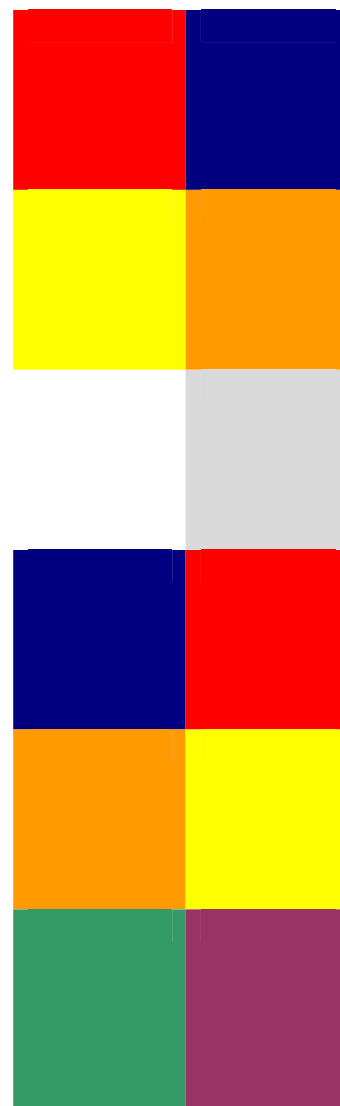




BESTEMMINGSPLAN

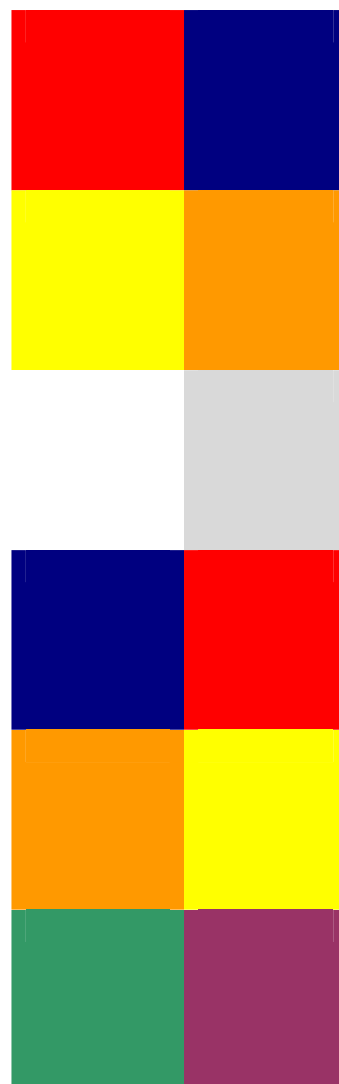
HOOGSTAD

vastgesteld 26 januari 2012

onherroepelijk 9 januari 2013



RAADSBSLUIT UITSPRAAK BEROEP REGELS VERBEELDING TOELICHTING



Status:	Onherroepelijk
Versie:	5
Datum:	9 januari 2013
IMRO code:	NL.IMRO.0209bpHoog2009-0040



Bestemmingsplan 'Hoogstad' onherroepelijk, Vlaardingen

Gemeente Vlaardingen



Burgemeester en wethouders van Vlaardingen maken bekend dat het bestemmingsplan Hoogstad onherroepelijk is geworden.

Het plangebied van het bestemmingsplan Hoogstad wordt globaal als volgt begrensd:

- aan de noordzijde door de rijksweg A20;
- aan de oostzijde door de Vlaardingse Vaart;
- aan de zuidzijde door de Westlandseweg;
- aan de westzijde door een strook langs de Marathonweg.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 26 januari 2012 gewijzigd vastgesteld. Tijdens de terinzagelegging van het vaststellingsbesluit is er beroep ingesteld bij de Afdeling bestuurs-rechtspraak van de Raad van State. Het beroepschrift is op 6 november 2012 in een zitting bij de Raad van State behandeld. Op 9 januari 2013 is het beroep door de Raad van State gegrond verklaard. Hierbij is het vaststellingsbesluit voor wat betreft artikel 7 lid 7.3 van de regels vernietigd. Het bestemmingsplan (minus het vernietigde artikel) is per die datum onherroepelijk geworden.

Het bestemmingsplan is in te zien bij de Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling op het Stadskantoor aan de Industrieweg 9 te Vlaardingen (maandag t/m vrijdag tijdens kantooruren van 9.00 – 16.00 uur). Tevens zijn de stukken in te zien op en te downloaden van de gemeentelijke website (www.vlaardingen.nl). Het digitale bestemmingsplan is verder beschikbaar gesteld aan en te raadplegen op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Vlaardingen, 5 maart 2013

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen.



RAADSBESLUIT

Registr.nr. : VLD/2011/20130
R.nr. : 86.2

Besluit van de gemeenteraad van Vlaardingen

De gemeenteraad van Vlaardingen,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 november 2011, R.nr. 86.1;

Gelet op de desbetreffende bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

Overwegende

dat het ontwerp bestemmingsplan Hoogstad, ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 31 maart 2011 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat de ter inzage legging op de in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze bekend is gemaakt;

dat gedurende deze termijn tegen het ontwerp bestemmingsplan bij de raad in totaal 3 zienswijzen zijn ingediend;

dat hij met de in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Hoogstad, door burgemeester en wethouders naar voren gebrachte weerleggingen van de zienswijzen, waarbij er aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen, kan instemmen;

dat hij met de overige aanpassingen van het bestemmingsplan, overeenkomstig de Staat van Wijzigingen, kan instemmen;

dat de zienswijzen van betrokkenen, de weerlegging hiervan, de Staat van Wijzigingen, alsmede de overige overwegingen in het voorstel van burgemeester en wethouders worden geacht deel uit te maken van dit besluit en als ingelast dienen te worden beschouwd;

dat er gelet op artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening geen noodzaak bestaat een exploitatieplan vast te stellen;

Besluit:

1. De ingebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de reactie op de ingebrachte zienswijzen, verwoord in de bijgevoegde Nota van zienswijzen, waarbij er aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.
3. In te stemmen met de Staat van wijzigingen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien er geen wettelijke noodzaak toe bestaat en er verder ook geen reden voor is.
5. Het bestemmingsplan Hoogstad gewijzigd vast te stellen.

Stadsontwikkeling en Toezicht

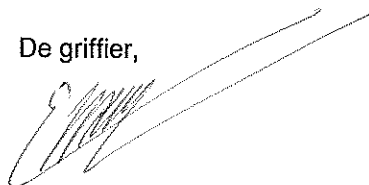
Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



Gemeente Vlaardingen

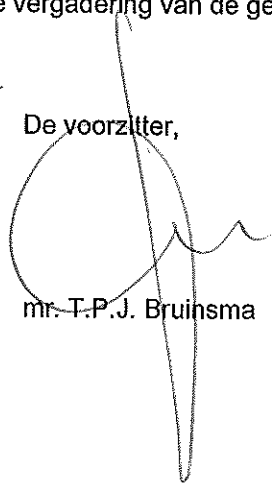
Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Vlaardingen, gehouden op 26 januari 2012.

De griffier,



drs. E.W.K. Meurs

De voorzitter,



mr. T.P.J. Bruinsma



RAADSVOORSTEL

Registr.nr. : VLD/2011/20130
R.nr. : 86.1
Datum besluit B&W : 15 november 2011
Portefeuillehouder : J. Versluijs

Raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Hoogstad

Vlaardingen, 15 november 2011

Aan de gemeenteraad.

Aanleiding

Het geldende bestemmingsplan Hoogstad dateert van 20 augustus 1994. Het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen in het Plan van Aanpak actualisatie bestemmingsplannen. De voornaamste doelstelling voor het nieuwe bestemmingsplan is het verkrijgen van een actueel planologisch-juridisch kader voor de betreffende gronden.

Toelichting

Algemeen

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Hiermee wordt bedoeld dat alle bestaande rechten in principe (minimaal) zijn gehandhaafd. Als gevolg van nieuw beleid en wetgeving zijn er diverse nieuwe beleidsuitgangspunten verwerkt, onder andere ten aanzien van nieuwe, grotere (zelfstandige) kantoren, archeologie, karakteristieke objecten en erfbebouwing (zie hieronder).

Actieplan Wonen

Het Actieplan Wonen is niet van toepassing op dit bestemmingsplan, aangezien het (hoofdzakelijk) gaat om bedrijven en kantoren (en slechts twee aanwezige woningen).

Kantoren

Het geldende bestemmingsplan maakt nog de realisatie mogelijk van zelfstandige kantoren. De wens om hier nog nieuwe, grotere (zelfstandige) kantoren te kunnen realiseren kan worden genuanceerd. Ook de provincie en de Kamer van Koophandel hebben in hun vooroverlegreactie gevraagd om de huidige mogelijkheden in het plangebied te beperken. Om deze redenen wordt er voor gekozen om de vestiging van nieuwe, grotere (zelfstandige) kantoren niet meer toe te staan, een en ander met uitzondering van de bestaande. De vestiging van kleinschalige kantoren blijft mogelijk.

Horeca

Naar aanleiding van overleg met ondernemers is gebleken dat er de wens bestaat om op de meubelboulevard een kleinschalige horecavoorziening in de lichte categorie te kunnen realiseren. Er is wat dat betreft een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om horeca in de categorie 1 te kunnen realiseren.

Overig relevant nieuw beleid

- Er is een regeling opgenomen ter bescherming van eventuele archeologische waarden. Deze heeft als consequentie dat voor sommige bouwwerken en werken slechts na het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek toestemming kan worden gegeven. In feite is dit een aanvulling op de geldende rechten. Het betreft hier overigens een regeling die in nieuwe bestemmingsplannen – afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde – standaard wordt doorgevoerd.



- Doorgaans wordt er een regeling opgenomen ter bescherming van de aanwezige karakteristieke objecten. Deze heeft als consequentie dat verbouwing of sloop slechts is toegestaan met behoud van de karakteristieke waarde. Dit wordt getoetst door de Commissie voor welstand en monumenten. De betreffende eigenaren zijn hiervan per brief op de hoogte gesteld voorafgaand aan de ter visie legging van het bestemmingsplan en hebben dienaangaande een zienswijze ingediend. Er is besloten om de regeling na het nemen van een wijzigingsbesluit voor zover nog gewenst alsnog van toepassing te kunnen verklaren (zie de bij het besluit horende Staat van wijzigingen en Nota van zienswijzen).
- De Regeling erfbebouwing bij woningen wordt toegepast als afwegingskader bij bouwaanvragen. Dit is voor wat betreft de twee aanwezige woningen verwerkt in het bestemmingsplan. Hierdoor zijn de bestaande rechten verruimd. In de praktijk zal men slechts merken dat er nu geen ontheffing meer is benodigd.

Digitaal versus analoge bestemmingsplan

Er is sinds kort voorgenomen om in de bijlagen bij het raadsvoorstel in het vervolg expliciet te verwijzen naar zowel het analoge als het digitale bestemmingsplan. Daarom enige uitleg hieromtrent. De gemeenteraad dient een bestemmingsplan vast te stellen conform de RO standaarden 2008, die sinds 1 januari 2010 wettelijk van kracht zijn. Als gevolg hiervan moet er in diverse planfasen ook een *digitaal* bestemmingsplan worden gemaakt. Het digitale bestemmingsplan is echter een wezenlijke andere vorm dan het (oude) analoge bestemmingsplan. In tegenstelling tot het analoge bestemmingsplan kan het digitale bestemmingsplan niet in de gebruikelijke boek-plus-kaartvorm worden gepresenteerd. Het digitale bestemmingsplan kan slechts worden *geviewd* via een scherm. Het digitale bestemmingsplan moet wat dat betreft raadpleegbaar en beschikbaar worden gesteld op de zogeheten 'landelijke voorziening' (www.ruimtelijkeplannen.nl). Het afdelingshoofd SOT is gemandateerd om deze actie uit te (laten) voeren. Omdat het digitale bestemmingsplan formeel onderdeel dient uit te maken van het raadsbesluit wordt daar in het raadsvoorstel in het vervolg expliciet naar verwezen. Voor het eenvoudig / gebruikersvriendelijk kunnen beoordelen van de inhoud van het bestemmingsplan wordt echter de (oude) analoge vorm nog steeds het meest geschikt geacht. Die vorm (boekje plus kaart) wordt daarom meegeleverd ten behoeve van de besluitvorming.

Procesverloop

Het voorontwerp bestemmingsplan Hoogstad is op 12 oktober 2010 door het college vrijgegeven voor het wettelijke vooroverleg met instanties (ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Het ontwerp bestemmingsplan is op 15 maart 2011 door het college is vrijgegeven voor de formele ter visie legging. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 31 maart 2011 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Op 9 april 2011 is er een informatiebijeenkomst georganiseerd in de vorm van een inloopavond. Gedurende de periode van ter visie legging zijn er 3 zienswijzen ingediend.

Planaanpassingen

Wettelijk vooroverleg

De binnengekomen reacties van de instanties vormden geen aanleiding het bestemmingsplan inhoudelijk ingrijpend te wijzigen. De betreffende opmerkingen zijn reeds verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen

De zienswijzen hadden betrekking op verscheidene onderdelen van het bestemmingsplan. Deze zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen (zie de Staat van wijzigingen en de Nota van zienswijzen).

Ambtshalve aanpassingen

Tenslotte dient nog melding te worden gemaakt van enkele ambtshalve aanpassingen in de toelichting bij het bestemmingsplan (zie de bij het besluit horende Staat van wijzigingen). Deze hebben te maken met voortschrijdend inzicht en/of gewenste standaardisering in het kader van de actualisering van de (diverse) bestemmingsplannen

Stadsontwikkeling en Toezicht

Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting



Gemeente Vlaardingen

Financiële consequenties

Niet van toepassing.

Juridische consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan en de officiële publicatie volgt nogmaals ter inzage legging van het besluit en bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken. In deze beroepstermijn kan beroep worden ingesteld tegen het raadsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Zie hiervoor – officiële publicatie. Verder worden de indieners van de zienswijzen via een brief met de bijgevoegde Nota van Zienswijzen op de hoogte stellen van de voorgenomen beslissing aangaande hun zienswijzen.

Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij uw raad voor:

1. De ingebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de reactie op de ingebrachte zienswijzen, verwoord in de bijgevoegde Nota van zienswijzen, waarbij er aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.
3. In te stemmen met de Staat van wijzigingen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien er geen wettelijke noodzaak toe bestaat en er verder ook geen reden voor is.
5. Het bestemmingsplan Hoogstad gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,
De secretaris, De burgemeester,

ir. C. Kruijt

mr. T.P.J. Bruinsma

RAAD/D & W/BURG.
d.d. 21-1-2012
nr. agenda 15
besluit: Cf

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Flenium Beheer
B.V., gevestigd te Vlaardingen,
appellante,

en

de raad van de gemeente Vlaardingen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 26 januari 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Hoogstad" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Flenium Beheer B.V. beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 6 november 2012, waar partijen niet zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het plan betreft een hoofdzakelijk conserverend plan voor het gebied, globaal begrensd door de rijksweg A20, de Westlandse weg en de Vlaardingsevaart.
2. Flenium Beheer B.V. richt zich tegen de wijzigingsbevoegdheid in artikel 7, lid 7.3, van de planregels, die het college de bevoegdheid geeft aan het bouwvlak op de gronden aan de Westlandseweg 260 de aanduiding "karakteristiek" toe te kennen. Zij stelt dat ten onrechte geen criteria voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen terwijl in de Staat van wijzigingen en nota van zienswijzen staat dat de planregels worden aangepast zodat het toekennen van de aanduiding "karakteristiek" alleen plaats zal vinden als de aanwijzing van het kantoorpand aan de Westlandseweg 260 te Vlaardingen als beeldbepalend object in stand blijft. Ook is volgens Flenium beheer B.V. niet duidelijk wat onder "karakteristieke waarden" in lid 7.3, onder b, wordt verstaan. Zij betoogt voorts dat lid 7.3 inconsequent is nu onder sub a het bouwvlak het uitgangspunt is, onder sub b het object en onder sub c het gehele gebouw.
 - 2.1. De raad stelt dat het pand aan de Westlandseweg 260 bij besluit van 29 mei 2012 op grond van de erfgoedverordening is aangewezen als beeldbepalend object. Tegen deze aanwijzing heeft Flenium Beheer B.V. beroep ingesteld. Volgens het gemeentelijk beleid heeft Westlandseweg 260 als beeldbepalend object in het ontwerpplan de aanduiding "karakteristiek" gekregen. Omdat de aanwijzing ten tijde van de vaststelling van het plan nog niet definitief was en Flenium Beheer B.V. een zienswijze heeft ingediend tegen de aanwijzing, heeft de raad de aanduiding gewijzigd naar een wijzigingsbevoegdheid voor de aanduiding "karakteristiek". De raad betoogt dat alleen gebruik gemaakt zal worden van de wijzigingsbevoegdheid als de aanwijzing op grond van de erfgoedverordening stand zal houden en dat deze werkwijze is gewaarborgd doordat deze is bevestigd door de betrokken wethouder per e-mail op 19 december 2011, door een ambtenaar op 4 januari 2012 en door het hoofd ruimtelijke ordening en volkshuisvesting per brief van 5 januari 2012.

De raad stelt dat de karakteristieke waarden gedetailleerd zijn beschreven in de lijst van beeldbepalende objecten en dat de waardering van de objecten volgens een algemeen aanvaarde waarderingssystematiek is uitgevoerd. Het kantoorgebouw is zowel een pand als een object zodat de terminologie in zoverre geen onderscheid met zich meebrengt.

2.2. Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat het college van burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kan wijzigen.

Mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden dient in een wijzigingsbepaling in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro berustende wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd.

De vraag of een wijzigingsbepaling door voldoende objectieve normen wordt begrensd hangt af van de omstandigheden van het geval. Hierbij kan onder meer belang worden gehecht aan de aard van de wijziging, de omvang van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet en de aanleiding voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid.

2.3. De raad stelt dat de wijzigingsbevoegdheid slechts zal worden toegepast voor zover de aanwijzing als karakteristiek object op grond van de erfgoedverordening in stand blijft.

In artikel 7, lid 7.3, onder a, van de planregels zijn geen voorwaarden gesteld aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, zodat het college, los van de vraag of de aanwijzing als karakteristiek object in stand blijft, gebruik kan maken van deze bevoegdheid. De planregels stemmen in zoverre niet overeen met het besluit tot vaststelling van het plan. Het bestreden besluit is dan ook in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) vastgesteld. Nu het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de planregels en de verbeelding wordt dit niet anders door de mededeling dat slechts toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid als de aanwijzing als beeldbepalend object onherroepelijk is geworden.

Hierbij komt dat vanwege het ontbreken van criteria voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 7, lid 7.3, onder a, evenmin blijkt in welke gevallen gebruik mag worden gemaakt van deze bevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid is in zoverre niet door voldoende objectieve normen begrensd. Het betoog van de raad dat onder karakteristieke waarden, de waarden worden bedoeld, die in de lijst van beeldbepalende objecten zijn omschreven, slaagt niet, nu iedere concretisering in de planregels ontbreekt. Het plan is in zoverre in strijd met artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro.

2.4. Het beroep is gegrond. Gelet op hetgeen onder 2.3 is overwogen, dient artikel 7, lid 7.3, van de planregels wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a,

van de Wro, te worden vernietigd. De overige beroepsgronden van Flenium Beheer B.V. behoeven derhalve geen bespreking meer.

3. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Vlaardingen van 26 januari 2012, kenmerk VLD/2011/20130, wat betreft artikel 7, lid 7.3 van de planregels;
- III. gelast dat de raad van de gemeente Vlaardingen aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Flenium Beheer B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 310,00 (zegge: driehonderdtien euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. T.L.J. Drouen, ambtenaar van staat.

w.g. Van Diepenbeek
lid van de enkelvoudige kamer

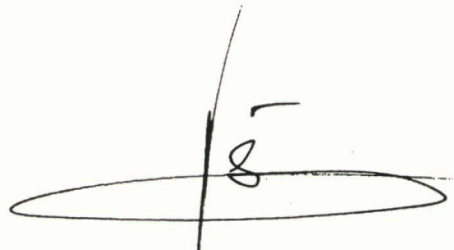
w.g. Drouen
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 9 januari 2013

375-725.

Verzonden: 9 januari 2013

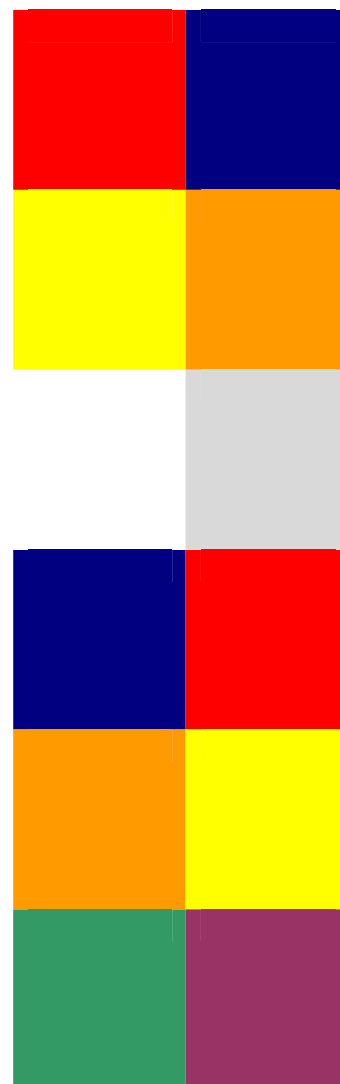
Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line crossing through them.

mr. H.H.C. Visser



REGELS



BESTEMMINGSPLAN

HOOGSTAD

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen	9
Artikel 4 Bedrijventerrein	10
Artikel 5 Groen	12
Artikel 6 Horeca	13
Artikel 7 Kantoor	14
Artikel 8 Maatschappelijk	15
Artikel 9 Recreatie - Jachthaven	16
Artikel 10 Sport	17
Artikel 11 Tuin	18
Artikel 12 Verkeer	19
Artikel 13 Verkeer - Verblijfsgebied	20
Artikel 14 Water	21
Artikel 15 Wonen	22
Artikel 16 Leiding - Gas (dubbelbestemming)	24
Artikel 17 Leiding - Riool (dubbelbestemming)	26
Artikel 18 Waarde - Archeologie - 1 (dubbelbestemming)	28
Artikel 19 Waarde - Archeologie - 2 (dubbelbestemming)	30
Artikel 20 Waarde - Archeologie - 3 (dubbelbestemming)	32
Artikel 21 Waarde - Archeologie - 4 (dubbelbestemming)	34
Artikel 22 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)	36
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	38
Artikel 23 Anti-dubbeltelregel	38
Artikel 24 Algemene bouwregels	39
Artikel 25 Algemene gebruiksregels	40
Artikel 26 Algemene aanduidingsregels	41
Artikel 27 Algemene afwijkingsregels	42
Artikel 28 Algemene wijzigingsregels	43
Artikel 29 Algemene procedureregels	44
Artikel 30 Parkeren	45
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	46
Artikel 31 Overgangsrecht	46
Artikel 32 Slotregel	47
BIJLAGE	
1. Staat van Bedrijfsactiviteiten	

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Hoogstad van de gemeente Vlaardingen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0622.0209bpHoog2009-0040 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouwen

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

1.6 achtererf

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

1.7 achtergevel

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

1.8 achtergevellijn

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

1.9 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

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

1.11 bebouwingspercentage

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

1.12 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.



1.13 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.

1.14 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 m uit de achterste perceelsgrens. 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.

1.15 bebouwingsoppervlakte

het totale oppervlak van de bouwlagen van een (horeca of dienstverlenend) bedrijf, kantoor of winkel met inbegrip van de daartoe behorende magazijnruimte en overige dienstruimten.

1.16 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.17 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.

1.18 begane grond

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

1.19 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.

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 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, priël of berging alsmede hobbykasten en huisdierenverblijven.

1.23 bouwen

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

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag



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

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

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

1.29 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.30 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op ontspanning en/of vermaak, hoofdzakelijk binnen gebouwen, waaronder: ateliers, podiumkunsten en bioscopen en/of musea en toeristische attracties en/of muziek- en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra en/of seksinrichtingen en/of casino's en feestzalenverhuur.

1.31 dagrecreatie

het uitoefenen van niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, vissen, zwemmen en natuurobservatie, waarbij overnachting nadrukkelijk is uitgesloten.

1.32 dakkapel

een verticaal raamkozijn in een schuin dakvlak, voorzien van een eigen dak en zijwanden.

1.33 dakopbouw

een aanzienlijke doorbreking van het dakvlak, niet zijnde een dakkapel.

1.34 Detailhandel

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

1.35 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.

1.36 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.

1.37 erfbebouwing

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

1.38 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- 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.

1.39 gebouw

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

1.40 halfvrijstaande woning

een woning waarvan het hoofdgebouw onderdeel uitmaakt van twee hoofdgebouwen die slechts aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw zijn verbonden.

1.41 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.

1.42 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.43 Horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij

Het onderscheid in de volgende typen is relevant:

- Categorie 1 – Lichte horeca / dagzaken (automatiek, broodjeszaak, lunchroom, ijssalon, traiteur / afhaalcentrum). Hierbij gaat het om winkelondersteunende horeca, zonder alcoholvergunning. Het voornaamste criterium is de Winkeltijdenwet, wat inhoudt maandag tot en met zaterdag geopend tot maximaal 22.00 uur en op koopzondagen. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Voor bepaalde zaken geldt dat zij wel op zondag geopend mogen zijn, omdat zij vallen onder het vrijstellingenbesluit (artikel 10b van het Vrijstellingenbesluit Winkeltijdenwet).
- Categorie 2 – Horeca (restaurant, bistro, hotel, shoarma, snackbar, proeflokaal met eten). Onder deze categorie vallen horeca-inrichtingen waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van maaltijden / eten. Alleen hebben zij of een drank- & horecavergunning zoals bistro, restaurant, eetcafé en/of zijn zij buiten de tijden van de Winkelwet geopend en hebben een verkeersaantrek-kende werking zoals shoarma- en pizzeria's. Tevens kunnen zij over een bezorg- of afhaal-service beschikken, waardoor zij aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. Ook bedrijven en inrichtingen gericht op het verschaffen van logies, al of niet in combinatie met het verstrekken van consumpties en/of drank, vallen onder deze categorie.
- Categorie 3 – Middelzware horeca (grand café, café, proeflokaal zonder eten, snooker- en biljartcentrum). In deze categorie zitten de horecabedrijven waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en die voor een goed functioneren ook een gedeelte van de nacht geopend zijn. Daardoor kunnen zij aanmerkelijke hinder voor de omgeving met zich meebrengen.
- Categorie 4 – Zware horeca (dancing / discotheek, bar / nachtclub, zalenverhuur / partycentrum, casino of amusements-centrum met horeca). Met de zware horeca worden de zaken aangeduid die gelet op vloeroppervlakte veel bezoekers hebben en waar geluid een belangrijk onderdeel is van de bedrijfsvoering. Het casino of amusementscentrum met horeca is ook bij deze categorie zware horeca geplaatst, gelet op de bijzondere wetgeving waarmee deze vorm van vrijetijdsbesteding te maken heeft.



1.44 Kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres en vergaderaccommodatie.

1.45 kap

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

1.46 luifel

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

1.47 Maatschappelijk

het uitoefenen van activiteiten gericht op de zorg en kinderopvang en sociale, culturele, medische, maatschappelijke, educatieve, religieuze en openbare dienstverlening.

1.48 nutsvoorziening

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

1.49 ondergronds bouwwerk

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

1.50 overkapping

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

1.51 perifere detailhandel

detailhandel in goederen die, gezien de aard en omvang van de aangeboden goederen, in woon- en winkelwijken niet of minder goed zijn in te passen, zijnde (a) detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, (b) detailhandel in zeer volumineuze goederen zoals auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen, (c) tuincentra en (d) bouwmarkten of grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlakte van minimaal 1.000 m².

1.52 prostitutie

het aanbieden van seksuele diensten tegen materiele vergoeding.

1.53 recreatie

het uitoefenen van activiteiten gericht op ontspanning en/of vermaak, hoofdzakelijk buiten gebouwen, waaronder dagrecreatie, jachthavens, passantenhavens, stranden, volkstuinten et cetera, zulks met uitzondering van sport.

1.54 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, seks theater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.55 sport

het uitoefenen van activiteiten gericht op sport en/of spel, zowel binnen als buiten gebouwen, waaronder fitnesscentra, sporthallen, sportvelden, zwembaden et cetera.



1.56 straatmeubilair

De op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halteaanduidingen, 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 hoofdontsluiting van het perceel is gesitueerd.

1.61 voorgevellijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 de grondoppervlakte

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

2.9 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. voor gebouwen of andere bouwwerken gelegen in of op de grens van het water: het Nieuw Amsterdams Peil (NAP);
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.



HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van L.P.G.
 - b. servicestation en wasstraat
- al dan niet in combinatie met
- c. ondergeschikte detailhandel
- en de daarbij horende:
- d. bergingen
 - e. ontsluitingen, wegen en paden
 - f. parkeervoorzieningen
 - g. groenvoorzieningen
 - h. water

3.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Er mogen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd.
- b. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

Andere bouwwerken

- d. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- e. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- f. De bouwhoogte van antennes, antennemasten en ontluchtingspijpen mag niet meer bedragen dan 5 m.
- g. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- of terreinafscheiding, lichtmasten, antennes, antennemasten of ontluchtingspijpen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Detailhandel is slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf.



Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven
- b. dienstverlening
- c. kantoren
- d. maatschappelijke voorzieningen en activiteiten die deel uitmaken van de bij deze regels horende Staat van Bedrijfsactiviteiten
- e. perifere detailhandel
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' tevens voor detailhandel in elektronica produkten en witgoed
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2' tevens voor een webwinkel of postorderbedrijf in computers, randapparatuur en software

al dan niet in combinatie met:

- h. ondergeschikte detailhandel

en de daarbij horende:

- i. bergingen
- j. tuinen, erven en terreinen
- k. ontsluitingen, wegen en paden
- l. parkeervoorzieningen
- m. nutsvoorzieningen
- n. groenvoorzieningen
- o. water

4.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Er mogen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd.
- b. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- d. De voorgevel en/of representatieve kant van gebouwen mogen uitsluitend worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bouwgrens, dan wel achter deze bouwgrens mits de bebouwing is georiënteerd op de weg.
- e. Het bebouwingspercentage per perceel bedraagt ten hoogste 80%.
- f. De brutovloeroppervlakte van zelfstandige kantoren bedraagt ten hoogste 1.000 m² per vestiging. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' mag de brutovloeroppervlakte meer bedragen dan 1.000 m².
- g. De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3 m.
- h. De hoogte van de bouwlagen mag niet meer bedragen dan 6 m voor de eerste bouwlaag en 4 met voor iedere volgende bouwlaag.

Andere bouwwerken

- i. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- j. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- k. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- of terreinafscheiding, lichtmasten zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – hoogteaccent' een maximale bouwhoogte van 26 meter toe te staan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregelsten behoeve van overschrijding van de bouwgrens indien uit architectonisch oogpunt deze overschrijding wenselijk is, waarbij de afstand van de voorgevel en/of



representatieve kant van het gebouw tot de grens van de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied niet minder dan 5 m bedraagt.

- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het situeren van de gebouwen op een geringere afstand tot de perceelsgrenzen, waarbij geldt dat de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen planologische, stedenbouwkundige, landschappelijke en/of verkeersbelangen zich hiertegen niet verzetten en de situering van de voorgevel en/of representatieve kant van de gebouwen onverminderd van toepassing is.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Er zijn slechts bedrijfsactiviteiten toegestaan die zijn opgenomen in categorie 1 t/m 3.2 van de bij deze regels horende Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die niet zijn genoemd in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bij deze regels horende Staat van Bedrijfsactiviteiten welke naar de aard gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1, 2, 3.1 of 3.2.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' uitsluitend bedrijven in categorie 1, 2 en 3.1 van de bij deze regels horende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan, dan wel bedrijven die niet zijn genoemd in categorie 1, 2 en 3.1 van de bij deze regels horende Staat van Bedrijfsactiviteiten welke naar de aard gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1, 2 of 3.1.
- c. Bedrijven zoals genoemd in artikel 41 Wet geluidhinder zijn niet toegestaan.
- d. De brutovloeroppervlakte van de bij de bedrijven behorende kantoren per bedrijf mag niet meer bedragen dan 2.000 m² b.v.o. voor zover de totale brutovloeroppervlakte van het betreffende bedrijf groter is dan 4.000 m² b.v.o.
- e. De brutovloeroppervlakte van de bij de bedrijven behorende kantoren per bedrijf mag niet meer bedragen dan 50% van de totale brutobedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijf voor zover de totale brutovloeroppervlakte van het betreffende bedrijf kleiner dan of gelijk is aan 4.000 m² b.v.o.
- f. Er mogen geen bedrijfswoningen worden opgericht.
- g. Parkeervoorzieningen bestemd voor het stallen van motorvoertuigen, bromfietsen en fietsen, alsmede bestemd voor het laden en lossen van goederen, dienen te worden gerealiseerd op het bij de bedrijven en kantoren behorende onbebouwde terrein.
- h. Buitenopslag is niet toegestaan. Tot buitenopslag wordt niet gerekend het tentoonstellen van auto's ten behoeve van verkoop in de buitenlucht.
- i. Behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' en 'specifieke vorm van detailhandel - 2' is detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel, slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf. Als nevenassortiment is detailhandel slechts toegestaan onder de hierna genoemde voorwaarden. Het nevenassortiment moet passen bij het hoofdassortiment. Het nevenassortiment moet niet meer ruimte in beslag nemen dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak. Uit distributie-planologisch onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelstructuur. Er wordt advies gevraagd aan het Regionaal Economisch Overleg (REO). Deze voorwaarden gelden niet voor detailhandel van summiere, niet-relevante omvang, waarbij redelijkerwijs niet meer gesproken kan worden van nevenassortiment.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen wro-zone - wijzigingsgebied 1 de aanduiding 'horeca van categorie 1' toe te voegen en daarbij desgewenst het bouwvlak aan te passen ten behoeve van het mogelijk maken van een horecavestiging in categorie 1.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel - 1' en 'specifieke vorm van detailhandel - 2' te laten vervallen ten behoeve van het onmogelijk maken van nieuwe detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel.



Artikel 5 Groen

5.1 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. straatmeubilair
 - g. kunstwerken
 - h. water
 - i. oevers
 - j. oeververbindingen

5.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.
- b. Het oppervlak van een gebouw mag niet meer bedragen dan 12 m².
- c. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Andere bouwwerken

- d. Er mogen andere bouwwerken, geen overkapping anders dan speelvoorzieningen zijnde, worden gebouwd.
- e. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen lichtmasten zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- f. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter.



Artikel 6 Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca
- b. ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum' voor vergader- en congresruimten en de daarbij horende:
- c. tuinen, erven en terreinen
- d. ontsluitingen, wegen en paden
- e. parkeervoorzieningen
- f. nutsvoorzieningen
- g. groenvoorzieningen
- h. water

6.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

Andere bouwwerken

- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- e. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- of terreinafscheiding en/of lichtmasten zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Er zijn slechts horeca-activiteiten toegestaan die moeten worden aangemerkt als categorie 1 en 2.

6.4 Afwijking van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregels voor het toestaan van horeca uit categorie 3, met dien verstande dat horeca uitsluitend op de begane grond is toegestaan en de afwijkende horeca geen grotere overlast voor de woonomgeving mag opleveren.



Artikel 7 Kantoor

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor
 - b. dienstverlening
- en de daarbij horende:
- c. bergingen
 - d. tuinen, erven en terreinen
 - e. ontsluitingen, wegen en paden
 - f. parkeervoorzieningen
 - g. nutsvoorzieningen
 - h. groenvoorzieningen
 - i. water

7.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van een gebouw en het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

Andere bouwwerken

- c. De bouwhoogte van erf- en terreinascheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.



Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen en activiteiten

al dan niet in combinatie met:

- b. detailhandel
- c. horeca
- d. kantoren

en de daarbij behorende:

- e. bergingen
- f. tuinen, erven, terreinen en pleinen
- g. ontsluitingen, wegen en paden
- h. parkeervoorzieningen
- i. nutsvoorzieningen
- j. groenvoorzieningen
- k. straatmeubilair
- l. kunstwerken
- m. water
- n. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' voor een woning;

8.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

Andere bouwwerken

- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- e. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- f. Er mag slechts 1 overkapping per bouwperceel worden gerealiseerd.
- g. Het oppervlak van een overkapping mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- h. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- en terreinafscheiding of lichtmast of overkapping zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak.
- b. Het gezamenlijke oppervlak aan gebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 50 m²
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

8.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Detailhandel is slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf.
- b. Horeca is slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf.
- c. Kantoren zijn slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf.



Artikel 9 Recreatie - Jachthaven

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie – Jachthaven aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jachthaven
- en de daarbij horende:
- b. tuinen, erven en terreinen
- c. ontsluitingen, wegen en paden
- d. parkeervoorzieningen
- e. nutsvoorzieningen
- f. groenvoorzieningen
- g. water

9.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

Andere bouwwerken

- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.



Artikel 10 Sport

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport
- b. dagrecreatie
- c. restaurant
- d. sauna

en de daarbij horende:

- e. ondersteunende detailhandels- en/of horeca activiteiten
- f. voorzieningen
- g. tuinen, erven en terreinen
- h. ontsluitingen, wegen en paden
- i. parkeervoorzieningen
- j. nutsvoorzieningen
- k. groenvoorzieningen
- l. water

10.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

Andere bouwwerken

- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- e. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- of terreinafscheiding en lichtmasten en vlaggenmasten zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak.
- b. Het gezamenlijke oppervlak aan gebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 50 m².
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

10.4 Specifieke gebruiksregels

- a. De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de restauratieve voorzieningen bedraagt ten hoogste 300 m².



Artikel 11 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. tuin
- b. ontsluitingen, wegen en paden

11.2 Bouwregels

Erkers en toegangsportalen

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

Andere bouwwerken

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

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen met betrekking tot de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van en zon- en daglichttoetreding op aangrenzende gronden.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Tuin te wijzigen in de bestemming Wonen -1 of Wonen -2 ten behoeve van het mogelijk maken van erfbebouwing bij het bijbehorende hoofdgebouw, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning.



Artikel 12 Verkeer

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

12.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, met een oppervlakte van ten hoogste 12 m².
- b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Andere bouwwerken

- c. Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd.
- d. De bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 12 meter.
- e. De bouwhoogte van pijlers ten behoeve van een viaduct mag niet meer bedragen dan 20 meter.
- f. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen lichtmasten, bewegwijzering, verkeersregulering of pijlers zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.



Artikel 13 Verkeer - Verblijfsgebied

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer – Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontsluitingen, wegen en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
 - b. terreinen en pleinen
 - c. parkeervoorzieningen
- al dan niet in combinatie met:
- d. nutsvoorzieningen
 - e. groenvoorzieningen
 - f. straatmeubilair
 - g. kunstwerken
 - h. water
 - i. oevers
 - j. oeververbindingen

13.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, met een oppervlakte van ten hoogste 12 m²;
- b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Andere bouwwerken

- c. Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd.
- d. De bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 10 meter.
- e. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen lichtmasten, bewegwijzering of verkeersregulering zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

13.3 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen wro-zone - wijzigingsgebied 1 de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied te wijzigen in de bestemming Horeca ten behoeve van het mogelijk maken van een horecavestiging in ten hoogste categorie 1.



Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water
 - b. waterberging
 - c. waterhuishouding
 - d. waterlopen en waterpartijen
 - e. infiltratievoorzieningen
 - f. oevers
 - g. jachthaven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven'
- al dan niet in combinatie met:
- h. nutsvoorzieningen
 - i. groenvoorzieningen
 - j. speelvoorzieningen
 - k. kunstwerken
 - l. oeververbindingen

14.2 Bouwregels

- a. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter.

14.3 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen wro-zone wijzigingsgebied 2 de bestemming te wijzigen in de bestemming Sport.
- b. In het kader van het doelmatig functioneren van de waterhuishouding zal vooraf schriftelijk toestemming worden gevraagd aan de waterbeheerder.
- c. Naar de aanwezigheid en/of bescherming c.q. veiligstelling en/of compensatie van ecologische waarden zal vooraf onderzoek dienen te worden verricht.

Horeca nabij winkelboulevard

- d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Water gedeeltelijk te wijzigen middels het toevoegen van de aanduiding 'horeca van categorie 1' ten behoeve van het mogelijk maken van een terras boven het water behorend bij de horecavestiging. Na de betreffende wijziging van de verbeelding zijn de volgende regels (mede) van toepassing.
- e. De voor Water aangewezen gronden zijn alsmede bestemd voor: horeca in de vorm van een terras ten behoeve van de aangrenzende horeca-vestiging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1'.



Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen 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. tuinen
- e. erven
- f. bergingen
- g. parkeren
- h. ontsluitingen, wegen en paden
- i. groenvoorzieningen
- j. speelvoorzieningen
- k. nutsvoorzieningen
- l. water

15.2 Bouwregels

Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd in de vorm van halfvrijstaande en geschakelde woningen.
- c. Per bouwperceel is slechts één hoofdgebouw toegestaan.
- d. De goot- en/of bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- e. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 m.

