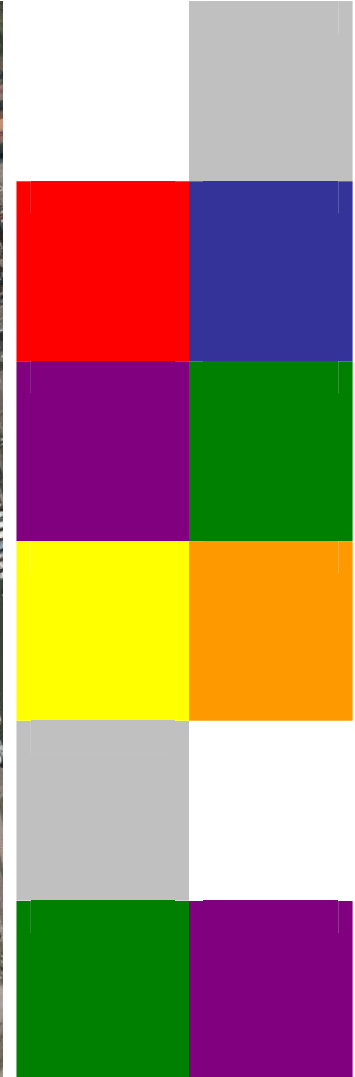




BESTEMMINGSPLAN

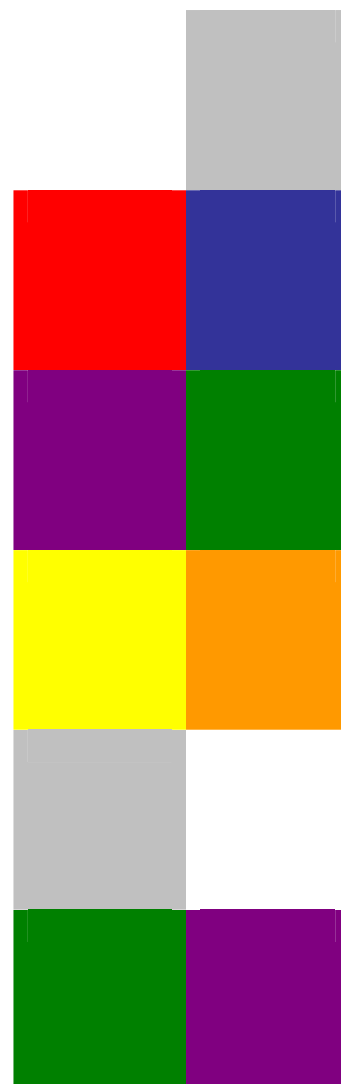
VETTENOORDSE POLDER OOST

VASTGESTELD

JUNI 2013



TOELICHTING REGELS VERBEELDING

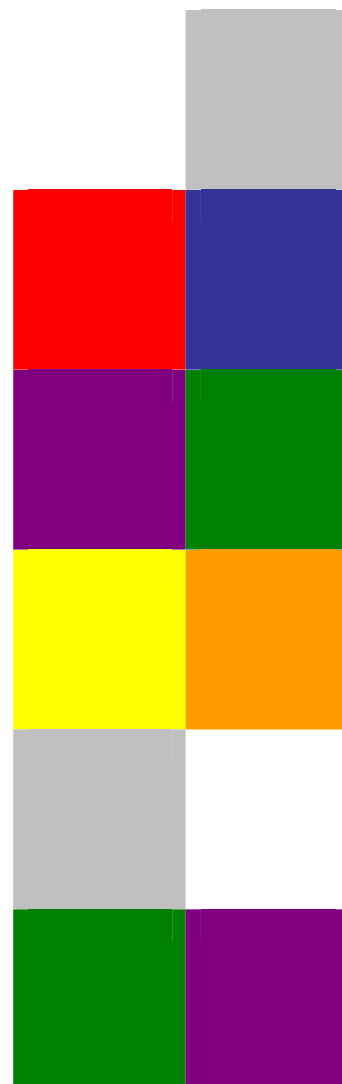


Status:	Vastgesteld
Versie:	3
Datum:	JUNI 2013
IMRO code:	NL.IMRO.0622.0223bpVopo2010-0030

JUNI 2013



TOELICHTING



BESTEMMINGSPLAN

VETTENOORDSEPOLDER OOST



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.	Geldende bestemmingsplannen.....	3
1.6.	Veranderingen ten opzichte van geldend bestemmingsplan op hoofdlijnen.....	3
2.	CULTUURHISTORIE	6
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2.	Beschermd Stadsgezicht.....	7
2.3.	Monumenten en overige karakteristieke objecten.....	10
2.4.	Archeologie	10
3.	HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED.....	14
3.1.	Ruimtelijke structuur	14
3.2.	Verkeer en parkeren	15
3.3.	Groen	18
3.4.	Water.....	19
3.5.	Beschermd natuure.....	21
3.6.	Woningen	25
3.7.	Detailhandel	26
3.8.	Dienstverlening en kantoren	27
3.9.	Horeca.....	28
3.10.	Bedrijven	29
3.11.	Maatschappelijke voorzieningen	30
3.12.	Cultuur en ontspanning, recreatie, sport en speelvoorzieningen.....	31
4.	ONTWIKKELINGEN.....	34
4.1.	Gebiedsvisie.....	34
4.2.	Westhavenkade	34
4.3.	Locatie Museum Vlaardingen	36
4.4.	Locatie voormalig KPN-gebouw	41
4.5.	Locatie Hoogvliet	45
4.6.	Locatie voormalig OJC-pand	47
4.7.	Woningen Pieter Karel Drossaertstraat, Stationsstraat en Prins Hendrikstraat.....	48
4.8.	Locatie Pieter Karel Drossaertstraat 241-243	49
5.	MILIEUHINDER.....	50
5.1.	Algemeen	50
5.2.	Geluidhinder wegverkeer.....	50
5.3.	Geluidhinder industrielaawaai.....	52
5.4.	Geluidhinder railverkeerslaawaai.....	52
5.5.	Luchtkwaliteit.....	53
5.6.	Externe veiligheid.....	53
5.7.	Bedrijvigheid.....	55
5.8.	Bodemkwaliteit.....	56
6.	BELEIDSKADER.....	57
6.1.	Rijksbeleid.....	57
6.2.	Provinciaal beleid	59
6.3.	Gemeentelijk beleid	62
6.4.	Conclusie	75



7.	PLANOPZET EN HANDHAVING.....	76
7.1.	Algemeen	76
7.2.	Bestemmingen en dubbelbestemmingen	77
7.3.	Handhaving.....	78
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	80
9.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	81
9.1.	Burgerparticipatie.....	81
9.2.	Woningcorporaties	81
9.3.	Overleg met instanties ex artikel 3.1.1 Bro.....	81

Bijlagen

1. Archeologisch onderzoek
2. Overzicht monumenten en karakteristieke objecten
3. Parkeeronderzoek
4. Onderzoek geluidhinder wegverkeer
5. Onderzoek luchtkwaliteit
6. Bezonningstudie locatie Hoogvliet



1.3. Wet ruimtelijke ordening

Zoals hierboven gezegd is er sinds 1 juli 2008 een nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). 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 zijn er in het bestemmingsplan diverse veranderingen doorgevoerd ten aanzien van benamingen (bijvoorbeeld van procedures, vergunningen en regels). Dit is nader toegelicht in §7.1.

1.5. Geldende bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan Vettenoordsepolder-Oost (#174), vastgesteld op 03-10-1985 en goedgekeurd op 20-05-1986. Voor een kleiner deel geldt het bestemmingsplan Vettenoordsepolder-Oost, 1^e herziening (#184), vastgesteld op 27-04-1994 en goedgekeurd op 22-11-1994.

