.
- artikel 9:* Het is verboden (beschermde) dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.
- artikel 10:* Het is verboden (beschermde) dieren opzettelijk te verontrusten.
- artikel 11:* Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen (zie onderstaande paragraaf) van (beschermde) dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.
- artikel 12:* Het is verboden eieren van (beschermde) dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.
- artikel 13:* Het is verboden planten of producten van planten, of dieren dan wel eieren, nesten of producten van (beschermde) dieren te koop te vragen, te kopen of te verwerven, ten verkoop voorhanden of in voorraad te hebben, te verkopen of ten verkoop aan te bieden, te vervoeren, ten vervoer aan te bieden, af te leveren, te gebruiken voor commercieel gewin, te huren of te verhuren, te ruilen of in ruil aan te bieden, uit te wisselen of tentoon te stellen voor handelsdoeleinden, binnen of buiten het grondgebied van Nederland te brengen of onder zich te hebben.

Voortplantingsplaatsen en andere vaste rust- en verblijfplaatsen

Tot vaste rust- en verblijfplaatsen als bedoeld in artikel 11 worden bijvoorbeeld verblijven van vleermuizen of voortplantingswateren van de Rugstreeppad *Bufo calamita* gerekend. Ook de functionele omgeving van een verblijf kan een beschermde status hebben. Dit geldt bijvoorbeeld voor migratie- en vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen indien deze van belang zijn voor de instandhouding van een vaste rust- of verblijfplaats van de soort op populatieniveau.

Alle inheemse broedvogels en hun nesten mogen niet worden verstoord tijdens het broeden. Voor enkele vogelsoorten geldt dat de broedlocaties dermate belangrijk zijn voor de soort dat deze jaarrond zijn beschermd, dus ook buiten het broedseizoen zijn hier de verbodsbepalingen van artikel 11 van kracht. In 2009 is een aangepaste lijst met jaarrond beschermde vogels opgesteld (Ministerie van LNV 2009). Deze jaarronde bescherming krijgen bijvoorbeeld nesten van honkvaste koloniebroeders, nesten van anderszins zeer honkvaste soorten, soorten afhankelijk van bebouwing of vogels die ieder jaar gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om boomnesten die worden gebruikt door roofvogels en uilen, waaronder Buizerd *Buteo buteo* en Ransuil *Asio otus*, en vogels die aan menselijke bebouwing zijn gebonden als Gierzwaluw *Apus apus*, Huismus *Passer domesticus* en Kerkuil *Tyto alba*. Wanneer bij werkzaamheden de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats gegarandeerd kan worden is geen ontheffing nodig. Wanneer dit niet mogelijk is dient ontheffing aangevraagd te worden op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn.

Beschermingsregimes

Het soortbeschermingsdeel van de Europese Habitatrichtlijn is opgenomen in de Flora- en faunawet. In de Flora- en faunawet is een groot aantal in Nederland voorkomende planten en dieren opgenomen waarop de hier boven genoemde verbodsbepalingen van toepassing zijn. Later zijn deze soorten in drie beschermingsregimes ingedeeld. Deze driedeling is als volgt:

- Tabel 1. Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 1 voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor deze activiteiten hoeft geen ontheffing aangevraagd worden. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd is voor de soorten in tabel 1 een ontheffing nodig. Een ontheffingaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets).
- Tabel 2. Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 2 voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de staatssecretaris van EZ goedgekeurde gedragscode. Hetzelfde geldt voor alle vogelsoorten. Een gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf opgesteld worden en ingediend voor goedkeuring. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd is voor de soorten in tabel 2 een ontheffing nodig. Een ontheffingaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort'. Dit is niet van toepassing op alle vogelsoorten (zie toelichting tabel 3)
- Tabel 3. Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 3 voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de staatssecretaris van EZ goedgekeurde gedragscode. Deze vrijstelling is enigszins beperkt; voor activiteiten die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw en bestendig gebruik geldt geen vrijstelling voor artikel 10 van de Flora- en faunawet. Ook niet op basis van een gedragscode. Een gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf opgesteld worden en ingediend voor goedkeuring. Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt voor soorten in tabel 3 geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig. Voor activiteiten in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw en bestendig gebruik en voor activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling is het niet mogelijk voor artikel 10 voor de soorten in tabel 3 een ontheffing te krijgen. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd is voor de soorten in tabel 3 een ontheffing nodig.