Erfbebouwing

- f. Erfbebouwing mag slechts op het erf van een bijbehorend hoofdgebouw worden gebouwd.
- g. Ondergrondse gebouwen mogen slechts onder erfbebouwing worden gebouwd.
- h. Het gezamenlijke oppervlak aan erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 40% van het bebouwbaar erf.
- i. Het gezamenlijke oppervlak aan erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 75 m²
- j. De diepte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- k. De breedte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- l. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, tot een maximum van 3,25 m, bij hoofdgebouwen die bestaan uit één bouwlaag.
- m. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw plus 0,80 m, bij hoofdgebouwen die bestaan uit meer dan één bouwlaag.
- n. De afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 m als het achtererf grenst aan het openbaar gebied.
- o. De bouw- en goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag respectievelijk niet meer bedragen dan 3,50 m en 2,80 m als er sprake is van afdekking met een kap.
- p. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 2,80 m als er sprake is van een platte afdekking.
- q. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 m.

Andere bouwwerken

- r. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.



- s. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd.
- t. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen met betrekking tot de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

15.4 Afwijken van de bouwregels

Ondergrondse gebouwen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het toestaan van een grotere ondergrondse bouwdiepte ten behoeve van het bouwen van ondergrondse gebouwen.
- b. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 3 m.

Bijgebouwen

- c. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bouwregels voor erfbouw voor het toestaan van een maximaal gezamenlijk oppervlak van 50% onder voorwaarde dat de gebruiksmogelijkheden van en zon- en daglichttoetreding op aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Woningen

- a. Per hoofdgebouw is slechts één woning toegestaan.

Beroep en bedrijf aan huis

- b. Er is beroep en bedrijf aan huis toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan de woonfunctie.
- c. Het gezamenlijke oppervlak dat wordt gebruikt voor beroep en bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m².



Artikel 16 Leiding - Gas (dubbelbestemming)

16.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Leiding – Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een aardgastransportleiding. en de daarbij horende:
- b. bouwwerken, zoals meet- en regelstations, pompstations en afsluiters met dien verstande dat:
- c. indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming Leiding – Gas en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, behalve de bestemming Waterstaat – Waterkering, prevaleert het bepaalde in de bestemming Leiding – Gas

16.2 Bouwregels

- a. Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de primaire bestemming.
- b. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- d. De bouwwerken zijn slechts toelaatbaar, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de gasleiding(en) en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de gasleiding.

16.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en toestaan dat ten behoeve van en volgens de regels van de secundaire bestemming en (eventuele) dubbelbestemming gebouwen en andere bouwwerken worden gerealiseerd indien en voorzover de belangen van de betrokken leiding zulks gedogen en het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leidingen dient te zijn gewaarborgd.
- b. De afwijking wordt niet toegestaan dan nadat advies is ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

Verbod op werken, geen bouwwerken zijnde, aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen aan te leggen.
- b. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) het huidige maaiveldniveau te veranderen door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen.
- c. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) diepwortelende beplantingen en/of bomen aan te brengen.
- d. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) heiwerkzaamheden uit te voeren en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen.
- e. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) te diepploegen.
- f. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies aan te leggen.
- g. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) watergangen aan te leggen of reeds bestaande watergangen te vergraven, verruimen of dempen.



Uitzondering

- h. Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer.
- i. Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die betrekking hebben op reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- j. Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die betrekking hebben op mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Voorwaarden

- k. De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de gasleiding(en) en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de gasleiding.



Artikel 17 Leiding - Riool (dubbelbestemming)

17.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Leiding – Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een afvalwatertransportleiding. en de daarbij horende:
- b. bouwwerken, zoals meet- en regelstations, pompstations en afsluiters met dien verstande dat:
- c. indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de dubbelbestemming Leiding – Riool en het bepaalde in de overige daar voorkomende enkelbestemmingen prevaleert het bepaalde in de bestemming Leiding – Riool

17.2 Bouwregels

- a. Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de primaire bestemming.
- b. Er mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat van de gebouwen de inhoud ten hoogste 25 m³ en de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen
- c. De maximale hoogte voor het bouwen van andere bouwwerken bedraagt 3 meter.

17.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en toestaan dat ten behoeve van en volgens de regels van de secundaire bestemming en (eventuele) dubbelbestemming gebouwen en andere bouwwerken worden gerealiseerd indien en voorzover de belangen van de betrokken leiding zulks gedogen en het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leidingen dient te zijn gewaarborgd;
- b. De ontheffing wordt niet verleend dan nadat advies is ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

Verbod op werken, geen bouwwerken zijnde, aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen aan te leggen.
- b. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) het huidige maaiveldniveau te veranderen door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen.
- c. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) diepwortelende beplantingen en/of bomen aan te brengen.
- d. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) heiwerkzaamheden uit te voeren en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen.
- e. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) te diepploegen.
- f. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies aan te leggen.
- g. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) watergangen aan te leggen of reeds bestaande watergangen te vergraven, verruimen of dempen.

Uitzondering

- h. Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer.



- i. Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die betrekking hebben op reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- j. Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die betrekking hebben op mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Voorwaarden

- k. Alvorens te beslissen omtrent een aanvraag met betrekking tot een aanlegvergunning verkrijgen burgemeester en wethouders een advies van de desbetreffende beheerder met betrekking tot de belangen van de leiding en/of kabels en de veiligheid van personen en goederen ter plaatse.



Artikel 18 Waarde - Archeologie - 1 (dubbelbestemming)

18.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde – Archeologie - 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.
- b. Indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming Waarde - Archeologie - 1 en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming Waarde - Archeologie - 1.

18.2 Bouwregels

- a. Er mogen uitsluitend de hierna genoemde bouwwerken worden gebouwd.
- b. Er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.
- c. Ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Hiertoe winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.
- d. Ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning voorwaarden te verbinden.
- e. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- f. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het doen van opgravingen.
- g. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting de bouw te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- h. Het bepaalde in 18.2 onder b en c is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op 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.
- i. Het bepaalde in 18.2 onder b en c is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een diepte onder peil van ten hoogste 30 cm.

18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 1 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de bodem op te hogen.
- b. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 1 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) wegen, paden, banen of parkeergelegenheid aan te leggen en andere oppervlakteverhardingen te verbreden en/of verharden en/of aan te brengen.
- c. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 1 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) vijvers en andere wateren aan te leggen, te verbreden en/of te dempen.
- d. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 1 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) het waterpeil te verlagen of te verhogen.



- e. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 1 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies aan te brengen.
- f. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 1 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) graafwerkzaamheden of grondbewerkingen op een groter diepte dan 30 cm uit te voeren, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
- g. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 18.3 onder a t/m f genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- h. 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. Hiertoe winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.
- i. Voor zover de onder 18.3 onder a t/m f 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 omgevingsvergunning worden verbonden.
- j. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- k. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het doen van opgravingen.
- l. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- m. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen.
- n. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- o. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die 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.
- p. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden waarvoor de betreffende gronden op een diepte minder dan 30 cm onder peil worden geroerd.

18.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Waarde – Archeologie - 1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.



Artikel 19 Waarde - Archeologie - 2 (dubbelbestemming)

19.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde – Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.
- b. Indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming Waarde - Archeologie - 2 en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming Waarde - Archeologie - 2.

19.2 Bouwregels

- a. Er mogen uitsluitend de hierna genoemde bouwwerken worden gebouwd.
- b. Er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.
- c. Ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Hiertoe winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.
- d. Ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning voorwaarden te verbinden.
- e. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- f. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het doen van opgravingen.
- g. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting de bouw te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- h. Het bepaalde in 19.2 onder b en c is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op 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.
- i. Het bepaalde in 19.2 onder b en c is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een diepte onder N.A.P. van ten hoogste 2,5 m.

19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 2 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de bodem op te hogen.
- b. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 2 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) wegen, paden, banen of parkeergelegenheid aan te leggen en andere oppervlakteverhardingen te verbreden en/of verharden en/of aan te brengen.
- c. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 2 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) vijvers en andere wateren aan te leggen, te verbreden en/of te dempen.
- d. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 2 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) het waterpeil te verlagen of te verhogen.



- e. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 2 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies aan te brengen.
- f. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 2 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) graafwerkzaamheden of grondbewerkingen op een groter diepte dan 2,5 m uit te voeren, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
- g. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 19.3 onder a t/m f genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- h. 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. Hiertoe winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.
- i. Voor zover de onder 19.3 onder a t/m f 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 omgevingsvergunning worden verbonden.
- j. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- k. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het doen van opgravingen.
- l. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- m. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen.
- n. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- o. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die 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.
- p. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden waarvoor de betreffende gronden op een diepte minder dan 2,5 m onder peil worden geroerd.

19.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Waarde – Archeologie - 2 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.



Artikel 20 Waarde - Archeologie - 3 (dubbelbestemming)

20.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde – Archeologie - 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.
- b. Indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming Waarde - Archeologie - 3 en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming Waarde - Archeologie - 3.

20.2 Bouwregels

- a. Er mogen uitsluitend de hierna genoemde bouwwerken worden gebouwd.
- b. Er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.
- c. Ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Hiertoe winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.
- d. Ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning voorwaarden te verbinden.
- e. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- f. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het doen van opgravingen.
- g. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting de bouw te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- h. Het bepaalde in 20.2 onder b en c is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op 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.
- i. Het bepaalde in 20.2 onder b en c is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van ten hoogste 100 m².
- j. Het bepaalde in 20.2 onder b en c is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een diepte onder peil van ten hoogste 30 cm.

20.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 3 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de bodem op te hogen.
- b. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 3 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) wegen, paden, banen of parkeergelegenheid aan te leggen en andere oppervlakteverhardingen te verbreden en/of verharden en/of aan te brengen.
- c. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 3 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) vijvers en andere wateren aan te leggen, te verbreden en/of te dempen.



- d. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 3 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) het waterpeil te verlagen of te verhogen.
- e. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 3 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies aan te brengen.
- f. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 3 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) graafwerkzaamheden of grondbewerkingen op een groter diepte dan 30 cm uit te voeren, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
- g. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 20.3 onder a t/m f genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- h. 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. Hiertoe winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.
- i. Voor zover de onder 20.3 onder a t/m f 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 omgevingsvergunning worden verbonden.
- j. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- k. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het doen van opgravingen.
- l. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- m. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen.
- n. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- o. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die 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.
- p. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden waarvoor de betreffende gronden op een diepte minder dan 30 cm onder peil worden geroerd.

20.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Waarde – Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.



Artikel 21 Waarde - Archeologie - 4 (dubbelbestemming)

21.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde – Archeologie - 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.
- b. Indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming Waarde - Archeologie x en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming Waarde - Archeologie - 4.

21.2 Bouwregels

- a. Er mogen uitsluitend de hierna genoemde bouwwerken worden gebouwd.
- b. Er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.
- c. Ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Hiertoe winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.
- d. Ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning voorwaarden te verbinden.
- e. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- f. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het doen van opgravingen.
- g. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting de bouw te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- h. Het bepaalde in 21.2 onder b en c is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op 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.
- i. Het bepaalde in 21.2 onder b en c is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van ten hoogste 100 m².
- j. Het bepaalde in 21.2 onder b en c is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een diepte onder N.A.P. van ten hoogste 2,5 m.

21.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 4 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de bodem op te hogen.
- b. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 4 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) wegen, paden, banen of parkeergelegenheid aan te leggen en andere oppervlakteverhardingen te verbreden en/of verharden en/of aan te brengen.
- c. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 4 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) vijvers en andere wateren aan te leggen, te verbreden en/of te dempen.



- d. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 4 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) het waterpeil te verlagen of te verhogen.
- e. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 4 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies aan te brengen.
- f. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 4 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) graafwerkzaamheden of grondbewerkingen op een groter diepte dan 30 cm uit te voeren, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
- g. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 21.3 onder a t/m f genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- h. 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. Hiertoe winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.
- i. Voor zover de onder 21.3 onder a t/m f 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 omgevingsvergunning worden verbonden.
- j. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- k. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het doen van opgravingen.
- l. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- m. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen.
- n. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- o. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die 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.
- p. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden waarvoor de betreffende gronden op een diepte minder dan 30 cm onder peil worden geroerd.

21.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Waarde – Archeologie - 4 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.



Artikel 22 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

22.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waterstaat – Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor (de bescherming van) waterkeringen, watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen en waterbergingsgebieden.

met dien verstande dat:

- b. indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming Waterstaat – Waterkering en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, behalve de bestemming Leiding – Gas, prevaleert het bepaalde in de bestemming Waterstaat – Waterkering.

22.2 Bouwregels

- a. Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de primaire bestemming.
- b. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. De maximale hoogte voor het bouwen van andere bouwwerken bedraagt 2,5 meter.
- d. De bouwwerken zijn slechts toelaatbaar, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en toestaan dat ten behoeve van en volgens de regels van de secundaire bestemming en (eventuele) dubbelbestemming gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering en er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

Verbod op werken geen bouwwerken zijnde aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen aan te leggen.
- b. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) het huidige maaiveldniveau te veranderen door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen.
- c. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) diepwortelende beplantingen en/of bomen aan te brengen.
- d. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) heiwerkzaamheden uit te voeren en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen.
- e. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) te diepploegen.
- f. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies aan te leggen.
- g. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) watergangen aan te leggen of reeds bestaande watergangen te vergraven, verruimen of dempen.

Uitzondering

- h. Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer.



- i. Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die betrekking hebben op reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- j. Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die betrekking hebben op mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Voorwaarden

- k. De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.



HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 23 Anti-dubbeltelregel

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



Artikel 24 Algemene bouwregels

24.1 Ondergeschikte 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.

24.2 Algemene bepaling over afwijkende maatvoering en situering

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouw- of omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden, maar waarvan de bestaande situering, afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouw- of omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden, maar waarvan de bestaande situering, afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouw- of omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden, maar waarvan de bestaande situering afwijkt van de bepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat de afwijkende situering van toepassing blijft.
- d. In het geval van herbouw is het bepaalde in lid a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.



Artikel 25 Algemene gebruiksregels

25.1 Strijdig gebruik

Opslag

- a. Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van bijgebouwen of garages ten behoeve van bewoning.
- 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 bouwwerk wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de openbare ruimte voor standplaatsen van ambulante handel zonder standplaatsvergunning krachtens de APV Vlaardingen.

Bewoning van bijgebouwen

- f. Tot een strijdig gebruik van bijgebouwen wordt in elk geval gerekend het gebruik als woning.

25.2 Toegestaan gebruik

In het plangebied is één standplaats aanwezig waarop ambulante handel en/of horeca is toegestaan.

25.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van de regels omtrent het gebruik van gronden en gebouwen indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

26.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' mogen geen nieuwe gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd die zich verder uitstrekken boven het onderste punt van de verticaal staande wiek dan 1/30ste van de afstand gemeten tussen het op te richten bouwwerk en het middelpunt van de molen, zijnde 18,5 meter ten opzichte van het NAP.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder a ten behoeve van het oprichten van gebouwen en andere bouwwerken indien er sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder a ten behoeve van het oprichten van gebouwen en andere bouwwerken indien zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de vrijwaringszone worden gecompenseerd.
- d. Alvorens omtrent het verlenen van ontheffing, bouw- of aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de molen omtrent de vraag of door de voorgenomen bebouwing of beplanting het belang van de bescherming van de vrije windvang en/of belangrijke zichtlijnen niet onevenredig wordt geschaad waarbij tevens de belangen van de aanvrager in de afweging dienen te worden betrokken.

26.2 Geluidzone - industrie

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' geldt een zone vanwege een gezoneerd industrieterrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.
- b. Nieuwe hindergevoelige objecten zijn slechts toegestaan indien de geluidbelasting vanwege de gezoneerde industrieterreinen op de betreffende gevels niet hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.



Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

27.1 Afwijken van voorgeschreven maatvoering

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%.

27.2 Overschrijden van bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

27.3 Vergroten bouwhoogte van andere bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen 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.

27.4 Vergroten bouwhoogte van zend-, ontvangen/of sirenemasten

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen 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. 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, zonodig in overleg met de monumentencommissie en tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

27.5 Toestaan van gebouwtjes voor voorzieningen van algemeen nut

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen 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 28 Algemene wijzigingsregels

28.1 Overschrijding van bestemmingsgrenzen

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

28.2 Overschrijding van bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

28.3 Wijzigen van Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

28.4 Aanpassen van bepalingen die verwijzen naar wettelijke regelingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

28.5 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen wro-zone - wijzigingsgebied 1 de aanduiding 'horeca van categorie 1' toe te voegen en daarbij desgewenst het bouwvlak aan te passen ten behoeve van het mogelijk maken van een horecavestiging in categorie 1.



Artikel 29 Algemene procedureregels

29.1 Afwijken

Bij toepassing van het afwijken van een bouw- of gebruiksregel die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

29.2 Wijziging

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

29.3 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.16 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.



Artikel 30 Parkeren

30.1 Parkeernormen

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

30.2 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 dit bestemmingsplan aangemerkt.

30.3 Afwijken van de parkeernota

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



HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 31 Overgangsrecht

31.1 Bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuw of veranderd;
- b. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a en b voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a en b met maximaal 10%.
- d. Het bepaalde onder a en b 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 overgangsbepalingen van dat plan.

31.2 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 in het bepaalde 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 in het bepaalde 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 overgangsbepalingen van dat plan.

31.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.



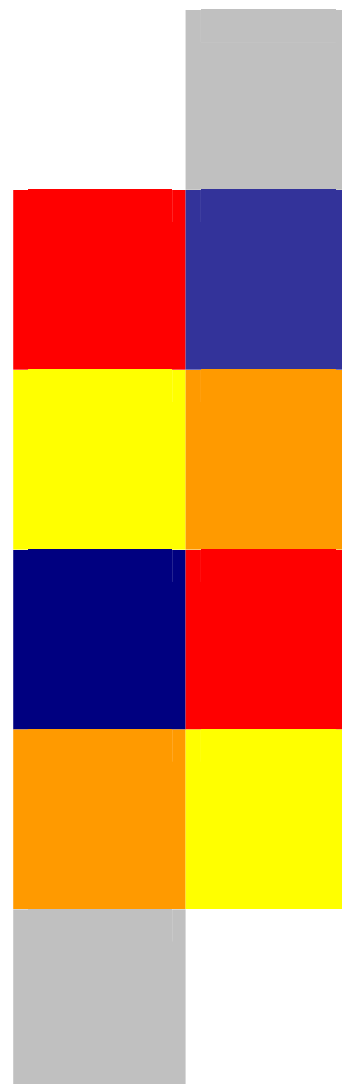
Artikel 32 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Hoogstad.



BIJLAGE 1 BIJ REGELS

STAAT VAN
BEDRIJFSACTIVITEITEN



BESTEMMINGSPLAN

HOOGSTAD

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-											
014	016	0											
014	016	3	30	10	50	10	50	50	3.1	2 G	1		
014	016	4	30	10	30	10	30	30	2	1 G	1		
0142	0162		30	10	30	0	30	30	2	1 G	1		
02	02	-											
15	10, 11	-											
151	108	8	50	0	50	10	50	50	3.1	2 G	1		
152	102	0											
152	102	5	100	10	50	30	100	100	3.2	1 G	1		
152	102	6	50	10	30	10	50	50	3.1	1 G	1		
1531	1031	0											
1531	1031	2	50	10	50	50	50	50	3.1	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	0											
1532, 1533	1032, 1039	1	50	10	100	10	100	100	3.2	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	2	50	10	100	10	100	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	3	100	10	100	10	100	100	3.2	2 G	2		
1551	1051	0											
1551	1051	3	50	0	100	50	100	100	3.2	2 G	1		
1552	1052	1	50	0	100	50	100	100	3.2	2 G	2		
1552	1052	2	10	0	30	0	30	30	2	1 G	1		
1581	1071	0											
1581	1071	1	30	10	30	10	30	30	2	1 G	1		
1581	1071	2	100	30	100	30	100	100	3.2	2 G	2		
1582	1072		100	10	100	30	100	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	0											
1584	10821	2	100	30	50	30	100	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	3	30	10	30	10	30	30	2	1 G	1		
1584	10821	5	100	30	50	30	100	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	6	30	10	30	10	30	30	2	1 G	1		
1585	1073		50	30	10	10	50	50	3.1	2 G	2		
1586	1083	0											
1586	1083	2	100	10	30	10	100	100	3.2	2 G	1		
1589,2	1089	0											
1589,2	1089	1	100	10	50	10	100	100	3.2	2 G	2		
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		10	0	30	0	30	30	2	1 G	1		

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
-	-												
1598	1107	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100		3.2	3 G	2		
16	12	-											
17	13	-											
171	131	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100		3.2	2 G	1		
172	132	0 Weven van textiel:											
172	132	1 - aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100		3.2	2 G	1		
173	133	Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50		3.1	2 G	2	B	
174, 175	139	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50		3.1	1 G	1		
176, 177	139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50		3.1	1 G	2		
18	14	-											
18	14	-											
181	141	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50		3.1	1 G	1		
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30		2	2 G	2		
183	142, 151	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50		3.1	1 G	1	B	L
19	19	-											
19	15	-											
192	151	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D		3.1	2 G	2		
193	152	Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50		3.1	2 G	1		
20		-											
20	16	-											
2010.1	16101	Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100		3.2	2 G	2		
2010.2	16102	0 Houtconservebedrijven:											
2010.2	16102	2 - met zoutoplossingen	10	30	50	10	50		3.1	2 G	1	B	
202	1621	Fijneer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100		3.2	3 G	2	B	
203, 204, 205	162	0 Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100		3.2	2 G	2		
203, 204, 205	162	1 Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50		3.1	1 G	1		
205	162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30		2	1 G	1		
21	17	-											
21	17	-											
2112	1712	0 Papier- en kartonfabrieken:											
2112	1712	1 - p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50		3.1	1 G	2		
212	172	Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100		3.2	2 G	2		
2121.2	17212	0 Golfkartonfabrieken:											
2121.2	17212	1 - p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100		3.2	2 G	2		
22	58	-											
22	58	-											
221	581	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10		1	1 P	1		
2221	1811	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100		3.2	3 G	2	B	L
2222	1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100		3.2	3 G	2	B	
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30		2	1 P	1	B	

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2223	1814	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10		1	1 G	1		
2223	1814	B Binderijen	30	0	30	0	30		2	2 G	1		
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30		2	2 G	1	B	
2225	1814	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	D	2	2 G	1	B	
2223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10		1	1 G	1		
23	19	-											
23	19	- AARDOLIE-/STEENKOOVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN											
2320.2	19202	A Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30	R	100	3.2	2 G	2	B	L
24	20	-											
24	20	- VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN											
2442	2120	0 Farmaceutische productenfabrieken:	0										
2442	2120	1 - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50	R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2120	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10		30	2	2 G	1		
2462	2052	0 Lijm- en plakmiddelenfabrieken:											
2462	2052	1 - zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50		100	3.2	3 G	2	B	L
2464	205902	Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50	R	100	3.2	3 G	2	B	L
2466	205903	A Chemische kantoerbeoedighedenfabrieken	50	10	50	50	R	50	3.1	3 G	2	B	
25	22	-											
25	22	- VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF											
2512	221102	0 Loopvlakvernieuingsbedrijven:											
2512	221102	1 - vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30		50	3.1	1 G	1		
2513	2219	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50	R	100	3.2	1 G	2		
252	222	0 Kunststofverwerkende bedrijven:											
252	222	3 - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30		50	3.1	2 G	1		
26	23	-											
26	23	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN											
261	231	0 Glasfabrieken:											
261	231	1 - glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30		100	3.2	1 G	1	L	
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10		50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0 Aardewerkfabrieken:											
262, 263	232, 234	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10		30	2	1 G	1	L	
262, 263	232, 234	2 - vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30		100	3.2	2 G	2	L	
2661.2	23612	0 Kalkzandsteenfabrieken:											
2661.2	23612	1 - p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30		100	3.2	2 G	2		
2662	2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30		100	3.2	2 G	2		
2663, 2664	2363, 2364	0 Betonmonteicentrales:											
2663, 2664	2363, 2364	1 - p.c. < 100 t/u	10	50	100	10		100	3.2	3 G	2		
2665, 2666	2365, 2369	0 Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:											
2665, 2666	2365, 2369	1 - p.c. < 100 t/d	10	50	100	50	R	100	3.2	2 G	2		

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
314	272	-	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
316	293	-	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-										
32	26, 33	-										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331	-	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210	2612	-	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	26, 32, 33	-										
33	26, 32, 33	-										
33	26, 32, 33	A	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-										
34	29	-										
343	293	-	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2		
35	30	-										
35	30	-										
351	301, 3315	0										
351	301, 3315	1	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
351	301, 3315	2	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B	
352	302, 317	0										
352	302, 317	1	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
353	303, 3316	0										
354	309	-	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	
355	3099	-	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
36	31	-										
36	31	-										
361	310	1	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
361	9524	2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321	-	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322	-	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323	-	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324	-	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991	-	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999	-	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
37	38	-										
40	35	-										
40	35	A0										
40	35	B0										
40	35	-	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1	L	L
40	35	B2	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1	L	L

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
511	461		0	0	10	0	10		1	1 P	1		
5121	4621	0	30	10	30	30 R	50		3.1	2 G	2		
5122	4622		10	10	30	0	30		2	2 G	1		
5123	4623		50	10	100 C	0	100		3.2	2 G	1		
5124	4624		50	0	30	0	50		3.1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631		30	10	30	50 R	50		3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		10	0	30	50 R	50		3.1	2 G	1		
5134	4634		0	0	30	0	30		2	2 G	1		
5135	4635		10	0	30	0	30		2	2 G	1		
5136	4636		10	10	30	0	30		2	2 G	1		
5137	4637		30	10	30	0	30		2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		10	10	30	10	30		2	2 G	1		
514	464, 46733		10	10	30	10	30		2	2 G	1		
5148.7	46499	0											
5148.7	46499	1	10	0	30	10 V	30		2	2 G	1		
5148.7	46499	5	0	0	30	30	30		2	2 G	1		
5151.1	46711	0											
5151.1	46711	1	10	50	50	30	50		3.1	2 P	2		
5151.3	46713		100	0	30	50	100		3.2	2 G	2	B	
5152.2/3	46722, 46723		0	10	100	10	100		3.2	2 G	2		
5153	4673	0											
5153	4673	1	0	10	50	10	50		3.1	2 G	2		
5153	4673	2	0	10	30	10	30		2	1 G	1		
5153.4	46735	4											
5153.4	46735	5	0	30	100	0	100		3.2	2 G	2		
5153.4	46735	6	0	10	30	0	30		2	1 G	1		
5154	4674	0											
5154	4674	1	0	0	50	10	50		3.1	2 G	2		
5154	4674	2	0	0	30	0	30		2	1 G	1		
5155.1	46751		50	10	30	100 R	100 D		3.2	2 G	2	B	
5155.2	46752		30	30	30	30 R	30		2	1 G	1		
5156	4676		10	10	30	10	30		2	2 G	2		
5157	4677	0	10	30	100	30	100		3.2	2 G	2	B	
5157	4677	1	10	10	50	10	50		3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	0	10	30	100	10	100 D		3.2	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	10	10	50	10	50		3.1	2 G	2	B	
518	466	0											
518	466	1	0	10	100	10	100		3.2	2 G	2		
518	466	2	0	10	50	0	50		3.1	2 G	1		
519	466, 469		0	0	30	0	30		2	2 G	1		

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
52	47	-											
52	47	-											
5246/9	4752		0	0	30	10	30		2	3 P	1		
5249	4778		0	0	10	10 V	10		1	1 P	1		
5261	4791		0	0	50	0	50		3.1	2 G	1		
55	55	-											
55	55	-											
5551	5629		10	0	10 C	10	10 D		1	1 P	1		
5552	562		10	0	30 C	10	30		2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-											
601	491, 492	0											
601	491, 492	1	0	0	100 C	50 R	100 D		3.2	3 P	2		
6021.1	493		0	10	100 C	0	100 D		3.2	2 P	2		
6022	493		0	0	30 C	0	30		2	2 P	1		
6023	493		10	0	100 C	0	100		3.2	2 G	1		
6024	494	0	0	0	100 C	30	100		3.2	3 G	1		
6024	494	1	0	0	50 C	30	50		3.1	2 G	1		
603	495		0	0	30 C	10	30 D		2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	A	0	0	10	0	10		1	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-											
6311.2	52242	2	0	10	100	50 R	100 D		3.2	2 G	2	B	
6312	52102, 52109	A	30	10	50 C	50 R	50 D		3.1	2 G	2		
6312	52109	B	0	0	30 C	10	30		2	2 G	1		
6321	5221	1	10	0	30 C	0	30		2	3 P	1	L	
6321	5221	2	10	0	100 C	30	100		3.2	2 G	1		
6322, 6323	5222		0	0	10	0	10		1	2 P	1		
633	791		0	0	10	0	10		1	1 P	1		
634	5229		0	0	10	0	10 D		1	1 P	1		
64	64	-											
64	53	-											
641	531, 532		0	0	30 C	0	30		2	2 P	1		
642	61	A	0	0	10 C	0	10		1	1 P	1		
642	61	B0											
642	61	B1 - LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek)	0	0	0 C	100	100		3.2	1 P	2		
642	61	B2 - FM en TV	0	0	0 C	10	10		1	1 P	2		
642	61	B3 - GSM en UMTS-sfeunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10		1	1 P	2		

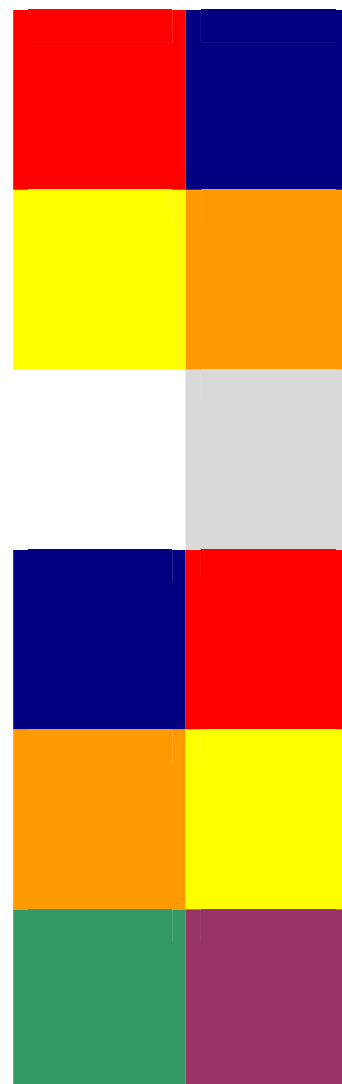


SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
-	-	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	A	0	0	10 C	0	10	1	1	1 P	1		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-											
70	41, 68	A	0	0	10	0	10	1	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-											
711	7711	-											
712	7712, 7739	-	10	0	30	10	30	2	2	2 P	1		
713	773	-	10	0	50	10	50 D	3.1	3.1	2 G	1		
714	772	-	10	0	50	10	50 D	3.1	3.1	2 G	1 B		
72	62	-	10	10	30	10	30 D	2	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-											
72	62	A	0	0	10	0	10	1	1	1 P	1		
72	58, 63	B	0	0	30 C	0	30	2	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-											
731	721	-	30	10	30	30 R	30	2	2	1 P	1		
732	722	-	0	0	10	0	10	1	1	1 P	1		
74	63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	-											
74	63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	-											
74	63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	-											
74	63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	A	0	0	10	0	10 D	1	1	2 P	1		
747	812	-	50	10	30	30	50 D	3.1	3.1	1 P	1 B		
7481.3	74203	-	10	0	30 C	10	30	2	2	2 G	1 B		
7484.4	82992	-	0	0	10	0	10	1	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-											
75	84	A	0	0	10	0	10	1	1	2 P	1		
7525	8425	-	0	0	50 C	0	50	3.1	3.1	1 G	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-											
9001	3700	A0											
9001	3700	B	30	0	10 C	0	30	2	2	1 P	1		
9002.1	381	A	50	30	50	10	50	3.1	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B	30	30	50	30 R	50	3.1	3.1	2 G	1 B		

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9002.2	382	A0	Afvolveringsbedrijven:										
9002.2	382	A2	100	50	30	10	100		3.2	1 G	1	B	L
9002.2	382	A4	50	10	30	10	50		3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A5	100	0	10	30 R	100 D		3.2	1 G	2	B	L
9002.2	382	A7	10	10	30	30 R	30		2	1 G	1	B	L
9002.2	382	C3	100	100	100	10	100		3.2	2 G	2	B	
91	94	-											
91	94	-											
9111	941, 942		0	0	10	0	10		1	1 P	1		
9133.1	94991	B	0	0	50	0	50		3.1	1 P	1		
93	93	-											
93	96	-											
9301.1	96011	A	30	0	50 C	30	50		3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	30	0	50	30	50		3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		30	0	30	30 R	30		2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	0	0	30	0	30		2	1 G	1		
9301.3	96013	B	0	0	10	0	10		1	1 P	1		
9305	9609	A	30	0	100 C	0	100		3.2	1 P	1		



TOELICHTING



BESTEMMINGSPLAN

HOOGSTAD



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	2
1.1.	Aanleiding en doel	2
1.2.	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	2
1.3.	Wet ruimtelijke ordening	3
1.4.	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	3
1.5.	Geldend bestemmingsplan en veranderingen.....	3
1.6.	Doorlopen procedure	3
1.7.	Veranderingen ten opzichte van geldend bestemmingsplan	3
2.	CULTUURHISTORIE	6
2.1.	Ontstaansgeschiedenis.....	6
2.2.	Archeologie	7
2.3.	Karakteristieke objecten.....	10
3.	PLANGEBIED	12
3.1.	Ruimtelijke structuur	12
3.2.	Verkeer en parkeren	14
3.3.	Groen	15
3.4.	Water.....	16
3.5.	Beschermde natuur.....	21
4.	GEBOUWDE FUNCTIES.....	24
4.1.	Bedrijven en detailhandel	24
4.2.	Kantoren en dienstverlening	25
4.3.	Wonen.....	27
4.4.	Horeca.....	27
4.5.	Maatschappelijke voorzieningen.....	28
4.6.	Sport en recreatie	29
5.	MILIEUHINDER.....	32
5.1.	Algemeen	32
5.2.	Geluidhinder wegverkeer.....	32
5.3.	Geluidhinder industrielawaai.....	32
5.4.	Luchtkwaliteit.....	33
5.5.	Externe veiligheid.....	33
5.6.	Milieuzonering.....	37
5.7.	Bodemkwaliteit.....	38
6.	BELEIDSKADER.....	39
6.1.	Rijksbeleid.....	39
6.2.	Provinciaal beleid.....	40
6.3.	Gemeentelijk beleid	44
6.4.	Conclusie	50
7.	PLANOPZET EN HANDHAVING.....	52
7.1.	Algemeen	52
7.2.	Bestemmingen en dubbelbestemmingen	53
7.3.	Handhaving	54
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56



9.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	57
9.1.	Burgerparticipatie.....	57
9.2.	Ondernemersvereniging Hoogstad.....	57
9.3.	Overleg met instanties ex artikel 3.1.1 Bro.....	58

Bijlage	Archeologisch onderzoek	
---------	-------------------------	--



1.3. Wet ruimtelijke ordening

Zoals hierboven gezegd is er sinds 1 juli 2008 een nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Als gevolg van deze nieuwe wet zijn er diverse relevante veranderingen, hieronder worden een paar belangrijke veranderingen aangehaald:

- Er is nu een sanctie op het niet tijdig vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen, namelijk het niet mogen innen van leges op (bouw)vergunningen.
- Verder is de procedure voor het tot stand komen van een bestemmingsplan korter door het wegvallen van de provinciale goedkeuring.
- De belangrijkste verandering voor wat betreft de vorm zijn het gevolg van vereisten ten aanzien van uitwisselbare en digitale bestemmingsplannen. Er zal ook een digitaal bestemmingsplan moeten worden opgesteld en vastgesteld, die vervolgens ook digitaal moet worden aangeboden (via het internet).
- Als laatste kan nog worden opgemerkt dat de voorschriften nu regels worden genoemd en de plankaart nu verbeelding wordt genoemd.

1.4. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Per 1 oktober 2010 is de Wabo in werking getreden. Als gevolg hiervan worden er (o.a.) andere namen gehanteerd voor diverse vergunningen en procedures. Dit is nader toegelicht in paragraaf 7.1.

1.5. Geldend bestemmingsplan en veranderingen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Hoogstad (#182). Deze is vastgesteld op 02-02-1994 en goedgekeurd op 20-09-1994. Het geldende bestemmingsplan komt bij de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan te vervallen voor die gronden die zijn gelegen in het nieuwe bestemmingsplan.

1.6. Doorlopen procedure

Het voorontwerp bestemmingsplan is op 12 oktober 2010 door het college vrijgegeven voor het wettelijke vooroverleg met instanties. Dit is uiteengezet in paragraaf 9.3.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 31 maart 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 9 april 2011 is er een informatiebijeenkomst georganiseerd in de vorm van een inloopavond. Tijdens de terinzagelegging zijn er 3 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze pleitte voor horeca op de meubelboulevard, één zienswijze had betrekking op het kantoorpand aan de Westlandsweg 260 en één zienswijze was afkomstig van de Gasunie en had betrekking op de ligging van gasleidingen in het plangebied. De drie zienswijzen gaven allen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Het bestemmingsplan is op 26 januari 2012 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is door één partij beroep aangetekend tegen het vaststellingsbesluit. De Raad van State heeft op 9 januari 2013 het beroep gegrond verklaard. Het door de Raad van State vernietigde onderdeel, de wijzigingsbevoegdheid in artikel 7 lid 7.3, is vervolgens uit het bestemmingsplan gehaald.

1.7. Veranderingen ten opzichte van geldend bestemmingsplan

Kijkend naar de geldende plankaart geldt dat de daarin opgenomen “bouwvlakken” eigenlijk nog steeds grotendeels in overeenstemming zijn met de zogenaamde ‘footprint’ van de aanwezige hoofdgebouwen. Wat dat betreft blijft het grootste deel van de bouwvlakken ongewijzigd. Belangrijkste wijziging zit hem in de systematiek van het plan. Het geldende plan is ontwikkelend van aard en voor de bedrijfs- en kantoorbestemming is gewerkt met grote bestemmingsvlakken en veel bepalingen in de voorschriften ten aanzien van de plaatsing en maatvoering van bebouwing. De nieuwe systematiek gaat uit van zoveel mogelijk informatie op de verbeelding. Dit



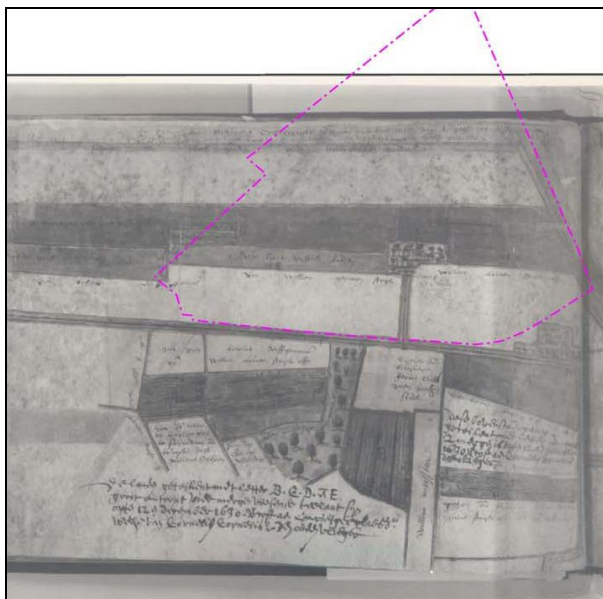
betekent dat er nu ook bouwvlakken en maatvoeringen op de kaart staan. De uiteindelijke ontsluiting van het bedrijventerrein is ook bestemd.

Gelet op de huidige veelvuldig aanwezige bedrijven in de woning-/meubelbranche is er voor gekozen om deze nu direct mogelijk te maken (dus zonder binnenplanse vrijstelling / ontheffing). De verleende, buitenplanse vrijstellingen zijn eveneens een uitzondering. De bebouwing van de McDonalds is ook op de verbeelding verwerkt. De boerderij langs de Westlandseweg is ook geen woning meer, maar wordt voor kantoordoeleinden gebruikt.

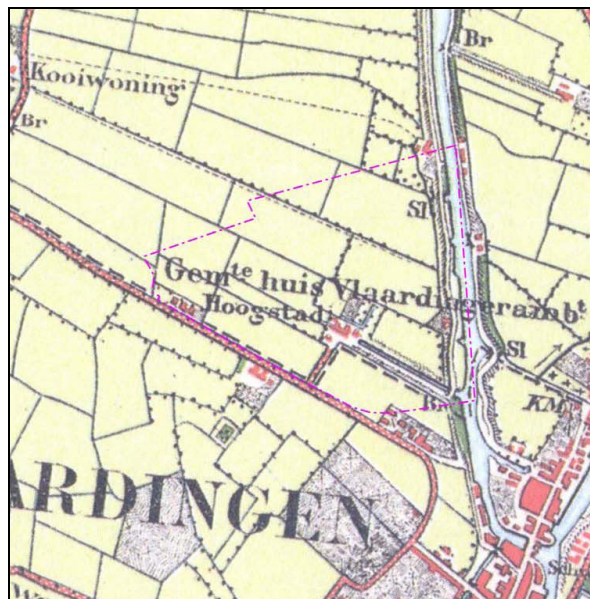
Verder is er voor gekozen om de vestiging van nieuwe, grotere (zelfstandige) kantoren niet meer mogelijk te maken, een en ander met uitzondering van de bestaande.