De geldende bestemmingsplannen komen 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 4 december 2012 door het college vrijgegeven voor het wettelijke vooroverleg met instanties. Dit is uiteengezet in paragraaf 9.3.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 28 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 7 maart 2013 is er een informatiebijeenkomst georganiseerd in de vorm van een inloopavond. Tijdens de terinzagelegging zijn er drie zienswijzen ingediend, die deels hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.7. Veranderingen ten opzichte van geldend bestemmingsplan op hoofdlijnen

De bouwvlakken van het nieuwe bestemmingsplan zijn grotendeels hetzelfde als de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan. Dat komt omdat de zogenaamde 'footprint' van de aanwezige hoofdgebouwen in de tussentijd grotendeels niet is veranderd en er verder ook geen aanleiding is om deze aan te passen. Er is wat dat betreft één uitzondering: in juli 2003 is met toepassing van vrijstelling op basis van artikel 19.1 WRO bouwvergunning verleend voor de Van Kampenschool aan de Willem Pijperstraat 1. De aanpassing van het betreffende bouwvlak (en bestemmingsvlak) is verwerkt in het bestemmingsplan.



Daarnaast hebben er kleinschalige ontwikkelingen plaatsgevonden die nu zijn verwerkt op de verbeelding of in de regels. Het gaat dan om:

- Bebouwing bovenop de woning. In het westelijke deel (de woonwijk) zijn bijvoorbeeld op de (voormalige) duplexwoningen gezamenlijke dakopbouwen gerealiseerd (zie §3.6).
- Bebouwing op het erf rond de woningen. Erfbebouwing in de vorm van aan- en uitbouwen en bijgebouwen heeft veelvuldig plaatsgevonden.

De beoogde realisatie van horeca in de vorm van het verstrekken van kleinschalig logies aan de Westhavenkade is mogelijk gemaakt, echter pas na het nemen van een afwijkingsbesluit (zie o.a. §4.2).

De verbouwing en uitbreiding van het Museum Vlaardingen en het voormalig KPN-pand is mogelijk gemaakt (zie §4.3 en §4.4). Ook is het voor bestaande woningen in de Pieter Karel Drossaertstraat, Stationsstraat en Prins Hendrikstraat mogelijk gemaakt om verruimd beroep en/of bedrijf aan huis te mogen hebben (zie §4.7).

Verder zijn er diverse andere nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, echter via het opnemen van wijzigingsbevoegdheden, waarvoor dus nog een wijzigingsprocedure moet worden gevolgd. Het gaat dan om:

- nieuwe functies in de bestaande panden aan de Westhavenkade (zie §4.2)
- nieuwbouw locatie Hoogvliet (zie §4.5)
- nieuwbouw locatie voormalig OJC pand (zie §4.6)
- nieuwbouw locatie Pieter Karel Drossaertstraat 241-243 (zie §4.8)

Als gevolg van de cultuurhistorische waarde van het plangebied (Beschermd Stadsgezicht, monumenten, karakteristieke objecten, archeologische verwachting) zijn er nieuwe voorwaarden opgenomen met betrekking tot (ver)bouwen en overige werkzaamheden (zie hoofdstuk 2).

De aanwezige coffeeshop aan de Vetteoordskade is mogelijk gemaakt (zie §3.9).



Afbeelding 3 Het plangebied op een kaart uit 1560



Afbeelding 4 Het plangebied op een kaart uit 1712



Afbeelding 5 Vlaardingen in 1867



Afbeelding 6 Vlaardingen rond 1890



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 krekken 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. In 1134 vond namelijk een grote overstroming plaats in Vlaardingen. Vervolgens werd door de graaf een dijkstelsel langs de Maas aangelegd. In 1163 werd deze dijk, die te dicht langs de Maas gelegen was, over een gedeelte van 2 km weggeslagen. Daarom werd een dijkstelsel op grotere afstand van de Maas aangelegd. De Maassluissedijk maakte hier onderdeel van uit. 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.

In de 16e eeuw werd in de opslibbende uiterwaard (gorzen) langs de noordzijde van de Maas land gewonnen en ingedijkt. De Vettenoordse Polder ontstond in 1552 door de aanleg van de Vetteoordskade (zuidzijde) en de Westhavenkade (oostzijde). De polder werd aan de noord- en westzijde begrensd door de Maassluissedijk. De naam Vettenoord duidt erop dat in dit gebied vette klei is afgezet (door overspoelingen van de Maas). In 1563 werd een sluisje aangelegd in het verlengde van de Vetteoordskade op de hoek met de Westhavenkade. Aanvankelijk werd de polder Groot Vettenoord alleen voor beweiding gebruikt. Nadat er in 1574 een stadsbrand had plaatsgevonden, vond in Vlaardingen herbouw plaats. Aan het begin van de 17e eeuw besloot het stadsbestuur gedeelten van de Vettenoordsepolder vrij te geven voor woningbouw. De eerste bebouwing ontstond in de noordoostelijke hoek van de Vettenoordsepolder, namelijk aan de Lijnstraat, de Landstraat, de Dayer en de Rijksestraat. Ook werd in 1612 de Oude Haven en de Westhavenkade uitgebreid. In de polder vestigden zich voornamelijk ambachtslieden. Er ontstonden een blekerij, wantdrogerijen en een taanderij. Ook werden de polders voor de droogmakerijen van netten e.d. benut. De lijnbanen mochten door vissers en reders gebruikt worden om want te drogen. Ook werd het gebied door stedelingen gebruikt als bleekvelden. In de loop van de 17e en de 18e eeuw kwam de haringvisserij op. Hierbij ontstond nijverheidsactiviteit in de haringnettenfabriek, touwslagerij en de vele kuiperijen.

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. In 1891 werd de spoordijk gerealiseerd die in 1919 en 1922 werd verhoogd. Deze is niet alleen economisch, maar ook waterstaatkundig van groot belang. Onder meer hierdoor werd de polder beter beschermd tegen overstromingen van de Maas. De nieuwe spoordijk neemt de waterkerende functie van de middeleeuwse dijk over, waardoor een groot gebied binnendijs komt te liggen. Vanaf de 19e eeuw en zeker na de Tweede Wereldoorlog groeide de stad buiten haar historische grenzen. In 1916 kwam het eerste stedelijke uitbreidingsplan. Aan het einde van de 19e en het begin van de 20e eeuw ontstonden de Stationsstraat, de Prins Hendrikstraat en de Pieter Karel Drossaertstraat.

Na de tweede wereldoorlog ging er een enorme moderniseringsgolf door Vlaardingen. Grote wijken werden toegevoegd aan de oude stad, het grote en moderne winkelcentrum werd gebouwd en het Liesveldviaduct verrees.



2.2. Beschermd Stadsgezicht

Kader

Procedure

Op 27 maart 2009 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed formeel aan de gemeente Vlaardingen gevraagd of er draagvlak is voor aanwijzing van een gedeelte van Vlaardingen tot Rijksbeschermd Stadsgezicht. Het Rijk kan deze procedure starten op grond van artikel 25 van de Monumentenwet 1988. De gemeenteraad van Vlaardingen heeft op 29 oktober 2009 besloten positief te adviseren over medewerking aan de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht. Naast de gemeenteraad van Vlaardingen zullen ook de Provincie Zuid-Holland en de Raad van Cultuur advies uitbrengen, waarna de procedure afgerond zal worden. Op 14 februari 2013 is het definitieve besluit in werking getreden..