Een ontheffingaanvraag voor de soorten van tabel 3 en de soorten vermeld in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (onder meer alle Nederlandse vleermuissoorten) wordt getoetst aan drie criteria:

- 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang;
- 2) er is geen alternatief;
- 3) er is geen sprake van afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Deze drie criteria vormen de zogenaamde uitgebreide toets. De drie criteria staan naast elkaar en niet na elkaar (aan alle drie moet voldaan zijn). De uitgebreide toets geldt ook voor alle vogelsoorten.

Gunstige staat van instandhouding

Het criterium 'gunstige staat van instandhouding' is van toepassing wanneer soorten uit tabel 2 en 3 van de Ffwet of Bijlage IV van de Habitatrichtlijn voorkomen, op locaties waar activiteiten gaan plaatsvinden die een wezenlijk negatief effect kunnen hebben op de aanwezige populaties van deze soorten. Deze 'gunstige staat van instandhouding van de soort' mag niet in het geding komen. Voorwaarden waaraan hiertoe voldaan

moeten worden staan in de Habitatrichtlijn benoemd. De 'staat van instandhouding' wordt als 'gunstig' beschouwd wanneer:

- Uit populatiedynamische gegevens blijkt dat de betrokken soort nog steeds een levensvatbare component is van de natuurlijke habitat waarin hij voorkomt, en dat op lange termijn zal blijven en
- het natuurlijke verspreidingsgebied van die soort niet kleiner wordt of binnen afzienbare tijd lijkt te zullen worden, en
- er een voldoende grote habitat bestaat en waarschijnlijk zal blijven bestaan om de populaties van die soort op langere termijn in stand te houden.

Mitigatie & Compensatie

Voor eventueel verlies van leefgebied van beschermde soorten op plaatsen waar ruimtelijke inrichting of ontwikkeling plaatsvindt, dient compensatie plaats te vinden, hetgeen kan inhouden dat er elders geschikt leefgebied wordt gecreëerd ten gunste van de soort. Daarnaast dienen mitigerende maatregelen te worden genomen waarmee de schade aan de aanwezige populatie tijdens werkzaamheden wordt beperkt.

Zorgplicht

In de Ffwet is een zorgplicht opgenomen (artikel 2), een algemeen geldende fatsoensnorm voor de omgang met flora en fauna. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen zo weinig mogelijk nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. Wanneer men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat werkzaamheden nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen hebben, dient men dit, mits redelijkerwijs mogelijk, te vermijden of deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het geval van beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht voor dieren betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien onvermijdelijk, met zo min mogelijk lijden gepaard gaat.

De genoemde drie items: mitigatie, compensatie en Zorgplicht, zijn algemene voorwaarden ter verkrijging van een eventuele ontheffing van de verbodsbepalingen in de Ffwet.