Als gevolg van de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied zijn er nieuwe voorwaarden opgenomen ten aanzien van bouwen en overige werkzaamheden.

Als gevolg van de beleidslijn Beeldbepalende panden is de voormalige boerderij aan de Westlandseweg 260 aangewezen als (voorgenomen) 'karakteristiek object'. Er was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de betreffende regeling ten aanzien van bouwen en slopen desgewenst van toepassing te kunnen verklaren. Deze wijzigingsbevoegdheid is echter door de uitspraak van de Raad van State vernietigd.



Afbeelding 3 Omgeving plangebied rond 1576 (kaart Potter)

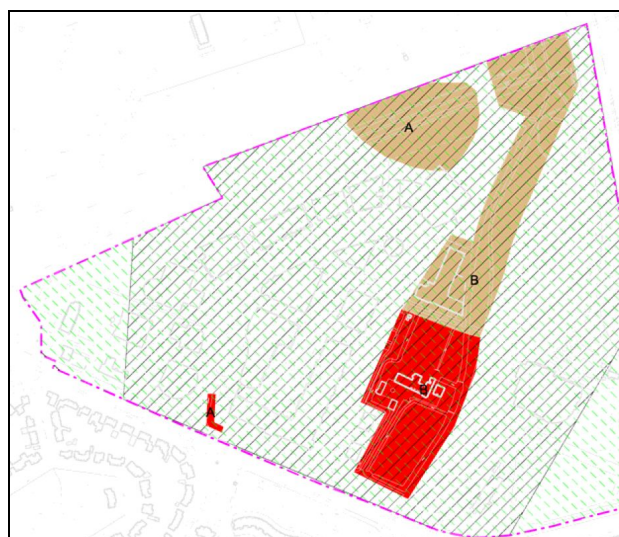


Afbeelding 4 Omgeving plangebied rond 1912



Archeologische monumenten	
	Hoge waarde
	Zeer hoge waarde
	Zeer hoge waarde, beschermd
Archeologische trefkans	
	Zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern)
	Zeer grote kans op archeologische sporen
	Redelijke tot grote kans op archeologische sporen
	Kleine kans op archeologische sporen

Afbeelding 5 Verwachte archeologische waarden (donkerroze = hoge verwachting, lichtroze = middelhoge verwachting)



Legenda

	Dammen uit Romeinse Tijd
	AMK-terrein, Gemeentelijk archeologisch monument. Hoge verwachting voor IJzertijd, Romeinse Tijd, Middeleeuwen en Nieuwe Tijd
	Hoge verwachting voor IJzertijd
	Hoge verwachting voor Romeinse Tijd
	Hoge verwachting voor Neolithicum
	Hoge verwachting voor dammen en afvalpakketten uit IJzertijd

Afbeelding 6 Verwachte archeologische waarden gemeentelijk onderzoek



2. CULTUURHISTORIE

2.1. Ontstaansgeschiedenis

In de IJzertijd leefden de mensen op de enigszins hoger gelegen droge hoogveenkussens. Vanaf ongeveer de vierde eeuw voor de jaartelling gaan de boeren in toenemende mate op de hoger gelegen oeverwallen langs de kreken wonen. Rond het jaar 1000 wordt het gebied rond Vlaardingen ingepolderd en leggen de bewoners een terp aan op de plaats waar nu de Grote Kerk staat. Vlaardingen is in de zestiende eeuw niet meer dan een dijkdorp. De 'stad' bestond toen voornamelijk uit de Omring, wat nu de Markt is, met de kerk en het Stadhuis en de bebouwing langs de Dijk (Hoogstraat) en aan de Waal. De kerk stond (en staat) op een heuvel die onderdeel vormde van de grote Maasdijk. De dijk liep evenwijdig aan de Haven naar het noorden. De nederzetting Vlaardingen is ontstaan rond 700 op de westelijke oeverwal van een voormalige kreek, de Vlaarding, de latere Oude Haven. De eerste ophogingen komen in de loop van de elfde eeuw tot stand, de eerste dijken in de 12e eeuw. De oervorm van Vlaardingen met de oude Maasdijk (Hoogstraat, Kortedijk), de kerkring (Markt) en de Oude Haven krijgt dan gestalte. Deze vorm behoudt de nederzetting, afgezien van uitbreiding en verdichting, tot ver in de 19e eeuw.

De opening van de Nieuwe Waterweg (1872) luidt een nieuwe periode in, waarin de visserij tot bloei komt en veel nieuwe bedrijven zich in Vlaardingen vestigen. In 1887 begint men met de aanleg van een spoorlijn, die niet alleen economisch, maar ook waterstaatkundig van groot belang is. De nieuwe spoordijk neemt de waterkerende functie van de middeleeuwse dijk over, waardoor een groot gebied binnendijs komt te liggen. Het gebied ten oosten van de Oude Haven maakt tussen 1880 en 1915 een snelle ontwikkeling door. Ten zuiden van de spoordijk (buitendijs) wordt tussen 1895 en 1904 de nieuwe Koningin Wilhelminahaven aangelegd, waar zich onmiddellijk nieuwe bedrijven vestigen. De polder ten noorden van de spoordijk (binnendijs) wordt in snel tempo bebouwd met woningen en een strook bedrijven langs de Oude Haven (Oosthavenkade). Met de aanleg van het Oranjepark, een uitbreiding van het park van de oude buitenplaats 't Hof, wordt de nieuwe stadsuitleg gecompliceerd.

Op één van de oudste kaarten van het gebied (zie afbeelding 3) is ongeveer in het midden boerderij Hoogstad te zien. De ouderdom van Hoogstad is niet exact bekend. Archeologische vondsten net onder de vloer van de huidige boerderij dateren uit de 15^e of 16^e eeuw. Maar het terrein wordt ook al in 1281 in de bronnen vermeld. De boerderij ligt op een terp. In de noordoosthoek van het bestemmingsplan stond ooit nog een boerderijcomplex.¹ Dit complex is met de aanleg van de A20 in de vorige eeuw is verdwenen.

Tussen de 16^e en 20^e eeuw is er nauwelijks iets veranderd (zie afbeeldingen 3 en 4). Het kavelpatroon is praktisch ongewijzigd gebleven. Vanaf de Middeleeuwen heeft het gebied zijn agrarische functie behouden. Wel is er een boerderij langs de Broekweg bijgekomen (de huidige woning op Westlandseweg 260). Deze dateert uit de 19e eeuw. Ook langs de Vlaardingse vaart staat bebouwing, de bewoning stamt vermoedelijk uit de 18^e of 19^e eeuw.

Bij de ontwikkeling van Vlaardingen na 1930 is door de aanleg van de rijksweg en de doortrekking van de Westlandseweg naar de (voormalige) Schiedamsedijk het gebied als een enclave binnen de bebouwde kom blijven liggen. Het oorspronkelijke agrarische gebruik kwam steeds meer onder druk te staan. Vanaf voor de oorlog tot het midden van de jaren '90 van de vorige eeuw werd het plangebied voor een groot deel gebruikt als volkstuinencomplex. Na 1994 is een groot deel van het plangebied herontwikkeld. De boerderij Hoogstad zelf bleef echter onaangetaast.

¹ Kaart van Kruikius uit 1712 (Ter Brugge, 1998, kaart 81)



2.2. Archeologie

Kader

In de Monumentenwet 1988 is aangegeven bij het vaststellen van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond rekening dient te worden gehouden met in de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Deze paragraaf is gebaseerd op het archeologisch onderzoek dat is opgenomen in de bijlagen.²

Onderzoek

In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is een bureauonderzoek uitgevoerd waarin de archeologische waarde en verwachting voor het bestemmingsplangebied is beschreven (Terluin en De Ridder, 2010).

Diep in de ondergrond, tussen 6 en 9 m -NAP zijn de resten van krekens uit het Neolithicum aan te treffen. Op de oeverwallen van deze krekens liggen mogelijk nog nederzittingsresten of andere aanwijzingen voor de aanwezigheid van mensen uit deze periode. Voor het Neolithicum heeft het plangebied een hoge verwachting. De krekens komen aan de zuidzijde het plangebied binnen. Het exacte verloop erbinnen is onbekend. In figuur 1 is een gebied gemarkeerd waarbinnen het verloop kan vallen.

Bij archeologisch onderzoek binnen het plangebied, maar ook in de rest van Vlaardingen, zijn weinig sporen uit de Bronstijd aangetroffen. Daarom is de verwachting dat er archeologische waarden uit deze periode in het plangebied aanwezig zijn laag.

In tegenstelling tot de Bronstijd is de IJzertijd in Vlaardingen rijk vertegenwoordigd, vooral in voormalig veengebied. Aan de noordkant van het plangebied ligt een dergelijk gebied. Hiervoor geldt een hoge verwachting op het aantreffen van waarden uit deze periode. Op Hoogstad zelf is een dam uit de Late IJzertijd opgegraven. Dit toont dat het gebied ook de kreek en oeverwallen in deze tijd al door de mens in gebruik waren. Onduidelijk is echter waar de krekens uit de IJzertijd zich bevinden. In principe kunnen deze in het gehele plangebied nog in de ondergrond aanwezig zijn. Uit het reeds opgegraven gedeelte blijkt wel dat de langs de krekens aanwezige oeverwallen uit deze tijd afgetopt zijn. Dit maakt het waarschijnlijk dat enkel vondsten en sporen op de kreekbodems, zoals de aangetroffen dam, nog aanwezig zullen zijn. Deze kunnen op een niveau vanaf circa 2,5 m –NAP aangetroffen worden.

Uit de Romeinse Tijd zijn in en rond het bestemmingsplangebied veel archeologische waarden aangetoond. Veel hiervan is al opgegraven. Op delen van het gebied zijn er hoogst waarschijnlijk nog restanten aanwezig. Ook voor de Romeinse Tijd geldt een hoge archeologische verwachting voor het gebied langs de Burgemeester Heusdenslaan. Bij opgravingen werd geconstateerd dat de oeverwal op sommige plaatsen al op 20 tot 30 cm onder het maaiveld tevoorschijn kwam. Daarnaast liggen er ongeveer op de hoek van de Westlandse weg en de straat Hoogstad nog een tweetal damconstructies uit de Romeinse Tijd in de bodem. Deze zijn vanaf circa 2,5 m –NAP aan te treffen. Ten slotte biedt het veengebied aan de noordkant van het bestemmingsplangebied, in aanvulling op het onderzoek van Brinkkemper en De Ridder (2000) kansen voor onderzoek naar het paleolandschap. De kreek die aan de westzijde van dit veengebied moet lopen heeft een lagere verwachting. Bewoning in de Romeinse Tijd vangt in de eerste eeuw na Chr. aan. De locatie uit deze tijd is bij de opgravingen teruggevonden. Uit het verloop van nederzettingssporen blijkt dat deze langs de kreek in zuidelijke richting opschuift. Dit doet vermoeden dat er langs de kreek in noordoostelijke richting weinig tot geen archeologische waarden meer zijn aan te treffen. Voor de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd is de archeologische verwachting hoog. Resten uit de Middeleeuwen zijn vermoedelijk aan te treffen op complex Hoogstad. Buiten dit terrein blijven sporen waarschijnlijk beperkt tot kavelsloten. Eenzelfde verwachting geldt voor de Nieuwe Tijd.

² Terluin R. en T. de Ridder (red.), 2010: Bureauonderzoeken 27. Bestemmingsplangebied Hoogstad, Vlaardingen (VLAK).

Algemene omgang met archeologie

In het kader van de archeologische monumentenzorg geldt een algemene procedure, de AMZ-cyclus. In deze procedure wordt een aantal stappen onderscheiden. Ten eerste dient een inventarisatie te worden gedaan, het zogeheten 'bureauonderzoek' (BO). In deze fase worden alle bestaande archeologische gegevens verzameld. Indien er aanwijzingen bestaan voor de aanwezigheid van archeologische waarden (bestaand of verwacht), of juist indien er onvoldoende informatie voorhanden blijkt te zijn, zal de procedure door een "Inventariserend Veldonderzoek" (IVO) worden gevolgd. In het IVO worden door middel van non-destructief onderzoek (bijvoorbeeld grondboringen, grondradar, weerstandsmetingen) of meer destructieve methoden als het trekken van proefsleuven meer archeologische gegevens verzameld. Het onderzoek resulteert in een verslag waarin op grond van de verkregen gegevens terreinen worden gewaardeerd. Op basis van de waardering kunnen terreinen worden aangewezen die archeologisch waardevol zijn.

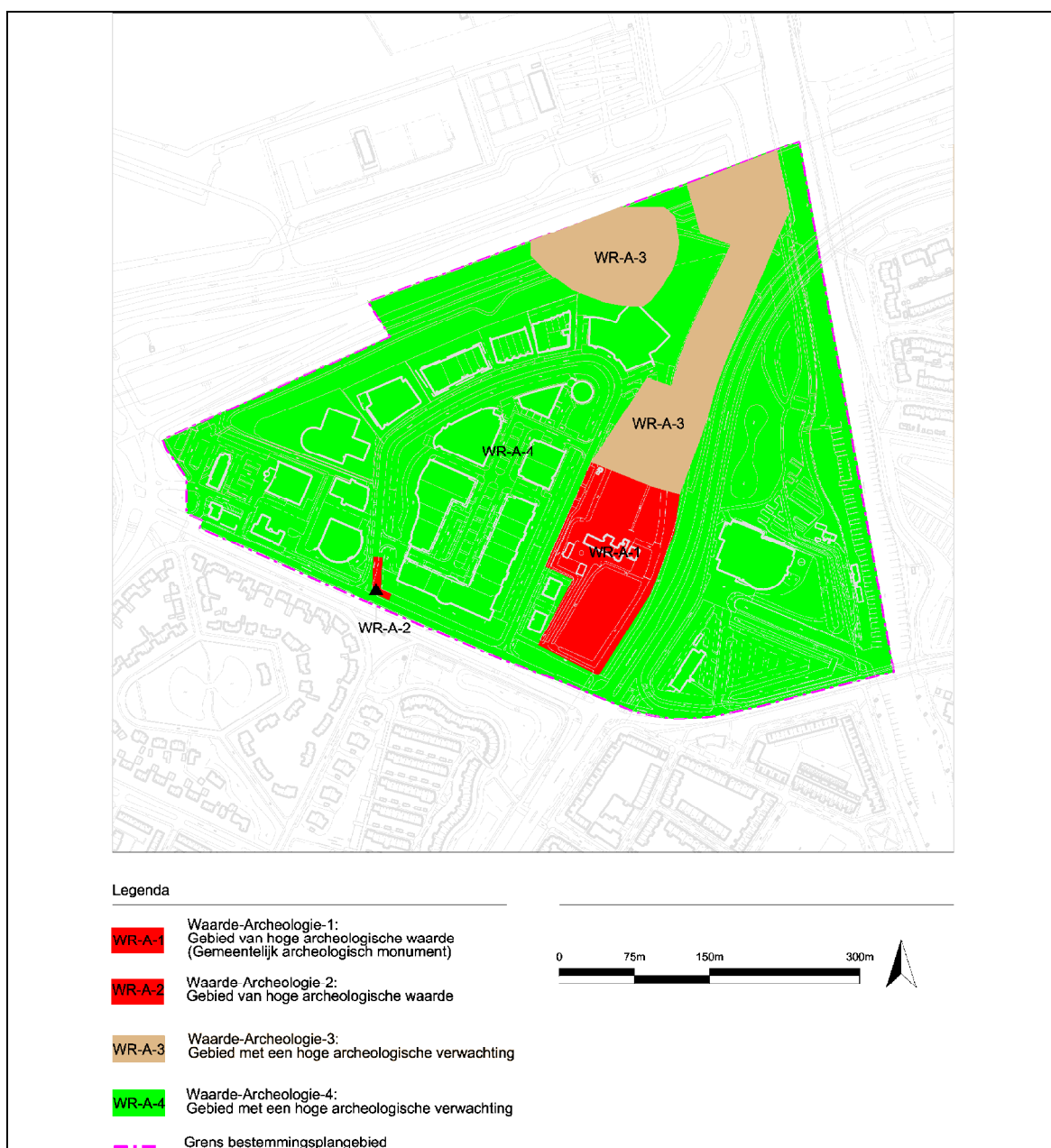
Het uitgangspunt van de archeologische monumentenzorg is dat waardevolle archeologische resten door middel van planaanpassing behouden blijven. De bescherming en het behoud van archeologische waarden wordt hiermee geoptimaliseerd en werkt bovendien kostenbesparend. De inventarisatie van archeologische waarden dient dan ook in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming plaats te vinden. Bij onontkoombare vernietiging van deze waarden dienen deze door middel van een opgraving te worden gedocumenteerd. Hieronder kan ook worden verstaan, het archeologisch begeleiden van de werkzaamheden.

De kosten voor de stappen die in de procedure gevolgd worden komen ten laste van het project (de initiatiefnemer/veroorzaker/verstoorder).

Bestemmingsplan

Om de aanwezige en verwachte archeologische monumenten tegen vernietiging te behoeden is in dit bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen. Op basis van bovengenoemd onderzoek zijn de volgende dubbelbestemmingen te onderscheiden:

- WR-A-1: Gebied van hoge archeologische waarde. Dit terrein is tevens een gemeentelijk archeologisch monument. Geen verstoring is toegestaan, uitgezonderd ingrepen die minder diep dan 30 cm beneden het maaiveld gaan. Voor het gebied WR-A-1 gelden dezelfde voorschriften als geformuleerd in de Monumentenverordening van de gemeente Vlaardingen.
- WR-A-2: Gebied van hoge archeologische waarde. Hier liggen nog twee dammen gedeeltelijk in situ in de bodem. Geen verstoring is toegestaan met uitzondering van ingrepen die boven 2,5 m onder NAP blijven. Voor het gebied WR-A-2 is de vrijstellingsgrens bepaald door de verwachte diepte waarop de damconstructies uit de Romeinse Tijd zijn aan te treffen.
- WR-A-3: Gebied met een hoge archeologische verwachting. Ruimtelijke plannen met een omvang van 100 m² of meer dienen aandacht aan archeologie te besteden. Plannen die de bodem minder diep dan 30 cm onder maaiveld verstoren zijn hiervan uitgezonderd. Voor het gebied WR-A-3 geldt een vrijstellingsgrens van 100 m² zoals deze in de Monumentenwet is geformuleerd. De vrijstellingsgrens voor de diepte is gebaseerd op enerzijds waarnemingen uit het verleden, en anderzijds beleid van de Provincie Zuid-Holland.
- WR-A-4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. Ruimtelijke plannen met een omvang van 100 m² of meer, en waarbij de bodem dieper dan 2,5 m onder NAP verstoord wordt dienen aandacht aan archeologie te besteden. Voor het gebied WR-A-4 is de vrijstellingsgrens in de diepte aangegeven door de verwachte ligging van de structuren uit de IJzertijd. Deze zijn vanaf een niveau van 2,5 m –NAP aan te treffen. De vrijstellingsgrens voor de omvang volgt uit de monumentenwet.



Afbeelding 7 Verwachte archeologische waarden gemeentelijk onderzoek

2.3. Karakteristieke objecten

Kader

Voor gemeentelijke monumenten geldt het (beschermende) regime van de gemeentelijke Erfgoedverordening. Daarnaast heeft de gemeente beleid met betrekking tot objecten die karakteristiek zijn als gevolg van hun cultuurhistorische en architectonische waarde en situering. De definitieve lijst en het bijbehorende beleid zijn 11 januari 2011 door het college vastgesteld. Objecten met een score van 10 punten en hoger worden als karakteristiek aangemerkt in nieuwe bestemmingsplannen. Gemeentelijke monumenten worden niet als karakteristiek aangemerkt.

Inventarisatie

Het boerderijcomplex (Dr. Moerman) is een gemeentelijk monument.

Vooruitlopend op bovengenoemd beleid heeft een inventarisatie plaatsgevonden wat heeft geleid tot een lijst van gewaardeerde objecten.³ Zie afbeelding 8. Het gaat om de volgende zaken:

Adres	Soort	Categorie	Score
Westlandseweg 250	Boerderijcomplex (dr. Moerman)	Wonen	Nvt
Westlandseweg 252/256	Boerderijcomplex (dr. Moerman)	Agrarisch	Nvt
Westlandseweg 260, 262	Boerderij	Agrarisch	11

Tabel 1 Overzicht cultuurhistorisch waardevolle objecten (Bron: conceptlijst Inventarisatie waardevolle objecten)

Bestemmingsplan t.a.v. karakteristieke objecten

Het betreffende object werd niet als karakteristiek op de verbeelding aangeduid, aangezien men een zienswijze heeft ingediend tegen de voorgenomen aanwijzing en dat traject nog niet was afgerond. De beschermende regeling zou desgewenst via een wijzigingsbevoegdheid (alsnog) van toepassing kunnen worden verklaard. Bij de regeling zouden er voorwaarden worden gesteld aan de verbouwing of sloop van het betreffende object met betrekking tot het behoud van de karakteristieke waarde. Verbouwings- en sloopplannen zouden hierbij worden voorgelegd aan de gemeentelijke Welstands- en monumentencommissie.

Deze wijzigingsbevoegdheid is echter door de uitspraak van de Raad van State vernietigd.

Bestemmingsplan t.a.v. molenbiotoop

Het zuidoostelijke deel van het plangebied ligt binnen de 400 meter grens van de biotoop van de (buiten het plangebied gelegen) molen Aeolus aan de Kortedijk. Molenbiotoop van molen Aeolus aan de Kortedijk. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling om mogelijke aantasting van belangrijke zichtlijnen en de vrije windvang van een historische molen te voorkomen.

	Westlandseweg 260,262		
	Gelegen in CENTRUM.		
	Oorspr. functie	: Boerderij.	Volgnr. : 803
	Huidige functie	: Kantoren.	Bron : DSL
	Categorie	: Agrarisch.	
	Motivatie	: Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Unicitet heeft een redelijk hoge waarde.	
	Verminking(en)	: Vernieuwde gevels, aanbouw achterhuis.	
	Bouwjaar	: Ca. 1877	
Bouwstijl :			Score : 11

Afbeelding 8 Inventarisatie waardevolle objecten gemeente Vlaardingen (Dorp, Stad en land)

³ Inventarisatie beeldbepalende objecten met cultuurhistorische waarde (Stichting Dorp, Stad & Land; december 2009)



3. PLANGEBIED

3.1. Ruimtelijke structuur

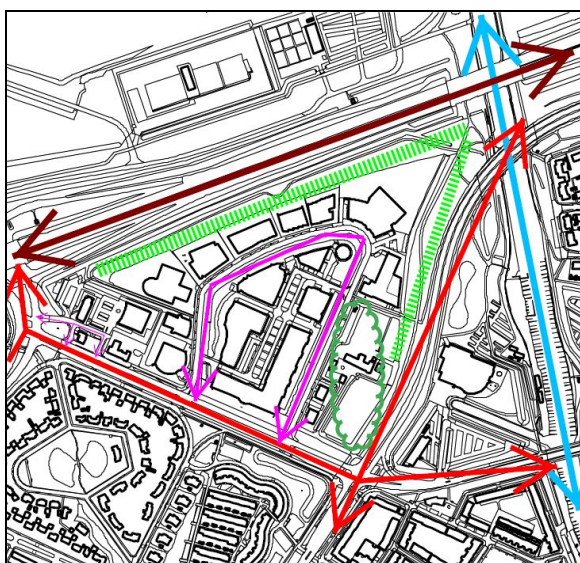
Het plangebied wordt grofweg begrensd door de rijksweg A20, de Vlaardingse Vaart en de Westlandseweg. Het gebied wordt doorsneden door de Burgemeester Heusdenslaan, waardoor er sprake is van een groter westelijk en een kleiner oostelijk deel.

Geografisch vormt het gebied Hoogstad het middelpunt van de bebouwde kom van Vlaardingen, op het knooppunt van twee belangrijke stedelijke assen (de rijksweg A20 en de Vlaardingse Vaart / Oude haven / Buitenhaven). Het gebied was vroeger een deel van de gemeente Vlaardingen Ambacht en had een agrarische functie. De twee nog in het westelijke deel aanwezige voormalige boerderijen dateren uit die periode. Eén van de twee ligt op het zogeheten Moermanterrein, dat een bijzondere cultuurhistorische waarde heeft. Bij de ontwikkeling van Vlaardingen na 1930 is door de aanleg van de rijksweg en de doortrekking van de Westlandseweg naar de (voormalige) Schiedamsedijk het gebied als een enclave binnen de bebouwde kom blijven liggen. Het oorspronkelijke agrarische gebruik kwam steeds meer onder druk te staan. Vanaf voor de oorlog tot het midden van de jaren '90 van de vorige eeuw werd het plangebied voor een groot deel gebruikt als volkstuinencomplex.

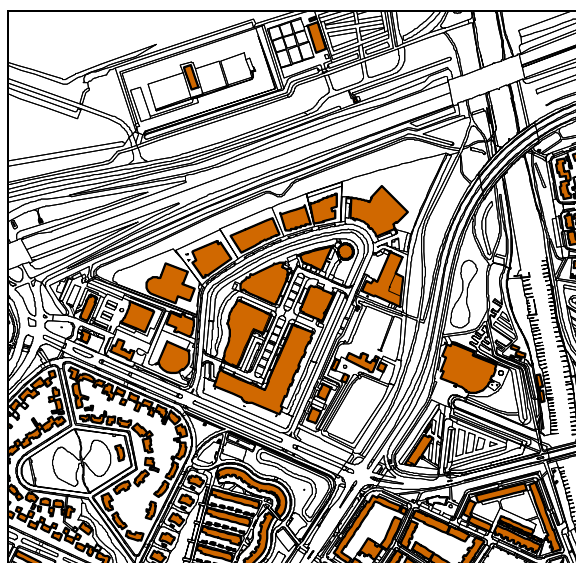
Na 1994 is een groot deel van het plangebied herontwikkeld. De prima ligging van het plangebied aan ontsluitingsroutes voor autoverkeer en langzaam verkeer is van grote invloed geweest voor de nieuwe functionele invulling.

Het westelijke deel van het plangebied is vrijwel direct gelegen aan de afslag van de rijksweg A20 en gemeentelijke hoofdonthoofdwegen en is herontwikkeld tot een bedrijventerrein. De ruimtelijke structuur van het westelijk deel is eenvoudig: door een interne, lusvormige ontsluitingsweg (met langsgelegen singel) is een binnengebied en een (buiten)schil ontstaan, waar zich de bedrijven bevinden. Ook is daar een brandweerkazerne aanwezig. De bebouwing wordt omgeven door een groene rand. In de zuidoosthoek van dit plandeel ligt het Moermanterrein, dat nog steeds een bijzondere bescherming geniet en gehandhaafd is in zijn toenmalige vorm. De zuidwesthoek van dit plandeel wordt via een aparte weg ontsloten. Daar bevinden zich een tankstation, een advocatenkantoor, een hotel en een McDonalds.

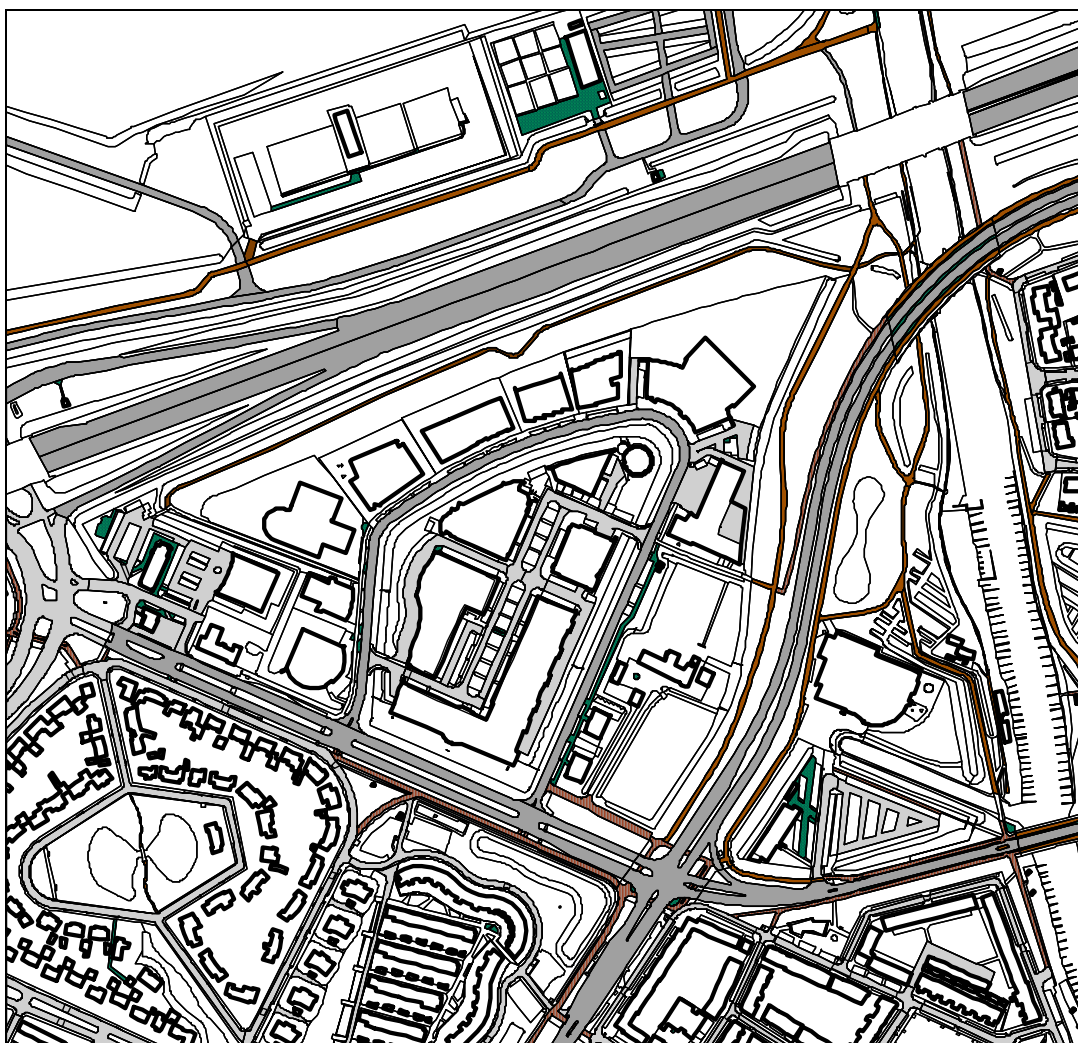
Het oostelijke deel is gelegen aan diverse langzaam verkeersroutes én aan de Vlaardingse Vaart. Hier bevinden zich tegenwoordig een kantoorpand, een parkeerterrein, een zwembad, twee oudere woningen en een jachthaven met bijbehorende opstellen en ligplaatsen.



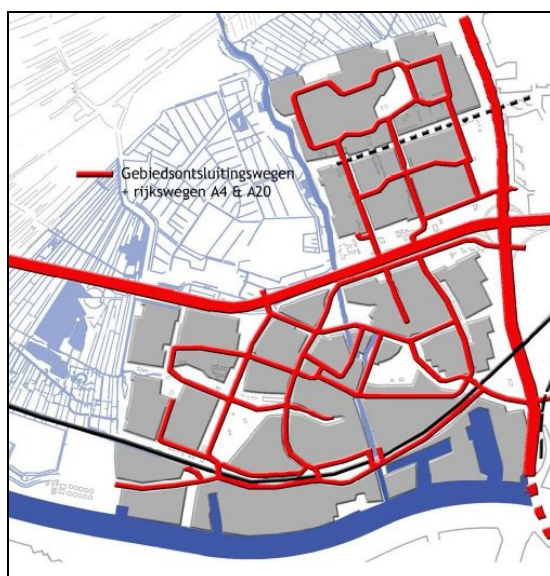
Afbeelding 9 Ruimtelijke hoofdstructuur



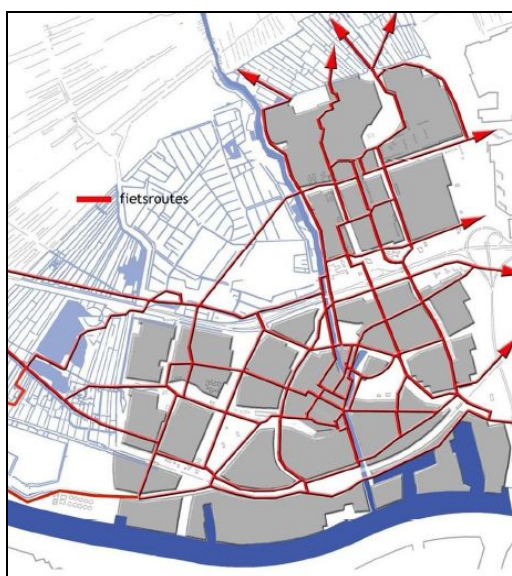
Afbeelding 10 Bebouwing



Afbeelding 11 Ontsluitingswegen en (fiets)paden



Afbeelding 12 Netwerk voor gemotoriseerd verkeer (GVVP)



Afbeelding 13 Netwerk voor fietsers (GVVP)



3.2. Verkeer en parkeren

Inventarisatie

Het plangebied is aan twee van de drie zijden omgeven door belangrijke wegen: de rijksweg A20 en de Westlandseweg. Dwars door het plangebied loopt de Burgemeester Heusdenslaan die het plangebied opdeelt in een westelijk en een oostelijk deel. De Burgemeester Heusdenslaan leidt het verkeer door middel van een viaduct over de Vlaardinger Vaart. De ontsluiting van het grotere westelijke deel vindt plaats via een interne, lusvormige weg, die op twee punten aantakt op de Westlandseweg. Een kleiner deel in de westhoek wordt apart ontsloten op de Westlandseweg. Het oostelijke deel wordt ook ontsloten op de Westlandseweg. Door en rondom het gebied lopen diverse langzaam verkeerspaden. In het oostelijke plandeel bevindt zich een groot parkeerterrein. Dit terrein wordt gebruikt door de diverse daar aanwezige functies (kantoorpand, zwembad, jachthaven).

Beleid

Auto

De Westlandseweg en de Burgemeester Heusdenslaan zijn in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) 2005-2015 benoemd als (gebieds)ontsluitingswegen (zie afbeelding 12). De overige straten in het plangebied zijn daarmee erftoegangswegen / verblijfsgebied.

De komende jaren zal de verkeersdruk op de Marathonweg toenemen. Dit is onder andere het gevolg van de ontwikkeling van de Rivierzone, een strook van 5 kilometer langs de Vlaardingse Nieuwe Maas. De voornaamste route naar dit gebied zal zijn vanaf de A20 over de Marathonweg. Om een goede doorstroming voor het verkeer te garanderen zal de capaciteit van deze weg moeten worden vergroot. Er wordt een MER-studie gedaan naar mogelijke varianten om de capaciteit van de Marathonweg te vergroten. Inmiddels is de betreffende MER-studie vrijgegeven voor de inspraak.

Fiets

Rondom en dwars door het plangebied ligt een aantal schakels van het lokale fietsnetwerk. De Westlandseweg, Burgemeester Heusdenslaan en het fietspad parallel aan de Broekkade maken onderdeel uit van het lokale netwerk voor fietsers (zie afbeelding 13).

Voor nieuwbouw van bedrijven, kantoren en gebouwen met publieksfuncties is er een verplichting om te voorzien in stallingsruimte voor fietsen. In het Bouwbesluit is een tabel opgenomen waarmee voor de verschillende gebruiksfuncties voorschriften zijn aangewezen.

Openbaar vervoer

NS-stations Vlaardingen Centrum, West en Oost bevinden zich op ongeveer anderhalve kilometer afstand (hemelsbreed).

Buslijn 126 heeft een halte aan de Westlandseweg. Buslijnen 56 en 57 hebben haltes op ongeveer 5-10 minuten lopen van het plangebied.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte als gevolg van geplande ontwikkelingen wordt gerekend met parkeernormen. Voor deze parkeernormen wordt verwezen naar de meest recente parkeernota van de gemeente Vlaardingen. Uitgangspunt van eventuele ontwikkelingen is dat de te verwezenlijken bouwprojecten op eigen terrein voldoen aan de parkeernorm.

Bij het berekenen van het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt onder andere rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Bestemmingsplan

De gebiedsontsluitingswegen (de Westlandseweg en de Burgemeester Heusdenslaan) krijgen de bestemming Verkeer. De overige wegen (erftoegangswegen) krijgen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Ook de erftoegangsweg van het binnenterrein van het bedrijventerrein wordt als zodanig bestemd. Het wezenlijke onderscheid tussen deze bestemmingen is de verkeersfunctie van de wegen versus de verblijfsfunctie. Beide bestemmingen zijn globaal, wat betekent dat er meerdere functies zijn toegestaan (bijvoorbeeld ook groenvoorzieningen en water). Nieuwe

parkeervoorzieningen zijn in beide bestemmingen al mogelijk (dit in tegenstelling tot de bestemmingen Water en Groen). Het grote parkeerterrein ten behoeve van het zwembad krijgt een speciale aanduiding voor parkeren.

3.3. Groen

Inventarisatie

Van belang voor de groenstructuur is het grote groengebied aan de oostzijde van het plangebied. Dit gebied, maakt deel uit een ecologisch waardevolle zone langs de de Vlaardingse Vaart. Hierin liggen verschillende wandel- en fietspaden. Rondom de voormalige boerderij van wijlen de heer dr. C. Moerman liggen ook karakteristieke groene terreinen zoals de voormalige boomgaard en de windsingel. Ten zuiden van de A20 ligt een groen dijklichaam dat ook deel uitmaakt van de groenstructuur.

Beleid

Het beleid is in het algemeen gericht op het versterken van de gemeentelijke groenstructuur. Het groengebied aan de oostzijde is van belang als ecologische groenstructuur. De groenstructuren aan de westzijde van de Burgemeester Heusdenlaan en ten zuiden van de A20 zijn belangrijke groenstructuren die beschermingen behoeven.

Bestemmingsplan

De groenstructuur rondom het bedrijventerrein is opgenomen in de bestemming Groen. De groenstructuur ten oosten van Burg. Heusdenslaan ligt in de bestemming Sport overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Het groene dijklichaam langs de Vlaardingse Vaart heeft eveneens een bestemming Groen.



Afbeelding 14 Groenvoorzieningen



3.4. Water

Algemeen

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Vanaf 1 november 2003 moet een waterparagraaf worden opgenomen in de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Wanneer er bouwplannen zijn, moet hierover volgens de toets eerst worden overlegd met de betrokken waterbeheerders in de regio. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden. Dat betekent dat zowel wordt gekeken naar overstromingsgevaar, wateroverlast, verdroging als waterkwaliteit. In waterstaatkundig opzicht maakt het bestemmingsplangebied deel uit van het hoogheemraadschap Delfland.

Beleid

Europees Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (EKRW) is in oktober 2000 vastgesteld door het Europees Parlement en de Europese raad. Artikel 1a geeft de betekenis van de richtlijn aan: "Doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van land oppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater in de Gemeenschap, waarmee aquatische ecosystemen en, en wat de waterbehoeften ervan betreft, terrestrische ecosystemen en wetlands die rechtstreeks afhankelijk zijn van aquatische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed, en beschermd en verbeterd worden." De richtlijn biedt dus een kader voor het beschermen van de waterkwaliteit. Daarbij wordt van de lidstaten vereist dat zij het waterkwaliteitsniveau organiseren per stroomgebied. Voor Nederland houdt dit een indeling in naar de stroomgebieden van de Rijn, de Maas, de Schelde en de Eems.

Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De nota heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Aanleiding voor dit rapport is de situatie in de jaren negentig wanneer verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water hebben. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21e eeuw. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Voor de aanpak van het veiligheidsprobleem en de vermindering van de wateroverlast kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- Burgers herkennen en erkennen het waterprobleem onvoldoende. De overheid moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van deze risico's en burgers de mogelijkheid bieden om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van de risico's, in aanvulling op de inspanningen van de overheid.
- Een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten:
 - o anticiperen in plaats van reageren;
 - o niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden;
 - o méér ruimte naast techniek.
- Naast technische maatregelen is méér ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden worden gebruikt die te verenigen zijn met het opvangen van water.
- Een "watertoets" moet voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt, door bijvoorbeeld landinrichting, de aanleg van infrastructuur of woningbouw.



- De nieuwe aanpak in het waterbeleid stelt ook nieuwe eisen aan de kennisinfrastructuur.
- Voor de aanpak van veiligheid en wateroverlast zijn Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten samen verantwoordelijk. Bestuurlijke afspraken over rolverdeling en samenwerking moeten voor een snelle en effectieve implementatie zorgen.
- De ontwikkelingen rond klimaat en bodem én de nieuwe aanpak maken extra investeringen met een structureel karakter in het waterbeheer nodig, zowel in het hoofdsysteem als in het regionale systeem.

Water zal, meer dan het nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet hetm water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen. De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.



Waterbeheerplan Hoogheemraadschap Delfland

Het Waterbeheerplan 2010-2015 is het document waarin Delfland de ambities voor de komende jaren heeft vastgelegd. Het plan beschrijft de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. Vooral het vergroten van de veiligheid, het verbeteren van de waterkwaliteit, het tegengaan van wateroverlast en het optimaliseren van de zuivering van afvalwater staan centraal. Daarbij zullen klimaatverandering, zeespiegelstijging verzilting en nieuwe wetten en regels het waterbeheer de komende decennia ingrijpend gaan veranderen. In het waterbeheerplan legt Delfland sterk de nadruk op een verantwoorde, realistische en betaalbare uitvoering van alle doelstellingen.