Rechtsgevolgen

Ter effectuering van de bescherming van het aangewezen stadsgezicht moet ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden vastgesteld. De toelichting op de aanwijzing als beschermd stadsgezicht kan daarbij als uitgangspunt dienen. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

Gebied van het Beschermd Stadsgezicht

Het Beschermd Stadsgezicht is een samenhangend geheel van kwaliteiten, die met elkaar een bijzondere waarde hebben. In Vlaardingen gaat het om een relatief omvangrijk beschermd gezicht, dat in drie deelgebieden uiteenvalt (zie afbeelding 7), die echter onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, zowel in ruimtelijke als in historische zin.

Markt / Hoogstraat en Oude Haven (gebied 1)

Het stadshart is het oudste historische deel, dat bestaat uit het langgerekte dijklint, dat zich uitstrekt langs de Kortedijk en de Hoogstraat en bekroond wordt door de Markt met de Grote Kerk. Er zijn meer beschermde gezichten in Nederland waarvan een dijklint onderdeel is. Wat dit dijklint bijzonder maakt is de samenhang met de daaraan evenwijdig lopende Oude Haven, die weer teruggaat op een oude kreek. In feite is er een rechtstreekse verbinding te leggen tussen de prehistorische kreekrugbewoners van de Vlaardingencultuur en het middeleeuwse dijk- en vissersdorp dat zich in dit kustgebied ontwikkelde. Deze structuur is in Vlaardingen nog zeer herkenbaar en vrij gaaf bewaard gebleven.

Schiedamseweg en omgeving (gebied 2)

Het tweede deelgebied ontwikkelde zich in het voormalige buitendijkse gebied tussen Schiedamsedijk en spoordijk, als een nieuwe uitleg, bedoeld voor zowel reders als kantoorklerken en havenarbeiders, die in al deze nieuwe bedrijven werk vonden. Voor dit deelgebied geldt niet zozeer de uniciteit als belangrijkste gegeven. Het gebied kent genoeg waardevolle elementen, zoals het Oranjepark, het assenkruis met het Verploegh Chasséplein, de tweedeling tussen gegoede burgers en arbeiders, het verleden als buitendijks gebied met de Schiedamsedijk als duidelijke begrenzing, etc. De belangrijkste waarde van dit deelgebied is echter dat het een onderdeel vormt van het geheel.

Koningin Wilhelminahaven / Oost- en Westhavenkade (gebied 3)

Het derde deelgebied heeft zich in snel tempo ontwikkeld tijdens de intrede van het industriële tijdperk, waarbij de aanleg van de Nieuwe Waterweg van groot belang is geweest. Het gaat hier om de uitbreiding van de bedrijvigheid langs de Oude Haven, de kolonisatie van het buitendijkse gebied in de richting van de Nieuwe Waterweg, en de aanleg van de Koningin Wilhelminahaven, waar zich ook al snel bedrijven vestigden. De Oude Haven is met zijn historische gevels een monumentale structuur op zich, die zich van andere havengezichten onderscheidt door zijn vele

industriële monumenten. Dit geldt nog meer voor de Koningin Wilhelminahaven met zijn monumentale pakhuizen, die herinneren aan de bloeitijd van Vlaardingen als visserijhaven en industriestad in de eerste helft van de 20e eeuw. Het karakter van de Koningin Wilhelminahaven is zo goed bewaard gebleven, dat dit havengezicht inmiddels uniek is voor Nederland.

Samenhang

Een beschermd stadsgezicht is niet zomaar een gebied met een min of meer bijzondere bebouwing. Een beschermd stadsgezicht ontleent zijn waarde vooral aan het verhaal dat het vertelt. In Vlaardingen is dat een buitengewoon boeiend verhaal over een lintvormig dijkdorp, dat eind 19e eeuw, begin 20e eeuw een groeiperiode kent, waarin het zich tot haven- en industriestad ontwikkelt met nieuwe woon- en werkgebieden. In Vlaardingen is het bovendien een heel duidelijk verhaal, dankzij de nog aanwezige inrichting en bebouwing en dankzij de herkenbare historische en ruimtelijke samenhang. Zonder één van de deelgebieden is dat verhaal incompleet.

Belangrijkste te beschermen waarden voor Markt / Hoogstraat en Oude Haven

Voor de op de kaart voor het Beschermd Stadsgezicht aangewezen gronden dient rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische waarden als omschreven in het Groene boekje¹. Voor wat betreft het gebied Markt / Hoogstraat en Oude Haven (gebied 1) gaat het in het bijzonder om de typering van de volgende te beschermen waarden. Erachter staat aangegeven of de betreffende waarden relevant zijn voor het bestemmingsplan, aangezien het plangebied van het bestemmingsplan slechts een deel beslaat van het bovengenoemde gebied.



Afbeelding 7 Beschermd stadsgezicht met deelgebieden (bron: bestemmingsplan Stadshart)



Afbeelding 8 Monumenten en karakteristieke panden (rood=rijk, oranje=gemeente, geel= karakteristiek) N.B. In tegenstelling tot deze afbeelding aangeeft, heeft het pand aan Parallelweg 4-6 (o.a. Action) geen relevante cultuurhistorische status.

¹ Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Vlaardingen, Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten; 27 maart 2009



Voor de stedenbouwkundige structuur zijn van belang:

1. de Oude Haven met kades, met steile walkanten, typerend voor het havenkarakter;
2. het gebied rondom de Landstraat, met een fijnmazig netwerk van kavels en bebouwing waarvan de oudste panden dateren uit de 17e eeuw; Tussen de Landstraat en Westhavenkade valt de Rijkestraat op vanwege het niveauverschil en de zichtrelatie met de Oude Haven.
3. de Vetteoordskade met het niveauverschil ter hoogte van de lijnbaan. Aan het einde van de Baanstraat is in de Vetteoordskade nog een niveauverschil te zien dat herinnert aan de voormalige lijnbaan, die hier onder de Vetteoordskade doorliep tot aan de Steenplaats.

Voor de inrichting en bebouwing zijn van belang:

4. de differentiatie in de bebouwing in de oude stadskern met oorspronkelijke 17e-eeuwse bebouwing en verdichting door 19e- en 20e-eeuwse woonwinkelpanden, pakhuizen en bedrijfspanden. Vooral de maximale historische bouwhoogte van 3 bouwlagen met/plus kapverdieping is beeldbepalend. Dit geldt ook voor de bebouwing aan weerszijden van de Oude Haven;
5. karakteristiek voor het gebied tussen de Vetteoordsekade en de Maassluisdijk is de overwegend aaneengesloten bebouwing met de nokrichting evenwijdig aan de straat en een relatief lage bouwhoogte van één of twee bouwlagen met kap;
6. de 19e-eeuwse pakhuizen / bedrijfspanden aan de Vetteoordsekade.

Bestemmingsplan

Ter bescherming van de bovengenoemde waarden is er een (dubbel)bestemming Waarde – Cultuurhistorie opgenomen. De betreffende waarden zijn daarin als volgt opgenomen.

Ad 1: Oude Haven

De Oude haven zelf zit in de bestemming Water en behoeft daardoor verder geen specifieke bescherming. Ter bescherming van de karakteristieke walkanten is opgenomen dat het pas met vergunning en na advies van de Commissie voor welstand en monumenten is toegestaan deze te wijzigen.