Literatuur

- Bijlsma, R.G., F. Hustings & C.J. Camphuysen, 2001. Algemene en schaarse vogels van Nederland (Avifauna van Nederland 2). GMB Uitgeverij/KNNV Uitgeverij, Haarlem / Utrecht.
- Boesveld, A. & A. Gmelig Meyling. 2011. Biotoopvoorkeuren van de Platte schijfhoren *Anisus vorticulus*. Zoekbeeld 2011(1): 10-14.
- Boesveld, A. A.W. Gmelig Meyling & I. van Lente. 2011. Verspreidingsonderzoek. Mollusken van de Europese Habitatrichtlijn. Resultaten van het inventarisatiejaar 2011. Platte schijfhoren *Anisus vorticulus*. Rapport HabSlak 2010. Stichting Anemoon, Bennebroek.
- Creemers, R. & Delft, J. van. (redactie). 2009. De Amfibieën en Reptielen van Nederland. Nederlandse Fauna deel 9. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- Kreutz, C.A.J. & H. Dekker 2000. Orchideeën van Nederland. ecologie – verspreiding – bedreiging – beheer. B.J. Seckel & C.A.J. Kreutz, Raalte & Landgraaf.
- Limpens, H., Mostert, K., & Bongers, W. 1997. Atlas van de Nederlandse Vleermuizen. Onderzoek naar verspreiding en ecologie. 2e druk. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. 2009. Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep (Dienst Regelingen, brief 26 augustus 2009, kenmerk ffw2009.corr.046) te downloaden van de website van het Ministerie van EL&I.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbehoud en Visserij, 26 augustus 2009. Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen. Brief Dienst Regelingen, Den Haag.
- Mostert, K. & J. Willemsen. 2011. Voorlopige werkatlas verspreiding zoogdieren in Zuid-Holland 2000-2011. Stichting Zoogdierenwerkgroep Zuid-Holland, Delft.
- Stichting Floron. 2011. Nieuwe Atlas van de Nederlandse Flora. Stichting Floron, Nijmegen.
- <http://www.libellennet.nl/>
- <http://www.verspreidingsatlas.nl/>
- <http://www.vlindernet.nl/>
- <http://www.vogelatlas.nl>
- <http://www.waarneming.nl>

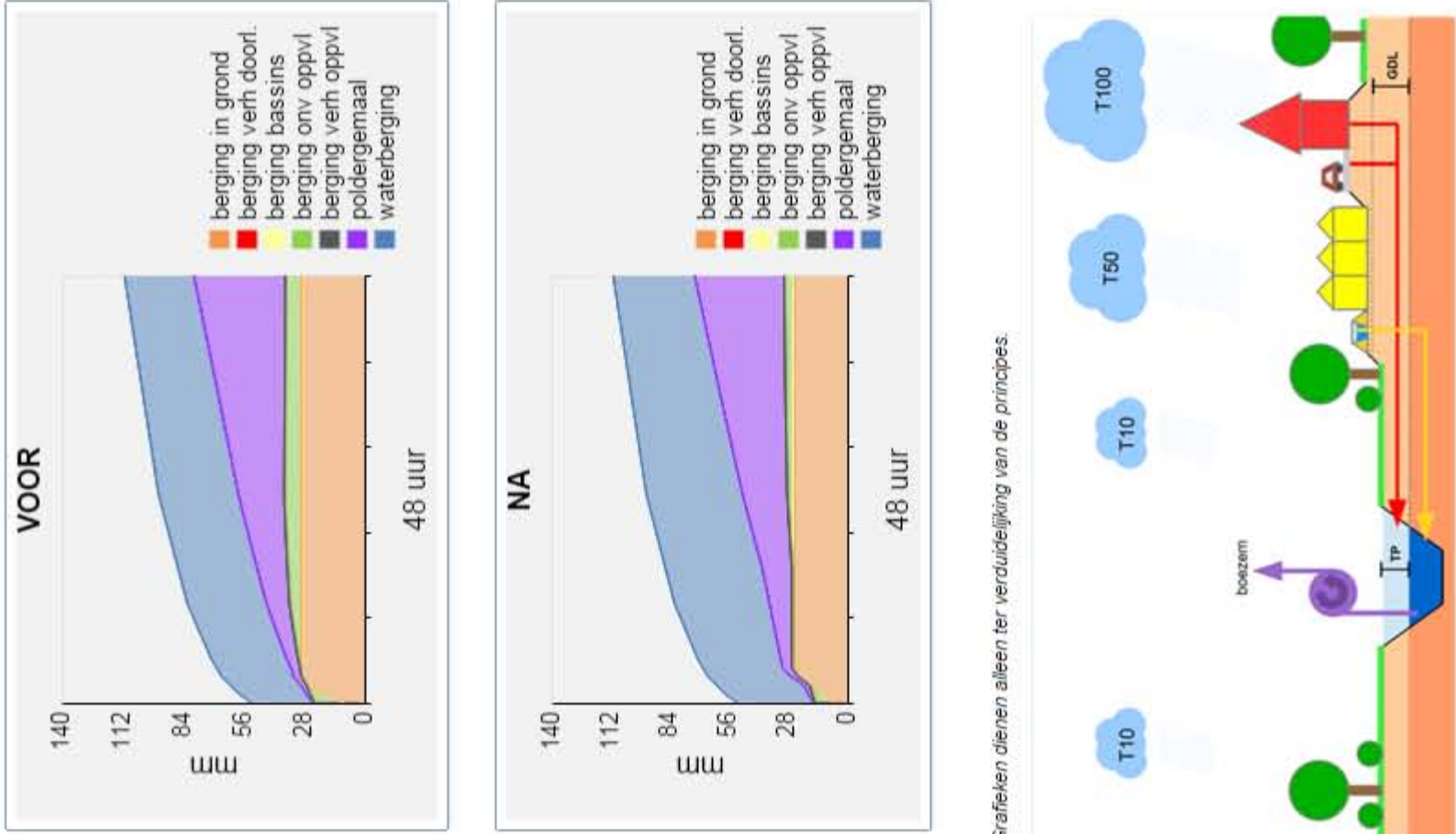
© Bureau Stadsnatuur | Westzeedijk 345 | 3015 AA Rotterdam