Waterplan Vlaardingen

In het kader van het Waterplan Vlaardingen (2007) dat de gemeente Vlaardingen en het Hoogheemraadschap van Delfland gezamenlijk hebben opgesteld, is een Watersysteemanalyse uitgevoerd. Op basis hiervan is deze waterparagraaf geformuleerd.

Inventarisatie: huidige situatie kenmerken watersysteem

Algemeen

Het plangebied is gelegen in de polder Centrum-West (ook wel Vlaardingen-West). Het watersysteem kent een 8-tal peilgebieden.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied ligt de boezemkade van de Vlaardingse Vaart. Ook de kades van de Kulk worden gerekend tot de boezemkades.

Waterkwantiteit

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied. Conform de Watersysteemanalyse dient de waterberging zodanig te zijn gedimensioneerd dat 1x per 10 jaar (T10) een maximale peilstijging van 20 cm kan voorkomen en 1x per 100 jaar (T100) een maximale peilstijging van 50 cm. De polder Centrum-West, waarin dit plan is gelegen, heeft op grond van deze criteria momenteel geen bergingsopgave.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

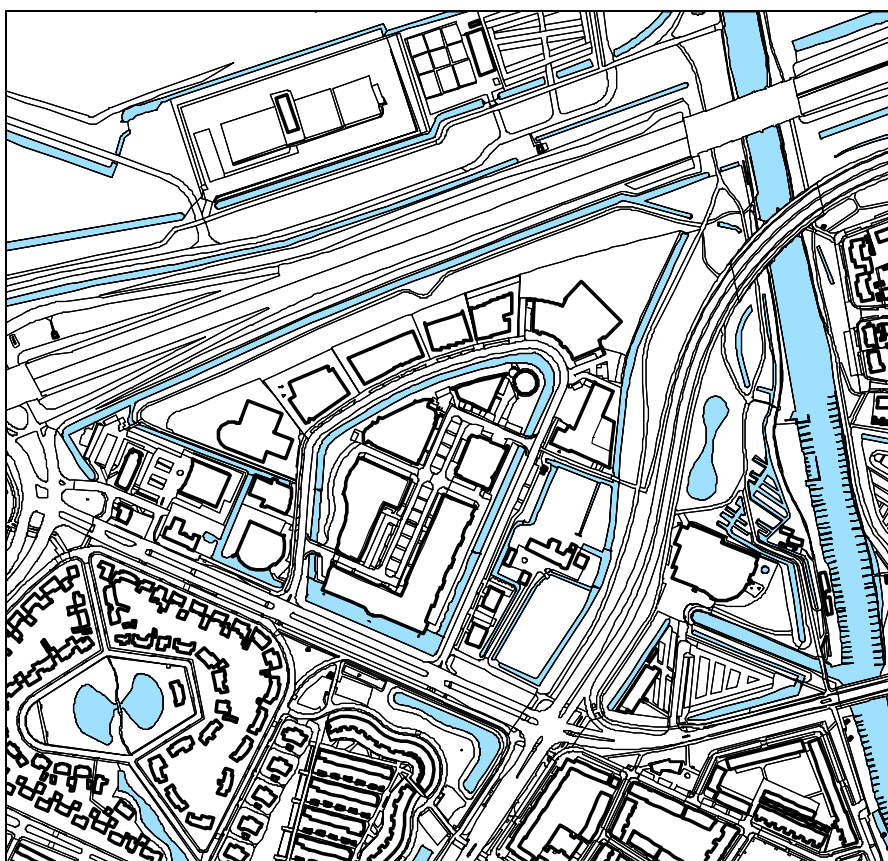
De ecologische kwaliteit van het huidige systeem is matig. Er zijn geen voorzieningen aanwezig die een extra stimulans zijn voor de toestand van de huidige ecologie in het systeem. De waterkwaliteit is gewaarborgd doordat het regelmatig gespoeld wordt. De oppervlaktewateren maken deel uit van een kringloop binnen de gemeente Vlaardingen waardoor het water zodanig ververst wordt dat de kwaliteit altijd voldoende is. Water wordt ingelaten vanuit de boezem en wordt afgemalen door het singelgemaal aan de Ary-Koplaan.

Afvalwater en riolering

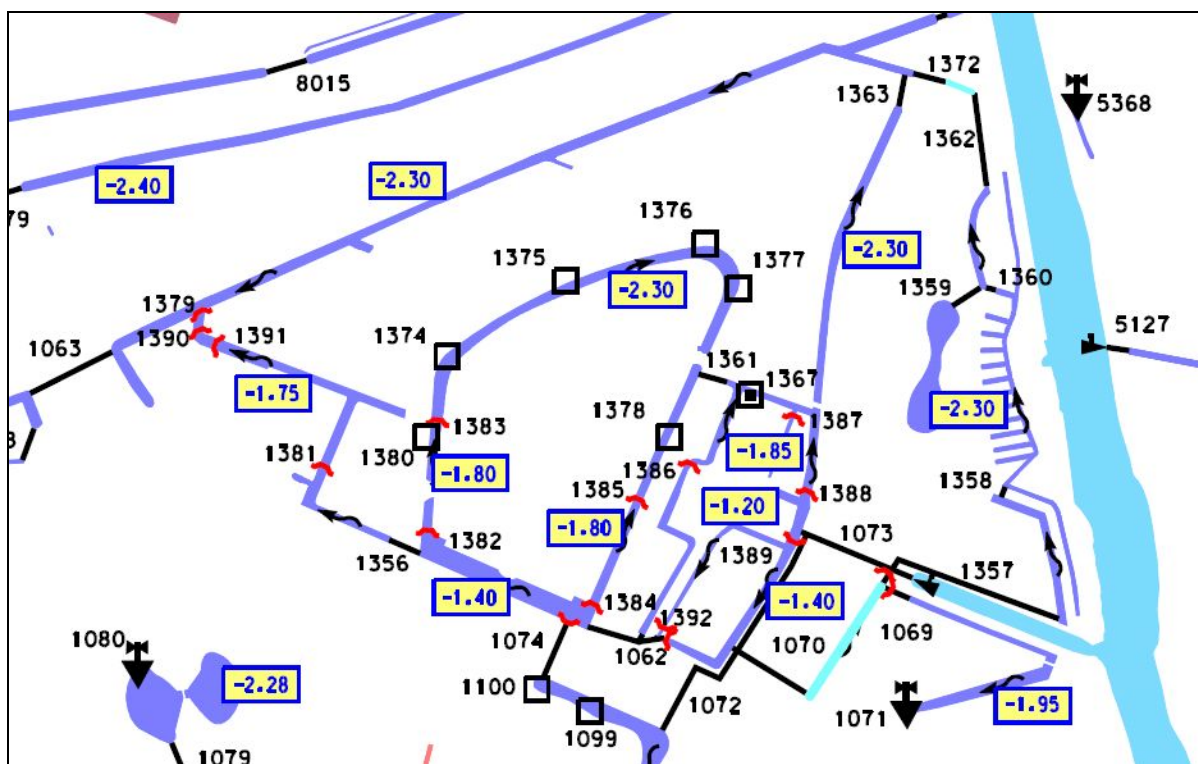
Het grootste deel van het plangebied (Hoogstad) is voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Hemelwater van daken en verhardingen worden afgevoerd naar de RWA-stelsel. Huishoudelijk en industrieel afvalwater wordt via het DWA-stelsel en een pompput rechtstreeks afgevoerd naar de rioolpersleiding tussen rioolgemaal Oost en de Groote Lucht.

Grondwater

In het plangebied is geen sprake van structurele grondwater overlast/onderlast. Het gebied heeft van oorsprong een gemiddelde drooglegging van ca. 1 meter. Plaatselijk kan door bodemdaling de ontwateringdiepte minder zijn.



Afbeelding 15 Waterpartijen



Afbeelding 16 Overzicht waterkaart



Toekomstige situatie watersysteem

Algemeen

Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan. Er zijn geen wijzigingen voorzien die het watersysteem negatief of positief beïnvloeden. Wel is het zo dat er in het oostelijke deel van het plangebied, ten noorden van het bestaande zwembad De Kulk, de mogelijkheid moet worden opengehouden om daar sportvoorzieningen te (kunnen blijven) realiseren (zoals een buitenzwembad). Dit zou dan in principe ten koste kunnen gaan van daar aanwezige waterpartijen. Hiertoe zal echter niet worden overgegaan zonder overleg met de waterbeheerder (en een eventueel benodigde watervergunning).

Veiligheid en waterkeringen

Ter bescherming van de waterstaatkundige werken wordt de bestemmingslegging uit de Legger Polderkaden, Boezemwateren e.a. aangehouden. De breedte van de kernzone is 17,5 meter en de beschermingszone heeft een breedte van 15 meter.

Waterkwantiteit

Omdat het hier een bestaand stedelijk gebied betreft en er in de polder Centrum-West geen wateropgave is, is uitgangspunt dat de hoeveelheid oppervlaktewater minimaal gelijk blijft aan de huidige hoeveelheid. Hiernaast beoordeeld het Hoogheemraadschap Delfland op het wel of niet aanwezig zijn van een bergingstekort binnen een polder. Bij een bergingstekort dient er compenserende waterberging gerealiseerd te worden bij herstructurering. Indien er geen bergingstekort aanwezig is, dan hoeft bij herstructurering, waarbij geen sprake is van functie verandering, geen watercompensatie plaats te vinden.

Waterkwaliteit en ecologie

Door de circulatie van water vanuit de boezem in stand te houden blijft de kwaliteit gelijk. In het kader van het Waterplan zijn in dit gebied geen maatregelen voorzien die de waterkwaliteit en ecologie kunnen verbeteren. In Vlaardingen worden bij het beheer en onderhoud van de wegen geen bestrijdingsmiddelen toegepast. Iedere afzonderlijke watergang is te bereiken via de openbare weg. Hierdoor is het mogelijk de watergangen nat te baggeren. De baggerspecie die vrijkomt bij onderhoudswerkzaamheden kan conform de Herpolderovereenkomst Vlaardingen (2007) naar het depot in de Broekpolder worden afgevoerd.

Afvalwater en riolering

In Vlaardingen is het rioleringsbeleid erop gericht dat alle nieuwe ontwikkelingen moeten zijn voorzien van een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel. Voorwaarde is wel dat er voldoende open water in de directe omgeving aanwezig is.

Grondwater

In de nabijheid van het plangebied wordt het grondwaterpeil op een aantal plaatsen 2x per maand gemeten. Vooralsnog bestaat er geen aanleiding om maatregelen te treffen.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het bestaande relevante oppervlaktewater opgenomen in de bestemming Water. Water wordt ook mogelijk gemaakt in overige bestemmingen. Ter bescherming van de waterkering wordt zowel de kernzone als de beschermingszone in de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het mogelijk maken van sportvoorzieningen in het oostelijk deel van het plangebied, ten noorden van het bestaande zwembad De Kulk. Deze mogelijkheid zit overigens ook in het geldende bestemming. Gelet op de waterbelangen wordt er nu voor gekozen om die bestemming niet te handhaven, maar het water als zodanig te bestemmen, met daarbij de mogelijkheid om deze via wijziging om te kunnen zetten naar de bestemming Sport. Als voorwaarde is onder andere opgenomen dat vooraf schriftelijk toestemming wordt gevraagd aan de waterbeheerder. Overigens zal een en ander toch niet kunnen plaatsvinden zonder overleg met en daadwerkelijke toestemming van de waterbeheerder (watervergunning).



3.5. Beschermde natuur

Kader

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffwet) in werking getreden, waardoor een aantal oudere wetten, zoals de Vogelwet en de Jachtwet, is vervangen. Voorts zijn in de Ffwet de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt en is het soortbeschermingsregime geïmplementeerd. De Ffwet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffwet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffwet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan (kunnen) voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Voor de goedkeuring van een bestemmingsplan, dient reeds duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën:

1. Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese richtlijn. Dwingende reden van openbaar belang is geen reden om ontheffing te verlenen.
2. Strikt beschermde soorten, waaronder soorten die op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen: voor deze soorten is alleen ontheffing mogelijk wanneer er een dwingende reden van groot openbaar belang is, alternatieve oplossingen ontbreken en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (tabel 3 Ffwet).
3. Andere, niet algemeen voorkomende soorten, met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk bij een gunstige staat van instandhouding van de soort (tabel 2 Ffwet). Het is mogelijk om bij ruimtelijke ontwikkelingen te werken via een goedgekeurde gedragscode.
4. Beschermde, meer algemene soorten: voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht (tabel 1 Ffwet).

Voor algemene beschermde soorten geldt dat ontheffing niet meer hoeft te worden aangevraagd in geval van ruimtelijke ontwikkeling (tabel 1 Ffwet). Er geldt voor deze groep echter wel een zorgplicht. Dit geldt ook voor de overige groepen en alle overige inheemse flora en fauna die niet opgenomen zijn in de tabellen. De zorgplicht houdt in dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor deze soorten en hun leefomgeving en dat nadelige effecten voorkomen moeten worden voor zover redelijk. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient ervoor gezorgd te worden dat dieren niet gedood worden en dat beschermde planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren. Voor een andere groep geldt dat geen ontheffing nodig is als gewerkt wordt volgens een gedragscode (tabel 2 Ffwet). Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn. Tenslotte is er een groep soorten, bestaande uit soorten die op Bijlage IV van de HR staan en een aantal andere aangewezen soorten (tabel 3 Ffwet), alsmede alle inheemse (broed)vogels waarvoor een ontheffing altijd nodig is.

Inventarisatie

Met behulp van de gebiedendatabase van het ministerie van LNV is nagegaan of er in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden aanwezig zijn. Er is op ruime afstand (circa 1.400 m) van het plangebied natuur behorende tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aanwezig. Door deze grote afstand is dit EHS-gebied niet relevant voor onderhavig



bestemmingsplan. Er zijn verder geen Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten, wetlands of nationale parken aanwezig binnen een straal van 3 km vanaf het plangebied. Zie afbeelding 17.

De gemeente wil de watergangen met bijbehorende oevers op een ecologische wijze beheren. De gevolgen van deze andere vorm van beheer zijn geïnventariseerd in een flora- en faunatoets (juli 2008). Het gebied ten noorden en oosten van het zwembad is geïnventariseerd en hieronder worden puntsgewijs de resultaten weergegeven:

- In dit gebied zijn een aantal natuuroevers, een grondlandje en twee paddenpoelen aangelegd. Deze watergangen zijn vooral geschikt voor amfibieën en vissen. De paddenpoelen bieden daarnaast broedplaatsen voor water en rietvogels. De aangrenzende sloten zijn overgroeid met Grote kroosvaren.
- De paddenpoelen en oevers worden gefaseerd in tijd en ruimte onderhouden. Nadelige effecten op de aanwezige flora en fauna zullen slechts bestaan uit de directe gevolgen van de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden. Het terrein wordt door het voorgenomen beheer beter beschermd en is blijvend geschikt als foerageer- en leefgebied voor alle aangetroffen vogels (ijsvogel, zwartkop, tijk tjaf, grote bonte specht, fitis, tuinfluiter), amfibieën, zoogdieren, insecten, vissen en vaatplanten. Het onderhoud is niet in strijd met de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet.
- Binnen het gebied komen voor zover bekend geen beschermde kreeftachtigen en reptielen voor. De aanwezigheid van beschermde ongewervelden en vissen binnen het onderzoeksgebied is niet aangetoond maar wordt zeer waarschijnlijk geacht.
- De geplande werkzaamheden hebben naar verwachting geen nadelig effect op de binnen het onderzoeksgebied aangetroffen vleermuizen. Vleermuizen gebruiken de watergangen en oevers slechts als foerageerbiotoop.
- Met betrekking tot de aangetroffen beschermde vaatplanten vallen geen nadelige effecten te verwachten.

In de bestaande situatie liggen aan langs de belangrijke structuren (Vlaardingse Vaart en A20/Burg. Heusdenslaan) ruime groen- en waterpartijen. Dergelijk binnenstedelijk groen kan van waarde zijn voor (beschermde) flora en fauna. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan, blijft de groenblauwe structuur onaangetast en is er in het kader van het bestemmingsplan geen concrete aanleiding om ecologisch onderzoek uit te voeren. In het bestemmingsplan worden wel geringe uitbreidings- en wijzigingsmogelijkheden geboden. Als er bij toepassing van deze flexibiliteitsbepalingen aanleiding bestaat voor het afwegen van de invloed van de plannen op aanwezige natuurwaarden, moet in principe voordat de sloop- en bouwwerkzaamheden beginnen, een onderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of bijvoorbeeld ontheffing dient te worden aangevraagd en/of compenserende maatregelen kunnen worden getroffen. Dat kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij het verwijderen van (hoogopgaand) groen, bebouwing of het dempen van water. In die situaties zal overigens de kap-, sloop- respectievelijk de keurvergunning een dergelijk onderzoek van de aanvrager eisen. Overigens is te allen tijde de algemene Zorgplicht uit de Ffwet van kracht, waarmee de belangen van flora en fauna afdoende zijn veilig gesteld.

Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt van het aspect 'beschermde natuur' geen belemmeringen.



Afbeelding 17 Uitsnede gebiedendatabase Ministerie van VROM (het roze omkaderde gebied is het plangebied)



4. GEBOUWDE FUNCTIES

4.1. Bedrijven en detailhandel

Inventarisatie

Op het bedrijventerrein Hoogstad is sprake van een clustering van perifere detailhandel (zoals meubels en auto's).

Onder bedrijf wordt verstaan: 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.

Onder perifere detailhandel wordt verstaan: detailhandel in goederen die, gezien de aard en omvang van de aangeboden goederen, in woon- en winkelwijken niet of minder goed zijn in te passen, zijnde (a) detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, (b) detailhandel in zeer volumineuze goederen zoals auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen, (c) tuincentra en (d) bouwmarkten of grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlakte van minimaal 1.000 m².

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

In het plangebied zijn de volgende bedrijfsactiviteiten gevestigd:

Adres	Naam	Soort
Gerard Burgerlaan 1-3	Profijtmeubel Vlaardingen	Winkel in meubels
Gerard Burgerlaan 2	Roobol Woonwinkels	Winkel in gordijnen en vitrage
Gerard Burgerlaan 4	Wooning Keukens & Sanitair Vlaardingen	Winkel in keukens
Gerard Burgerlaan 5	Firma Van der Ree	Winkel in verlichtingsartikelen
Gerard Burgerlaan 7	Hoogenboezem Meubelen	Winkel in meubels
Gerard Burgerlaan 8	BCC	Detailhandel in elektronica producten en witgoed
Gerard Burgerlaan 9	Kwantum	Warenhuis
Gerard Burgerlaan 10	Roobol Tuin & Serremeubelen	Winkel in meubels
Gerard Burgerlaan 12	Haco Montagemebelen B.V.	Groothandel in huismeubilair
Gerard Burgerlaan 14	Keukenadviescentrum Stam Waterweg B.V.	Winkel in keukens
Gerard Burgerlaan 16	Rose Slaapcomfort	Winkel in meubels
Gerard Burgerlaan 18	Beter Bed	Winkel in meubels
Gerard Burgerlaan 20	Carpentryright	Winkel in vloerbedekking
Gerard Burgerlaan 21	Formido	Bouwmarkt en andere winkel in bouwmaterialen algemeen assortiment
Gerard Burgerlaan 29	Autobanden De Sprint B.V.	Verkoop en plaatsing van banden
Gerard Burgerlaan 30	Zonwering Westland Projecten B.V. + Zonwering Westland Particulieren B.V. + Z.W.-Montage B.V. + Zonwering Den Haag B.V.	Zonwering
Gerard Burgerlaan 32	Warmtebron Beheer B.V.	Winkels gespecialiseerd in overige doe-het-zelfartikelen
Hoogstad 1	Automobiel- en Garagebedrijf Hoogwerf B.V.	Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen import van nieuwe)
Hoogstad 51+203	Autobedrijf P. Bot B.V.	Transport - Autoverhuur, Winkels – Auto's - tweedehands, Winkels – Auto's, Winkels – Autoalarmen, Services – Autoreparatie
Hoogstad 101	Automobielbedrijf "Dorzo" B.V.	Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen import van nieuwe)
Hoogstad 151	Vari B.V.	Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen import van nieuwe)
Hoogstad 201	Kwik-Fit	Bandenservicebedrijf
Hoogstad 205-207	SunlightShop	Groothandel in verlichtingsartikelen (zonnebanken, cosmetica, accessoires)



Hoogstad 251-253	The Coffee Factory B.V.	Zakelijke producten – groothandelaren (koffie, koffiemachines e.d.)
Hoogstad 259	Smart Cable Technology B.V. + Corano Telecom B.V.	Groothandel in elektronische en telecommunicatieapparatuur en bijbehorende onderdelen
Hoogstad 265-267	Yorcom Computers B.V.	Webwinkel in computers, randapparatuur en software
Hoogstad 269	Bibox Beheer B.V.	Groothandel in parfums en cosmetica
Hoogstad 269/275	World Bearing Trade B.V.	Groothandel in appendages, technische toebehoren e.d.
Hoogstad 279	Discovered	Groothandel in overige consumentenartikelen n.e.g. (bescherming van draagbare apparaten)
Hoogstad 279	Charlotte, Julien & Florian	Groothandel in babyartikelen
Hoogstad 401	Auto Stelco	Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's
Westlandseweg 262	Texaco	Benzine-, tank- en servicestation (geen lpg)

Tabel 2 Overzicht aanwezige bedrijven en detailhandel (stand van zaken april 2010)

Beleid

Hoogstad heeft geen hiërarchische positie binnen de winkelstructuur. Het is een perifere detailhandelslocatie die voor een groot deel in gebruik is als meubelboulevard. Daarnaast zijn er ook ABC-bedrijven (Auto's, Boten, Caravans) toegelaten op deze locatie. Het terrein heeft een beperkte regionale functie. Het terrein biedt weinig mogelijkheden tot uitbreiding. Voor de gemeente geldt als uitgangspunt dat ontwikkelingen op Hoogstad geen negatieve invloed mogen hebben op het hoofdwinkelcentrum.

Op twee locaties (Gerard Burgerlaan 8 en Hoogstad 265-267) is op dit moment een bedrijfsactiviteit aanwezig, die niet moet worden aangemerkt als perifere detailhandel en daarmee (gewone) detailhandel is. Hoewel deze bedrijven in het verleden zijn vergund, is (gewone) detailhandel niet (meer) gewenst op het bedrijventerrein. Deze is ook in strijd met de Provinciale Verordening Ruimte.

Bestemmingsplan

In bestemmingsplan is voor het bedrijventerrein een brede verzamelbestemming opgenomen. Daarin zijn de functies perifere detailhandel, kleinschalige kantoren en diverse andere bedrijfsactiviteiten toegestaan. De functies zijn onderling uitwisselbaar. Op deze manier blijven de huidige functies behouden en is sprake van een hoge mate van flexibiliteit, waardoor optimaal kan worden ingespeeld op eventuele ontwikkelingen.

De betreffende locaties waar detailhandel aanwezig is (niet zijnde perifere detailhandel), zijn specifiek aangeduid. Op basis van bestaande rechten is deze slechts daar toegestaan. Er is de mogelijkheid opgenomen om deze functie in de toekomst uit te sluiten.

4.2. Kantoren en dienstverlening

Inventarisatie

Op het bedrijventerrein Hoogstad zijn ook (zelfstandige) kantoren en dienstverlenende bedrijven aanwezig.

Onder kantoor wordt verstaan: het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres en vergaderaccommodatie.

Onder dienstverlening wordt verstaan: 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.

Kijkend naar de definities kan worden geconcludeerd dat – hoewel er wel degelijk een relevant onderscheid is – deze activiteiten veel overeenstemming met elkaar hebben.

In het plangebied is wat dat betreft het volgende gevestigd:



Adres	Naam	Soort
Gerard Burgerlaan 33	C.P. Group	Kantoor t.b.v. groothandel in verf en verfwaren
Hoogstad 255	Show en Zo B.V.	Boekingsbureau voor entertainment
Hoogstad 277	Niet bekend	
Hoogstad 279	Niet bekend	
Hoogstad 281	Heetkamp Administratie en Advies B.V.	Administratie-/boekhoudkantoor
Hoogstad 283	V.A.B. Administraties & Belastingen	Administratie-/boekhoudkantoor
Hoogstad 701	Niet bekend	
Hoogstad 703	Plump Fruits B.V.	Financiële holdings
Hoogstad 705	Correct Beveiligingen	Beveiliging via beveiligingssystemen
Hoogstad 707	Bouwkundig Adviesbureau Boom	Technische ontwerp- en adviesbureaus voor burgerlijke en utiliteitsbouw / dienstverlening
Hoogstad 751	Van Leeuwen Accountancy	Administratie-/boekhoudkantoor
Westlandseweg 190	Hoogendoorn	Kantoor
Westlandseweg 260	Van Gastel Notarissen	Notariskantoor
Westlandseweg 260	Elmers Advocaten B.V.	Advocatenkantoor

Tabel 3 Overzicht aanwezige kantoren en dienstverlening (stand van zaken februari 2011)

Volgens het geldende bestemmingsplan mag er maximaal 15.000 m² bvo aan (zelfstandige) kantoren worden gerealiseerd. Dit met inachtneming van de bij de betreffende bestemming horende overige voorwaarden (bestemd voor de lokale markt, zo niet dan 50% in Vlaardingen woonachtige werknemers). Inmiddels is daar invulling aan gegeven op diverse kavels in het plangebied (zie tabel 3). De gezamenlijke oppervlakte aan gerealiseerde (zelfstandige) kantoren (of dienstverlening) bedraagt circa 7800 m².

Dit kan als volgt worden opgesplitst:

- grotere (zelfstandige) kantoorpanden met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² bvo (Westlandseweg 190 Gerard Burgerlaan 33);
- kleinschalige zelfstandige kantoren (of dienstverlening) met een maximale oppervlakte van 1.000 m² bvo (Hoogstad 751 en Hoogstad 701-707 m²);
- bedrijfsruimten waar kantoren of dienstverlenende bedrijven aanwezig zijn en/of die daarvoor in principe ook geschikt zijn (Hoogstad 251-259 en Hoogstad 277-283);
- verbouwde voormalige woning (Westlandseweg 260).

Beleid

Volgens de provinciale Verordening Ruimte mogen bestemmingsplannen voor gronden die (o.a.) zijn gelegen buiten in een geldend bestemmingsplan opgenomen kantoorbestemming geen bestemmingen aanwijzen die nieuwe bebouwing van kantoren mogelijk maken. Aangezien het geldende bestemmingsplan de realisatie mogelijk maakt van kantoren, geldt dit niet voor het plangebied. Volgens het provinciale beleid mogen er dus in principe bestemmingen worden aangewezen die nieuwe bebouwing van kantoren mogelijk maken.

Bestemmingsplan

Aan de orde is de vraag of het bestemmingsplan de realisatie van (zelfstandige) kantoren (of dienstverlening) mogelijk moet (blijven) maken. Zoals hierboven beschreven is op dit moment de vestiging van (zelfstandige) kantoren toegestaan, zowel grotere en kleinere, maar wel onder bepaalde voorwaarden. De mogelijkheden om hier (zelfstandige) kantoren te realiseren zijn deels ingevuld. Het geldende bestemmingsplan diende echter om de ontwikkeling van de locatie mogelijk te maken. Het bedrijventerrein heeft inmiddels het karakter gekregen van locatie voor perifere detailhandel. De wens om hier nieuwe, grotere (zelfstandige) kantoren te realiseren kan daarom worden genuanceerd. De Kamer van Koophandel en de provincie hebben in hun vooroverlegreactie gevraagd om de huidige mogelijkheden in dit plangebied te beperken. Verder is van belang dat de locatie Vijfsluizen in het Structuurplan Rivierzone is aangewezen als kantorenlocatie. Om bovenstaande redenen wordt er voor gekozen om de vestiging van nieuwe,



grotere (zelfstandige) kantoren niet meer toe te staan, een en ander met uitzondering van de bestaande.

De kavel met het grootste kantoorpand staat op de hoek Westlandseweg – Burg. Heusdenslaan. De schaal en uitstraling van dit kantoor is van dien aard dat de verwezenlijking van bedrijfsmatige functie op deze plek niet realistisch en wenselijk is. Een bestemming Kantoor sluit het beste aan op het huidige gebruik.

Het kantoorpand aan Gerard Burgerlaan 33 krijgt een specifieke aanduiding, maar niet de bestemming Kantoor, aangezien de vestiging van een andere functie op deze locatie mogelijk moet blijven. De specifieke aanduiding is opgenomen om mogelijk te blijven maken dat op deze plek een groter kantoor aanwezig is.

De vestiging van kleinschalige kantoren blijft mogelijk.

Het notaris- en advocatenkantoor aan de Westlandseweg 260 heeft in het voormalige bestemmingsplan een woonbestemming. Gezien de huidige functie en de karakteristieke uitstraling van het pand ligt een bestemming Kantoor voor de hand. Dienstverlening is hier ook mogelijk.

4.3. Wonen

Inventarisatie

Er zijn in het plangebied 3 woningen aanwezig. Eén bevindt zich in het westelijke deel (op het Moermanterrein) en twee bevinden zich in het oostelijke deel van het plangebied. De woning op het Moermanterrein wordt gezien als een dienstwoning behorend bij de bebouwing van het Moermanterrein.

Beleid

Het beleid ten aanzien van erfbebouwing is neergelegd in de Regeling Erfbebouwing. De Regeling Erfbebouwing dient als basis voor de erfbebouwingsregeling in het bestemmingsplan. Hierop wordt nader ingegaan in de paragraaf gemeentelijk beleid (paragraaf 5.2). Voor dakkapellen geldt het beleid zoals dit is neergelegd in de Welstandsnota. Dakkapellen met een bepaalde omvang kunnen zonder ontheffing van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Bestemmingsplan

De aanwezige grondgebonden woningen krijgen de bestemming Wonen. De halfvrijstaande krijgen de aanduiding 'twee-aaneen'. De woning op het Moermanterrein wordt als dienstwoning aangeduid. Uitponden c.q. loskoppelen van de woning van het oorspronkelijke terrein is als gevolg daarvan niet toegestaan. Bestaande goot- en (voor zover van toepassing) bouwhoogtes (ook wel nokhoogtes) en impliciet daarmee ook het aantal bouwlagen worden met een aanduiding vastgelegd. Er wordt door het bestemmingsplan geen beperkingen opgelegd aan het realiseren van dakkapellen omdat dit wordt geregeld via de Welstandsnota.

4.4. Horeca

Inventarisatie

Onder horeca wordt verstaan: het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij. De aanwezige horeca bevindt zich langs de Billitonlaan. Het gaat om twee gelegenheden:

Adres	Naam	Soort
Westlandseweg 200	Het Woeste Water BV	Restaurant/eetcafé
Westlandseweg 270	Ibishotel	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra
Westlandseweg 280	McDonalds	Restaurant

Tabel 4 Overzicht aanwezige horeca (stand van zaken april 2010)



De horecagelegenheid bij het zwembad is getypeerd als horeca categorie 2. Bij deze horeca-inrichtingen is de exploitatie primair gebaseerd op het verstrekken van maaltijden / eten. Alleen hebben zij of een drank- & horecaverunning zoals bistro, restaurant, eetcafé en/of zijn zij gedurende langere tijden geopend en hebben een verkeersaantrekkende werking. Het Ibishotel en de McDonalds vallen in horeca categorie 2. In het Ibishotel zijn ook vergader- en congresruimten aanwezig, die volgens het horecabeleid in categorie 4 vallen.

Naar aanleiding van overleg met ondernemers blijkt dat er de wens bestaat om op het binnenterrein van de meubelboulevard of in winkel een kleinschalige horecavoorziening in de lichte categorie te kunnen realiseren.

Beleid

In het algemeen streeft de gemeente naar meer synergie tussen diverse economische functies en een kwaliteitsverbetering van de detailhandel en horeca. Voor het gebied geldt een overwegend consoliderend beleid. De wens om een kleinschalige horecavoorziening te kunnen realiseren past wat dat betreft in het beleid.

Bestemmingsplan

De horecagelegenheid bij het zwembad is zelfstandig en is gevestigd in het zwembadencomplex. De horecagelegenheid krijgt net als het zwembad een bestemming Sport. Binnen deze bestemming is een zelfstandige horecagelegenheid toegestaan. Het Ibishotel en de McDonalds krijgen een bestemming Horeca. Binnen deze bestemming is categorie 2 horeca toegestaan. Voor de vergader- en congresruimten in het Ibishotel wordt een aparte aanduiding 'congrescentrum' opgenomen. Voor de toekomstige horecafaciliteit is een wijzigingsgebied opgenomen om op het binnenterrein van de meubelboulevard door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming Verkeer om te zetten in Horeca (categorie 1) of binnen de bestemming Bedrijventerrein een aanduiding voor horeca categorie 1 op te nemen.

4.5. Maatschappelijke voorzieningen

Inventarisatie

Onder maatschappelijk wordt verstaan: het uitoefenen van activiteiten gericht op de zorg en sociale, culturele, medische, maatschappelijke, educatieve, religieuze en openbare dienstverlening. Het gaat om de volgende functies:

Adres	Naam	Soort
Hoogstad 501	Brandweerkazerne	Openbare dienstverlening
Westlandseweg 250/256	Boerderij Hoogstad	Cultuurhistorisch ensemble

Tabel 5 Overzicht aanwezige welzijnsvoorzieningen (stand van zaken april 2010)

Op het bedrijventerrein is een brandweerkazerne aanwezig; deze is in 1995 gerealiseerd. In het plangebied bevindt zich verder de voormalige boerderij Hoogstad en de overige opstallen van de in 1988 overleden dr. Moerman. Op dit complex vinden bijeenkomsten en activiteiten plaats van de archeologische vereniging Helinium. De vrijstaande woning op het complex is op dit moment in gebruik als huurwoning.

De gronden en opstallen zijn sinds 1989 in bezit van de gemeente Vlaardingen. Destijds is met dr. Moerman de afspraak gemaakt om de betreffende gronden (zie afbeelding 18) en opstallen tot 25 jaar na zijn dood niet anders te bestemmen en/of te gebruiken dan op zijn sterfdag het geval was.⁴ De gemeenteraad heeft in 1989 besloten om ook het rosarium (gelegen rechts van de oprijlaan) bij het gebied te betrekken.

Beleid

⁴ Vastgelegd in een notariële akte d.d. 9 maart 1987



Voor deze functies geldt voornamelijk een consoliderend beleid. De boerderij Hoogstad is een gemeentelijk monument (zie paragraaf 2.3). De planvorming met betrekking tot boerderij Hoogstad is nog prematuur. Aangezien de uitvoerbaarheid nog niet is aangetoond, is er op dit moment geen aanleiding dit consoliderende beleid te wijzigen.

Bestemmingsplan

Het Moermanhuis krijgt de bestemming Maatschappelijk. In deze bestemming is de vestiging en uitwisseling van verschillende maatschappelijke functies mogelijk, waaronder cultuurhistorische activiteiten. De verschillende maatschappelijke functies zijn uitwisselbaar. De huurwoning wordt niet als zelfstandig woning bestemd, omdat er een zekere verbondenheid is met het historische ensemble van de boerderij. Om deze verbondenheid van de woning met het complex te waarborgen en tegelijkertijd recht te doen aan de woonfunctie is een aanduiding 'wonen' opgenomen.

Hoewel een brandweerkazerne in principe een maatschappelijke functie is, heeft deze een zodanige impact op de omgeving dat een bedrijfsbestemming meer in de rede ligt.

4.6. Sport en recreatie

Inventarisatie

Onder recreatie wordt verstaan: het uitoefenen van activiteiten gericht op ontspanning en/of vermaak, hoofdzakelijk buiten gebouwen, waaronder dagrecreatie, jachthavens, passantenhavens, strand, volkstuinten, et cetera, zulks met uitzondering van sport.

Onder sport wordt verstaan: het uitoefenen van activiteiten gericht op sport en/of spel, zowel binnen als buiten gebouwen, waaronder fitnesscentra, sporthallen, sportvelden, zwembaden et cetera.

In het oostelijke plandeel staat het zwem- en recreatiebad De Kulk dat in 1998 is gerealiseerd. In het oostelijke plandeel is een jachthaven met bijbehorende bebouwing aanwezig (Watersportvereniging Buitenlust).

Adres	Naam	Soort
Westlandseweg 200	Zwem- en recreatiebad De Kulk	Sport - zwembad
Broekkade 2a	Watersportvereniging Buitenlust	Recreatie - jachthaven

Tabel 6 Overzicht aanwezige sport- en recreatievoorzieningen (stand van zaken april 2010)

Beleid

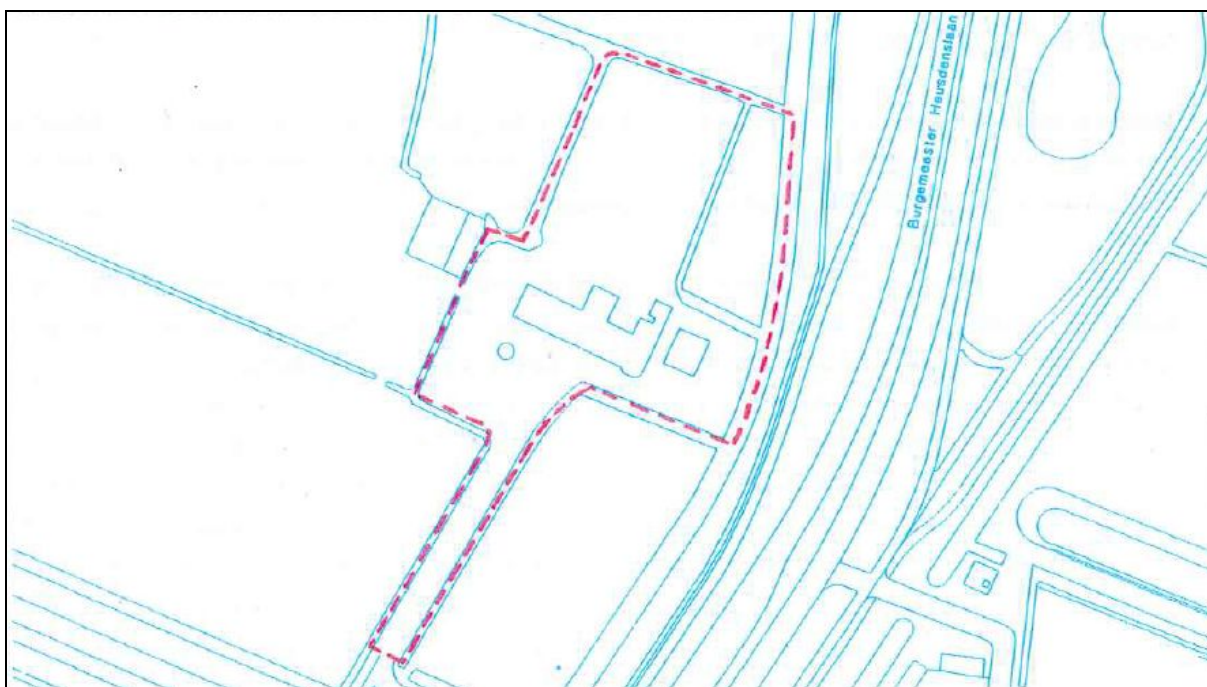
Er bestaat de wens om een buitenzwembad te realiseren. Voornamelijk onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor het verbeteren van de buiten zwemvoorziening van de Krabbeplas. De gemeente houdt echter de optie voor een buitenzwembad ten noorden van De Kulk open.

Ten behoeve van de watersportvereniging langs de Vlaardingse Vaart is geen specifiek beleid van toepassing.

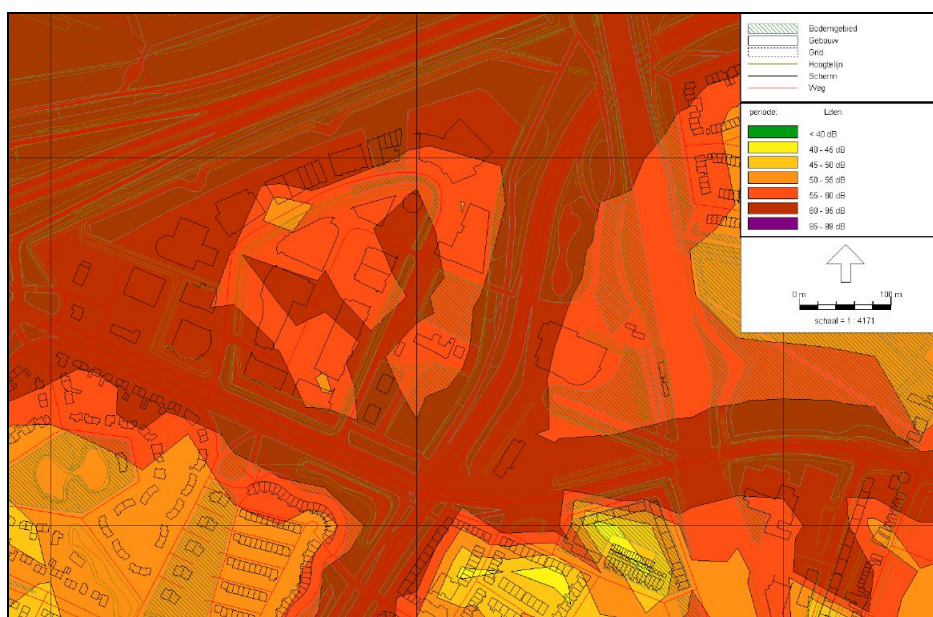
Bestemmingsplan

Het zwembad krijgt de bestemming Sport. De omvang van deze bestemming wijzigt niet ten opzichte van het geldende bestemmingsplan met als enige uitzondering dat het bestaande water als zodanig is bestemd, gelet op de waarde voor de waterhuishouding en de ecologie. Er is daar nu een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om (onder voorwaarden ter bescherming van waterhuishouding en ecologie) sportvoorzieningen mogelijk te maken, zoals dat overigens ook al mogelijk was in het geldende bestemmingsplan.