Ad 2+3: Structuur van het gebied rondom de Landstraat en de Vetteoordskade

Het fijnmazig netwerk van kavels en bebouwing is vastgelegd via een gedetailleerde bestemming van bouwblokken en openbaar toegankelijk gebied. Daarnaast is vastgelegd dat de voorgevel moet worden gebouwd in de grens van het bouwvlak en dat in hoeksituaties ook de zijgevel in de grens van het bouwvlak moet worden gebouwd. Ter bescherming van het karakteristieke niveauverschil is opgenomen dat het pas met vergunning en na advies van de Commissie voor welstand en monumenten is toegestaan deze te wijzigen.

Ad 4+5+6: De aanwezige bebouwing

Ter bescherming van de karakteristieke bebouwing zijn diverse criteria opgenomen. Allereerst is opgenomen dat de voorgevel (en in hoeksituaties ook de zijgevel) in de grens van het bouwvlak moeten worden gebouwd. De maximale karakteristieke historische bouwhoogte van 3 bouwlagen met/plus kapverdieping is vastgelegd door in de onderliggende bestemmingen de maximale goothoogte en bouwhoogte hoofdzakelijk te stellen op 9 respectievelijk 12 meter. Vervolgens is opgenomen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, kapvorm en dakhelling pas na advies van de Commissie voor welstand en monumenten mogen worden gewijzigd. Als laatste geldt er een sloopverbod, dat pas na advies van de Commissie voor welstand en monumenten kan worden doorbroken.

Overigens zijn vele panden ook aangewezen als karakteristiek of monumentaal (zie §2.3).



2.3. Monumenten en overige karakteristieke objecten

Kader

De gemeente heeft 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 aan te merken in nieuwe bestemmingsplannen. Monumenten worden niet als karakteristiek aangemerkt.

Inventarisatie

In het plangebied zijn rijksmonumenten en één gemeentelijk monument aanwezig (zie afbeelding 8). Vooruitlopend op bovengenoemd kader heeft een inventarisatie plaatsgevonden wat heeft geleid tot een lijst van gewaardeerde objecten (zie afbeelding 8 en bijlage 2). De touwbaan wordt beschreven in §3.1.

Bestemmingsplan

Voor rijksmonumenten geldt de bescherming vanuit de Monumentenwet. Voor gemeentelijke monumenten geldt de bescherming vanuit de Monumentenverordening. Voor de betreffende karakteristieke objecten worden er relevante regels in het bestemmingsplan opgenomen ten behoeve van het beschermen van de karakteristieke waarde. Als de karakteristieke objecten zijn gelegen in het Beschermd Stadsgezicht, dan worden de karakteristieke waarde beschermd via de (dubbel)bestemming met betrekking tot het Beschermd Stadsgezicht.

2.4. 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

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een bureauonderzoek uitgevoerd. De conclusie luidt: Voor alle perioden tot en met de late middeleeuwen moet rekening worden gehouden met de erosieve werking van de nabijgelegen Maas. Het is echter mogelijk dat op een dieper niveau kreekbodems uit de periode ijzertijd-vroege middeleeuwen met bewoningsafval en (houten) resten aanwezig zijn. Er geldt een middelhoge trefkans voor vondstmateriaal vanaf de ijzertijd en een hoge trefkans voor vondstmateriaal uit de late middeleeuwen in een verspoelde context. Voor resten van de 12e-eeuwse Maassluissedijk die zich bevond op de noordelijke grens van de huidige onderzoekslocatie geldt een hoge trefkans evenals voor de Vetteoordskade en de Westhavenkade uit omstreeks 1552. Voor het gedeelte van de onderzoekslocatie tot de Vetteoordskade geldt een hoge trefkans op off-site fenomenen vanaf de Nieuwe tijd A, voor het gedeelte ten zuiden van de Vetteoordskade vanaf het midden van de 18e eeuw. De trefkans op bewoningssporen vanaf het begin van de 17e eeuw is zeer hoog in het gedeelte dat tot de historische kern van Vlaardingen behoort, namelijk het noordoostelijke en het oostelijke deel van de onderzoekslocatie. Op de onderzoekslocatie (langs de Westhavenkade en de Lijnbaan) zijn behoudenswaardige rijksmonumenten uit de 17e en 18e eeuw aanwezig. Het oostelijke deel van de onderzoekslocatie behoort tevens tot het beschermde historische stadsgezicht van Vlaardingen.

Geadviseerd wordt om in het bestemmingsplan planvoorschriften op te nemen ter bescherming van bekende en verwachte archeologische waarden. Geadviseerd wordt het AMK-terrein van hoge archeologische waarde en gebieden met een middelhoge, hoge of zeer hoge trefkans de dubbelbestemming archeologie te geven en de aanvrager van een omgevingsvergunning, die de

² Timmers, A., 2011: RAPPORT A11-021-F. Archeologisch onderzoek in de Vettenoordsepolder (VOP) Oost te Vlaardingen (gemeente Vlaardingen). Bureauonderzoek.



door de gemeente nader vast te stellen vrijstellingsgrenzen overschrijdt, conform artikelen 39 lid 2, 40 en 41 van de Monumentenwet 1988 een rapport te laten overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. De omschreven verwachtingsgebieden zijn weergegeven op afbeelding 9.

Algemene omgang met archeologie

Het uitgangspunt van de archeologische monumentenzorg is dat terreinen die hoge gekende archeologische waarden bevatten door middel van planaanpassing behouden moeten 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 belangrijke archeologische 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).

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 waarschijnlijk (zeer) hoge archeologische waarden bevatten.

Bestemmingsplan

Om de aanwezige en verwachte archeologische monumenten tegen vernietiging te behoeden, is in dit bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen. In lijn met de Monumentenwet 1988 en provinciaal beleid zijn projecten met een omvang van minder dan 100 m² vrijgesteld van de verplichting om voorafgaand aan de uitvoering van de plannen aandacht aan archeologie te besteden. De reden hiervoor is om relatief kleine bouwplannen niet onnodig zwaar met kosten voor archeologisch onderzoek te belasten. Hiernaast zijn plannen die de bodem niet dieper dan 200 cm onder het maaiveld verstoren vrijgesteld. Dit sluit aan op de in het rapport van Archeomedia opgenomen specifieke verwachting over de diepte waarop archeologische vondsten en sporen tot en met de Middeleeuwen zijn aan te treffen, en op het regime dat voor het bestemmingsplan Vettenoordsepolder West en Groot Vettenoord is opgesteld. Het gebied krijgt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie-2 (WR-A-2)