Niets uit deze uitgave mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteursrechthebbende.
BSR kan door opdrachtgever niet aansprakelijk worden gesteld voor schade die voortvloeit uit gebruik van data of gegevens of door toepassing van aanbevelingen en conclusies, die zijn opgenomen in deze rapportage.

Projectnaam en datum

Nieuwe Vogelbuurt woonveld A+B+C08/06/2016

type gebied			
oppervlakte plangebied	m²	Stedelijk bebouwd	83489
Bemaling polder/boezem gemaalcapaciteit	mm/etmaal	polder Vlaardingen-Holierhoel	
	mm/u	21,1 0,88	
Oppervlakteverdeling	m²	Stedelijk bebouwd	59349
	m²		0
	m²		0
	m²		24140
	m²		0
Gebiedskenmerken	m NAP		-1,50
	m NAP		-3,00
	m		1,50
	m		0,50
MV aangepast			
Waterberging	m³		755
benodigde compenserende berging			
Vasthoudmaatregelen / alternatieve waterberging	m³		0
geplande waterberging			
Oppervlaktewater	m³		755
te realiseren <u>extra</u> berging	m³		1510
te realiseren <u>extra</u> wateroppervlak	m²		0
te realiseren <u>extra</u> wateroppervlak	m²		1510
Opmerking			



Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Groen	14
Artikel 4	Tuin	15
Artikel 5	Verkeer	17
Artikel 6	Wonen - 1	18
Artikel 7	Waarde - Archeologie - 2	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	24
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 9	Algemene bouwregels	25
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 12	Aanvullende werking bouwverordening	29
Artikel 13	Parkeren	30
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 14	Overgangsrecht	31
Artikel 15	Slotregel	32

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het uitwerkingsplan Holy Zuidoost Midden, 2e uitwerking (Toekomst Noord deelplan 3) met identificatienummer NL.IMRO.0622.0258up02Hzom2009-0020 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 bovengelige 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, halte-aanduidingen, 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 twee-aaneengebouwde woning

een woning waarvan het hoofdgebouw minimaal aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw of aan- en uitbouwen is verbonden.

1.59 voorerf:

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

1.60 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 hoofdonthouding van het perceel is gesitueerd.

1.61 voorgevellijn:

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

1.62 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.

1.63 woning:

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

1.64 zijerf:

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

1.65 zijgevel:

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

1.66 zijgevellijn:

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

1.67 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 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 2/3 van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw.
- i. De breedte van een toegangsportaal mag niet meer bedragen dan 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. straatmeubilair;
 - e. kunstwerken;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. water;
 - h. oevers;
 - i. 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 6 Wonen - 1

6.1 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.