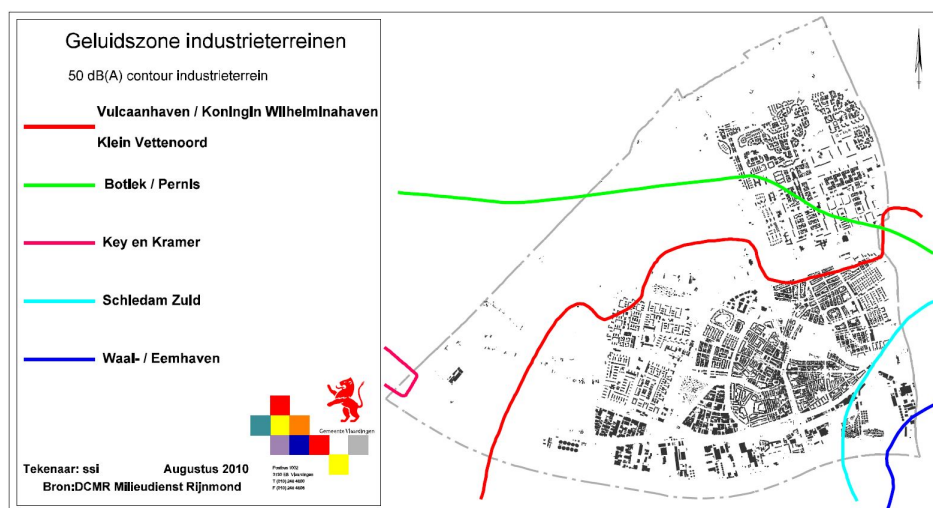
Het landzijdige deel van de jachthaven krijgt de bestemming Recreatie – Jachthaven. Het waterzijdige deel van de jachthaven (de steigers en ligplaatsen) wordt niet meegenomen in die bestemming, omdat de waterbeheerder het aanwezige water als zodanig wil zien bestemd. Dit deel krijgt daarom een functienaanduiding "jachthaven" (jh) binnen de bestemming Water.



Afbeelding 18 Moermanterrein (grondgebied behorende bij de akte d.d. 9 maart 1987)



Afbeelding 19 Gecumuleerde geluidbelasting A20, Burg. Heusedenslaan en Westlandseweg (Geomilieu model)



Afbeelding 20 Geldende zones industrielaawaai



Afbeelding 21 Feitelijke 50 dB(A) contour industrieterrein Botlek / Pernis (na sanering). Het plangebied ligt rechtsboven.



5. MILIEUHINDER

5.1. Algemeen

De gemeentelijke milieubeleidsvisie is sinds eind 2008 niet meer van kracht. Sindsdien geldt er geen nieuwe, maar wordt er gewerkt aan een milieubeleidsprogramma.

De gemeenteraad heeft er behoefte aan om het milieubeleid meer centraal te stellen en te communiceren. De rol van burgers en bedrijven in de uitvoering van het milieubeleid, maar ook die van de gemeentelijke organisatie, komt tot uitdrukking door middel van actuele thema's en strategische doelen.

Eén van de strategische doelen van het milieubeleid in Vlaardingen is dat duurzame ontwikkeling en omgevingskwaliteit uitgangspunten zijn voor de stedelijke vernieuwing. Concretisering vindt plaats in een bestemmingsplan. Het plangebied wordt aangeduid als "stads- en dorpsgebied". In dit milieuhoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die voor dit plan relevant zijn.

5.2. Geluidhinder wegverkeer

Kader

In verband met de relatie tussen de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient er te worden gekeken naar de relevante geluidsaspecten. Er gelden wettelijke zones langs bepaalde wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde als gevolg van geluidhinder van wegverkeer op hindergevoelige bestemmingen is 48 dB. De te verlenen maximale hogere grenswaarde bedraagt 63 dB. Deze waarden zijn inclusief de wettelijke aftrek van 5 dB. Verder is van belang dat de waarden formeel slechts van belang zijn voor nieuwe situaties. Dit is het geval bij aanleg van een nieuwe weg of bij wijziging van een bestemming naar een geluidgevoelige functie. De drie bewoonde huizen vallen onder de bestaande situatie. Hiervoor geldt een voorkeursgrenswaarde van 60 dB(A) en een binnenwaarde van 45 dB(A).

Onderzoek

De ligging van het plangebied wordt beschreven in paragraaf 1.3.

Het autoverkeer op de A20, de Burgemeester Heusdenslaan en de Westlandseweg vormt een potentiële geluidhinderbron. Met het verkeersmodel Questor is een prognose gemaakt voor de verkeersintensiteiten in het jaar 2020.

Met het rekenprogramma Geomilieu is de gecumuleerde geluidbelasting (L_{den}) weergegeven van bovengenoemde wegen voor 2020. De drie bewoonde huizen in het plangebied hebben een geluidsbelasting in de range van 55 – 60 dB. Voor het overige is er geen sprake van gevoelige bestemmingen. De geluidbelasting van deze wegen is weergegeven op afbeelding 19.

Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt van het aspect 'wegverkeerslawaaï' geen belemmeringen

5.3. Geluidhinder industrielawaai

Kader

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat, behoudens in nader omschreven gevallen, de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op nieuw te projecteren geluidsgevoelige bestemmingen vanwege een gezoneerd industrieterrein 50 dB(A) bedraagt. De maximale door het college van B&W vast te stellen hogere waarde, de gronden waarop ontheffing van de voorkeursgrenswaarde kan worden verleend, alsmede de te volgen procedure, zijn geregeld in het Besluit geluidhinder (Besluit van 20 oktober 2006). Indien wordt voldaan aan de gestelde eisen in het hierboven genoemde besluit, kunnen B&W een hogere waarde vaststellen dan 50 dB(A), tot maximaal 55 dB(A). Deze waarden zijn formeel echter van belang voor nieuwe situaties.

Inventarisatie

Het plangebied is gesitueerd binnen de geldende zones industrielawaai van de industrieterreinen Botlek / Pernis en Vulcaanhaven / Koningin Wilhelminahaven / Klein Vettenoord (zie afbeelding



20). Voor beide industrieterreinen zijn echter saneringsprogramma's vastgesteld, waardoor de feitelijke 50 dB(A) contour verder terug ligt (zie afbeelding 21).

Conclusie

Industrielawaai is geen knelpunt voor het bestemmingsplan.

5.4. Luchtkwaliteit

Kader

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005, de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en waar die kwaliteit reeds aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden. Het besluit vermeldt bij de verschillende stoffen en hun grenswaarden een termijn waarop de luchtkwaliteit uiterlijk aan die grenswaarden moet voldoen. Grenswaarden vormen een absolute grens die op termijn niet mag worden overschreden. Een grenswaarde is een resultaatverplichting. Wordt bij een grenswaarde een termijn aangegeven waarop die gerealiseerd moet worden, dan is overschrijding van de grenswaarde tot het genoemde tijdstip nog toegestaan. De grenswaarden dienen als toetsingskader bij beleidsontwikkeling, beoordelen van plannen (zoals bestemmingsplannen) en verlenen van vergunningen.

Zoals reeds aangegeven worden veel aspecten van de nieuwe regelgeving in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt, zoals het Besluit "niet in betekenende mate" bijdragen (Besluit NIBM). Na de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL, half 2009) wordt een NIBM-grens gehanteerd van 3%. Dit 3% criterium betekent dat bij een nieuwe woningbouwlocatie < 1500 woningen er sprake is van NIBM. In dit conserverende plan is geen sprake van woningbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzoek

In dit conserverende plan is geen sprake van woningbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen. Er hoeft daarom niet te worden getoetst aan de regeling NIBM.

Conclusie

Wat betreft luchtkwaliteit zijn er voor dit plangebied geen belemmeringen.

5.5. Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid kan gedefinieerd worden als de veiligheid voor de omgeving van een gevaarlijke inrichting of het transport van gevaarlijke stoffen. De wetgeving geeft aan bij welke functies (kwetsbare objecten) rekening moet worden gehouden met risico's. Het externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op verschillende beleidsnota's, circulaires en handreikingen. Centraal hierin staan de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico (zie kader).

Plaatsgebonden risico (PR)

Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een inrichting (of transportroute) overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen in die inrichting (of op die transportroute). Door middel van risicocontouren wordt aangegeven tot waar de risiconiveaus reiken. De risico's van een bestaande of nieuwe situatie moeten worden getoetst aan de aanwezigheid van kwetsbare functies in de omgeving van de inrichting. De huidige landelijke norm (grenswaarde) voor het maximaal toelaatbare plaatsgebonden risico



voor *bestaande* situaties bedraagt 10^{-5} . Voor *nieuwe* situaties geldt de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour als grenswaarde. Deze contour geeft de kans weer van één op een miljoen per jaar dat een individu komt te overlijden als gevolg van een ongeval bij een risicovolle (bedrijfs)activiteit. Nieuwe kwetsbare functies mogen in principe niet voorkomen binnen deze risicocontour.

De 10^{-8} -risicocontour vormt een aanvullende aandachtszone voor externe veiligheid. Deze contour heeft echter geen rechtstreekse gevolgen voor de planvorming.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval bij een risicovolle activiteit. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is.

Voor het groepsrisico (GR) voor inrichtingen geldt een norm van $10^3/N^2$, waarbij N staat voor het aantal slachtoffers. Voor transportroutes is deze waarde per km-tracé $10^2/N^2$. De norm voor het groepsrisico heeft, in tegenstelling tot de norm voor het plaatsgebonden risico, de status van oriënterende waarde.

Er geldt een inspanningsverplichting om aan de norm te voldoen, maar de mogelijkheid bestaat om gemotiveerd af te wijken. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben in een brief aan de Minister van VROM aangegeven op welke wijze zij met dit soort situaties willen omgaan.

Gevoelige bestemmingen

In de wetgeving voor externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Als kwetsbare objecten worden onder andere aangemerkt aaneengesloten woonbebouwing, onderwijsinstellingen, ziekenhuizen, verpleeginrichtingen, zorginstellingen, grote hotels (> 50 bedden) en kantoren en bedrijven (met meer dan 50 werknemers).

Kleine hotels en kantoren en bedrijven (met minder dan 50 werknemers) worden onder andere beschouwd als beperkt kwetsbare objecten.

In het gebied, begrensd door de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} , is nieuwe ontwikkeling van kwetsbare objecten niet toegestaan, maar mogen wel beperkt kwetsbare objecten worden ontwikkeld tot een maximum dichtheid van 10 personen per hectare of gelijkwaardig. In deze gevallen dient tegelijkertijd het groepsrisico getoetst te worden aan de oriënterende waarde.

Onderzoek

De DCMR Milieudienst Rijnmond heeft in opdracht van de gemeente het aspect externe veiligheid onderzocht. Voor de identificatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van het (concept)rapport Externe Veiligheidsvisie Vlaardingen (december 2009). De resultaten van het onderzoek zijn hieronder weergegeven per onderdeel.

Inrichtingen

In het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen, waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt tot het plangebied.

Ten westen van de Marathonweg, tegenover het Van Heutszpark, ligt een tankstation met een ondergrondse LPG-tank. De vergunde doorzet bedraagt maximaal 1.000 m^3 per jaar. Voor bestaande situaties gelden, conform de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi), de volgende afstanden tot kwetsbare objecten zoals woningen (hierbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10^{-6} per jaar): de PR-afstand vanaf het vulpunt bedraagt 45 meter, de PR-afstand vanaf de ondergrondse LPG-tank is 25 meter. De woningen in het gebied Hoogstad (3) liggen buiten deze PR contouren. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen, ook bij een conserverend plan, is volgens het Bevi sprake van een nieuwe situatie. Hoewel aan de feitelijke situatie niets verandert, moet worden getoetst aan de afstanden van tabel 1 van bijlage 1 van de Revi (nieuwe situaties). Bij de vergunde doorzet tot 1.000 m^3 per jaar bedraagt de PR-afstand zoals gezegd vanaf het vulpunt 45 meter. Hierbinnen liggen geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten. Op basis van de Revi is er sprake van een invloedsgebied van 150 meter rond het vulpunt. Binnen het invloedsgebied voor zover gelegen binnen het plangebied zijn geen gevoelige functies gelegen.

In en nabij het plangebied bevinden zich drie inrichtingen die in het Risicoregister gevaarlijke stoffen (RRGS) zijn opgenomen. Deze zijn in onderstaande tabel genoemd.

Inrichting	PR 10^{-6}	Invloedsgebied
Tankstation Texaco Westlandseweg 262	0	50
Zwembad De Kulk, Westlandseweg 200	0	75
BP station, Marathonweg 18	45	150

Het Texacostation en het zwembad vallen niet onder het Bevi. Het BP station valt wel onder het Bevi, maar het invloedsgebied reikt net niet tot het plangebied. De aanwezigheid van deze inrichtingen heeft geen ruimtelijke consequenties voor dit bestemmingsplan.

Transport

Bij het plangebied bevinden zich drie voor externe veiligheid relevante transportroutes. Deze zijn in onderstaande tabel genoemd.

Transportroute	PR 10^{-6}	Invloedsgebied
A20	0	950
Hoofd gastransportleiding A-517 (66,2 bar, 30 inch)	0	380
Regionale gastransportleiding W-521-28 (40 bar, 12 inch)	0	140

- A20

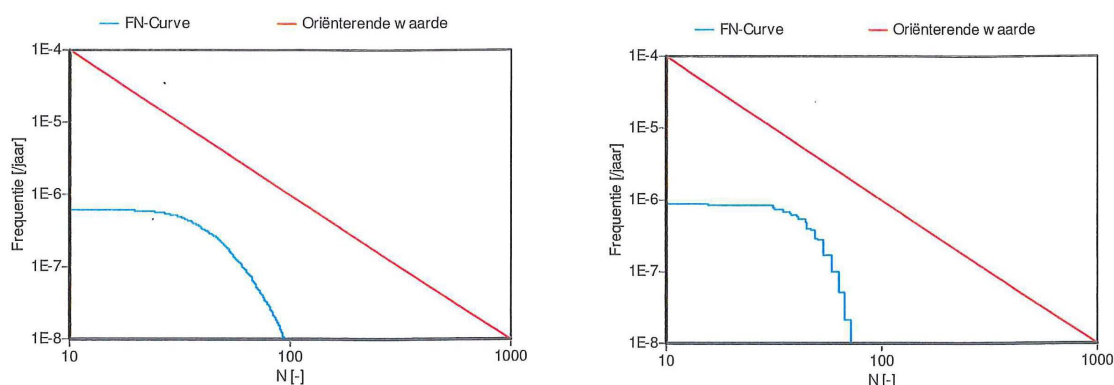
Volgens de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijk stoffen (cRNVGS), het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV, ambtelijk concept) en het Eindrapport Basisnet wegverkeer (oktober 2009) hoeft voor de A20 (wegvak Z48) geen veiligheidszone in acht worden genomen. Er behoeft geen plasbrandaandachtsgebied in acht te worden genomen omdat het transport van gevaarlijke stoffen gering is. Het invloedsgebied bedraagt 950 meter. Dit is gebaseerd op een toxisch scenario (LT2). Ten behoeve van de Visie externe veiligheid van Vlaardingen is een berekening van het groepsrisico uitgevoerd (zie afbeelding 22). Het groepsrisico zit ver onder de oriëntatiewaarde.

- Hoofd gastransportleiding A-517

De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) bedraagt 0 meter. Wel moet rekening worden gehouden met een belemmeringsstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze moet vrij worden gehouden van bebouwing. Het groepsrisico is door de Gasunie berekend. Voor het deel van de leiding dat langs het plangebied loopt (en langs de A20) ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde.

- Regionale gastransportleiding W-521-28

De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) bedraagt 0 meter. Wel moet rekening worden gehouden met een belemmeringsafstand van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Het groepsrisico is door de Gasunie berekend. Voor het deel van de leiding dat langs het plangebied loopt (en langs de A20) ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde.



Afbeelding 22 Grafieken groepsrisico (links: Hogedrukaardgasleiding A517; rechts: Hogedrukaardgasleiding A521)

- Rotterdam-The Hague Airport

Het plangebied ligt onder een aanvliegroute van Rotterdam-The Hague Airport. In onderstaande afbeelding 23 zijn de risicocontouren ($PR10^{-6}$ in rood en $PR10^{-7}$ in geel) van de luchthaven weergegeven, zoals die in het MER van de luchthaven zijn opgenomen.



Afbeelding 23 Risicocontouren $PR10^{-6}$ (rood) en $PR10^{-7}$ (geel)

Gezien de ligging van de luchthaven in een dichtbevolkte omgeving is er sprake van een hoog groepsrisico. In de huidige situatie wordt de oriëntatiewaarde al overschreden. De provincie Zuid-Holland heeft daarom een tijdelijk toetsingskader opgesteld voor de toetsing van nieuwe bouw- en bestemmingsplannen. Het tijdelijke toetsingskader houdt in:

- Geen nieuwe kwetsbare bestemmingen binnen de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico (PR).
- In het gebied tussen de $PR 10^{-5}$ contour en de $PR 10^{-6}$ contour alleen niet-arbeidsintensieve bedrijvigheid, verkeersfuncties e.d. (beperkt kwetsbare bestemmingen)
- Binnen de $PR 10^{-5}$ contour geen kwetsbare of beperkt kwetsbare functies.
- Motivatieplicht voor nieuwbouwplannen die het groepsrisico verder doen stijgen.

Het toetsingskader stelt eisen aan nieuwe ontwikkelingen. Voor bestaande (beperkt) kwetsbare bestemmingen heeft het toetsingskader geen consequenties. Op 5 oktober is het Wijzigingsbesluit van de aanwijzing Rotterdam The Hague Airport vastgesteld. De PR-contouren van het voorkeursalternatief 4c van de onderliggende milieueffectrapportage zijn beduidend kleiner dan de huidige contouren. De $PR10^{-6}$ contour loopt dan niet meer over het plangebied. De luchtvaartwet kent geen normering voor externe veiligheid. Pas op het moment dat voor Rotterdam The Hague Airport een luchtvaartbesluit wordt genomen wordt de nieuwe $PR10^{-6}$ contour formeel vastgesteld.

Zelfredzaamheid en hulpverlening

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. De mogelijkheden van zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het scenario dat zich voordoet.

Bij een incident met een LPG-tankauto ter plaatse van het LPG-tankstation of de Marathonweg zijn mogelijkheden tot zelfredzaamheid aanwezig, mits er geen beperkingen zijn ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen, de infrastructuur in de omgeving op een juiste manier is ingericht en er tijdig begonnen wordt met ontruimen. Door een zo groot mogelijke afstand te houden tussen de Marathonweg en potentiële slachtoffers wordt deze zelfredzaamheid vergroot.



De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond is gevraagd om in het vooroverleg advies uit te brengen over de zelfredzaamheid en hulpverlening binnen het plangebied. De resultaten hiervan en de beantwoording worden in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

In het plangebied bevinden zich twee inrichtingen die zijn opgenomen in het Risicoregister gevaarlijke stoffen. Deze inrichtingen vallen niet onder het Bevi. De aanwezigheid van deze inrichtingen heeft geen ruimtelijke consequenties voor het bestemmingsplan. Buiten het plangebied bevindt zich een LPG-tankstation. Het invloedsgebied reikt net niet tot het plangebied, zodat ook deze inrichting geen consequenties heeft voor dit plan.

Nabij het plangebied bevinden zich drie voor de veiligheid relevante transportroutes. Geen van deze transportroutes heeft een plaatselijke risicocontour. Ten behoeve van de risico-inventarisatie voor de Vlaardingse EV-visie is het groepsrisico berekend. De oriëntatiewaarde wordt voor geen van de transportroutes overschreden voor zover het de tracés langs het plangebied betreft. Binnen de PR 10^{-5} contour en de PR 10^{-6} contour van Rotterdam-The Hague Airport zijn geen arbeidsintensieve bedrijvigheid, kwetsbare of beperkt kwetsbare functies aanwezig en worden deze ook niet door nieuwbouwplannen toegevoegd. Hierdoor wordt voldaan aan het tijdelijke toetsingskader dat de provincie heeft opgesteld voor de luchthaven.

Omdat geen ontwikkelingen zijn gepland en het groepsrisico dus niet wijzigt, hoeft er geen verantwoording van het groepsrisico te worden afgelegd. Wel dienen de belangrijkste gegevens op gebied van externe veiligheid beschreven te worden.

5.6. Milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang na te gaan wat het effect is van hinderveroorzakende functies (zoals bedrijven) op hindergevoelige functies (zoals woningen) en omgekeerd. De aanwezigheid van bedrijven en vooral de mate van hinder van bedrijfsactiviteiten (zoals geur, stof, geluid en gevaar) dient te worden afgestemd op de aanwezige hindergevoelige functies. Andersom dient de realisatie van nieuwe hindergevoelige functies te worden afgestemd op de aanwezigheid van bedrijven.

Om dit te kunnen beoordelen wordt er veelal gebruik gemaakt van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Hierin zijn bedrijven opgedeeld in milieuhinder categorieën waarbij de (theoretische) bedrijfshinder wordt vertaald naar richtafstanden tot hindergevoelige functies in bepaalde omgevingstypes. Het in acht nemen van afstanden tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies wordt milieuzonering genoemd.

In het geldende bestemmingsplan is milieuzonering bereikt via het opnemen van een Staat van Bedrijfsactiviteiten, die de toegestane milieuhinder categorieën van de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein regelt. Toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 (minimale afstand 0 meter), 2 (minimale afstand 30 meter) en 3 (minimale afstand 50 óf 100 meter) van de staat. Er is een uitzondering opgenomen voor bedrijfsactiviteiten die zich binnen een afstand van 80 meter vanuit de Westlandseweg bevinden. Als gevolg van de woningen aan de overzijde mogen zij minder hinder veroorzaken. In de betreffende strook mogen slechts bedrijfsactiviteiten plaatsvinden in de categorie 3 voor zover de richtafstand maximaal 50 meter bedraagt. Het werken met een dergelijke SvB is overigens nog steeds gangbaar, alleen is men nu gewoon categorie 3 (minimale afstand 50 óf 100 meter) uit te splitsen naar 3.1 (50 meter) en 3.2 (100 meter).

Inventarisatie

Allereerst wordt de afstand bekeken van het bedrijfsterrein tot de dichtstbijzijnde hindergevoelige functies. Dit zijn enerzijds de woningen aan de Broekweg in het Van Heutszpark (aan de overzijde van de Westlandseweg). Deze woningen bevinden zich op een minimale afstand van



bijna 50 meter tot het bedrijfsterrein. Anderzijds gaat het om de (bedrijfs)woning op het Landgoed Hoogstad. De afstand van deze woning tot het bedrijfsterrein bedraagt minimaal 70 meter.

Ook wordt de afstand gezien van relevante bedrijfsactiviteiten buiten het plangebied tot de hindergevoelige functies in het plangebied (de drie aanwezige woningen). Deze liggen op aanzienlijke afstand. Het tankstation aan de Marathonweg ligt bijvoorbeeld op ongeveer 550 meter van de (bedrijfs)woning op het landgoed en op ruim 730 meter van de twee woningen nabij het zwembad.

Vervolgens wordt bekeken in welke milieuhinder categorieën de aanwezige bedrijven zich bevinden. De aanwezige zakelijke dienstverlening (administratie, boekhoudkantoor, notaris, advocaten) zit in milieuhinder categorie 1 (overige zakelijke dienstverlening). De aanwezige bedrijven in de autobranche zitten in categorie 2 (handel / reparatie van auto's). De aanwezige bedrijven in de woning-/meubelbranche ook (bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten). Tankstations zonder LPG ook (benzineservicestations - zonder LPG). De brandweerkazerne zit in de milieuhinder categorie 3.1 (brandweerkazernes).

Voor zover bekend zijn er feitelijk geen bedrijven aanwezig in de milieuhinder categorie 3.2 (minimale afstand 100 meter).

Bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zal weer een SvB worden opgenomen. Gelet op de doelstelling om bestaande rechten minimaal te handhaven zullen op het bedrijfsterrein bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot en met maximaal hindercategorie 3.2 (minimale afstand 100 meter). Voor bedrijven langs de Westlandseweg geldt een maximale hindercategorie 3.1 (minimale afstand 50 meter). Het tankstation aan de Westlandseweg wordt specifiek bestemd. Dit betreft overigens een bedrijfsactiviteit met hindercategorie 2 (minimale afstand 30 meter).

Conclusie

De minimale afstanden tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies worden in alle gevallen gehaald. Er zijn dus geen knelpunten in de bestaande situatie.

5.7. Bodemkwaliteit

Kader

Op grond van artikel 8 vierde lid van de Woningwet en artikel 2.1.5 van de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning verleend kan worden.

Onderzoek

Er worden met dit bestemmingsplangebied geen nieuwe locaties ontwikkeld. Er is derhalve geen onderzoeksverplichting. Wel kan er iets worden gemeld over de algemene bodemkwaliteit. In de Bodembeheernota 2008-2011 is de grondkwaliteit vastgelegd als licht verontreinigd, wat overigens in binnenstedelijk gebied normaal is. Wel dient bij eventueel toekomstig grondverzet bodemonderzoek plaats te vinden.

Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt van het aspect 'bodemkwaliteit' geen belemmeringen.



6. BELEIDSKADER

6.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte, het derde deel van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, oftewel de regeringsbeslissing, vastgesteld. Hierin is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd dat voorheen in afzonderlijke nota's – Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en het Nationaal Verkeer- en Vervoersplan (NVVP) – was opgenomen.

De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen, maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. De behandeling van de Nota Ruimte in de Tweede Kamer heeft plaatsgevonden op 28 juni 2004, 17 januari 2005 en 21 februari 2005. Op 17 mei 2005 nam de Tweede Kamer de meest recente versie van de Nota Ruimte aan. Op 17 januari 2006 heeft ook de Eerste Kamer der Staten Generaal ingestemd met de nota. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte in werking getreden.

De doelstelling van de Nota Ruimte is ontwikkelingsgericht: er wordt ondubbelzinnig gekozen voor ontwikkelingsplanologie en een nieuwe verwevenheid van stad en land. Een uitgangspunt van het beleid is dat veel ruimtelijke beslissingen genomen kunnen worden door decentrale overheden. Het nationaal ruimtelijk beleid richt zich op het realiseren van voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen groen, recreatie, sport en water. Het rijk heeft vier algemene doelstellingen die in samenhang worden nagestreefd, te weten:

- Versterken van de economie (een versterking van de internationale concurrentiepositie);
- Krachtige steden en vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- Borging en ontwikkeling van ruimtelijke waarden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- Borging van de veiligheid (het voorkomen van rampen).

In de ruimtelijke uitwerking van deze doelen staat bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking centraal. De verbetering van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie van de steden, onder andere door de ontwikkeling van hoogwaardige woonmilieus, is daarbij een belangrijk doel. Ook de afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding behoort daar toe. Het laatste hoofddoel van de Nota heeft vooral betrekking op de maatregelen tegen overstromingen, ook in relatie tot de bodemdaling. Ingrijpende aanpassingen in het watersysteem en de waterhuishouding zijn nodig. Dit heeft tevens consequenties voor de manier waarop nieuwe verstedelijking wordt vormgegeven. Het 'water' wordt als sturend principe aangemerkt dat integraal onderdeel vormt van de ruimtelijke planvorming. Het beleid dient ook bij te dragen aan goede ruimtelijke voorwaarden om de (sociale) veiligheid voor de burgers te vergroten.

Het rijk benoemt zes nationale stedelijke netwerken en dertien, grotendeels binnen deze netwerken gelegen, economische kerngebieden. Eén van deze zes netwerken is de Randstad Holland, met drie economische kerngebieden (de Noordvleugel, de Zuidvleugel en de regio Utrecht). De gemeente Vlaardingen is gesitueerd in de Zuidvleugel. De leidraad voor het ontwikkelingsperspectief voor de Randstad is om voor de toekomst de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit te behouden en te versterken en om de eigen ruimteverraag binnen het gebied te accommoderen.

Hoewel de Nota Ruimte geen concrete beleidsbeslissingen kent en slechts een aantal beleidsdoelen stelt als leidraad voor toekomstige ontwikkelingen, zijn het vooral de doelstellingen ten aanzien van de waterhuishouding die ook concrete betekenis hebben voor dit bestemmingsplan.



Ontwerp AmvB Ruimte (2009)

Nieuwe structuurvisies, zo ook de Nota Ruimte, moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (integratie van Realisatieparagraaf Nota Ruimte en de realisatieparagrafen voor de andere PKB's). Deze zogenoemde AMvB Ruimte zal de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's bevatten, die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven. Het ontwerpbesluit AMvB Ruimte (d.d. 29 mei 2009) heeft inmiddels ter inzage gelegen. Naar verwachting treedt de AMvB medio 2010 in werking. Er is vooralsnog geen uitgebreide inhoudelijke samenvatting opgenomen van de AMvB. Gelet op het feit dat de AMvB geen nieuw of aanvullend beleid bevat én het conserverende karakter van het bestemmingsplan wordt er van uitgegaan dat deze niet strijdig zal zijn met het provinciaal ruimtelijk belang zoals neergelegd in de AMvB.

Verdrag van Malta (1992)

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken.

Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (in situ) bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld. Een ander belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening.

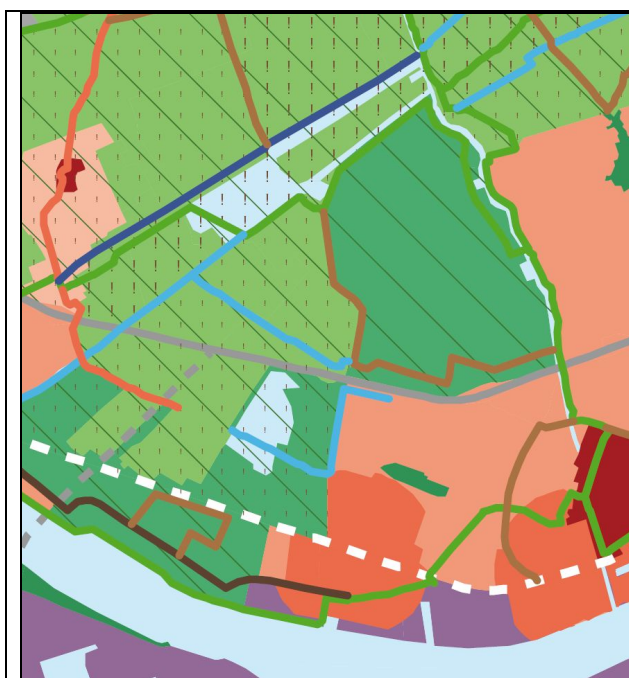
In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta is in 2007 de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Hierin is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij de bestemming van de grond rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend ("de-veroorzaker-betaalt"). Van de aanvrager van een aanlegvergunning, een reguliere bouwvergunning en van een vrijstellingsbesluit kan worden verlangd dat hij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld.

6.2. Provinciaal beleid

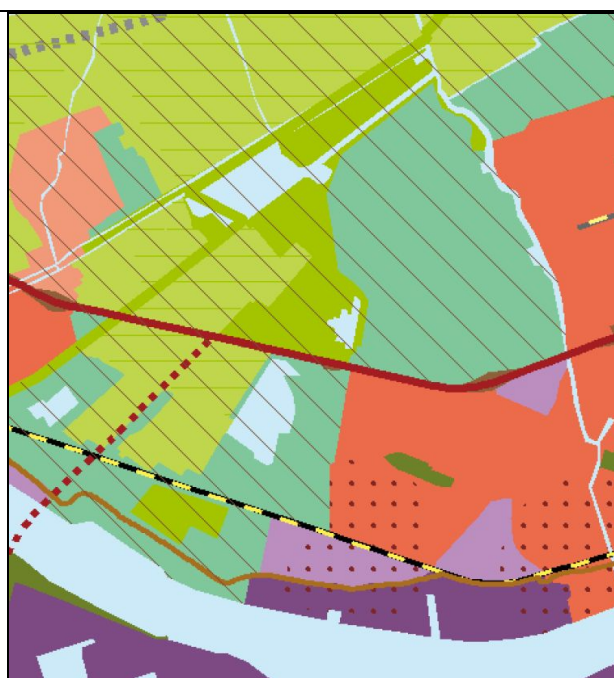
Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (PSV; 2 juli 2010)

De provincie ontwikkelt een integrale structuurvisie voor de ruimtelijke ordening. In deze visie worden provinciale doelstellingen en belangen beschreven en wordt de provinciale kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040 weergegeven. Als de structuurvisie is vastgesteld, is deze voor het hele gebied van de provincie het geldende ruimtelijke beleid. Deze vervangt dan het interimbeleid voor de provinciale ruimtelijke ordening gebaseerd op de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (2004), het streekplan Rijnmond (2005), alle herzieningen en uitwerkingen evenals de Nota Regels voor Ruimte (2006). Op vrijdag 2 juli 2010 stelden Provinciale Staten de structuurvisie en de verordening ruimte (de realisatieparagraaf van de structuurvisie, zie ook hierna) definitief vast.

Er is geen uitgebreide inhoudelijke samenvatting opgenomen van de structuurvisie. Vermeldenswaardig is dat het plangebied staat aangemerkt als 'stedelijk gebied' en 'bedrijventerrein' (zie de afbeeldingen 24 en 25). Gelet op het feit dat de structuurvisie het geldende provinciale beleid overneemt én het conserverende karakter van het bestemmingsplan wordt er van uitgegaan dat deze niet strijdig zal zijn met het provinciaal ruimtelijk belang zoals neergelegd in de structuurvisie.



Afbeelding 24 Kwaliteitskaart



Afbeelding 25 Functiekaart

Provinciale Verordening Ruimte (2 juli 2010)

De verordening stelt regels met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen en de toelichting. Het plangebied wordt in de ontwerpverordening aangeduid als bestaand stedelijk- en dorpsgebied 2010 en ligt dus binnen de bebouwingscontour (kaart 1). Verder wordt het plangebied aangeduid als bedrijventerrein (kaart 6) en locatie voor perifere detailhandel (kaart 7). De relevante gronden langs van de Vlaardinger Vaart worden aangeduid als regionale waterkering (kaart 8). Voor een deel van het plangebied is de molenbiotop (400 m) van de molen Aeolus aan de Kortedijk relevant (kaart 11).

Kantoren⁵ (artikel 7)

- (Lid 1) Bestemmingsplannen voor gronden die gelegen buiten de invloedssfeer van bestaande haltes van het op kaart 5 aangeduide Zuidvleugelnets en buiten in een geldend bestemmingsplan opgenomen kantoorbestemming wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe bebouwing van kantoren mogelijk maken. Binnen de invloedssfeer van de haltes van het Zuidvleugelnets liggen gronden die binnen 10 minuten vanaf de haltes bereikbaar zijn te voet of met hoogfrequente bus- en tramverbindingen.
- ren mogelijk maken.
- (Lid 2) Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op:
 - o (a) kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging;
 - o (b) kantoren met een lokaal verzorgingsgebied, zoals gemeentehuizen en bankfilialen;
 - o (c) bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak en minder is dan 3.000 m²;
 - o (d) functiegebonden kantoren, zoals (lucht)havengebonden kantoren en veilinggebonden kantoren;
 - o (e) uitbreiding van bestaande kantoren, eenmalig met hoogste 10% van het bestaande bruto vloeroppervlak.

⁵ In de ontwerp verordening wordt kantoor als volgt gedefinieerd: gebouw of deel daarvan dat gebruikt wordt voor de bedrijfsmatige verlening van diensten op administratief, financieel, ontwerptechnisch, juridisch, of ander daarmee gelijk te stellen gebied. Bij een bedrijfsgebonden kantoor staat de dienstverlening ten dienste van en is verbonden aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten. Bij een zelfstandig kantoor is dat niet het geval.



Bedrijventerreinen⁶ (artikel 8)

- (lid 2) Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen (zoals aangeduid op kaart 6) wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe (bedrijfs)woningen mogelijk maken. Dit uitgezonderd woningen behorende bij woonwkeenheden op (delen van) bedrijventerreinen waar maximaal milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan en die niet binnen de invloedsfeer liggen van (delen van) bedrijventerreinen waar bedrijven in een hogere milieucategorie zijn toegestaan.
- (lid 3) Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen (zoals aangeduid op kaart 6) moeten bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie passend bij de omgeving mogelijk maken. Als dit vanwege toekomstige ontwikkelingen niet mogelijk blijkt, dan moet de toelichting van het bestemmingsplan een motivering bevatten waarbij in ieder geval worden ingegaan op de relatie tussen de hoogst mogelijke milieucategorie en de lokale omstandigheden.

Detailhandel⁷ (artikel 9)

- (Lid 1) Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra, wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe detailhandel mogelijk maken.
- (Lid 2) Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op bestemmingsplannen die de volgende ontwikkelingen mogelijk maken:
 - o (a) perifere detailhandel, mits de gronden op kaart 8 behorende bij deze verordening zijn aangewezen als opvanglocatie voor perifere detailhandel;
- (Lid 3) Onder perifere detailhandel (zoals bedoeld in lid 2, onder a) wordt het volgende verstaan:
 - o (a) detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - o (b) detailhandel in zeer volumineuze goederen zoals auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
 - o (c) tuincentra;
 - o (d) bouwmarkten;
 - o (e) grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlakte van minimaal 1.000 m².
- (Lid 4) Bestemmingsplannen voor gronden die zijn bestemd voor perifere detailhandel, zoals bedoeld in lid 2, onder a en b, stellen regels aan de nevenassortimenten. De oppervlakte van deze winkelvoorzieningen mag voor een deel voor de verkoop van nevenassortiment worden gebruikt. Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - o (a) het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
 - o (b) het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak;
 - o (c) uit distributie-planologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur én
 - o (d) advies is nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO).

Primaire en regionale waterkeringen (artikel 10)

- (Lid 1) Onverminderd het bepaalde in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening worden de primaire en regionale waterkeringen (aangegeven op kaart 9) als zodanig bestemd en worden in de bestemming regels opgenomen voor onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van die keringen.

⁶ In de ontwerp verordening wordt bedrijventerrein als volgt gedefinieerd: groep aaneengesloten percelen bestemd voor bedrijven, dienstverlening en de daarbij behorende voorzieningen.

⁷ In de ontwerp verordening wordt detailhandel als volgt gedefinieerd: inrichting voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan particulieren (niet bestemd voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit).



- (Lid 2) De bestemming wordt toegekend aan de gronden in de beschermingszones en het profiel van de vrije ruimte van de betreffende keringen, zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.
- (Lid 3) Andere bestemmingen zijn slechts toelaatbaar voor zover - ook met het oog op de zeespiegelstijging - er geen sprake is van significante belemmeringen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de betreffende keringen. Daarbij is advies nodig van de beheerder van de waterkering.

Molenbiotopen (artikel 13):

- (lid 1) Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens (zoals aangeduid op kaart 11) moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende garanderen. Daartoe worden in de bestemmingsplannen regels opgenomen die voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - o (a) binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - o (b) binnen de straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet wat betreft nieuwe bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:
 - (ii) Als de molen is gelegen binnen de bebouwingscontour (zoals aangegeven op kaart 1) mag de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet hoger zijn dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel).
- (lid 2) uitzondering voor situaties met bestaande beperkingen
In afwijking van het bepaalde in lid 1 onder b is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk als:
 - o (a) er sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, óf:
 - o (b) zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

Algemene ontheffing (artikel 15)

- Gedeputeerde Staten zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van deze verordening ten behoeve van de vestiging, de bouw, de verplaatsing of de uitbreiding van een woning, een bedrijf, een kantoor of een andere functie, of de functiewijziging van een bestaand gebouw of gebouwencomplex. Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - o (a) er is sprake van een groot maatschappelijk, sociaal en/of (bedrijfs)economisch belang én
 - o (b) de provinciale belangen zoals verwoord in de provinciale structuurvisie worden niet in onevenredige mate aangetast.

Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 (Groen, Water en Milieu 2006 - 2010)

In het beleidsplan staan duurzaamheid en omgevingskwaliteit centraal. De provincie continueert haar gevoerde beleid van saneren en beheren, maar zet daarenboven in op de ontwerpende opgave om daarmee milieuproblemen in de toekomst te voorkomen.