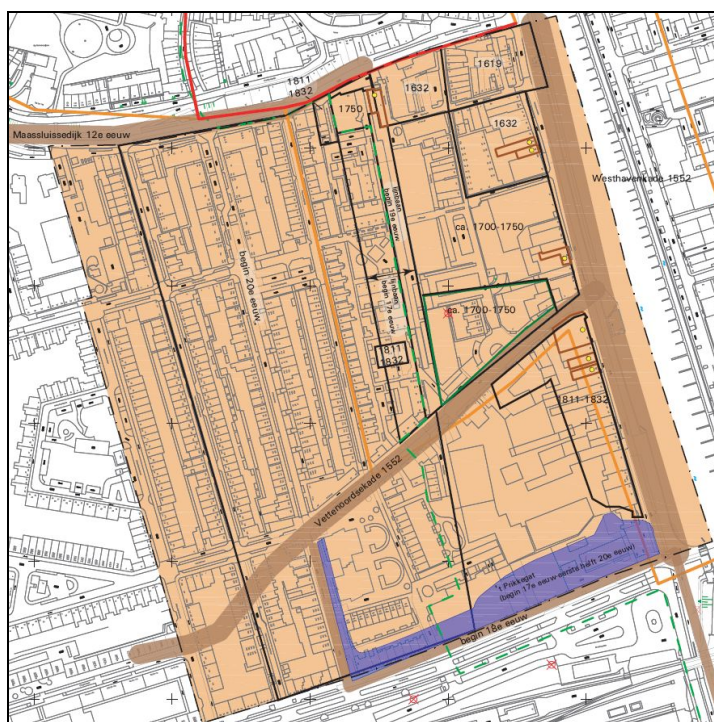
In afwijking op het bovenstaande geldt voor het gebied dat op de archeologische verwachtingkaart van Archeomedia is aangeduid als een AMK-terrein van hoge archeologische waarde een ander regime. Dit terrein omvat de historische stadskern van Vlaardingen rond het midden van de 19e eeuw. Ten zuiden van de Vetteoordskade en langs de Westhavenkade is op de verwachtingkaart een gebied aangeduid met bebouwing 1811 – 1832. Deze datering geeft aan dat ook dit gebied bij die historische kern behoort. De historische kern krijgt de dubbelbestemming Waarde Archeologie 1 (WR-A-1). Op basis van het archeologische belang van de historische kern wordt een minder grote vrijstellings-omvang opgenomen dan voor WR-A-2. De vrijstellingsgrens bedraagt 50 m² voor omvang, en voor de diepte wordt de grens op 30 cm onder maaiveld gezet.

De vrijstelling voor omvang is ruimer dan de provincie beoogt. Voor historische stads- en dorpskernen geeft de provincie Zuid-Holland een regime aan waarbij geen verstoring plaats mag vinden (nul-regime) zonder voorafgaand onderzoek. Op de provinciale beleidskaart wordt deze Vlaardingse historische kern echter niet als van (zeer) hoge archeologische waarde beschouwd, maar als waarde: zeer grote kans op archeologische sporen (stads of dorpskern). Vanwege deze

(tref)kanswaarde, en niet aangetoonde archeologische waarde, is de door de provincie gestelde nul-regime te strikt. Wel is de vrijgestelde 30 cm dieptegrens in lijn met de provincie. Het regime is hiermee in lijn met het bestemmingsplan Stadshart.

Op basis van het bovenstaande zijn dus de volgende dubbelbestemmingen te onderscheiden (zie afbeelding 10):

- Waarde – Archeologie – 1 (WR-A-1): Bodemverstorende plannen dienen aandacht aan archeologie te besteden. Plannen van minder dan 50 m² in omvang zijn van deze verplichting vrijgesteld. Ook zijn vrijgesteld die plannen die niet dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld.
- Waarde – Archeologie – 2 (WR-A-2): Bodemverstorende plannen dienen aandacht aan archeologie te besteden. Plannen van minder dan 100 m² in omvang zijn van deze verplichting vrijgesteld. Ook zijn vrijgesteld die plannen die niet dieper reiken dan 2 m onder maaiveld.



Afbeelding 9 Archeologische verwachtingskaart



Afbeelding 10 Bestemmingsvlakken (rood = WR-A-1; groen = WR-A-2)





Afbeelding 11 Structurerende elementen



Afbeelding 12 Deelgebieden



Afbeelding 13 De touwbaan



Afbeelding 14 Ligging van de touwbaan



3. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

3.1. Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen onmiddellijk ten zuiden van het stadshart. De wijk wordt aan drie zijden begrensd door belangrijke en harde structurerende elementen: de Zomerstraat / Dayer met de erlangs gelegen bebouwing aan de noordzijde, de Westhavenkade / Oude haven aan de oostzijde en de Parallelweg aan de zuidzijde. Het aanwezige stratenpatroon bestaat uit lange, noord-zuid georiënteerde wegen, met als belangrijkste uitzondering voor wat betreft de richting de Vetteoordskade. Een ander lang, noord-zuid georiënteerd element is de touwbaan (Baanstraat / Jacob Assendelftplaats / Steenplaats). Het stratenpatroon en de touwbaan delen het plangebied op in diverse langgerekte en noord-zuid georiënteerde deelgebieden, met als belangrijke uitzondering het deelgebied in het zuidoosten (VOP Oost-Zuid). Zie afbeelding 11.

Touwbaan

De Touwbaan stamt in ieder geval uit 1611 en ligt in het eerste ingepolderde gebied, in de Vettenoordse Polder. De eigenlijke touwbaan begint achter de huidige Lijndraajer. Het gaat om een simpele verschijningsvorm: een doorsnede van een schier oneindig doorlopende open schuur met een onbeschoten zadeldak, afgedekt met pannen (zie afbeelding 13). Deze vorm had te maken met de oorspronkelijke bedrijfsactiviteit: het slaan van touw. Vanwege het feit dat de bedrijfsvoering “fysiek een dwingend lineair karakter heeft”, was de touwbaan slechts aan één zijde te benaderen en diende ononderbroken door te lopen. Er was dan ook geen enkele doorgang dwars op de touwbaan. De touwslagerij was zelfs zo van betekenis dat om nog langere touwen te kunnen maken toegestaan werd een opening te maken in de dijk van Vetteoordskade. De Touwbaan ligt en lag niet in het oog, noch vanaf de Markt (als gevolg van de Lijndraajer), noch vanaf de Landstraat (als gevolg van de sport- en recreatiehallen). Ofschoon iedereen de touwbaan kende, was deze tegelijkertijd dus nauwelijks zichtbaar, men moest er altijd omheen. Overigens maken de sport- en recreatiehallen gebruik van of staan op de plaats waar eens de aan touwindustrie gerelateerde bedrijfshallen stonden. De steegjes die vanaf de haven het gebied inliepen, liepen oorspronkelijk dood op de Touwbaan. Echter nadat de productie van touw was gestopt en de touwbaan in 1973 werd gerestaureerd, zijn haaks op de touwbaan liggende routes doorgetrokken richting Prins Hendrikstraat. Dit gebouwtype in deze vorm is in Nederland zeer zeldzaam. De touwbaan is als rijksmonument en tevens onderdeel van het Beschermd Stadsgezicht van nationaal belang. Het gaat dan overigens niet alleen om de fysieke resten, maar ook om de lange, rechte ruimte die de reconstructie op die plek inneemt en tegelijkertijd vormt (zie afbeelding 14).

Deelgebieden

Op een hoger schaalniveau bestaat het plangebied eigenlijk uit drie delen: het westelijke deel (VOP Oost-West) dat eigenlijk samenhangt met de aangrenzende woonwijk (VOP-West) en een noord- en zuidoostelijk deel (VOP Oost-Noord en VOP Oost-Zuid) die onderdeel zijn van de binnenstad en het Beschermd Stadsgezicht (zie afbeelding 12). De scheiding tussen deze grotere deelgebieden is de touwbaan / Prins Hendrikstraat (of alleen de Prins Hendrikstraat) en de Vetteoordskade. De begrenzing van het Beschermd Stadsgezicht ligt ter hoogte van de touwbaan.

De binnenstad bestaat hoofdzakelijk uit stenige straten met een stedelijk karakter en bebouwing uit diverse periodes. De straten zijn stenig met aaneengesloten straatwanden met individuele panden en korte rijen woningen. Woningen staan direct aan de weg, soms is er een overgang door middel van een stoep. Voortuinen komen vrijwel niet voor. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. De binnenstad heeft veel verschillende functies. De gevarieerde bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat in de kern veelal uit één tot twee lagen met variërende kappen. Aan de Oude haven komen ook pakhuizen van drie en vier lagen met kap voor. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Door de verschijningsvorm van de individuele gevels en de gesloten straatwanden ontstaat een levendig straatbeeld.