6.2 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 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen 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. 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

- i. Erfbebouwing mag op het bebouwbaar erf van een bijbehorend hoofdgebouw worden gebouwd;
- j. De gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 50 m²

per bouwperceel;

- k. Per bouwperceel is slechts één overkapping toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20m²;
- l. 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 erfbouw toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van 12 m²;
- m. Van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 2,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter;
- n. Van aan- en uitbouwen mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw;
- o. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, bij hoofdgebouwen die bestaan uit één bouwlaag;
- p. 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;
- q. 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;
- r. De afstand van erfbouw 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;
- s. De breedte van aan- en uitbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- t. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 meter;

Andere bouwwerken

- u. Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd;
- v. 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;
- w. 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;
- x. De bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 sub l. 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 6.2 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;
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 sub d. voor het toestaan van aangegebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen".

6.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de in lid 6.1 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 7 Waarde - Archeologie - 2

7.1 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".

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de in lid 7.1 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 7.2 onder b winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog;
- d. het bepaalde in 7.2 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 100 m², voor zover dit ook is toegestaan in de daar voorkomende bestemming(en).

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

7.3.1 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.

7.3.2 Uitzonderingen

Het onder 7.3.1 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 100 m² of minder.

7.3.3 Toetsingscriteria

- a. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens 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 7.3.1 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 7.3.1 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.

7.3.4 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.

7.3.5 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 8 Anti-dubbelregel

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 9 Algemene bouwregels

9.1 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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 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 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken van voorgeschreven maatvoering

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

11.2 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.

11.3 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.

11.4 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.

11.5 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.

11.6 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 12 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 13 Parkeren

13.1 Parkeernormen

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

13.2 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.

13.3 Afwijken van de parkeernorm

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de parkeernormen in de parkeernota indien het voldoet 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 14 Overgangsrecht

14.1 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.