Om de kwaliteit van de omgeving duurzaam te verbeteren, krijgt het milieu- en waterbeleid een meer sturende rol in de ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het beleidsplan geeft de hoofdlijnen hiervan aan. Door in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen wil de provincie voorkomen dat handelingen van vandaag ten koste gaan van de milieukwaliteit van morgen. Het beleidsplan beschrijft de provinciale duurzaamheid en omgevingskwaliteit. Het streeft naar een vitaal stedelijk gebied met een sterk sociaal-economisch draagvlak door onder andere het terugdringen van luchtverontreiniging, het faciliteren van duurzame mobiliteit, het openhouden van de groene ruimte rond de steden, het vergroten van het waterbergend vermogen en duurzaam bouwen.



De basis voor duurzaamheid wordt mede gelegd door de ruimtelijke inrichting. Een goede ruimtelijke inrichting draagt bij aan het voorkomen van milieuproblemen en biedt mogelijkheden de omgevingskwaliteit te verbeteren. Bij het bepalen van de uitgangspunten voor een duurzame ruimtelijke inrichting gaat het erom dat:

- een gezond niveau van milieuhygiëne en externe veiligheid wordt bereikt door onder meer een goede ruimtelijke inrichting;
- gewenste maatschappelijke ontwikkelingen worden gestimuleerd;
- kansen worden benut voor een goede ruimtelijke situering van functies;
- toekomstige, voor de duurzame ruimtelijke structuur noodzakelijke, ontwikkelingen niet worden geblokkeerd;
- knelpunten met betrekking tot het water worden voorkomen en opgelost.

Het bestemmingsplan is zoveel mogelijk op het bovengenoemde beleid afgestemd.

6.3. Gemeentelijk beleid

Actualisatie Stadsvisie 'Koers op 2020' (vastgesteld 16-4-2008) en Stadsvisie 'Koers op 2020' (vastgesteld 10-2-2000)

De Stadsvisie dient als belangrijkste strategische onderlegger voor de gemeentelijke beleidsontwikkeling op de lange termijn (20 jaar) en wordt in principe iedere raadsperiode geactualiseerd.

Vlaardingen koerst in algemene zin op een 'ongedeelde stad' door het voorkomen van maatschappelijke uitsluiting en het vergroten van de ruimtelijke en sociale samenhang. Om de belangen van burgers en hun instellingen te kennen en bij het maken van plannen zoveel mogelijk gebruik te maken van de kennis en creativiteit van burgers is participatie waardevol. Verder kenmerken de afgelopen jaren zich onder meer door een sterk verminderde waardering voor gedoogbeleid. Ook in Vlaardingen wordt eraan gehecht dat mensen zich aan de regels houden. Daarbij past een duidelijke en integrale handhaving.

Naast samenhang is evenwicht van belang. De stad moet voldoende inwoners hebben voor een goed voorzieningenniveau die wonen in een woning naar hun zin. Er is gekozen voor het profiel van Vlaardingen als een veelzijdige woonstad met gevarieerde, duurzame woonmilieus. Vlaardingers moeten in eigen stad een wooncarrière kunnen opbouwen. Dat betekent een gevarieerd aanbod in een goed woon- en leefklimaat zoals in het Actieplan Wonen is uitgewerkt. Het tempo van de herstructureringen moet echter omhoog. En meer differentiatie in de woningvoorraad is noodzakelijk. Dit betekent vooral meer eengezinswoningen.

Meer Vlaardingers moeten in hun stad kunnen werken. De gemeente en haar inwoners dragen bij aan een duurzame ontwikkeling op mondiale en lokale schaal. Energie neutrale gebouwen worden steeds belangrijker.

Ruimtelijke structuurschets 2020 (vastgesteld 1-10-2003)

De structuurschets is de ruimtelijke uitwerking van de Stadsvisie en de opvolger van de Structuurschets 'Vlaardingen tekent voor haar toekomst' uit 1993. De structuurschets is van belang voor een planmatige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Voor de lokale ruimtelijke ontwikkeling is het verder van belang om instrumenten te ontwikkelen die een planmatige aanpak ondersteunen. De structuurvisie dient als basis voor (nieuwe) bestemmingsplannen.

De belangrijkste doelstellingen zijn als volgt:

- Versterken van de stedelijke groenstructuur
- Herwaarderen van de cultuurhistorie
- Vergroten van de differentiatie tussen woonmilieus
- Spreiden van zorgvoorzieningen
- Versterken van de stadsranden en de Broekpolder
- Anticiperen op ontwikkeling van de hoofdinfrastructuur
- Stabiliseren en zo mogelijk vergroten van de werkgelegenheid

Bovenstaande doelstellingen zijn gebiedsgericht uitgewerkt. De Indische Buurt (= Centrum en flankerende gebieden / westelijke centrumschil) wordt in de eerste plaats beschouwd als een beheergebied. Nieuwbouw zal hier hooguit in kleine hoeveelheden plaatsvinden, zodra zich ergens een mogelijkheid voordoet. Een herstructurering van de openbare ruimte is dan tevens aan de orde.



Afbeelding 26 Ruimtelijke structuurschets

Regeling erfbebouwing bij woningen (vastgesteld 7-4-2004)

De beleidsregel geldt voor erfbebouwing bij woningen in de bebouwde kom (niet zijnde vergunningvrij). De beleidsregel moet een helder toetsingskader bieden voor aanvragen voor een bouwvergunning voor nieuwe erfbebouwing bij woningen in het merendeel van de voorkomende ruimtelijke situaties en die in principe in aanmerking komen voor de toepassing van een ontheffing voor de zogeheten kruimelgevallen⁸. De beleidsregel sluit aan op het Bblb⁹, maar er worden ook andere c.q. ruimere mogelijkheden geboden dan in het Bblb. De beleidsregel vormt de basis voor de (uiteindelijke) erfbebouwingsregeling in nieuwe bestemmingsplannen.

Welstandsnota (vastgesteld 30-6-2004)

De welstandsnota is opgesteld naar aanleiding van de wijziging van de Woningwet (1-1-2003). Met het vaststellen van de nota wordt gestreefd naar een objectiever en inzichtelijker welstandsbeleid, ten behoeve van het wettelijk verplichte welstandsadvies voor aanvragen om bouwvergunning (bouwaanvragen). De nota is te beschouwen als een kadernota. In de nota zijn (algemene) criteria opgenomen voor de beoordeling van bouwaanvragen ten aanzien van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken: algemene welstandscriteria, loketcriteria, gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria.

Om ruimtelijk gewenst maatwerk mogelijk te blijven maken, maar vergelijkingen naar eerder toegestane en onder het huidige beleid ongewenste, bouwwerken te bemoeilijken zijn verder drie beleidsrichtingen relevant. Het gaat om de volgende:

- maatgevende loketcriteria,
- een maatgevende trendsetter (een gerealiseerd bouwwerk dat niet geheel aan de loketcriteria voldoet) of
- een maatgevend duplicaat (meerdere gerealiseerde bouwwerken die niet aan de loketcriteria voldoen).

Specifiek over het plangebied wordt het volgende gezegd. Het westelijke plandeel wordt getypeerd als 'kantorenlocatie'. De zogenaamde kantorenlocaties zijn gebieden waar hoofdzakelijk bedrijven in de kantorensfeer zijn gevestigd. De inrichting van deze terreinen is dan

⁸ Voorheen artikel 19.3 Wet op de Ruimtelijke Ordening, nu artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening

⁹ Besluit bouwvergunningsvrije en licht bouwvergunningsplichtige bouwwerken



ook afgestemd op de toestroom en aanwezigheid van grotere aantallen werknemers. Het deel ten oosten van de Burg. Heusdenslaan wordt getypeerd als parken, groengebieden en sportcomplexen. Groengebieden komen verspreid in de stad voor. Met name vanaf de jaren zestig werden ruime groene lobben in de stedenbouwkundige structuur opgenomen als scheiding tussen verschillende wijken of buurten. Sportcomplexen komen van oudsher voor aan de randen van de stad, zoals langs de Marathonweg en langs Rijksweg A20. Op deze complexen is meestal bebouwing aanwezig in de vorm van kantines met kleedlokalen, sporthallen en tribunes.

Voor beide gebieden geldt een normaal welstandsregime, waarbij binnen de bestaande ruimtelijke structuur het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. Voor de zones gelegen langs de beeldbepalende routes Burg. Heusdenslaan en Westlandseweg is een bijzonder welstandsniveau van kracht. In deze zones wordt extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk geacht. Het welstandstoezicht is gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.

Economische visie 2004-2010 'Naar een economisch vitaal Vlaardingen'(april 2004)

In de Economische Visie geeft de gemeente invulling aan haar doelstelling om te komen tot een economisch vitaal Vlaardingen. De nadruk ligt op acht thema's die voor economische ontwikkeling van belang zijn. Het thema 'detailhandel, horeca en vermaak' is het meest relevant. De gemeente streeft naar meer synergie tussen diverse economische functies en een kwaliteitsverbetering van de detailhandel en horeca. De bestaansmogelijkheden van buurtcentra als de Billitonlaan lijken op de lange termijn niet gunstig, zeker niet als hier alleen detailhandel gevestigd is. Buurtwinkelcentra zouden voor een deel als voorzieningengebied kunnen worden ingericht, waardoor er meer mensen komen en de gemiddelde verblijfstijd toeneemt. Op die manier worden buurtwinkelcentra aantrekkelijker als vestigingsplaats voor commerciële en dienstverlenende instanties.

Nota bedrijventerreinbeleid Vlaardingen (2009)

De gemeente Vlaardingen zet in op aanpak van de bestaande bedrijventerreinen, want door (her)ontwikkeling en herstructurering zal de werkgelegenheid groeien. Hierbij wordt ingezet op de volgende speerpunten:

- ruimte bieden aan groei van Vlaardingse bedrijvigheid;
- voor nieuwe grootschalige, sterk vervuilende bedrijven is geen plaats in Vlaardingen;
- door middel van segmentering van de bedrijventerreinen – op basis van locatiewensen van gebruikers – neemt de aantrekkingskracht van de locaties toe, waardoor bedrijven behouden blijven en van elders aangetrokken worden;
- de herstructurering van bedrijventerreinen is een interactief en intensief langetermijnproces dat gefaseerd moet worden opgepakt;
- bij herstructurering moet aandacht zijn voor duurzaamheid van bedrijven: vermindering milieubelasting en efficiënter ruimtegebruik krijgen prioriteit.

Het juridisch-planologisch instrumentarium voorziet in de mogelijkheden om deze speerpunten van beleid goed te kunnen uitvoeren.

Detailhandelnota 2007-2012 (juli 2007)

Het doel van het detailhandelsbeleid is het versterken van de ruimtelijke en economische kwaliteit van de winkelcentra om (vooral de Vlaardingse) koopkracht aan de eigen winkelcentra te binden. Dat doel wordt gerealiseerd in compacte, complete en comfortabele winkelcentra. De gemeente kiest voor een fijnmazige winkelstructuur en hiërarchie die bestaan uit een hoofdwinkelcentrum voor recreatief winkelen en dagelijkse boodschappen, wijk- en buurtwinkelcentra voor dagelijkse boodschappen en frequent benodigde niet dagelijkse boodschappen en een centrum voor doelgerichte aankopen (perifere detailhandelslocatie Hoogstad). Deze structuur wordt gehandhaafd en waar mogelijk versterkt.



De perifere detailhandelslocatie Hoogstad heeft geen hiërarchische positie binnen de winkelstructuur. Het is een perifere detailhandelslocatie die hoofdzakelijk in gebruik is als meubelboulevard. Volumineuze detailhandel mag zich hier vestigen. Daarnaast zijn er ook ABC-bedrijven (Auto's, Boten, Caravan) toegelaten op deze locatie. Het terrein heeft een beperkte regionale functie. Het terrein biedt weinig mogelijkheden tot uitbreiding, wat de concurrentiepositie van de locatie op regionaal niveau benadeelt. De toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden worden grotendeels bepaald door het provinciale beleid. Voor de gemeente geldt als uitgangspunt dat ontwikkelingen op Hoogstad geen negatieve invloed mogen hebben op het hoofdwinkelcentrum. Hieronder zijn de eigenschappen van Hoogstad weergegeven:

Cijfers Hoogstad

koopkrachtbinding	Niet-dagelijks
Koopkrachtbinding eigen wijk (centrum)	3%
oriëntatie vanuit Vlaardingen:	4 %

aanbodbeschrijving	Uitbreiding is op Hoogstad niet meer mogelijk	dagelijks	niet-dagelijks	Leisure/ Diensten transport
aantal winkels		0	24	19
M ² vvo		0	16.797	nvt
aandeel in % (m ²)		0	100%	nvt

Horecanota

De gemeente werkt op dit moment aan een actualisatie van de horecanota uit 2005. In dit bestemmingsplan is vooruitlopend op de vaststelling van dit beleid alvast rekening gehouden met deze actualisatie. In de Horecanota legt de gemeente Vlaardingen het specifieke beleid voor de horeca vast. De gemeente Vlaardingen heeft de (algemene) wens om de economie van de stad te versterken. Daarom wil het gemeentebestuur ook aan de horecasector de nodige ontwikkelingsruimte bieden. Het horecabeleid van de gemeente is erop gericht deze negatieve effecten te voorkomen en de horeca-activiteiten zo te reguleren dat ze zowel voor de horecaondernemer als voor de burger acceptabel zijn. Deze uitgangspunten van het horecabeleid zijn vertaald in vier ambities:

- Een gevarieerd aanbod van goede kwaliteit – herkenbare stedelijke horeca als een van de aantrekkelijke aspecten van de stad.
- Een goede kwaliteit van de buitenruimte - herkenbaarheid en bereikbaarheid van locaties waardoor de horeca kan floreren.
- Horeca in de nabijheid van andere stedelijke functies - mogelijkheden tot wederzijdse versterking uitnutten.
- Een evenwichtige afweging van belangen.

Het is van belang dat de ontwikkelingen juist daar plaatsvinden waar ze het meest wenselijk zijn. Via gebiedsgericht beleid wordt aangegeven welke categorieën horecabedrijven in het betreffende gebied wenselijk zijn om een goede en evenwichtige afstemming van verschillende functies te krijgen. De volgende typen worden onderscheiden:

- Categorie 1 – Lichte horeca / dagzaken (automatiek, broodjeszaak, lunchroom, ijssalon, traiteur / afhaalcentrum)
Hierbij gaat het om winkelondersteunende horeca, zonder alcoholvergunning. Het voornaamste criterium is de Winkeltijdenwet, wat inhoudt maandag tot en met zaterdag geopend tot maximaal 22.00 uur en op koopzondagen. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Voor bepaalde zaken geldt dat zij wel op zondag geopend mogen zijn, omdat zij vallen onder het vrijstellingenbesluit (artikel 10b van het Vrijstellingenbesluit Winkeltijdenwet)
- Categorie 2 – Horeca (restaurant, bistro, hotel, shoarma, snackbar, proeflokaal met eten)



Onder deze categorie vallen horeca-inrichtingen waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van maaltijden / eten. Alleen hebben zij of een drank- & horecaverunning zoals bistro, restaurant, eetcafé en/of zijn zij buiten de tijden van de Winkelwet geopend en hebben een verkeersaantrekkende werking zoals shoarma- en pizzeriazaken. Tevens kunnen zij over een bezorg- of afhaalservice beschikken, waardoor zij aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. Ook bedrijven en inrichtingen gericht op het verschaffen van logies, al of niet in combinatie met het verstrekken van consumpties en/of drank, vallen onder deze categorie.

- Categorie 3 – Middelzware horeca (grand café, café, proeflokaal zonder eten, snooker- en biljartcentrum)

In deze categorie zitten de horecabedrijven waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en die voor een goed functioneren ook een gedeelte van de nacht geopend zijn. Daardoor kunnen zij aanmerkelijke hinder voor de omgeving met zich meebrengen.

- Categorie 4 – Zware horeca (dancing / discotheek, bar / nachtclub, zalenverhuur / partycentrum, casino of amusementscentrum met horeca)

Met de zware horeca worden de zaken aangeduid die gelet op vloeroppervlakte veel bezoekers hebben en waar geluid een belangrijk onderdeel is van de bedrijfsvoering. Het casino of amusementscentrum met horeca is ook bij deze categorie zware horeca geplaatst, gelet op de bijzondere wetgeving waarmee deze vorm van vrijetijdsbesteding te maken heeft.

Specifiek over de Hoogstad wordt het volgende gezegd in de nota. Hoogstad is een bedrijventerrein aan de A20. Op deze locatie zitten een hotel, een fastfoodketen en heeft het zwembad een horecafunctie. In de binnenring van de meubelboulevard is de vestiging van één lichte horecafunctie mogelijk. In het bestemmingsplan ruimte opgenomen voor horeca. Deze ruimte is tot op heden nog niet ingevuld, maar blijft als zodanig wel wenselijk/mogelijk op deze locatie. Er is op dit moment geen aanleiding het huidige beleid van beperkt ontwikkelen te wijzigen.

Gemeentelijke Verkeer- en Vervoerplan 2005 – 2015

Het Vlaardingse verkeersbeeld geeft voor de huidige situatie een positieve indruk. De stad is goed bereikbaar. Zo beoordeelde 59 % van de Vlaardingers de bereikbaarheid van het stadshart als goed (Stadspeiling 2003). Verder dragen de directe ligging langs de spoorverbinding "Hoek van Holland - Rotterdam Centraal" en de twee autosnelwegen bij aan de goede verbinding met de regio. Ook is het fietsnetwerk dicht genoeg en voldoet het busnetwerk aan de concessie-eisen zoals vastgelegd door de stadsregio. Als laatste draagt de duurzaam veilige inrichting van de meeste wegen bij aan een prettige en verkeersveilige woonomgeving.

Samen met de inwoners van Vlaardingen wil de gemeente deze positieve situatie in de periode 2005-2015 vasthouden en waar mogelijk versterken. Daarbij zal gestart worden met bestaande knelpunten. Als uitwerking van de Ruimtelijke Structuurschets wil het GVVP bijdragen aan de ruimtelijke ambities van de stad. Het gaat dan om de ambitie om te komen tot een ruimtelijk ongedeelde, economisch vitale en duurzame stad. Daarbij is de verwachting dat de mobiliteit van de maatschappij verder zal stijgen. Om deze groei op te vangen binnen de grenzen van leefbaarheid en veiligheid moet er fors geïnvesteerd worden in de infrastructuur, maar tevens in de bevordering van het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer. Het marginale nut van investeringen in deze laatste vormen van mobiliteit ligt hoger dan een extra investering in autoinfrastructuur.

Kwaliteit in Bereikbaarheid is de titel van het GVVP. Dit betekent niet dat alle plekken in de stad zo snel en goedkoop mogelijk bereikbaar moeten zijn met de auto. Het betekent wel dat alle gebieden in de stad ontsloten moeten zijn. Soms het snelst per fiets, soms het beste met openbaar vervoer en soms het comfortabelst met de auto. Waar de gemeente de mogelijkheid heeft of krijgt om de maatschappelijke kosten van mobiliteit te beprijzen zal dit ook gebeuren. De komende jaren zal dit zich echter concentreren op het parkeerbeleid.

Deze nota vormt het beleidskader voor het gemeentelijk handelen op het gebied van verkeer en vervoer. Aan de kapstok van het GVVP zullen verschillende deelplannen worden opgehangen.



Bijvoorbeeld op het gebied van het fietsbeleid en de verkeersveiligheid. Daarbij wordt ingezet op samenwerking binnen de stadsregio Rotterdam. Alleen in samenwerking is de gewenste kwaliteit ook financieel haalbaar.

Parkeerbeleid Vlaardingen 2008

De doelstelling van het parkeerbeleid is een evenwichtige verdeling op maat tussen vraag en aanbod van de beschikbare parkeerplaatsen. De kaders voor het Vlaardingse parkeerbeleid worden als volgt in de Kadernota Parkeerbeleid 2008 – 2011 weergegeven:

- Het parkeerbeleid moet gericht zijn op het zo efficiënt mogelijk omgaan met de schaarse publieke ruimte en een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.
- Het parkeerbeleid is erop gericht om de parkeervraag en het parkeeraanbod zoveel mogelijk per gebied op elkaar af te stemmen (maatwerk).
- Het parkeerbeleid houdt rekening met de ontwikkeling van een vitale binnenstad.
- Het parkeerbeleid stimuleert het gebruik van duurzame vervoerwijzen.
- Het parkeerbeleid moet op lange termijn kostendekkend zijn.

Algemeen geldt dat de parkeersituatie in Vlaardingen moet bijdragen aan een aangenaam verblijf en dat per deelgebied of ruimtelijke functie/ontwikkeling bezien moet worden welke parkeerbehoefte daarbij gewenst is; zo is beschreven in de Kadernota voor het parkeerbeleid. Dit noodzaakt vaak wel dat keuzes gemaakt moeten worden over de inzet van maatregelen voor parkeerbeheersing, aangezien niet op alle tijdstippen voldoende parkeervoorzieningen beschikbaar zijn om aan de totale parkeervraag van alle doelgroepen samen te voldoen.

Het parkeervraagstuk bevindt zich in een complex spanningsveld. Niet alleen zijn er tegenstrijdige belangen met aanverwante beleidsvelden, ook zijn doelen binnen het parkeerbeleid zelf niet altijd verenigbaar. Zo kan het faciliteren van een goede bereikbaarheid van parkeervoorzieningen botsen met de doelstelling om het gebruik van fiets en openbaar vervoer te stimuleren. De wijze waarop met parkeren in Vlaardingen moet worden omgegaan vereist daarom maatwerk. Integraliteit in de benadering is daarbij het kernbegrip. Van een parkeeroplossing op maat is immers pas sprake als het niet alleen aansluit op het gebruik, maar ook past binnen de omgeving en het functioneren van de stad als geheel, waarbij ook een sterke relatie is met aanverwante begrippen als duurzaamheid, veiligheid, leefbaarheid, bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en de economische vitaliteit van een autoluwe binnenstad.

Parkeren is met andere woorden facilitair aan het functioneren van de stad en nimmer een doel op zich zelf. Bij het opstellen van de parkeernota is vooral dit uitgangspunt leidend geweest. Steeds is getracht om passende oplossingen aan te dragen die de facilitaire functie van het parkeren dienen. Dat daarbij niet alles en iedereen de meest optimale parkeeroplossing geboden krijgt is onvermijdelijk.

Nota Fietsbeleid Vlaardingen

Het gemeentelijke fietsbeleid sluit aan op het landelijke, provinciale en regionale fietsbeleid.

Bovendien geeft het vigerende GVVP een helder kader aan waarbinnen de belangrijkste doelstellingen tot uiting dienen te komen, namelijk het garanderen van de bereikbaarheid en het veiligstellen van de leefbaarheid in Vlaardingen.

Om het fietsgebruik te stimuleren dient de (potentiële) fietser centraal te staan. Daarbij moet gekeken worden waar de fietser gedurende een fietsverplaatsing mee te maken krijgt om tot een integrale deur tot deur aanpak te komen. Dit houdt in dat aan fietsers een zo direct, comfortabel en verkeersveilig mogelijk netwerk moet worden geboden, maar dat er ook aandacht moet zijn voor de stalling van de fiets bij herkomst en bestemming.

De fietser heeft de neiging de kortst mogelijke route tussen herkomst en bestemming te kiezen. De fietser is daarom het meest gebaat bij een fijnmazig netwerk met zo weinig mogelijk fysieke belemmeringen.

Het stimuleren van het fietsgebruik staat in deze fietsnota voorop. Om deze doelstelling te realiseren is het nodig om de fietsinfrastructuur te verbeteren door:

- verhogen van de verkeersveiligheid voor fietsers;
- realiseren van comfortabele en aantrekkelijke routes;



- het verkorten van reistijd en verbeteren van doorstroming;
- het realiseren van directe en samenhangende routes.

Waterplan Vlaardingen

In Vlaardingen is sinds 1 januari 2007 sprake van één waterbeheerder, t.w. het Hoogheemraadschap van Delfland. In het kader van het Waterplan Vlaardingen (2007) dat de gemeente Vlaardingen en het Hoogheemraadschap van Delfland gezamenlijk hebben opgesteld, is een Watersysteemanalyse uitgevoerd. Op basis hiervan is waterparagraaf geformuleerd.

Groenbeleidsplan Vlaardingen 1998-2008, een schat aan mogelijkheden

Het Groenbeleidsplan is ontwikkeld als sectoraal kaderplan. Op dit moment wordt er gewerkt aan een aanpassing van het Groenbeleidsplan. Het is de verwachting dat dit nieuwe beleid in 2010 wordt vastgesteld. Totdat het nieuwe groenbeleidsplan is vastgesteld is het huidige plan geldig.

Specifiek voor het plangebied geldt dat het groengebied aan de zuidzijde van het plangebied wordt aangemerkt als 'wijkpark' die verder belangrijk is als verbinding tussen stad en landschap. Alle straten / openbare gebieden in het plangebied hebben een doelstelling in het kader van versterking van de groenstructuur.

Beleidslijn Beeldbepalende panden (11 januari 2011)

De beleidslijn is op 11 januari 2011 door het college vastgesteld. Het gaat om objecten die karakteristiek zijn als gevolg van hun cultuurhistorische en architectonische waarde en situering. Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden wat heeft geleid tot een lijst van objecten die zijn gewaardeerd. Objecten met een score van 10 punten en hoger worden als karakteristiek aangemerkt in nieuwe bestemmingsplannen.

Archeologische beleidsnota (1999)

In 1999 heeft de gemeenteraad de archeologische beleidsnotitie "Goede gronden voor beleid. Archeologisch beleidsplan gemeente Vlaardingen" vastgesteld. Deze notitie gaat in op het wettelijke kader betreffende de omgang met archeologische waarden. Hierin is ondermeer het volgende opgenomen:

- terreinen met een "zeer hoge archeologische verwachting" en terreinen met een "hoge archeologische waarde of verwachting" komen in aanmerking voor, respectievelijk, de status van gemeentelijk monument en meldingsgebied (aanbeveling 1.1 en 1.2);
- in ruimtelijke ordeningsprocessen, zoals die in het kader van bouwplannen en bestemmingsplannen plaatsvinden, dient rekening te worden gehouden met de bestaande archeologische waarden (aanbeveling 1.7);
- bij het afgeven van een sloop- en bouwvergunning zullen voorwaarden worden opgenomen met betrekking tot het omgaan met bestaande archeologische waarden (aanbeveling 1.8);
- alle bodemversturende ingrepen behoeven archeologisch advies.

Archeologieplan 2004-2007 (2003)

In 2003 is het archeologieplan 2004-2007 "Nieuwe gronden voor archeologisch beleid" vastgesteld. Hierin is het volgende beschreven:

- waarom het archeologische beleid is geactualiseerd;
- op welke manier zekerheid wordt verkregen met betrekking tot het feitelijk doen van archeologisch onderzoek;
- hoe de resultaten van archeologisch onderzoek openbaar zullen moeten worden gemaakt;
- op welke manier de financiering van archeologisch onderzoek plaatsvindt.

6.4. Conclusie



Bovenstaande beleidsnota's hebben algemene en specifieke aandachtspunten voor het plangebied en de aanwezige functies. Voor zover relevant zijn deze aandachtspunten meegenomen.



7. PLANOPZET EN HANDHAVING

7.1. Algemeen

De vorm van het bestemmingsplan wordt in belangrijke mate bepaald door de (nieuwe) vereisten ten aanzien van uitwisselbare, vergelijkbare en digitale bestemmingsplannen.

RO Standaarden 2008

De vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) 1985 bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit heeft er toe geleid dat in de praktijk allerlei varianten zijn toegepast. Hierdoor zijn er zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Bestemmingsplannen met dezelfde beleidsmatige inhoud en met hetzelfde doel zagen er anders uit en waren moeilijk vergelijkbaar. Hierdoor ontbrak het aan duidelijkheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. En dit terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Gebruikers dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Met bovenstaand doel in het achterhoofd zijn de RO standaarden 2008 opgesteld.¹⁰ Deze standaarden zijn overigens pas op 1 januari 2010 wettelijk van kracht, maar het is zinvol en gebruikelijk om hierop te anticiperen. Voor de planopzet (en vorm) is vooral de SVBP van belang.¹¹

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen 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.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Met de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). De genoemde vergunningen en ontheffing zijn begrippen die in de SVBP zijn opgenomen en in de praktijk veel worden toegepast. In een bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van ontheffingsregels, maar van afwijkingsregels. Een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Vooruitlopend op een aanpassing van de SVBP en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening gelden de volgende werkafspraken (Geonovum, september 2010) voor de naamgeving:

- 'Algemene ontheffingsregels' wordt vervangen door 'Algemene afwijkingsregels';
- 'Ontheffing van de bouwregels' wordt vervangen door 'Afwijken van de bouwregels';
- 'Ontheffing van de gebruiksregels' wordt vervangen door 'Afwijken van de gebruiksregels';
- 'Aanlegvergunning' wordt vervangen door 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden';
- 'Sloopvergunning' wordt vervangen door 'Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk';

¹⁰ IMRO2008, SVBP2008, STRI2008

¹¹ SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen



De standaarden hebben geen betrekking op de inhoud van een bestemmingsplan. Dit blijft een zaak van het bevoegde gezag (de gemeente). Het bestemmingsplan is opgezet als actueel planologisch-juridisch kader voor de gronden, waarbij alle bestaande rechten in principe zijn gehandhaafd. Het bestemmingsplan is (hoofdzakelijk) conserverend (of consoliderend) van aard.

7.2. 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 zijn aan de betreffende gronden de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen toegekend (in alfabetische volgorde):

Bedrijf – Verkoopspunt motorbrandstoffen (B – VM)

Deze bestemming geldt voor de benzinepomp (Texaco).

Bedrijventerrein (BT)

Deze bestemming geldt voor de bedrijfspaviljoens in het plangebied.

Groen (G)

Deze bestemming geldt voor de (openbare) gronden die voornamelijk van belang zijn voor de groenstructuur.

Horeca (H)

Deze bestemming geldt voor de aanwezige horeca (McDonalds en Ibis hotel).

Kantoor (K)

Deze bestemming geldt voor het notaris kantoor aan de Westlandseweg en het kantoor op de hoek Westlandseweg / Burg. Heusdenslaan.

Maatschappelijk (M)

Deze bestemming geldt voor boerderij Hoogstad.

Recreatie – Jachthaven (R-JH)

Deze bestemming geldt voor de aanwezige jachthaven en de bijbehorende bebouwing.

Sport (S)

Deze bestemming geldt voor de grond ten behoeve van sportvoorzieningen (Zwembad De Kulk)

Tuin (T)

Deze bestemming geldt voor de bij woningen horende gronden, waarop in principe geen gebouwen zijn toegestaan (met uitzondering van erkers en toegangsportalen).

Verkeer (V)

Deze bestemming geldt voor de wegen in het plangebied die voornamelijk een ontsluitende functie voor het verkeer hebben (Westlandseweg, Burgemeester Heusdenslaan).

Verkeer – Verblijfsgebied (V – VB)

Deze bestemming geldt voor de overige wegen en verhardingen die voornamelijk een verblijfsfunctie hebben.

Water (WA)

Deze bestemming geldt voor de aanwezige (openbare) waterpartijen.

Wonen (W)



Deze bestemming geldt voor de aanwezige woningen inclusief de in gebruik zijnde woning op het terrein van boerderij Hoogstad.

Leiding – Gas (L-G)

Deze bestemming geldt voor de aanwezige gasleiding.

Leiding – Riool (L-R)

Deze bestemming geldt voor de aanwezige rioolpersleiding.

Waarde – Archeologie 1 t/m 4 (WR – A – 1 t/m 4)

Deze dubbelbestemmingen dienen ter bescherming van (eventueel) aanwezige archeologische waarden.

Waterstaat – Waterkering (WS – WK)

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de waterkerende functie van de Broekkade.

7.3. Handhaving

De gemeente Vlaardingen acht handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteiten binnen het plangebied te garanderen. Handhaving kan worden omschreven als “elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen”. Handhaving ziet toe op het stellen van normen, het uitvoeren van normen, het houden van toezicht en het opleggen van sancties. Het handhavingsbeleid heeft als doel vast te leggen op welke wijze in de gemeente Vlaardingen middelen, zoals wettelijke regelingen en menskracht, worden ingezet, teneinde een adequaat handhavingsniveau te kunnen bereiken. Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De gemeente is in beginsel verplicht om op te treden tegen overtreding van de regels. Ook in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, in werking getreden per 1 juli 2008, ligt de primaire verantwoordelijkheid voor het daadwerkelijk controleren en handhaven bij de gemeente.

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

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

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

- Wet ruimtelijke ordening
 - o gebruik bouwwerken en terreinen
 - o gebruiksontheffingen
 - o aanleggen van werken
- Woningwet, Bouwbesluit en Bouwverordening



- o kwaliteitstoezicht bestaande (legale) bouw, toetsing Bouwbesluit en Welstand
- o bouw- en sloopvergunningverlening
- o toestand open erven en terreinen

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

Intern is bij de afdeling Stadsontwikkeling & Toezicht een risicoanalyse uitgevoerd betreffende de uit de bouwregelgeving kenbare overtredingen, met een daartoe ontwikkeld model. Deze risicoanalyse vindt doorwerking in de te formuleren doelstellingen, de te plannen uitvoering en de prioriteiten van de handhavingsacties.

De volgende handhavingsovertredingen hebben prioriteit gekregen (in rangorde van 1 tot 9 gewaardeerd):

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

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

Voor het plangebied heeft een inventarisatie plaatsgevonden op het gebied van ruimtelijke ordening, bouwen en afwijkend gebruik van gebouwen. De gegevens zijn verkregen uit waarneming ter plaatse; luchtfoto's zijn hierbij een hulpmiddel.



8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend (of consoliderend) van aard en maakt geen ontwikkelingen mogelijk die van belang zijn voor de economische uitvoerbaarheid. Voor de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid zijn verder twee zaken van belang: mogelijke planschade en het eventueel opstellen van een exploitatieplan.

Planschade

Aangezien het bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van aard is, wordt het risico op planschade minimaal geacht. De bestaande rechten (op basis van geldend bestemmingsplan en verleende vrijstellingen en bouwvergunningen) zijn hoofdzakelijk overgenomen.

Exploitatieplan

In de Wro (artikel 6.12) staat dat de gemeente verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen, voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Bro (artikel 6.2.1) staat wat wordt verstaan onder een aangewezen bouwplan. Het gaat daarbij om:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

De ontwikkelingen (bijvoorbeeld uitbreiding bedrijfsgebouwen) die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn geen aangewezen bouwplannen. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet verplicht en wordt verder niet noodzakelijk geacht. De plan- en proceskosten, die gemoeid gaan met dit nieuwe bestemmingsplan, worden gedragen door de gemeente.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.



9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1. Burgerparticipatie

De wijze waarop burgers en belanghebbenden bij plan-/beleidsvorming worden betrokken (burgerparticipatie) is een speerpunt van het huidige college van Burgemeester en Wethouders. In haar coalitieakkoord 2006-2010 stelt het college dat de kwaliteit van de besluitvorming en het uiteindelijke resultaat wordt verhoogd door bewoners, instellingen en bedrijven structureel en vroegtijdig bij planvorming te betrekken. Aangezien ieder plan in theorie anders ingrijpt op de belangen van burgers, zijn er verschillende niveaus van burgerparticipatie vastgesteld (informerende, raadplegen, adviseren, coproduceren, zelfontwikkeling). Het is de bedoeling dat per situatie of plan wordt gekeken welk niveau van participatie passend is.

Tot voor kort was inspraak bij een (voorontwerp) bestemmingsplan wettelijk verplicht. Die wettelijke verplichting geldt niet meer. Gemeenten zijn hierdoor vrij om zelf te bepalen of er ruimte wordt geboden aan inspraak. Volgens de gemeentelijke inspraakverordening 2005 wordt geen inspraak verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van eerder vastgestelde beleidsvoornemens. Aangezien het bestemmingsplan (hoofdzakelijk) conserverend van aard is, wat wil zeggen dat de bestaande rechten in principe worden gehandhaafd, wordt deze als zodanig aangemerkt.

Dit betekent niet dat er geen kans wordt geboden om vragen te stellen dan wel opmerkingen te maken. Er zal een informatieavond worden georganiseerd, waarin het bestemmingsplan zal worden gepresenteerd en waarbij een ieder de kans krijgt vragen te stellen en opmerkingen te maken over het nieuwe bestemmingsplan. Bewoners en belanghebbenden zullen hierover tijdig worden geïnformeerd. Het niveau van burgerparticipatie is daarmee voor dit plan gesteld op 'informerende'. Vervolgens zal het ontwerp bestemmingsplan in het kader van de wettelijke procedure ter visie worden gelegd, waarbij belanghebbenden in staat worden gesteld hun (formele) zienswijze op het plan in te dienen.

9.2. Ondernemersvereniging Hoogstad

Er is op 11-5-2010 overleg geweest met een vertegenwoordiging van de ondernemersvereniging Hoogstad. In dit overleg zijn door de ondernemersvereniging onder andere de onderstaande wensen geuit.

	<i>Wensen ondernemersvereniging</i>	<i>Reactie gemeente</i>
-	Houd Hoogstad voor auto- en woonboulevard.	De vestiging van dergelijke bedrijven blijft mogelijk.
-	Maak het mogelijk dat als ondernemers uit een andere sector (kantoren e.d.) uit Hoogstad weggaan, er mogelijk auto- of woongerelateerde bedrijven er voor terug komen.	De vestiging van deze bedrijven blijft mogelijk. Het bestemmingsplan voorziet echter niet in daadwerkelijke sturing op dit punt. Er zou nog kunnen worden bekeken of er andere manieren zijn om een zekere sturing op dit gebied te kunnen uitvoeren.
-	Voorkeur voor vestiging van merkendealer ten opzichte van tweedehands autohandel.	Het bestemmingsplan voorziet niet in daadwerkelijke sturing op dit punt. Er zou nog kunnen worden bekeken of er andere manieren zijn om een zekere sturing op dit gebied te kunnen uitvoeren.
-	Maak het mogelijk dat er een kleinschalige horecavestiging kan komen. Dit moet ook inpandig mogelijk zijn bij een van de bedrijven.	Deze wens is vooralsnog meegenomen in het bestemmingsplan. In de binnenring is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om dit mogelijk te maken.
-	Denk na of met name de buitenring niet alleen autoboulevard moet zijn maar wellicht	Het bestemmingsplan voorziet niet in daadwerkelijke sturing op dit punt. Er zou



	gericht moet zijn op vervoer. Een fietsenzaak of een motorzaak zou daar best bij passen.	nog kunnen worden bekeken of er andere manieren zijn om een zekere sturing op dit gebied te kunnen uitvoeren.
-	Is het mogelijk om in het bestemmingsplan een plek op te nemen waar autotrailers de auto's lossen.	Deze activiteit is in het bestemmingsplan toegestaan binnen de bestemming Bedrijventerrein (dus vooralsnog niet in het openbaar gebied in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied). De daadwerkelijke realisatie van een dergelijke plek is geen zaak van het bestemmingsplan.
-	Maak de realisatie van een loopbrug van de binnenring naar de buitenring mogelijk.	Dit is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.
-	Maak van de Moerman boerderij ook bedrijventerrein.	Er worden op dit moment plannen gemaakt voor het terrein. Gelet op de bijzondere waarde van het terrein ligt het niet voor de hand dat het terrein bij het bedrijventerrein zal worden getrokken. Een fysieke of ruimtelijke scheiding wordt wenselijk geacht. Vooralsnog wordt overigens echter gedacht aan de realisatie van maatschappelijke functies (wat overigens ook diverse vormen van dienstverlening betekent).

9.3. Overleg met instanties ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 zal het voorontwerp bestemmingsplan worden toegezonden aan de volgende instanties:

1. De Directie Ruimte en Mobiliteit, afdeling Ruimte en Wonen van de provincie Zuid-Holland;
2. VROM-Inspectie regio Zuid-West;
3. Het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland;
4. Dagelijks Bestuur Stadsregio Rotterdam;
5. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond;
6. Rijkswaterstaat Directie Zuid-Holland;
7. De Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, directie West van het ministerie van Defensie;
8. De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
9. Het ministerie van Economische Zaken, regio Zuid-West;
10. De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en Beneden-Maas;
11. De N.V. Nederlandse Gasunie, district West;
12. Stedin B.V.;
13. De Welstandscommissie;
14. De Vlaardingse Adviescommissie Wonen;
15. Stichting Hollandsche Molen



De aangeschreven instanties reageerden als volgt.