De woonwijk is een vooroorlogse uitbreidingswijk met voornamelijk rijen aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen (appartementencomplexen en beneden-bovenwoningen) waarin woningen van een gelijk type zijn gegroepeerd in clusters en rijen. Het gebied bestaat uit een verzameling van een aantal relatief grote stedenbouwkundige clusters. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Het voorkomen van (kleinere) groenelementen geeft de wijk enig groen uiterlijk, terwijl met name grenzend aan de binnenstad vooral stenige straten voorkomen.

De panden zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijn is per cluster in samenhang en verspringt soms. Appartementengebouwen hebben veelal een eenvoudige plattegrond en vorm en zijn middelhoog. Bij hoeken en groenelementen komen onder andere hoogteverschillen in de massa, nokverdraaiingen en rooilijnverspringingen voor. De woningen zijn veelal één tot twee lagen hoog met een nadrukkelijke kap of plat dak, al dan niet met dakkapel of dakopbouw. Bedrijven en winkels hebben een afwijkende begane grond.

3.2. Verkeer en parkeren

Inventarisatie

Langs de zuidzijde van het plangebied ligt de Parallelweg. Langs de noordzijde loopt de Zomerstraat, die overgaat in de Dayer. Tussen deze wegen liggen van noord naar zuid lange straten (Willem Piiperstraat / Diepenbrockstraat, Pieter Karel Drossaartstraat, Stationsstraat, Prins Hendrikstraat). Langs de oostzijde van het plangebied loopt de Westhavenkade.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via bovengenoemde wegen op de Van Beethovensingel of Maassluissedijk op de Burgemeester Pruissingel en verder in de richting van rijksweg A20.

Het meest recente parkeeronderzoek is opgenomen als bijlage 3. De conclusies zijn:

- Op dinsdag- en woensdagochtend ligt de parkeerbezetting onder de 70%. Dit is laag, wat betekent dat er voldoende parkeergelegenheid in de omgeving is om piekmomenten op te vangen.
- Op de drukke winkelmomenten (vrijdagavond, zaterdagmiddag) ligt de bezetting rond de 90%. Dat ligt op de grens tussen hoog en zeer hoog. Met een hoge parkeerdruk wordt het moeilijker om direct voor de deur van de bestemming een plaats te kunnen vinden. Bij een zeer hoge parkeerdruk is de kans op het vinden van een lege parkeerplaats in de nabijheid van de bestemming sterk gedaald en zullen de loopafstanden tot de bestemming groter zijn.
- In de nacht is er een overbezetting van 106%; op het Stationsplein en een deel van de parallelweg van de Van Beethovensingel na hebben alle wegvakken een bezetting van circa 90% of hoger. Dit is zeer druk te noemen. In een dergelijke overbelaste situatie wordt er foutief geparkeerd.

Het bovenstaande betekent dat er – gelet op de parkeerdruk – in het openbaar gebied in principe nog enige ruimte lijkt te zijn voor nieuwe functies die gedurende de dag (met uitzondering van de zaterdag) een extra parkeervraag genereren. Op de andere momenten ligt dat anders.

Met betrekking tot het parkeren kan worden gemeld dat er op termijn, gekoppeld aan de beoogde herstructurering van het Museumkwartier, aldaar een gebouwde parkeervoorziening wordt beoogd.

Beleid

Het beleid is neergelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoer Plan 2005-2015 “Kwaliteit in bereikbaarheid” (GVVP), het Fietsplan Vlaardingen “Méér mensen op de fiets, over rode lopers fietsen door Vlaardingen” (fietsnota), de Kadernota Parkeerbeleid Vlaardingen 2008-2011 (kadernota parkeren) en het Parkeerbeleid Vlaardingen 2008 (parkeernota 2008).

Auto

De Parallelweg en (een stukje van de) Maassluissedijk zijn in het GVVP benoemd als (gebieds)-ontsluitingswegen (zie afbeelding 15). Deze wegen liggen echter net buiten het plangebied. De



straten in het plangebied zijn daarmee erftoegangswegen / verblijfsgebied. Op 12 juni 2012 heeft het college een verkeersbesluit genomen tot afsluiting van de Westhavenkade voor doorgaand verkeer en het omvormen tot voetgangersgebied van de Westhavenplaats en een deel van de Westhavenkade.

Fiets

Rondom en door het plangebied ligt een aantal schakels van het lokale fietsnetwerk (zie afbeelding 16).

Openbaar vervoer

NS-station Vlaardingen Centrum ligt aan de zuidzijde van het plangebied. Verschillende buslijnen met routes in meerdere richtingen hebben een halte bij het NS-station of aan het Liesveldviaduct nabij het plangebied. Voor de routes van deze buslijnen wordt verwezen naar afbeelding 17).

Parkeren

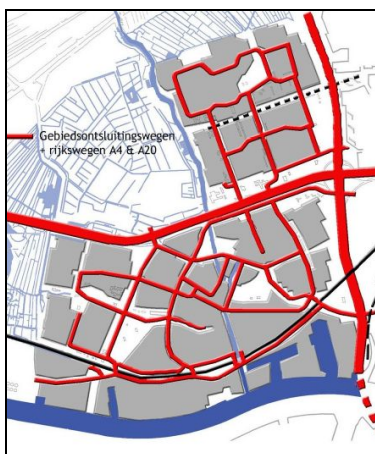
In de gemeentelijke parkeernota behoort het plangebied deels tot deelgebied CNW3 en deels tot het deelgebied VOP-wijk (VOP1). In CNW3 is sprake van betaald parkeren en in VOP1 niet. Met betrekking tot VOP1 was in de parkeernota bepaald dat er pas parkeerregulering zou worden ingevoerd als er 200 extra parkeerplaatsen in het gebied zijn gerealiseerd. Die 200 extra parkeerplaatsen zijn niet gevonden. De gemeenteraad heeft daarom verder besloten dat er voorsnog geen betaald parkeren wordt ingevoerd in VOP1.

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.

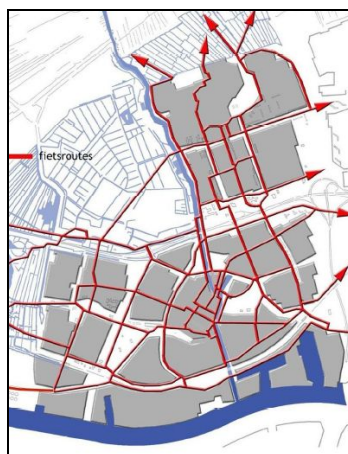
Bij het berekenen van het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt onder andere rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Bestemmingsplan

De (erftoegangs)wegen krijgen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. De bestemming is globaal, wat betekent dat er meerdere functies zijn toegestaan (zoals groen en water). Er is verder een regeling opgenomen dat bij nieuwbouw en functiewijziging dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke parkeernota.