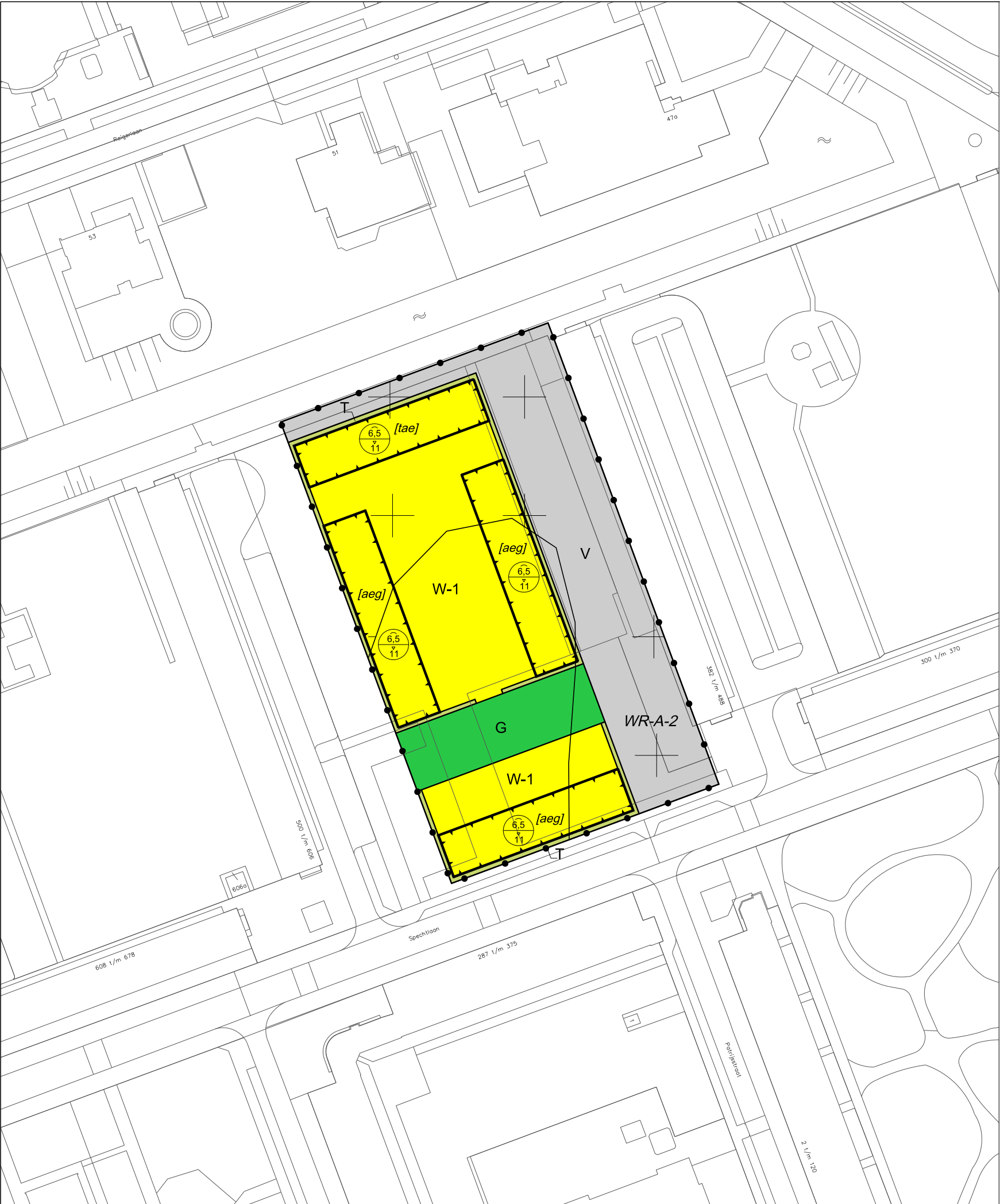
14.2 Overgangsrecht gebruik

- 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het uitwerkingsplan Holy Zuidoost Midden, 2e uitwerking (Toekomst Noord deelplan 3).

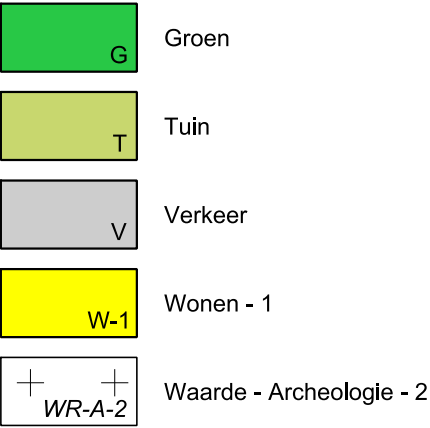
Analoge verbeelding



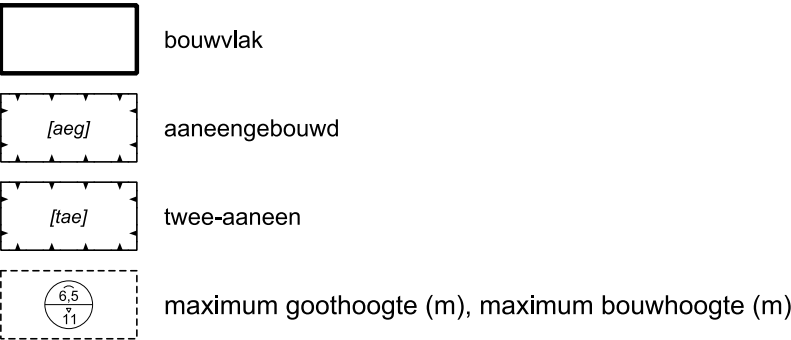
Plangebied



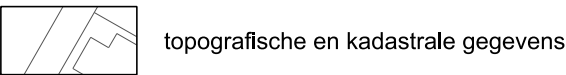
Bestemmingen



Aanduidingen



Verklaringen



Gemeente Vlaardingen
Uitwerkingsplan Holy Zuidoost Midden, 2e uitwerking
(Toekomst Noord deelplan 3)
analoge verbeelding



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

projectnummer: 0622-19

tekeningnummer: 0622-19-P01

IDN: NL.IMRO.0622.0258up02Hzom2009-0020

datum: juni 2016

schaal: 1:1000

status: ontwerp

formaat: A3