	Overlegreactie instantie	Reactie gemeente
1	De Directie Ruimte en Mobiliteit, afdeling Ruimte en Wonen van de provincie Zuid-Holland (kenmerk VLD/2010/37022, datum 22-11-2010)	
	De provincie meldt dat de vestiging van detailhandel, geen perifere detailhandel zijnde, in strijd is met de Verordening Ruimte.	Zie hieronder.
	Er dient alsnog duidelijk te worden gemaakt of de betreffende winkel (destijds) is vergund. Zo nee, dan wordt er van uitgegaan dat alsnog handhavend wordt opgetreden.	In tegenstelling tot het voorontwerp zijn twee bedrijven relevant: Yorcom (te Hoogstad 265-267) en BCC (te Gerard Burgerlaan 8). Yorcom is een webwinkel voor computers, randapparatuur en software. Hiervoor is op 29 oktober 2007 een bouwvergunning verleend, als zijnde niet strijdig met het geldende bestemmingsplan.
	BCC is een bedrijf in detailhandel voor elektronica producten en witgoed. Hiervoor is op 30 mei 2006 een bouwvergunning is verleend in combinatie met een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan. De betreffende bedrijfsactiviteiten zijn destijds dus vergund en zullen daarom in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Op dit moment wenst de gemeente echter nieuwe, vergelijkbare bedrijfsactiviteiten in het vervolg niet meer te willen toestaan. Zoals de provincie aangeeft is de vestiging van detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel ook in strijd met de Verordening Ruimte. Gelet op bovenstaande zullen de beide bedrijven een specifieke maatbestemming krijgen en zal de vestiging van vergelijkbare, nieuwe bedrijfsactiviteiten niet meer worden toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan.	
	Tevens wordt verzocht het begrip perifere detailhandel (1.51) in overeenstemming te brengen met de Verordening Ruimte.	Dit zal worden aangepast.
	In aanvulling op bovenstaande reactie en na telefonisch overleg verzoekt de provincie per email om nadere onderbouwing in de toelichting van de noodzaak om maximaal 15.000 m ² kantoren in het bestemmingsplan op te nemen. Indien kantoren worden toegelaten wordt in overweging gegeven om alleen kantoren toe te laten die voldoen aan artikel 7, tweede lid van de Verordening Ruimte.	De onderbouwing is niet meer aan de orde. In het bestemmingsplan zal de vestiging van nieuwe, grotere (zelfstandige) kantoren niet meer mogelijk worden gemaakt, een en ander met uitzondering van de bestaande twee locaties waar deze op dit moment al aanwezig zijn. Kleinschalige kantoren zullen mogelijk blijven, in overeenstemming met artikel 7 lid 2 van de verordening.
2	VROM-Inspectie regio Zuid-West (kenmerk VLD/2010/37867, datum 26-11-2010)	
	Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Geen opmerkingen.
3	Het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland (kenmerk VLD/2010/34246, datum 29-10-2010)	



	Delfland kan met het bestemmingsplan instemmen. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven.	Geen opmerkingen.
4	Dagelijks Bestuur Stadsregio Rotterdam	
	De Stadsregio verstuurt geen eigen reactie. De provincie coördineert de gezamenlijke reactie.	Zie provincie.
5	Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR) (kenmerk VLD/2010/35841, datum 11-11-2010)	
	In paragraaf 4.5 wordt gesteld dat voor de A20 geen plasbrandaandachtsgebied (pag) in acht hoeft te worden genomen. In verband met veranderd wettelijk kader moet dit aangepast worden.	In het BTEV, dat overigens nog ambtelijk concept is, staat dat er alleen een plasbrandaandachtsgebied geldt voor transportroutes waarover substantieele hoeveelheden brandbare vloeistoffen worden vervoerd. Dit is niet het geval voor het deel van de A20 waarlangs het bestemmingsplan Hoogstad is gesitueerd. Dit blijkt uit het Eindrapport basisnet wegverkeer. In bijlage 7 van het bijlagenrapport staat dat voor A20 wegvak Kethelplein tot afslag Maassluis (z48) geen plasbrandaandachtgebied dient te worden aangehouden.
	VRR adviseert om diverse voorzieningen te realiseren om de risico's te beperken en de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor de hulpverlening te vergroten.	Zie hieronder.
	Bij herontwikkeling en/of vervangende nieuwbouw dienen gebouwen binnen een strook van 15 meter vanuit de hogedruk aardgastransportleiding rekening te houden met het effect van een mogelijke fakkelbrand.	Herontwikkeling en/of vervangende nieuwbouw op een afstand van minder dan 15 meter is niet aan de orde. In het bestemmingsplan zijn gebouwen slechts toegestaan binnen een bouwvlak. Deze bevinden zich op een afstand van minimaal 27 meter vanuit de gasleiding.
	In geval van een toxische wolk dient bebouwing geschikt te zijn om enkele uren in te schuilen. Deuren, ramen en ventilatie openingen dienen afsluitbaar te zijn en het luchtverversingssysteem dient afgesloten te kunnen worden.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Dit is echter geen zaak van het bestemmingsplan.
	Het plangebied behoort te voldoen aan de eisen ten aanzien van bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en rampenbestrijding (NVBR).	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Dit is echter geen zaak van het bestemmingsplan.
	Geadviseerd wordt om zorg te dragen voor goede voorlichting en instructies.	Er is sprake van een goede voorlichting op de website van de gemeente (www.vlaardingen.nl/veiligheid). Hier wordt uitleg gegeven over veiligheid, risicobronnen in de omgeving en hoe men



		zich kan voorbereiden op een ramp of een zwaar ongeval.
	Voor het beoordelen van het ruimtelijke plan dient het bevoegde gezag een gemotiveerde afweging te maken tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijke plan.	Enerzijds zal het bestemmingsplan voldoende aandacht besteden aan zaken die ten aanzien van het bestemmingsplan relevant zijn voor wat betreft externe veiligheid. Anderzijds gaat het hier primair om een conserverend bestemmingsplan waarin bestaande rechten in principe worden overgenomen.
6	Rijkswaterstaat Directie Zuid-Holland	
	De Rijksdienst verstuurt geen eigen reactie. De VROM-inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerp bestemmingsplannen.	Zie VROM-inspectie.
7	De Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, directie West van het ministerie van Defensie	
	De Rijksdienst verstuurt geen eigen reactie. De VROM-inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerp bestemmingsplannen.	Zie VROM-inspectie.
8	De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten	
	De Rijksdienst verstuurt geen eigen reactie. De VROM-inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerp bestemmingsplannen.	Zie VROM-inspectie.
9	Het ministerie van Economische Zaken, regio Zuid-West	
	De Rijksdienst verstuurt geen eigen reactie. De VROM-inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerp bestemmingsplannen.	Zie VROM-inspectie.
10	De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en Beneden-Maas (kenmerk VLD/2010/42146, datum 29-12-2010)	
	Verzocht wordt om het aantal kantoren op het bedrijventerrein niet uit te breiden. Het bepaalde in artikel 4 lid 1 onder b inzake kantoren moet worden geschrapt.	In het bestemmingsplan zal de vestiging van nieuwe, grotere (zelfstandige) kantoren niet meer mogelijk worden gemaakt, een en ander met uitzondering van de bestaande twee locaties waar deze op dit moment al aanwezig zijn.. Kleinschalige kantoren zullen mogelijk blijven.
	Er wordt opgemerkt dat het bepaald in artikel 4.4 onder d en e onvolledig lijkt.	Dit zal worden aangepast.
	Om te voorkomen dat ook steeds meer winkels worden gevestigd op het	Dit zal worden aangepast (zie ook de beantwoording op de reactie van de

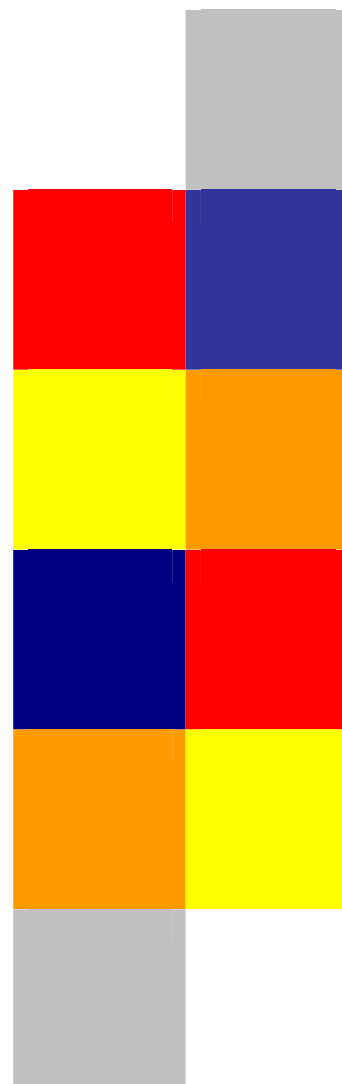


	bedrijventerrein moet de bepaling omtrent perifere detailhandel (artikel 1 onder 51) worden aangepast.	provincie).
	Ook de bepaling omtrent buitenopslag (artikel 4 lid 4 onder g) moet worden aangepast. Buitenopslag moet worden toegestaan, al dan niet onder voorwaarden.	Dit is in het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. De doelstelling van het bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, waarin de geldende rechten in principe zijn gehandhaafd. Dit geldt ook voor de verplichtingen uit het geldende bestemmingsplan. Op dit moment zijn er ook geen signalen bekend van de aanwezige bedrijven dat buitenopslag gewenst is.
11	De N.V. Nederlandse Gasunie, district West (kenmerk VLD/2010/37349, datum 23-11-2010)	
	Men geeft aan dat de twee aanwezige gastransportleidingen niet correct zijn opgenomen op de verbeelding en verzoekt dit aan te passen (en levert daartoe digitale gegevens aan).	Dit zal worden verwerkt.
	Voor de hoofdaardgastransportleiding geldt een belemmerde strook van 5 meter aan weerszijden. Voor de regionale aardgastransportleiding geldt een belemmerde strook van 4 meter aan weerszijden.	Dit zal worden verwerkt.
	Ook is er in het plangebied een afsluiterschema gelegen, waarvoor ook een belemmerde strook geldt van 4 meter.	Dit zal worden verwerkt.
12	Stedin B.V. (kenmerk VLD/2010/41167, datum 20-12-2010)	
	Men heeft in principe geen bezwaar tegen het plan.	Geen opmerkingen.
13	De Welstandscommissie	
	Tot op heden is geen reactie ontvangen.	Geen opmerkingen.
14	De Vlaardingse Adviescommissie Wonen (kenmerk VLD/2010/41183, datum 20-12-2010)	
	Men heeft ten aanzien van het plan geen opmerkingen.	Geen opmerkingen.
15	Stichting De Hollandsche Molen (kenmerk VLD/2010/34590, datum 2-11-2010)	
	Men is van mening dat de molenbiotoop van molen De Aeolus op een correcte wijze is opgenomen in het plan.	Geen opmerkingen.



BIJLAGE 1

ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK



BESTEMMINGSPLAN

HOOGSTAD

Bureauonderzoeken 27

Bestemmingsplangebied Hoogstad

R. Terluin en T. de Ridder
Mei 2010

De reeks Bureauonderzoeken
Is een uitgave van
Het Vlaardings Archeologisch Kantoor (VLAK),
Gemeente Vlaardingen

Inhoudsopgave

1. Administratieve gegevens	1
2. Inleiding	2
3. Afbakening plan- en onderzoeksgebied, vaststellen consequenties toekomstig gebruik	3
4. Beschrijving huidige situatie	4
5. Beschrijving van de historische situatie en mogelijke verstoringen	5
6. Beschrijving van bekende archeologische waarden en aardwetenschappelijke gegevens	7
7. Gespecificeerde verwachting	13
8. Bronnen en Literatuur	15
Bijlagen	16
Bijlage 1: Kaart Potter, 1576	
Bijlage 2: Uitsnede uit de Chromotopografische kaart des Rijks 1:25.000, 1912	
Bijlage 3: Kreekverloop Neolithicum	
Bijlage 4: Kreekverloop Romeinse Tijd	
Bijlage 5: Geologische kaart Bult 1983	
Bijlage 6: ARCHIS 2	
Bijlage 7: KICH	
Colofon	24

1 Administratieve gegevens

1.1 Opgesteld door	: Drs. T. de Ridder (VLAK), stadsarcheoloog Vlaardingen : Drs. R. Terluin (VLAK)
1.2 Plangebied	: Bestemmingsplangebied Hoogstad
Provincie	: Zuid-Holland
Gemeente	: Vlaardingen
Plaats	: Vlaardingen
Kaartblad	: 37G
Coördinaten	: NO 83011, 437402 : NW: 82377, 437103 : ZO 83106, 436871 : ZW 82400, 437030
1.3 Opdrachtgever	: Gemeente Vlaardingen : Afdeling Ruimtelijke ordening
1.4 Bevoegd gezag	: Gemeente Vlaardingen
1.5 Datum	: Mei 2010

2 Inleiding

Het bestemmingsplan Hoogstad wordt herzien. Krachtens artikel 38a van de Monumentenwet 1988 dient de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Dit bureauonderzoek is er op gericht om aanwezige en verwachte archeologische monumenten in kaart te brengen.

3 Afbakening plan- en onderzoeksgebied, vaststellen consequenties toekomstig gebruik

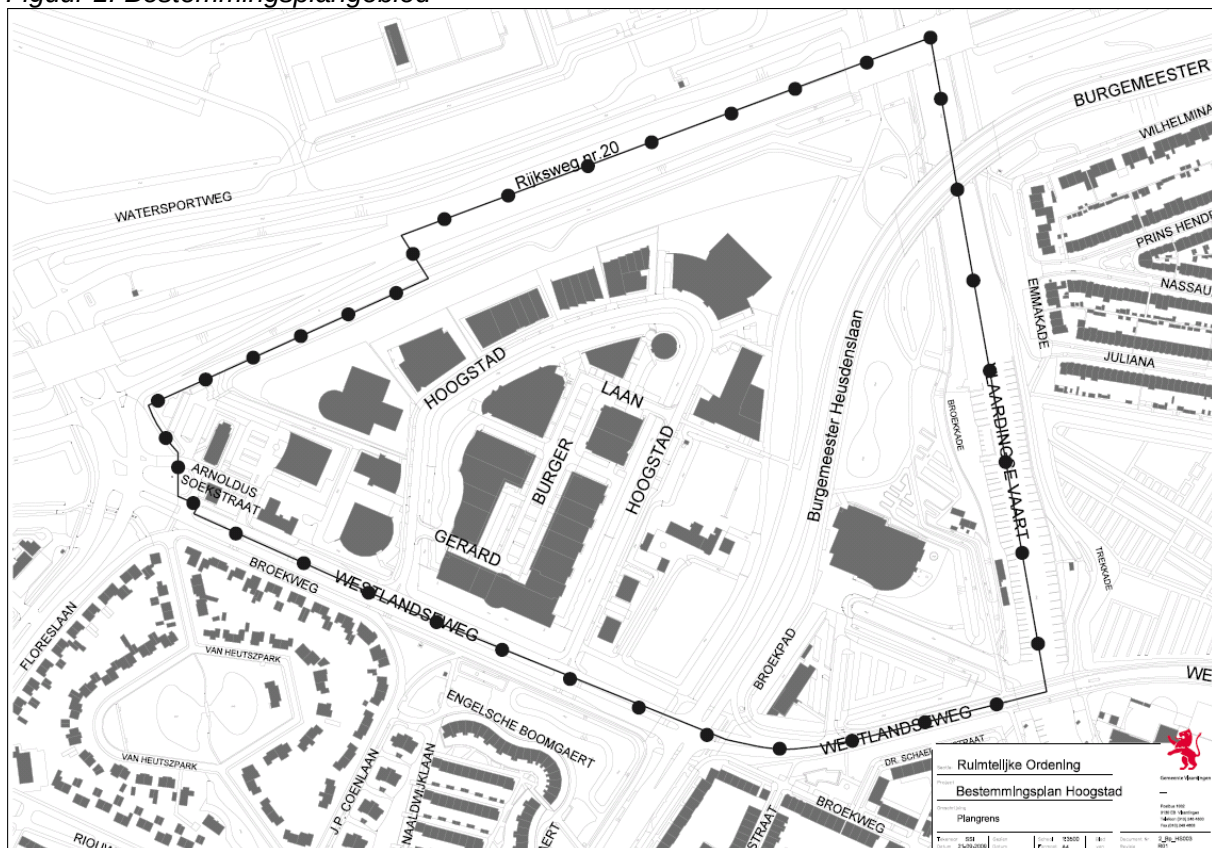
Consequenties toekomstig gebruik

Het herziene bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard. Ontwikkelingen kunnen op delen van het plangebied wel plaatsvinden.

Plangebied

Het bestemmingsplangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Rijksweg A20 en de langs de oprit gelegen sloot. Aan de oostzijde vormt de Vlaardingse Vaart de grens. De zuidkant wordt gevormd door de Westlandse weg. Aan de westzijde loopt de grens door de sloot langs de Marathonweg en de Arnoldus Soekstraat.

Figuur 1: Bestemmingsplangebied



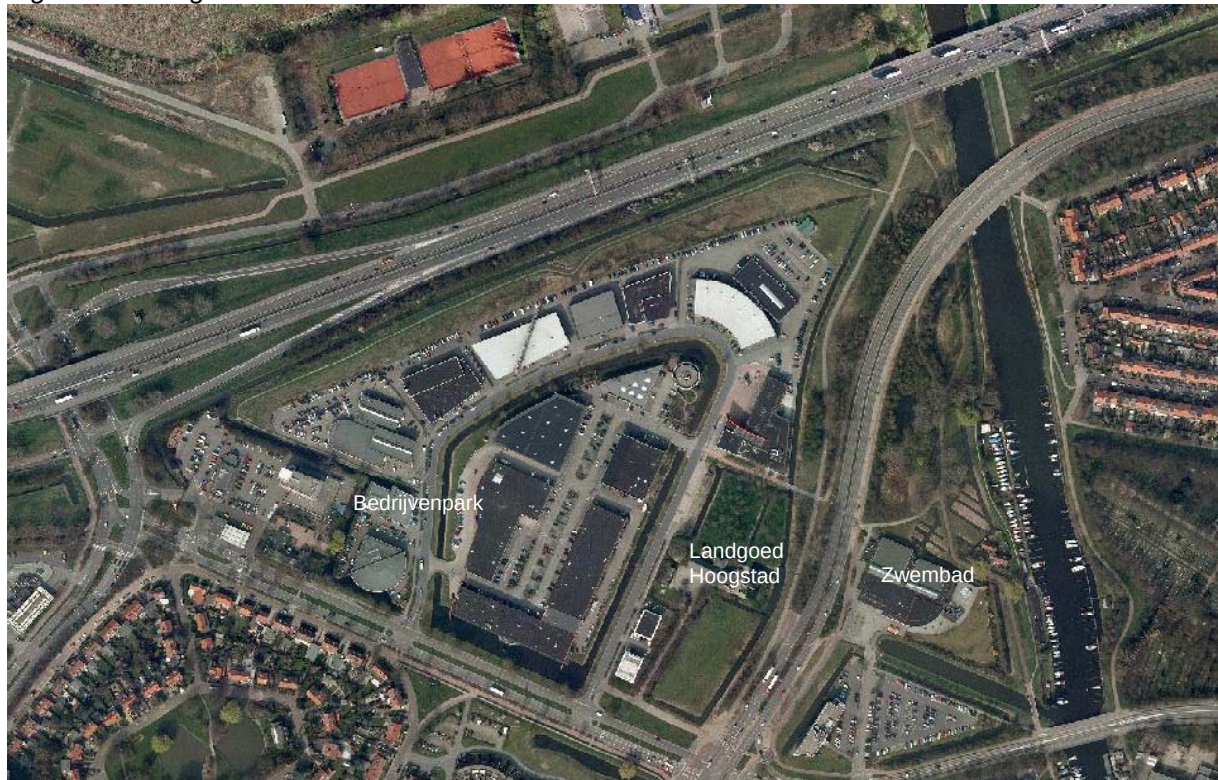
Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied concentreert zich op het plangebied en de directe omgeving. Hier zijn al enkele onderzoeken en waarnemingen verricht die inzicht geven in de archeologische verwachting voor het plangebied.

4 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied ligt binnen de stedelijke bebouwing van Vlaardingen. Het grootste gedeelte van het plangebied wordt gevormd door bedrijvenpark Hoogstad, met bedrijven, winkels en kantoren. Aan de oostkant ligt zwembad De Kulk. Langs de noord en oostzijde van het bestemmingsplangebied zijn groenvoorzieningen en er ligt een jachthaven. Tegen de oostzijde van het bedrijventerrein is het (voormalig) landgoed Hoogstad, met de Moerman boerderij gelegen.

Figuur 2: Huidige situatie



5 Beschrijving van de historische situatie en mogelijke verstoringen

Rond 700 wordt er bij Vlaardingen een kerk gesticht, die door Heribald aan de bekende missionaris Willibrord wordt geschonken. In een akte uit 726/727 wordt de streek aangeduid als 'Marsum'. De naam Vlaardingen bestond kennelijk nog niet. Rond de kerk ontstaat een nederzetting die Vlaardingen wordt genoemd. De kreek 'de Vlaarding' fungeert als een natuurlijke haven waardoor de nederzetting kan uitgroeien tot een handelsplaats. Vlaardingen, dat tot de oudste nederzettingkernen van West-Nederland behoort, groeit in de 11e en de 12e eeuw uit tot één van de belangrijkste nederzettingen binnen het graafschap Holland. De graven lieten er een burcht bouwen, en stichten er een hof.

Een middeleeuws hof vormt een agrarisch en politiek centrum. Ook was het in gebruik als complex waar de belastingopbrengsten (pacht) die de graaf toekwam, werd ontvangen en opgeslagen. Het Vlaardingse hof lag op een omgracht terrein, dat zich bevond ter hoogte van de Schepenstraat. Vanuit het hof werd het omringende land ontgonnen. De (voormalige) Groeneweg en Broekweg vormden ontginnings-assen van waaruit het land ontgonnen werd. De mogelijkheid bestaat dat beide wegen primair als dijk functioneerden, om de ertussen gelegen ontginningen tegen overstromingen te beschermen, en enkel secundair als weg. De Broekweg is deels nog aanwezig, net ten zuiden van de zuidgrens van het bestemmingsplangebied. Deze weg gaat dus al terug op de vroegste ontginningsfase.

Een theorie is dat de oudste ontginningen in hoge mate de natuurlijke omgeving, zoals ligging van de veenbeken, volgden. Dit is te herkennen aan de vorm van de percelen. Deze zijn meer onregelmatig en blokachtig van vorm. Latere percelen zijn juist langwerpig en regelmatig van vorm, hetgeen ook samenhangt met de venige grond. Op historisch kaartmateriaal (zie bijlage 1) is goed te zien dat de perceelsvorm binnen het plangebied langgerekt van vorm is, terwijl de onregelmatige blokvormen direct ten zuiden aanwezig zijn. Dit verschil suggereert dat het gebied ten noorden van de Broekweg (Westlandse weg) niet tot de aller-oudste middeleeuwse ontginningen behoren, hoewel Bult (1983) aangeeft dat de 'latere' ontginningen ook al in de 11e / 12e eeuw kunnen zijn begonnen.

Op één van de oudste kaarten van het gebied, gemaakt door Potter in 1576, is ongeveer in het midden boerderij Hoogstad te zien. Helaas staat de noordoosthoek van het bestemmingsplan er niet op. Op de bekende kaart van Kruikius uit 1712 (Ter Brugge, 1998, kaart 81) is in deze hoek ook een boerderijcomplex weergegeven. Dit complex is met de aanleg van de A20 in de vorige eeuw is verdwenen. De boerderij is echter niet afgebeeld op de kaart van Vlaardingen van Van Deventer uit circa 1560 (Ter Brugge, 1998, kaart 4), wat betekent dat hier waarschijnlijk geen sprake is van voorafgaande middeleeuwse bebouwing.

De ouderdom van Hoogstad is niet exact bekend. Archeologische vondsten net onder de vloer van de huidige boerderij dateren uit de 15e of 16e eeuw. Maar het terrein wordt ook al in 1281 in de bronnen vermeld. De boerderij ligt op een terp. Onder deze terp kunnen, naar analogie van vindplaatsen als Clattenburg en de Joffer Achtenwoning, nog resten van een ontginningsboerderij uit de 11e of 12e eeuw aanwezig zijn.

Een vergelijking tussen de kaart uit 1576 en een kaart uit het begin van de 20e eeuw (bijlage 2) geeft aan dat er in de tussenperiode nauwelijks iets is veranderd. Het kavelpatroon is praktisch ongewijzigd gebleven. Vanaf de Middeleeuwen heeft het gebied zijn agrarische functie behouden. Wel is er een boerderij langs de Broekweg bijgekomen, de huidige woning op Westlandseweg 260. Deze dateert uit de 19e eeuw. Ook langs de Vlaardingse vaart staat een gebouw. Aangezien hier geen bebouwing op de kaart van Kruikius uit het begin van de 18e eeuw is afgebeeld, zal de bewoning hier uit de 18e of 19e eeuw stammen.

Het plangebied kreeg pas na de tweede wereldoorlog zijn huidige gedaante. Het begon met de aanleg van de A20 en de Burgemeester Heusdenslaan. Vervolgens werd het terrein tussen deze laatste laan en de Vlaardingse Vaart ontwikkeld en ten slotte bedrijventerrein Hoogstad. De boerderij Hoogstad zelf bleef echter onaangetast.

Bureauonderzoeken 27

Verstoringsen

Aan de oostkant van het plangebied hebben de bouw van het zwembad en de aanleg van waterpartijen de bodem fors verstoord. Onduidelijk is in hoeverre de aanleg van het bedrijventerrein Hoogstad de bodem heeft geroerd.

6 Beschrijving van bekende archeologische waarden, ondergrondse bouwhistorische waarden en aardwetenschappelijke gegevens

Geo(morfo)logie

Het bestemmingsplangebied staat op de bodemkaart en de geomorfologische kaart van Nederland (geraadpleegd in ARCHIS 2) niet gekarteerd. Op de geologische kaart van Nederland (1:50.000) staat de ondergrond van het bestemmingsplangebied als volgt beschreven: afzettingen van Duinkerke III op ouder afzettingen van Duinkerke met Hollandveen, op Hollandveen op Afzettingen van Calais, waarbij direct onder de Duinkerke III afzettingen karteerbare oudere Duinkerke afzettingen liggen, zonder veen-tussenlaag. De afzettingen van Duinkerke III, zijn onder meer het gevolg van stormvloedten uit de Middeleeuwen, waarbij uitgestrekte veengebieden veranderde in wadden en kwelders.

Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland lopen twee (fossiele) stroomgordels door het bestemmingsplangebied. Eén ruwweg langs de westzijde van de Burgemeester Heusdenslaan, en de tweede langs de zuidwest-rand van het bestemmingsplangebied (zie bijlage 4 voor een overeenkomstige ligging). Tussen deze geulafzettingen liggen zeeafzettingen.

Ongeveer in overeenstemming hiermee is op het geologische beeld zoals dit is opgenomen op de kaarten van Bult (1983) het grootste deel van het plangebied weergegeven als "*kleidek- op geulafzettingen*" met een klein deel "*Hollandveen en moerige gronden*" (zie bijlage 5). Dit laatste gedeelte ligt tegen de noordrand van het bestemmingsplangebied, ongeveer tussen de stroomgordels zoals die op de CHS staan in.

Archeologisch onderzoek en waarnemingen hebben de ligging van fossiele geulen in beeld gebracht (bijlage 3 en 4). Diep in de ondergrond, tussen zes en negen meter onder NAP, liggen één of twee geulen met oeverwallen uit het neolithicum. Dit is af te leiden uit het booronderzoek van Van der Kroft (1996) in de aan de zuidzijde van Hoogstad gelegen D'Engelsche Boomgaard. Deze geulen komen ongeveer in het midden van de zuidzijde het bestemmingsplangebied binnen, maar hun exacte vervolgrichting is onduidelijk.

Bij archeologische opgravingen in de jaren 90 van de vorige eeuw is de ligging van fossiele westelijke geul zoals die op de CHS staan aangetoond. Deze geul was actief in de Romeinse Tijd (Bijlage 4). Aangenomen wordt dat deze geul, en de geul die langs de Burgemeester Heusdenslaan loopt, zo rond 300 voor Chr. zijn ontstaan (Defilet en De Ridder, 2004). Het zijn vertakkingen van een grote kreek die toen vanuit het huidige centrum van Vlaardingen richting Hoogstad liep. Onderzoek heeft aanwijzingen opgeleverd dat er in de periode 100 – 120 na Chr. sprake is geweest van overstromingen vanuit de zee (Brinkkemper en De Ridder, 2000).

Archeologische waarden en verwachtingen

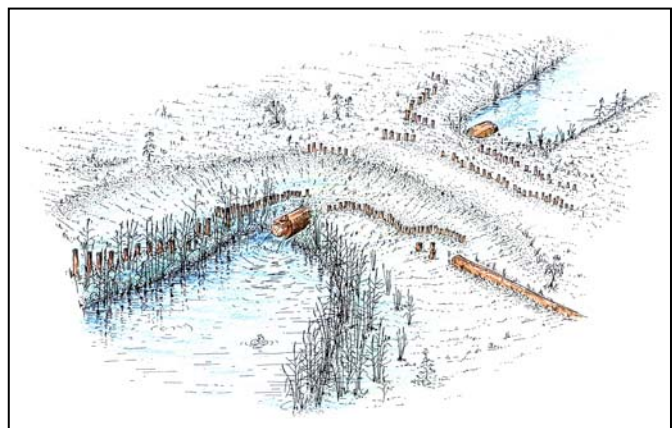
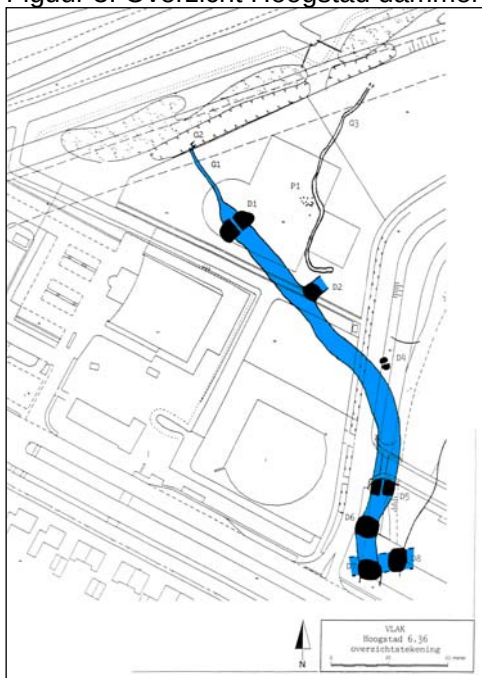
Centraal Archeologisch Archief (CAA)

Het Centraal Archeologisch Archief, dat door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed wordt beheerd en is te raadplegen via ARCHIS 2 (Archeologisch Informatiesysteem), omvat digitaal ontsloten gegevens over archeologische vindplaatsen en vondsten. Binnen het bestemmingsplangebied staan verscheidene waarnemingen aangegeven (bijlage 6). Het merendeel hiervan heeft betrekking op de Romeinse Tijd.

ARCHIS waarnemingsnummer 409802: Opgraving(en) over meerdere jaren, beginnend in 1993, (zie Archisnummer 30996) doorlopend tot en met 1996. Vanwege de overzichtelijkheid hier getotaliseerd ingevoerd. Tijdens het graven van een wegcunet in 1993 werd door R. Hirschel enig vondstmateriaal geborgen. De vindplaats bevond zich op een relatief hoge oeverwal, aan de buitenbocht van een kreek. Door middel van proefsleuven en boringen werd de loop van de kreek bepaald. De kreek bleek mede opgevuld te zijn, door grote hoeveelheden vondstmateriaal zoals

aardewerk, bot en houten voorwerpen. Door proefsleuven en opgravingsputten kon de ca. 7 meter brede kreek, alsmede die van een smallere zijkreek in kaart gebracht worden. Beide kreek bleken in de Romeinse Tijd afgedamd te zijn. Bij de zijkreek bleek dat te zijn op het punt van uitwatering op de hoofdstroom. Het damlichaam in de hoofdkreek bestond uit kleizoden, waarvan diverse lagen van elkaar gescheiden waren door rietmatten. Tevens was het aan beiden zijden beschoeid met aangepunte paaltjes en palen. Het meest opmerkelijke onderdeel van de constructie was de in het midden van de dam gelegen houten duiker. Deze laatste bestond uit een tweetal uitgeholde boomstammen. Beide onderdelen waren in elkaar geschoven, waartoe één helft taps was afgeschuind om in de andere te passen. Een houten stop zorgde als een bajonetsluiting ervoor dat beide helften niet uit elkaar konden zakken, of verschuiven. Aan de mondingszijde, daar waar de uitwatering plaatsvond, bevond zich een scharnierpunt. Hier heeft een klepje gezeten dat inwatering van buiten onmogelijk maakte en dat bij uitstroming door het water werd opengedruwd (zie figuur 3, rechts). In het stortbed voor de duikermond werd een pakket vondstmateriaal aangetroffen. Dit stortbed diende als golfbreker teneinde afkalving van het damlichaam te voorkomen. Enkele bijzondere vondsten zijn o.a.: lanspunt, email-fibula in de vorm van een paardje, een houten makelaar (deel van een dakconstructie), een wagenonderdeel, een aantal slijpstenen, bekkenfragment van een alk en het complete skelet van haring. Bij nadere bestudering bleek één van de gevonden houten voorwerpen een boemerang te zijn, gemaakt van esdoorn/Spaanse aak. Het archeologisch onderzoek werd in 1996 voortgezet. Tijdens het onderzoek werden 5 dammen ontdekt waarvan 2 met duiker. Het totaal aantal komt hiermee op 7 dammen en 3 duikers die op het bedrijventerrein zijn aangetroffen (figuur 3, links). Naast de dammen werden diverse bijzondere objecten aangetroffen: een Romeinse schoen die ooit bespijkerd was geweest, een luizenkam met nog menselijk haar en restanten van luizen. Tevens werd een ijzeren voorwerp aangetroffen, vermoedelijk gaat het hier om een ploegbeschermer, ook wel ploegschoen genoemd. Uit archeobotanisch onderzoek is vast komen te staan dat er sprake is van een zoetwater-getidekreek. Bovendien maakt het ook duidelijk dat bewoning in de directe omgeving van de dammen zeer aannemelijk is. Op de oeverwallen zijn echter geen duidelijke restanten van woningen aangetroffen. Wel zijn er enkele palen gevonden die de restanten kunnen zijn van een huis. Het merendeel van de huisrestanten zullen volledig zijn opgegaan in de bouwvoor. Uit de begeleidende vondsten van de dammen en duikers en de vroege dateringen blijkt dat de waterbouwkundige werken door inheemse boeren moeten zijn aangelegd, waarbij één dam zelfs voor de komst van de Romeinen is gebouwd. Na de conservering van één van de duikers die in 1996 werd opgegraven, kwam bij de restauratie de oorspronkelijke vorm van het voorwerp aan het licht. Het bleek hier om een hergebruikte kano te gaan.

Figuur 3: Overzicht Hoogstad dammen en duikers



Boven: reconstructie van dam met klepduiker. Tekening: B. Koster

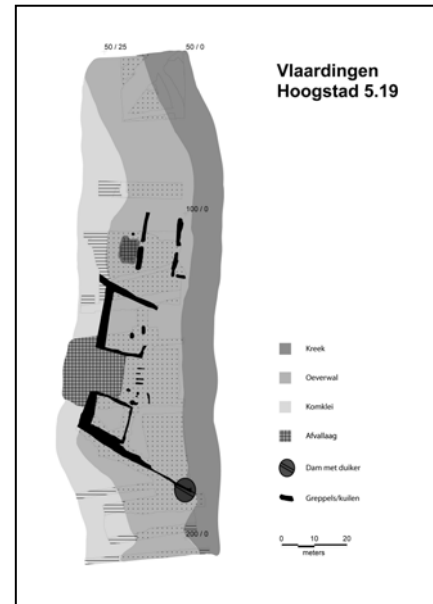
Links: ligging kreek met dammen. Dammen 1, 4 en 5 hebben een duiker. G staat voor Geul/greppel, P voor aangetroffen paalkuilen. Ligging kreek schematisch

ARCHIS waarnemingsnummer 40893: Bij het aanleggen van singels en sloten op het bedrijventerrein Hoogstad werden botten en een paal aangetroffen. De periodeaanduiding is niet helemaal duidelijk.

ARCHIS waarnemingsnummer 409945: De aanleg van een fietspad direct ten oosten van het bedrijventerrein Hoogstad leverde enige aanvullende geologische informatie op over de ligging van de Romeinse kreek met oeverwal.

Figuur 4: structuren op oeverwal

ARCHIS waarnemingsnummer 409855: In het najaar van 1996 werd op het noordoostelijk deel van het bedrijventerrein Hoogstad, bij het doortrekken van een sloot een bewoningslaag uit de Romeinse Tijd aangesneden. Verder onderzoek in 1997 bracht een oeverwal aan het licht met daarop bewoningssporen uit de eerste drie eeuwen van onze jaartelling. Aan weersijden van de oeverwal was de bewoningslaag nog intact. De top van de oeverwal, waar boerderijen waarschijnlijk stonden, was geheel opgenomen in de bouwvoor. Wel werd in de oeverwal een stelsel van greppels aangetroffen. Twee greppels waren parallel aangelegd met de openingen tegenover elkaar. Gezien de grote hoeveelheid vondstmateriaal uit de greppels is het hoogst waarschijnlijk dat deze een huisplaats hebben omgegeven. Het vaatwerk bestond bijna uitsluitend uit import-aardewerk, hetgeen een datering aannemelijk maakt van de late 2e eeuw. De aangetroffen typen import-aardewerk bevestigen deze datering. Eén van de greppels loosde op de buitenbocht van een kreek, die ten oosten van de oeverwal stroomde. Juist op de plaats waar de greppel de kreek bereikte, was een kleine damstructuur gelegen waar de ligging van de duiker was echter dermate hoog dat het (esse) verkeerde. Het viel niet meer na te gaan of het een gekleefd (duiker werd op zijn plaats gehouden door een systeem van palenschermbewerking. Het damlichaam zorgde voor versteviging van het bodemoppervlak. In de oeverwal van de kreek en op het bedrijventerrein waren bij archeologisch onderzoek al zeven waarvan drie met een duiker (zie ARCHIS waarnemingsnummers 409855, 409856 en 409857) zijn fibula, een speldenknopje, twee glazen blauwe kralen en een aantal kuilen is slakmateriaal en houtskool aangetroffen. metaalbewerking. Uitzonderlijk is de vondst van drie miniatur Mogelijk betreft het hier een kinderserviesje, een andere ver worden uitgesloten.



ARCHIS waarnemingsnummer 409931: Vondsten uit de Romeinse Tijd, gedaan door Robert Hirschel langs de Vlaardingse vaart bij het uitdiepen van een sloot. Determinatie door M. Brouwer van het R.M.O.

ARCHIS waarnemingsnummer 408908: Tijdens het uitbaggeren van de sloot rond de boomgaard van boerderij Hoogstad werden in de uitgespoelde bagger o.a. Romeinse scherven gevonden. Het betreffen opvallend grote fragmenten en relatief veel import. Op grond hiervan lijkt het om een (late?) tweede eeuwse vindplaats te gaan. Mogelijk betreft het hier de vulling van een Romeinse kreek.

ARCHIS waarnummersnummer 408841: Tijdens het verwijderen van een betonvloer uit de stal van boerderij Hoogstad werden onder deze vloer muurfragmenten en enig vondstmateriaal aangetroffen. Het muurfragment lag parallel aan de kopgevel en weerspiegelt waarschijnlijk een oudere fase van de boerderij. Het steenformaat duidt op een datering uit de 16e of vroeg 17e eeuw. De gevonden voorwerpen waren onder andere twee, vrij complete, aspotten van

Bureauonderzoeken 27

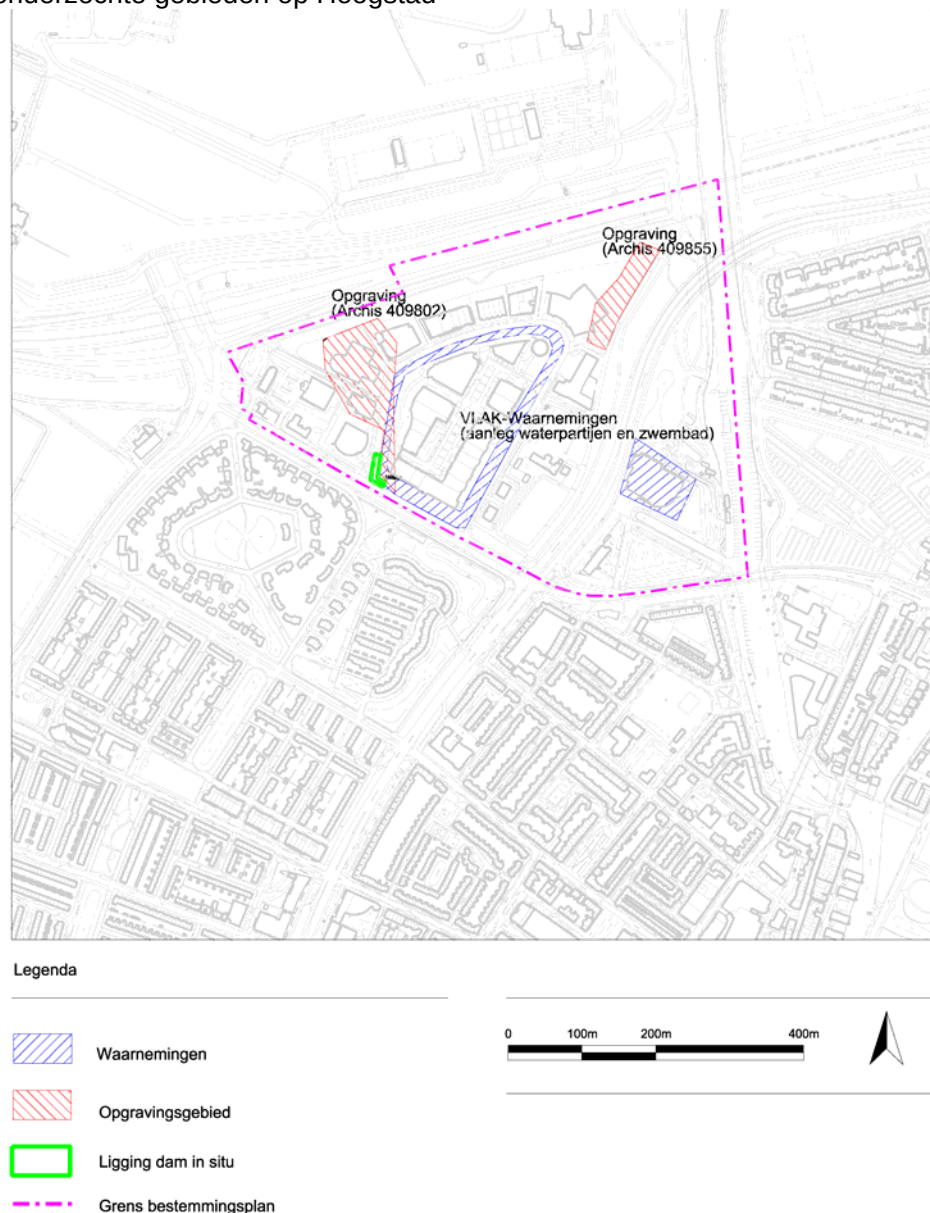
spaarzaam geglaazuurd, rood aardewerk, beide met 3 staartvinnen. Datering: 15e/16e eeuw. Een bijbehorende haardstructuur werd niet gevonden. Tevens werd een koperen munt in de ophogingsklei, waarin ook zich alle andere vondsten bevonden, aangetroffen. Het handelt hier om een Arnhemse munt (Arnhem in Gelria" en aan de keerzijde een klimmende leeuw naar links gewend) volgens Van Gelder's muntwijzer daterend uit 1596.