Afbeelding 15 Netwerk voor gemotoriseerd verkeer (GVVP)



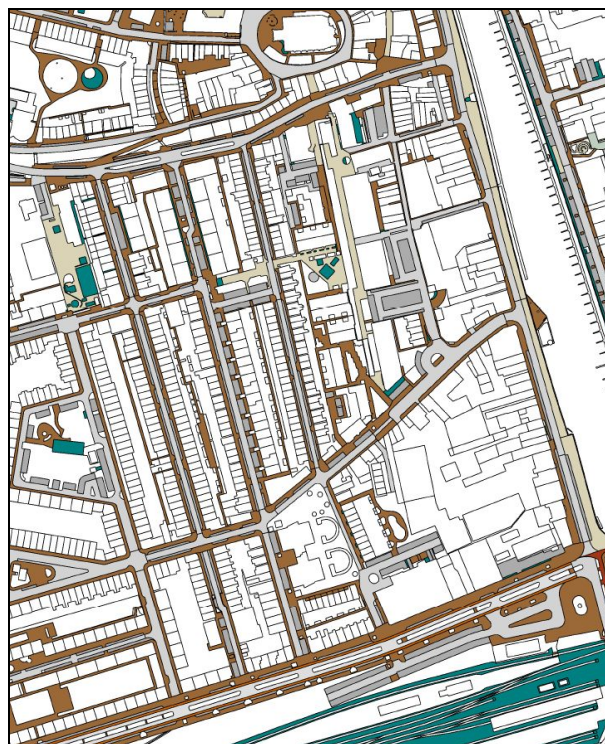
Afbeelding 16 Netwerk voor fietsers (GVVP)



Afbeelding 17 Busroutes



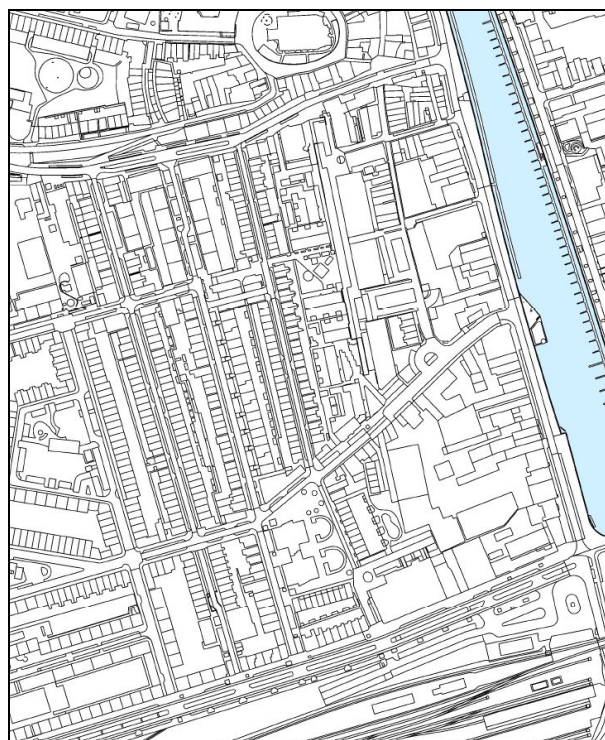
Afbeelding 18 Bebouwing



Afbeelding 19 Wegen en verhardingen



Afbeelding 20 Groenstructuur



Afbeelding 21 Waterpartijen

3.3. Groen

Inventarisatie

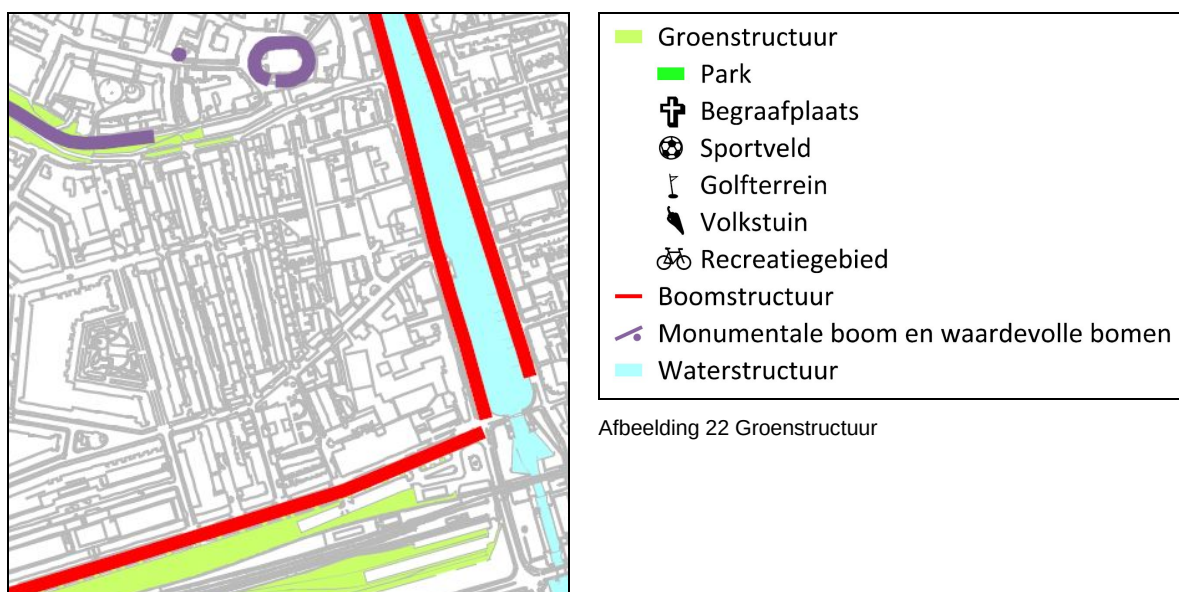
In het Groenplan Vlaardingen is het groen in het centrum als volgt beschreven. Het centrum is het kloppend hart van Vlaardingen, mede door de ambiance van een monumentale stadskern. functiemenging van wonen, werken, winkelen en uitgaan is hier historisch gegroeid. De bebouwingsdichtheid is hoog en de hoeveelheid openbaar groen is gering. Er zijn enkele grote groenelementen, zoals park 't Hof- Oranjepark, de Maassluissedijk, buurtparkje in de Oostwijk en het plantsoen aan het Mendelssohnplein. Naast de grote groenelementen zijn er kleinere groenelementen en staan er straatbomen in verschillende straten en op pleinen en bevinden er zich soms monumentale bomen. Enkele straten of lanen behoren tot de hoofdboomstructuur. In deze dicht bebouwde omgeving doet de aanwezigheid van een of enkele bomen al veel in de groenbeleving. In het centrum speelt de havenbeleving tevens een belangrijke rol. De aanwezigheid van water is hier belangrijk. In tegenstelling tot andere delen van de stad is hier niet of nauwelijks sprake van natuurvriendelijke oevers of ecologische zones vanwege de beperkte ruimte en het functionele karakter. De vooroorlogse wijken hebben een stedenbouwkundige opzet van grondgebonden woningen met tuinen, afgewisseld met gestapelde bouw (portiekflats en appartementen). De straten zijn smal. Het openbaar groen bevindt zich vooral in de groene randen van de wijk en op de pleinen. Het groen in de particuliere tuinen en geveltuintjes draagt bij aan het groene karakter van de stad, dit geldt met name voor de centrumstedelijke gebieden.

Het plangebied kent met uitzondering van een strook langs de Maassluissedijk en het spoor niet veel groter aaneengesloten openbaar groen dat daarmee van belang is voor de gemeentelijke groenstructuur. Wel komen er enkele kleinere groene gebiedjes voor. Zie afbeelding 22.

Beleid

Het beleid is in het algemeen is gericht op stimuleren van gebruik en beleving, versterken van structuur en netwerk, verrijken van ecologie en garanderen van duurzame instandhouding. Om voldoende kritische massa te hebben wordt bij nieuwe ontwikkelingen of herinrichtingen gestreefd naar een aandeel van minimaal 10% aan groen in de centrumstedelijke gebieden. In dit gebied wordt dit percentage niet gehaald. Speciale aandacht is er voor de bomen in bestaande en nieuwe situaties. De parkeerdruk in het centrumgebied is over het algemeen hoog. Als er ontwikkelingen plaatsvinden in de buitenruimte moet er telkens een zorgvuldige afweging tussen de belangen plaatsvinden.