ARCHIS waarnemingsnummer 409907: Vondst(en) gedaan door een particulier in opgebrachte grond langs de Broekkade. De grond is waarschijnlijk afkomstig van gegraven waterpartijen langs de van Boendaleweg. Hieromtrent is geen zekerheid meer te krijgen.

ARCHIS waarnemingsnummer 409913: In de bouwput van het nieuwe zwembad (de Kulk) tussen de Vlaardinger Vaart, de Heusdenslaan en watersportvereniging 'Buitenlust', werden profielen nagelopen en de stort op vondsten nagespeurd. Het gevonden materiaal bestond grotendeels uit 17e-20e-eeuwse scherven maar ook een klein aantal middeleeuwse en één (import) Romeinse scherf. Een duidelijke context was niet aanwezig; de grond was geroerd en mogelijk van elders van het terrein afkomstig.

In figuur 5 staat een overzicht van delen van Hoogstad die al archeologisch onderzocht zijn.

Figuur 5: onderzochte gebieden op Hoogstad



Centraal Monumenten Archief (Bijlage 6)

Het Centraal Monumenten Archief, dat door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed wordt beheerd en is te raadplegen via ARCHIS 2 (Archeologisch Informatiesysteem), omvat digitaal ontsloten gegevens over wettelijk beschermde archeologische vindplaatsen en andere terreinen met vastgestelde dan wel vermoedelijk behoudenwaardige vindplaatsen. Binnen en rondom het bestemmingsplangebied zijn verschillende terreinen aangegeven.

De hieronder genoemde terreinen zijn afgeleid van de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland 2004-2006. De AMK van Zuid-Holland, vervaardigd in 1994, is opgenomen in de (digitale) Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS, zie onder). De gehele CHS, en daarmee ook de AMK, was aan herziening toe. Tussen 2004 en 2006 is, op initiatief van en gefinancierd door de Provincie Zuid-Holland, de AMK geheel herzien door middel van een bureauonderzoek. De projectleiding was in handen van Hazenberg Archeologie Leiden. Tijdens het onderzoek werden bestaande terreinen hergewaardeerd en nieuwe terreinen geselecteerd. Voor elk terrein is een advies gegeven voor wat betreft de waardering en/of begrenzing. Dit advies is telkens voorgelegd aan een selectiecommissie, waarin vertegenwoordigers van de provincie, de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM), de Archeologische Werkgemeenschap voor Nederland, de Universiteit van Amsterdam en gemeentelijke archeologen zitting hadden.

AMK nummer 10405: Terrein van zeer hoge archeologische waarde, tevens Gemeentelijk Archeologisch Monument.

Terrein met resten van een hofstede uit 1281-heden en een Romeinse nederzetting uit de 2e eeuw na Chr. Dit terrein heeft een zeer hoge waarde door de hoge gaafheid en hoge conservering van de sporen, de hoge zeldzaamheid, representativiteit en hoge informatiewaarde van de sporen, de herinneringswaarde onder andere aan WOII, en door de archeologische en landschappelijke context van het monument met andere waardevolle terreinen in de omgeving. Boerderij met erf/grasland. Het terrein wordt al in 1281 genoemd. Het is een stenen boerderij die tot heden nog overeind stond, met mogelijk ook een middeleeuwse voorganger. Het complex Hoogstad is een van de belangrijkste agrarische centra in Vlaardingen geweest en heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontginningsgeschiedenis in de 11e-13e eeuw. Archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er naast het monument (Hoogstad) een Romeinse nederzetting aanwezig is waarvan het aardewerk voor 99% importaardewerk betreft. Bovendien zijn er in de omgeving veel dammen aangetroffen, een Romeinse duiker en als bijzondere vondst een boemerang.

AMK nummer 10403: Terrein van zeer hoge archeologische waarde

Terrein met sporen van een mogelijke nederzetting van de Vlaardingen-cultuur (3500-2500), een nederzetting uit de Late IJzertijd, de rand van een nederzetting uit de Romeinse tijd, een damlichaam uit de Romeinse tijd, een verspoelde woonlaag uit de 11e/12e eeuw, een kasteel uit het eind 13e-begin 14e eeuw, verkaveling van de 13e tot de 20e eeuw en een boerderij uit circa 1630-1954. Dit terrein heeft een zeer hoge waarde door de hoge trefkans op zeer diverse archeologische sporen, de hoge zeldzaamheid en informatiewaarde van de sporen, de vertegenwoordiging van diverse periodes en de onderlinge archeologische en landschappelijke relaties van de complexen, en door de herinneringswaarde van het 13e-14e eeuwse terrein aan de Hoekse en Kabeljauwse twisten.

De acht verschillende complexen zijn door het VLAK in 1998 bij archeologisch onderzoek onderscheiden. De mogelijke nederzetting van de Vlaardingen-cultuur is nog geheel aanwezig in de ondergrond. Men verwacht op basis van de verspoelde woonlaag uit de 11e/12e eeuw dat er elders op het terrein nog een huisplaats aanwezig is. Bij het laatmiddeleeuwse kasteel is een bijzondere brugconstructie aangetroffen. In de kasteelgracht werd een aantal bijzondere vondsten gedaan, zoals een koperen ketel. De brugconstructie en onderzoek zou erop kunnen wijzen dat de eigenaren van het kasteel een relatie hadden met Engeland. De boerderij uit de Nieuwe tijd is niet onderzocht en nog redelijk ongestoord aanwezig.

AMK nummer 16131: Terrein van hoge archeologische waarde

Terrein met sporen van bewoning uit de Romeinse tijd. Dit terrein heeft een hoge waarde door de hoge trefkans op archeologische sporen en door de hoge gaafheid en conservering van de

sporen. In een klein gebied zijn opvallend veel vondsten uit de Romeinse tijd gedaan. Bovendien is drie maal een bewoningslaag vastgesteld. Onder de vondsten bevinden zich onder meer twee fibulae en een dobbelsteen. Er heeft geen archeologische opgraving plaatsgevonden.

Gemeentelijk Monument complex Hoogstad

Complex Hoogstad geniet een beschermde status. Het complex omvat verschillende onderdelen. Ten eerste het terrein en de ondergrond zelf, als gemeentelijk archeologisch monument. Het bestaat uit twee terpen, waaronder vermoedelijk de resten van een vroege ontginningsboerderij aanwezig zijn. In de noordelijke terp bevinden zich mogelijk de resten van een mottekasteeltje, zoals die op andere locaties in Vlaardingen aangetroffen zijn (Engelsche Boomgaard, Holy, Joffer Aechtewoning). Op deze terp bevindt zich thans de (eveneens beschermde) boomgaard. De huidige bebouwing ligt op de zuidelijke terp. Hier is, zoals eerder aangegeven, materiaal uit de 15e of 16e eeuw aangetroffen. De bebouwing bestaat uit een herenhuis uit circa 1859, met voortuin en hek van architectonische waarde. Hiernaast staat een boerderij waar dr. C. Moerman, de Vlaardingse huisarts en alternatief genezer, zijn woon- en praktijkruimte had. Op het complex zijn ook twee hooibergen, een garagebouw en houten schuur aanwezig. Op de garagebouw bevinden zich de hokken voor de duiven die een rol speelden bij de ontwikkeling van de alternatieve kankertherapie van dokter Moerman.

Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

De Indicatieve kaart van archeologische waarden is een door de ROB (nu RCE) geproduceerde kaart op landelijk niveau met de verwachte relatieve of absolute dichtheid van (bepaalde) archeologische verschijnselen in de bodem. Hij is gebaseerd op een GIS-analyse met een beperkt aantal variabelen en op expert-judgement.

De kaart geeft voor het bestemmingsplangebied twee trefkansen weer (bijlage 6.). Ten eerste gebieden met een *hoge trefkans* op archeologische vondsten en sporen. Een vergelijking met de geo(morfo)logische ondergrond toont dat hier de fossiele kreken uit de Romeinse Tijd liggen. De rest van het bestemmingsplangebied heeft een *middelhoge trefkans* op archeologische vondsten en sporen.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

Het beeld op de CHS wijkt niet af van de IKAW, waar het archeologische verwachtingen aangaat. Het landgoed Hoogstad is aangemerkt als een *'terrein van zeer hoge archeologische waarde'*. De CHS stemt overeen met wat in bijlage 6 afgebeeld staat.

Ondergrondse bouwhistorische waarden

KICH / Monumenten Inventarisatie Project (MIP)

MIP is een project van de Provincie Zuid-Holland waarbij de recentere bouwkunst en stedenbouw is geïnventariseerd. Binnen het plangebied zijn twee objecten in kaart gebracht. In KICH is dit overgenomen (bijlage 7).

Westlandseweg 260

Dit is een boerderij op een T-vormige plattegrond. Het bouwjaar, weergegeven op de stichtingssteen in de zijgevel, 1877. Het geheel is nog vrij gaaf en karakteristiek voor de periode en wordt als een cultuurhistorisch waardevol object aangemerkt. Archiefonderzoek door H.C. Verloop, van het stadsarchief van de gemeente Vlaardingen, toont dat er in de loop van de tijd wel verbouwingen geweest zijn.

Westlandseweg 250-256 (landgoed Hoogstad)

Hier staan twee gebouwen, het herenhuis en de boerderij, die hierboven al aan de orde gekomen zijn.

7 Gespecificeerde verwachting

Figuur 6: archeologische verwachting



Legenda

A	Dammen uit Romeinse Tijd	0 75m 150m 300m	
B	AMK-terrein, Gemeentelijk archeologisch monument. Hoge verwachting voor IJzertijd, Romeinse Tijd, Middeleeuwen en Nieuwe Tijd		
A	Hoge verwachting voor IJzertijd		Hoge verwachting voor dammen en afvalpakketten uit IJzertijd
B	Hoge verwachting voor Romeinse Tijd		Grens bestemmingsplangebied
	Hoge verwachting voor Neolithicum		

Diep in de ondergrond, tussen 6 en 9 m -NAP zijn de resten van krekken uit het Neolithicum aan te treffen. Op de oeverwallen van deze krekken liggen mogelijk nog nederzittingsresten of andere aanwijzingen voor de aanwezigheid van mensen uit deze periode. Voor het Neolithicum heeft het plangebied een hoge verwachting. De krekken komen aan de zuidzijde het plangebied binnen. Het exacte verloop erbinnen is onbekend (vergelijk bijlage 3). In figuur 6 is een gebied gemarkeerd waarbinnen het verloop kan vallen.

Bij archeologisch onderzoek binnen het plangebied, maar ook in de rest van Vlaardingen, zijn weinig sporen uit de Bronstijd aangetroffen. Daarom is de verwachting dat er archeologische waarden uit deze periode in het plangebied aanwezig zijn laag.

In tegenstelling tot de Bronstijd is de IJzertijd in Vlaardingen rijk vertegenwoordigd, vooral in voormalig veengebied. Aan de noordkant van het plangebied ligt een dergelijk gebied (vergelijk bijlage 5). Hiervoor geldt een hoge verwachting op het aantreffen van waarden uit deze periode. Op Hoogstad zelf is een dam uit de Late IJzertijd opgegraven (figuur 3, D8). Dit toont dat het gebied ook de kreek en oeverwallen in deze tijd al door de mens in gebruik waren. Onduidelijk is echter waar de krekken uit de IJzertijd zich bevinden. In principe kunnen deze in het gehele plangebied nog in de ondergrond aanwezig zijn. Uit het reeds opgegraven gedeelte blijkt wel dat de langs de krekken aanwezige oeverwallen uit deze tijd afgetopt zijn. Dit maakt het waarschijnlijk dat enkel vondsten en sporen op de kreekbodems, zoals de aangetroffen dam, nog aanwezig zullen zijn. Deze kunnen op een niveau vanaf circa 2,5 m –NAP aangetroffen worden.

Uit de Romeinse Tijd zijn in en rond het bestemmingsplangebied veel archeologische waarden aangetoond. Veel hiervan is al opgegraven. Op delen van het gebied zijn er hoogst waarschijnlijk nog restanten aanwezig. Ook voor de Romeinse Tijd geldt een hoge archeologische verwachting voor het gebied langs de Burgemeester Heusdenslaan. Bij opgravingen werd geconstateerd dat de oeverwal op sommige plaatsen al op 20 tot 30 cm onder het maaiveld tevoorschijn kwam. Hiernaast liggen er ongeveer op de hoek van de Westlandse weg en de straat Hoogstad nog een tweetal damconstructies uit de Romeinse Tijd in de bodem. (figuur 3, D6 en D7). Deze zijn vanaf circa 2,5 m –NAP aan te treffen. Ten slotte biedt het veengebied aan de noordkant van het bestemmingsplangebied, in aanvulling op het onderzoek van Brinkkemper en De Ridder (2000) kansen voor onderzoek naar het paleolandschap.

De kreek die aan de westzijde van dit veengebied moet lopen (bijlage 4) heeft een lagere verwachting. Bewoning in de Romeinse Tijd vangt in de eerste eeuw na Chr. aan. De locatie uit deze tijd is bij de opgraving 6.36 (zie figuur 5) teruggevonden. Uit het verloop van nederzettingssporen blijkt dat deze langs de kreek in zuidelijke richting opschuift. Dit doet vermoeden dat er langs de kreek in noordoostelijke richting weinig tot geen archeologische waarden meer zijn aan te treffen.

Voor de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd is de archeologische verwachting hoog. Resten uit de Middeleeuwen zijn vermoedelijk aan te treffen op complex Hoogstad. Buiten dit terrein blijven sporen waarschijnlijk beperkt tot kavelsloten. Eenzelfde verwachting geldt voor de Nieuwe Tijd.

8 Bronnen en Literatuur

ARCHIS 2: Archeologisch informatiesysteem van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), geraadpleegd in februari 2010.

Centraal Archeologisch Archief, geraadpleegd via ARCHIS 2 in februari 2010

Centraal Monumenten Archief, geraadpleegd via ARCHIS 2 in februari 2010.

Bodemkaart van Nederland, geraadpleegd via ARCHIS 2 in februari 2010.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, (www.chs.zuid-holland.nl)

KICH: Kennisinfrastuctuur Cultuurhistorie, (www.kich.nl)

Geomorfologische kaart van Nederland, geraadpleegd via ARCHIS 2 in februari 2010.

Nederlands instituut voor Toegepaste Geowetenschappen, 1998. *Geologische kaart van Nederland, 1:50.000, Blad Rotterdam Oost (37 O)*

Brugge, J.P. ter, 1998: *Historische atlas Vlaardingen. Een cartografisch overzicht van Vlaardingen van ca 1540 tot 1821*, Vlaardingen

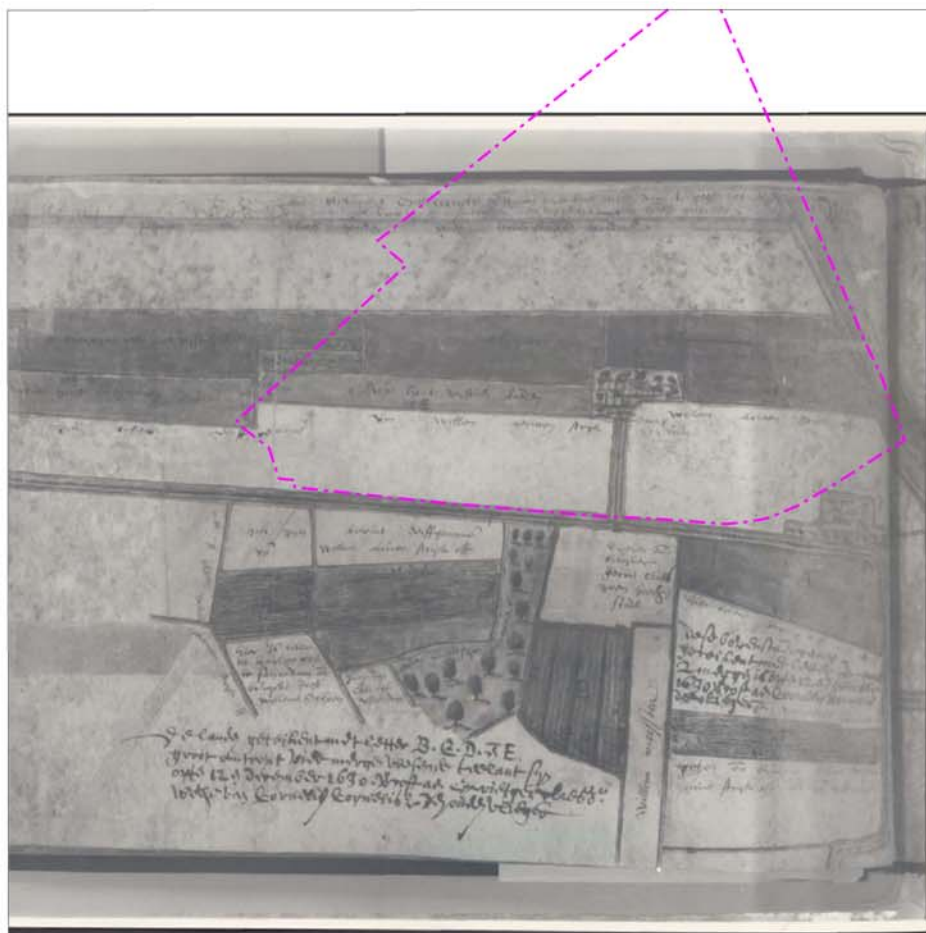
Bult, E.J., 1983: *Midden-Delfland, een archeologische kartering; inventarisatie, waardinring en bewoningsgeschiedenis*, (NAR 2)

Defilet, M.P. en T. de Ridder, 2004: *VLAK Bureauonderzoeken 4, Hoogstad / Burgemeester Heusdenslaan*, Vlaardingen.

Kroft, P. van der, 1996: *Geo-Archeologische Inventarisatie 'D' Engelsche Boomgaert (Gem Vlaardingen)*, Vlaardingen (Gemeente Vlaardingen Archeologische Rapporten Nr. 4)

Brinkkemper, O. en T. de Ridder, 2000: *Vlak-verslag nr. 3.3. Hoogstad 6.36. Het archeobotanisch onderzoek naar het milieu rond dammen en duikers uit de periode van 175 voor tot 175 na Christus*.

Bijlage 1 Kaart Potter, 1576

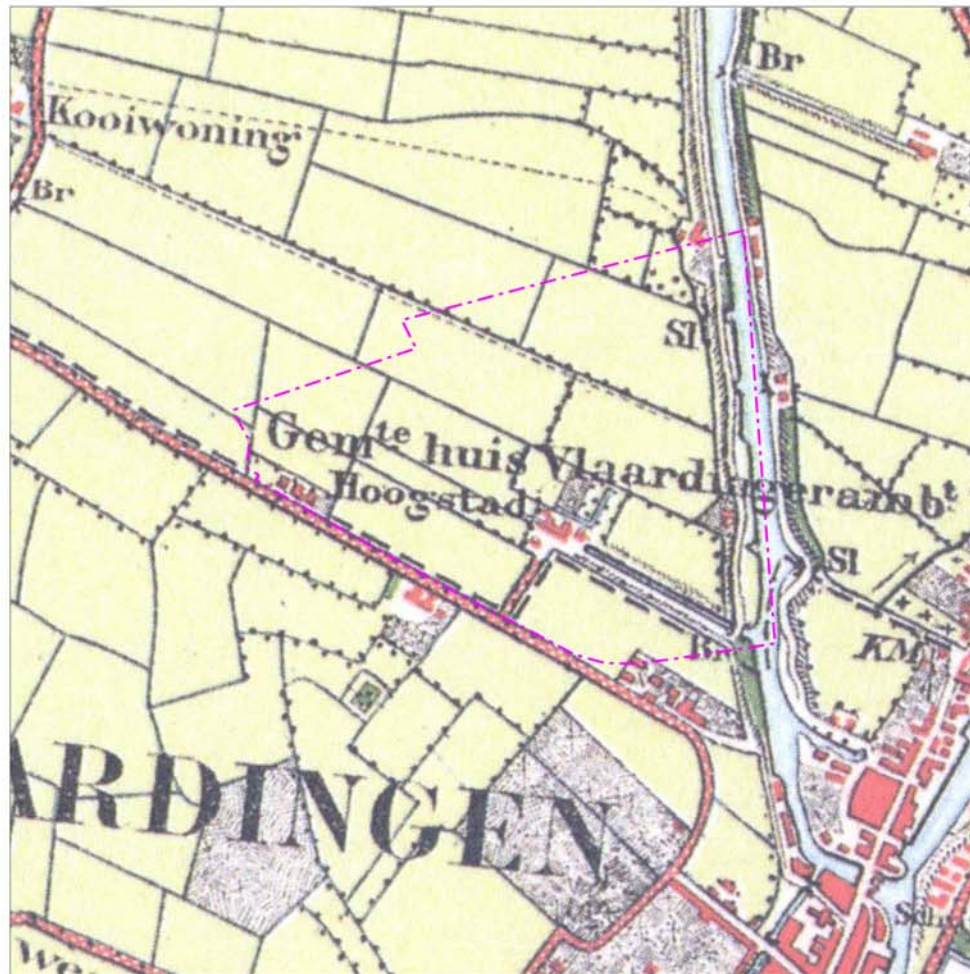


Legenda

--- Grens bestemmingsplan



Bijlage 2 Uitsnede uit de Chromotopografische kaart des Rijks 1:25.000, 1912

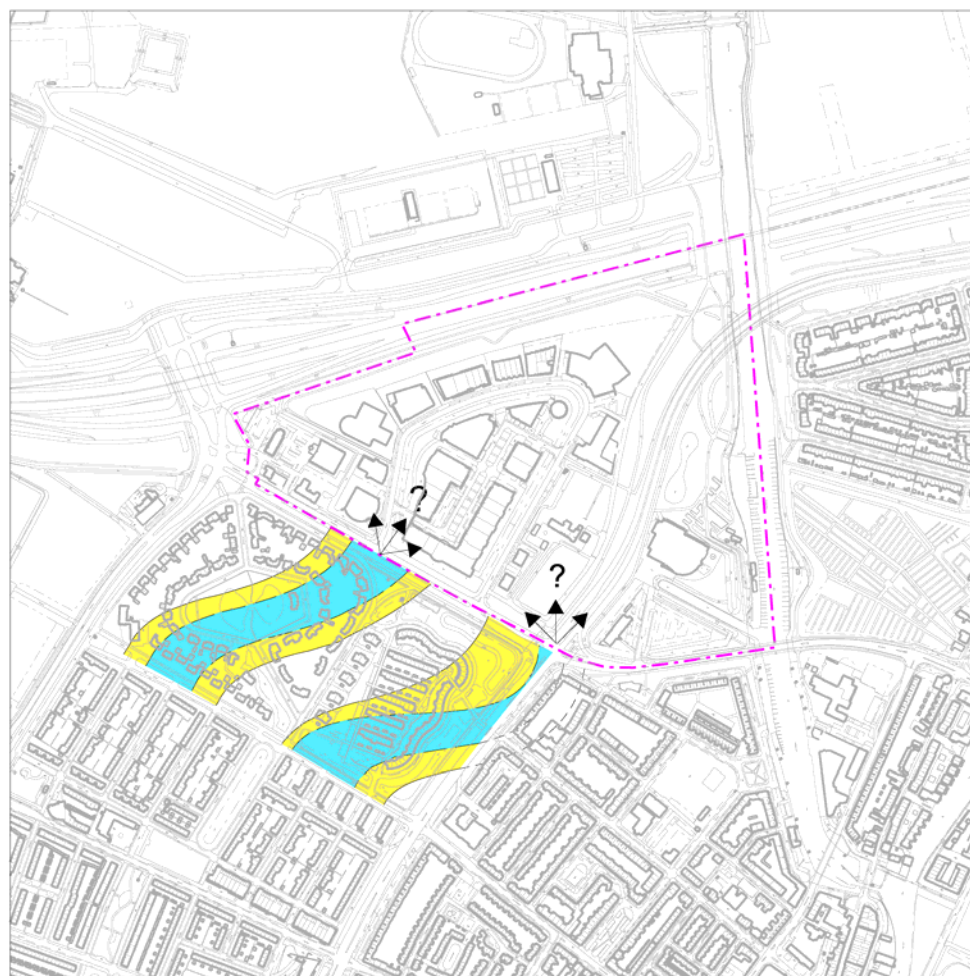


--- Grens bestemmingsplan

0 100m 200m 400m



Bijlage 3 Kreekverloop Neolithicum



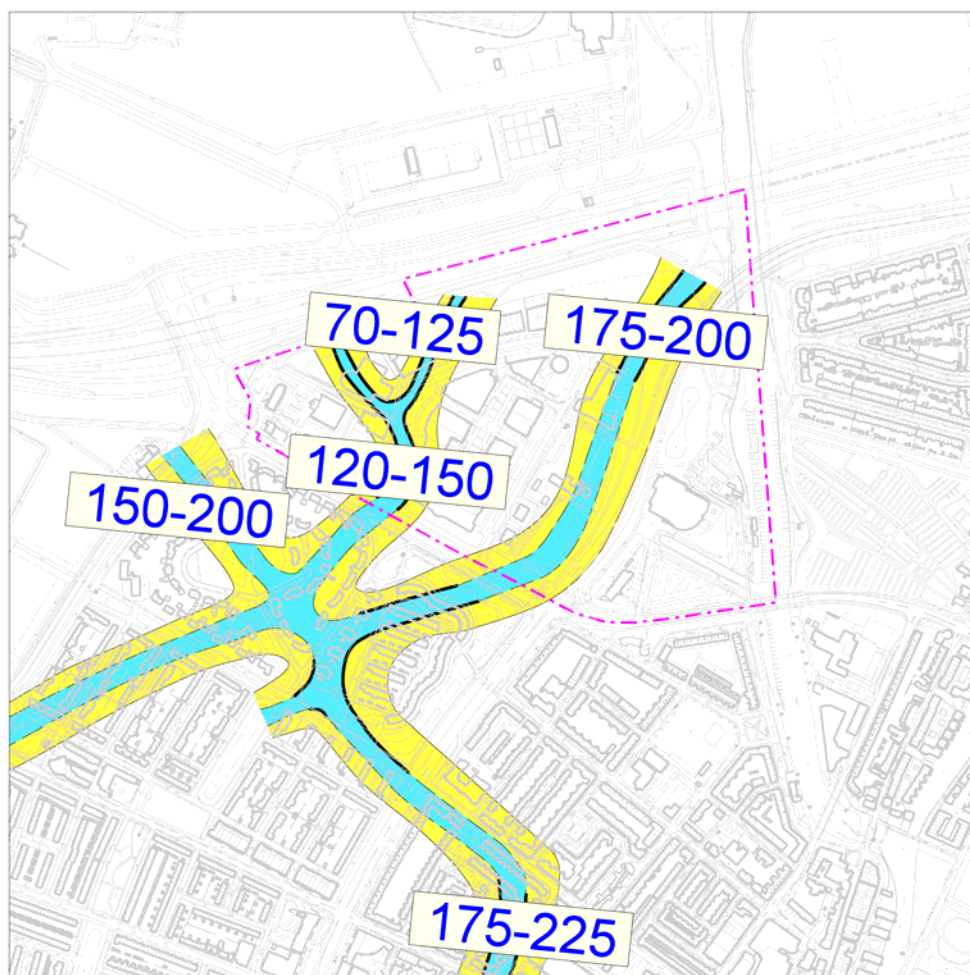
Legenda

-  Oeverwal
-  Geul
-  Grens bestemmingsplan

0 100m 200m 400m



Bijlage 4 Kreekverloop Romeinse Tijd, en bewoningsperioden



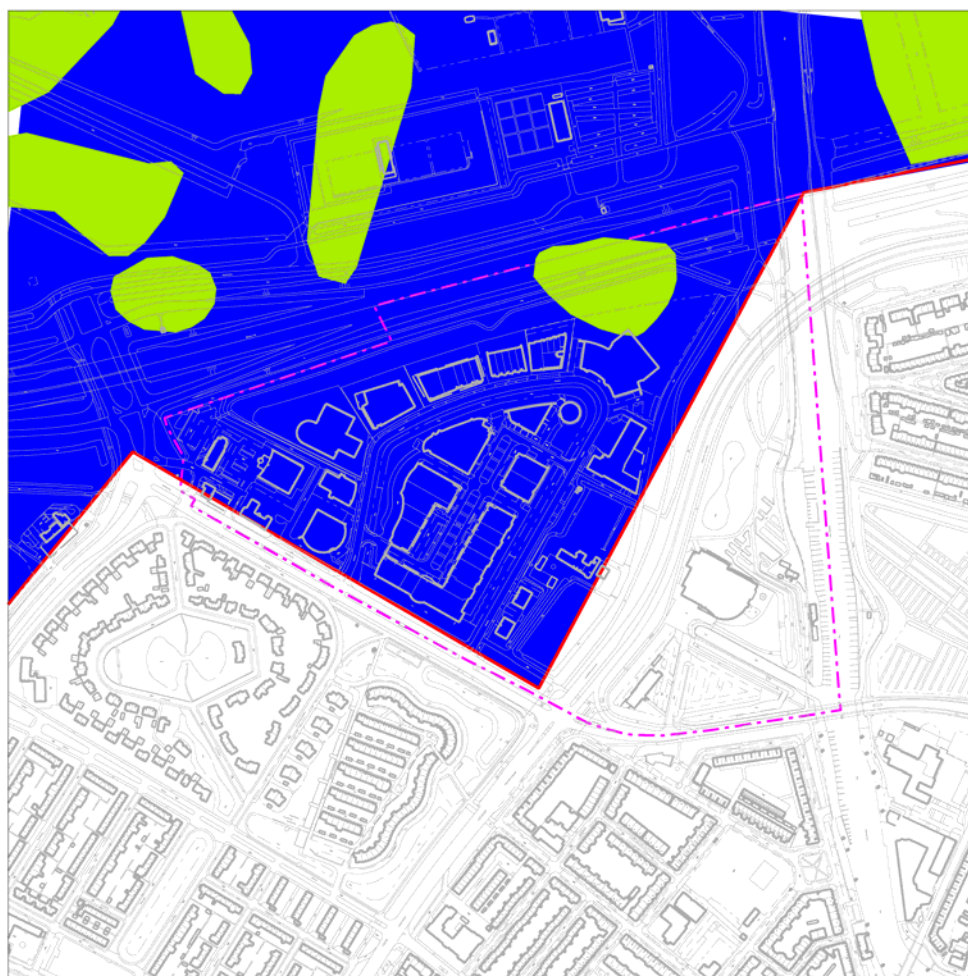
Legenda

- Oeverwal
- Geul
- 175-225 Periode
- Grens bestemmingsplan

0 100m 200m 400m



Bijlage 5 Geologische kaart Bult 1983

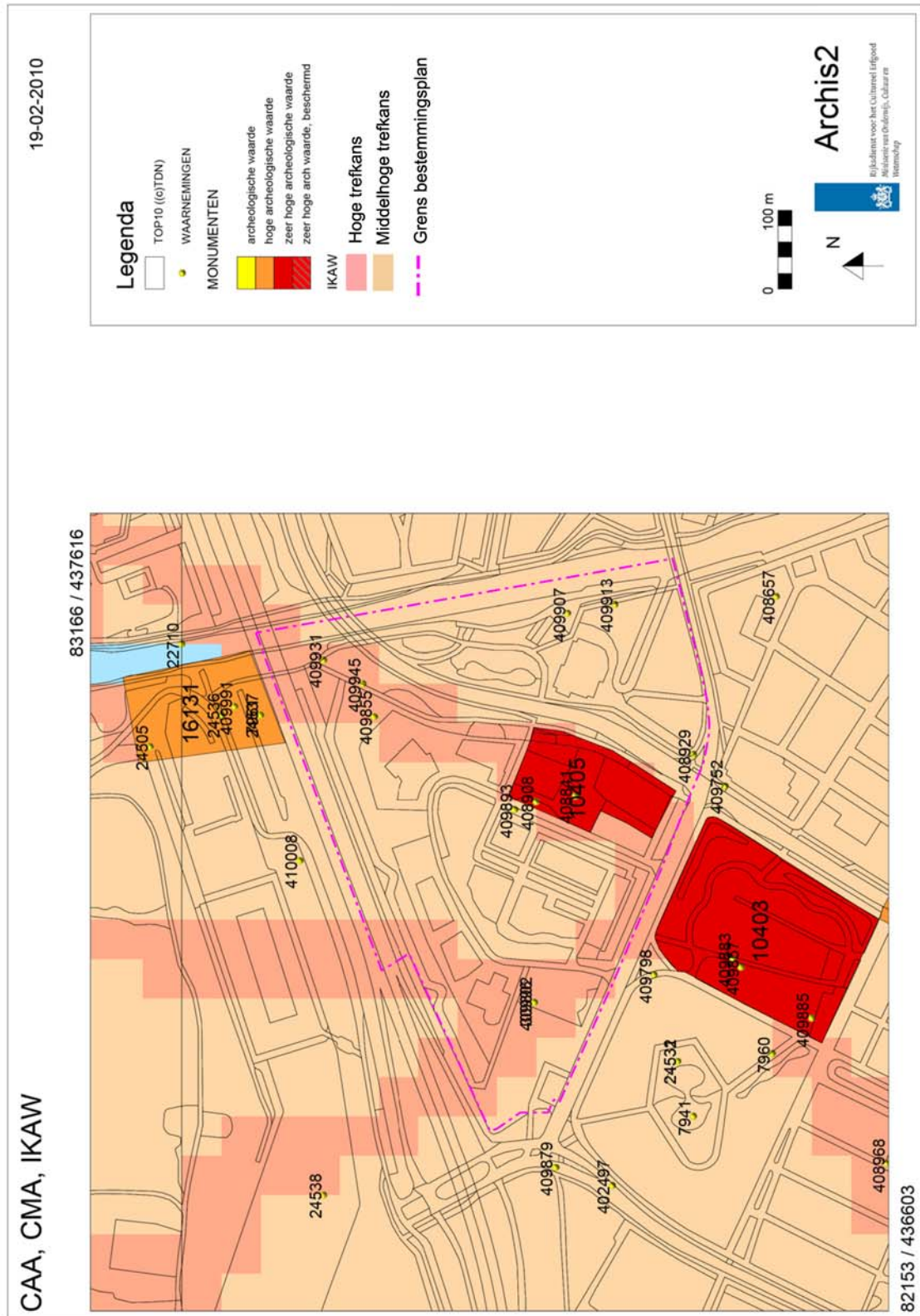


Legenda

-  Kleidek- op geulafzettingen
-  Hollandveen en moerige gronden
-  Grens onderzoeksgebied Bult
-  Grens bestemmingsplan

0 75m 150m 300m





Bijlage 7 KICH

KICH

naam	-
straat	Westlandseweg 260-262
plaats	Vlaardingen
buurt wijk	-
gemeente1983	Vlaardingen
inventarisatiegebied	Nieuwe Waterweggebied
provincie	Zuid-Holland
oorspronkelijke functie	Boerderij
bouwstijl	-
bouwtype	-
architect	-
constructeur	-
datering oudste delen	ca 1877
kerndatering	-
tuinarchitect	-

Beschrijving

Boerderij op T-vormige plattegrond best. uit kelder en opkamer (rechts), BG en kapverd. onder zadeldak met noklijn haaks op weg. Haaks hierachter woon-stalgedeelte onder zadeldak. Voorgevel is langsgevel met links van midden de entree. In linker zijgevel waarvan voorhuis een puntgevel heeft: bevindt zich entree in het midden.

Gevels en Materialen

Gele bakst. in kruisverb. Strekken met aangezette rug en vermengd met rode bakst. boven gevelopeningen. Keperboog boven engelenraam. Zwart geteerde gepl. plint. Houten luiken. Muurankers. Houten bakgoot, windveren en makelaar.

Vensters en Deuren

Keldervenst. met dubb. opensl. luiken. Eenruitsschuiframes met een en tweeruits bovenl. deels met dubb. opensl. houten luiken. En gelenraam. Drie gekoppelde eenruits vern. stalvenst. Strokendeuren en eenruits vern. paneeldeur deels met eenruits bovenl.

Dakvorm en Bedekking

Twee haaks op elkaar staande zadeldaken met gesm. Holl. pannen. Zadeldaken van gelijke noklijn.

Groenaanleg

Terrein door tuin en deels door sloot omgeven. Leilinden langs voorgevel.

naam	Landgoed Hoogstad
straat	Westlandseweg 250-256
plaats	Vlaardingen
buurt wijk	-
gemeente1983	Vlaardingen
inventarisatiegebied	Nieuwe Waterweggebied
provincie	Zuid-Holland
oorspronkelijke functie	Boerderijcomplex
bouwstijl	-
bouwtype	-
architect	-
constructeur	-
datering oudste delen	1859
kerndatering	-
tuinarchitect	-

Beschrijving

Vrijstaand pand best. uit BG, verd. en kapverd. onder schilddak met noklijn haaks op straat. Voorgevel is symmetrische lijstgevel met entree centraal in gevelwand. Tweede entree in linker zijgevel.

Gevels en Materialen

Rode bakst. in kruisverb. Strekken met aangezette rug boven gevelopeningen. Roll. boven vern. entree zijgevel. Gepl. plint. Hardst. lekdorpels. Houten entree-omlijsting met pilasters en hoofdgestel. Hoofdgestel. Muurankers en rozetankers. IJzeren bakgooten consoles.

Vensters en Deuren

Vierruitsschuiframen met tweeruits bovenl. Tweeruitsramen met shutters. Vern. paneeldeur met tweeruits bovenl. en gietijzeren levensboom. Paneeldeur met boven- en zijl. in linker zijgevel.

Dakvorm en Bedekking

Schilddak met gesm. Holl. pannen. Vierkante schoorstenen op nok.

Groenaanleg

Gesitueerd op landgoed met lange oprijlaan.

Colofon

Tekst

: Drs. R. Terluin (VLAK)
: Drs. T. de Ridder (VLAK)

|
Figuren, tenzij anders vermeld

: Drs. R. Terluin (VLAK)

Druk

: Repro, Gemeente Vlaardingen

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

- B-VM Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen
- BT Bedrijventerrein
- G Groen
- H Horeca
- K Kantoor
- M Maatschappelijk
- R-JH Recreatie - Jachthaven
- S Sport
- T Tuin
- V Verkeer
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- L-G Leiding - Gas
- L-R Leiding - Riol
- WR-A1 Waarde - Archeologie 1
- WR-A2 Waarde - Archeologie 2
- WR-A3 Waarde - Archeologie 3
- WR-A4 Waarde - Archeologie 4
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

Aanduidingen

- geluidzone - Industrie
- vrijwaringszone - molenbioloop 400m
- wro-zone - wijzigingsgebied 1
- wro-zone - wijzigingsgebied 2
- bedrijf tot en met categorie 3.1
- congrescentrum
- jachthaven
- kantoor
- parkeerterrein
- specifieke vorm van bedrijventerrein - hoogleaccent
- specifieke vorm van detailhandel - 1
- specifieke vorm van detailhandel - 2
- wonen
- bouwvlak
- twee-aaneen
- maximale goothoogte (m)
- maximale bouwhoogte (m)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
- hartlijn leiding - gas
- hartlijn leiding - riool

Verklaringen

topografische en kadastrale gegevens

Gemeente Vlaardingen
Bestemmingsplan Hoogstad
verbeelding

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Vlaardingen
3811 XH Amsterdam

projectnummer: 0622-02
tekeningnummer: 0622-02-P01
ICN: NL.IMRO.1622.0206sept09-0040
datum: 9 januari 2013
status: ontwerp

schaal: 1:1000
formaat: A0