Er wordt gestreefd de boomplaatsen zo te kiezen dat solitaire bomen uit kunnen groeien tot monumentale bomen op plaatsen die daarvoor in aanmerking komen. Particulieren worden gestimuleerd hun tuin groen te houden en niet te verharden.



Afbeelding 22 Groenstructuur



Bestemmingsplan

De aanwezige groene gebieden en zones krijgen de bestemming Groen, of indien het gaat om ondergeschikte groene ruimte de bestemming Verkeer of Verkeer - Verblijfsgebied. Het bestemmingsplan regelt niets specifiek ten aanzien van bomen, ook niet ten aanzien van monumentale en waardevolle bomen. Dit is vastgelegd in de Bomenverordening Vlaardingen 2010 en het groenplan "Vlaardingen Blijvend Groen". Het is verder van belang dat in deze bestemming de mogelijkheden voor speelvoorzieningen worden opgenomen.

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.

In het kader van de watertoets is in een vroegtijdig stadium overleg geïnitieerd met de betrokken waterbeheerder t.w. het Hoogheemraadschap van Delfland. Op basis van de Watersysteem-analyse en het Waterstructuurplan (delen 3 en 6 van Waterplan Vlaardingen) is onderstaande waterparagraaf geformuleerd. Het hoogheemraadschap heeft vervolgens in het kader van het wettelijk vooroverleg laten weten akkoord te zijn (zie §9.3).

Beleid

Het beleid (en de overige kaders) op Europees, rijks en provinciaal niveau is/zijn neergelegd in de Europese Kaderrichtlijn water, het Nationaal Waterplan, de Waterwet, het Nationaal Bestuursakkoord Wateren het Provinciaal Waterplan 2010-2015.

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

De gemeente Vlaardingen en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben gezamenlijk het Waterplan Vlaardingen opgesteld. Het waterplan is een integratiekader voor het totale waterbeheer in Vlaardingen. Het waterplan bestaat uit een aantal deelplannen, waaronder een Watervisie, een Waterfunctieplan en een Waterstructuurplan. In de plannen geven Vlaardingen en Delfland een gezamenlijke visie op de gewenste ontwikkeling van het watersysteem op middellange termijn (2030). Met het oog op de klimaatverandering zal het watersysteem van Vlaardingen in de toekomst moeten worden aangepast. Het watersysteem van Vlaardingen kenmerkt zich door een snelle afvoer van regenwater, voornamelijk via de riolering. In de stedelijke polders stroomt veel water vanuit de singels de riolering in en wordt het water via overstortbemaling afgevoerd naar de Nieuwe Maas. De visie van het waterplan is gericht op een



robuust systeem, waarin meer water wordt vastgehouden en meer waterberging wordt aangelegd. In het waterplan is de integrale wateropgave bepaald en worden maatregelen uitgewerkt om die opgave te realiseren. Het waterplan Vlaardingen geeft daarmee invulling aan het waterbeleid, met als hoofddoelstellingen:

- Water draagt in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van Vlaardingen.
- De stedelijke polders van Vlaardingen voldoen aan de NBW-normering wateroverlast.
- Het water in Vlaardingen is schoon en voldoet op termijn aan de eisen van de KRW.
- De vuilemissie uit de riolering is teruggebracht volgens de normering basisinspanning.
- Het oppervlaktewater wordt niet meer via riolering afgevoerd.

Inventarisatie: huidige situatie kenmerken watersysteem

Gebiedskenmerken

Het plangebied maakt onderdeel uit van de polder Vettenoord. De bruto oppervlakte van deze polder bedraagt circa 90 ha. De oppervlakte van het watersysteem bedraagt circa 1,6 ha, wat neerkomt op circa 1,7%. Er is in het gebied geen (polder)oppervlaktewater aanwezig. Aan de rand van het plangebied ligt de Oude Haven met een peil van NAP +0,50 m.

De ondergrond bestaat tot een diepte van circa 30 meter uit slappe veenlagen afgedekt door een mariene kleilaag. De bebouwing is deels onderheid, deels niet onderheid.

Oppervlaktewater

De polder Vettenoord is binnen de gemeente Vlaardingen een waterstaatkundige eenheid. Verversingswater wordt ingelaten vanuit de Oude Haven. Het water wordt nu nog afgelaten op de riolering, maar in april 2012 wordt een verbinding gemaakt met de polder Centrum-West.

Grondwater

In het plangebied staan 2 peilbuizen. Bij een gemiddelde maaiveldhoogte van 0,42 m +NAP ligt de GHG 70 cm, het GEM 82 cm en de GLG 960 cm beneden maaiveld. In het gebied zijn de afgelopen jaren met enige regelmaat grondwaterproblemen gemeld. Deze problemen zijn te herleiden tot de gevolgen van de bodemdaling en de ouderdom van de woningen (lekkende kelders).

Riolering

Het rioolstelsel in het gebied is van het gemengde type. Stelselscheiding bij vervanging is niet mogelijk door het ontbreken van oppervlaktewater. Bij het vervangen van de riolering wordt een drainagevoorziening meegelegd die wordt aangesloten op de inspectieputten. Dit is noodzakelijk omdat de oude riolen draineerden en zich daardoor een evenwichtssituatie heeft ingesteld.

Waterkwaliteit

Er is in het plangebied geen (polder)oppervlaktewater aanwezig. De kwaliteit van het water van de Oude Haven wordt sterk beïnvloed door dat van de Nieuwe Maas.

Berging- en afvoer

In het kader van de watersysteemanalyse heeft het Hoogheemraadschap van Delfland berekeningen gemaakt van de benodigde berging in de waterstaatkundige eenheid. Voor Vlaardingen is hierbij gekozen voor een dynamische berekeningssystematiek, omdat de neerslag vrijwel geheel door de riolering wordt afgevoerd. Als eis is gesteld dat de waterstand in het middenscenario 2050 bij een T=10 bui (een bui die gemiddeld eens in de 10 jaar voorkomt) niet meer mag stijgen dan 20 cm en bij een T=100 bui (gemiddeld eens in de 100 jaar) niet meer dan 50 cm. In de polder Vettenoord wordt zowel nu als in 2050 voldaan aan de gestelde eis. Er is dus geen wateropgave.

Veiligheid en waterkeringen

Er zijn in het plangebied weliswaar geen waterkeringen aanwezig, maar de zonering van de maasdijk ligt gedeeltelijk binnen het plangebied. De totale keurzone van de maasdijk bedraagt 80 meter (bestaande uit een kernzone van 30 meter en aan weerszijden beschermingszones van 25 meter). De totale keurzone ligt voor een deel in het plangebied.



Toekomstige situatie watersysteem

Waterkwantiteit

Omdat het hier een bestaand stedelijk gebied betreft, is uitgangspunt dat de hoeveelheid oppervlaktewater minimaal gelijk blijft aan de huidige hoeveelheid. Er is echter geen oppervlaktewater en er zal ook geen oppervlaktewater bijkomen.

Waterkwaliteit en ecologie

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.

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. Het gebruik van niet-uitlogende materialen is daarbij voorschrift. In het plangebied is echter geen open water aanwezig. Het bestaande stelsel zal daarom vervangen worden door een gemengd stelsel.

Grondwater

De huidige grondwaterstand geeft geen aanleiding om maatregelen te treffen.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan krijgt de Oude Haven de bestemming Water. Hoewel er verder geen relevant oppervlaktewater aanwezig is, wordt dit wel mogelijk gemaakt in overige bestemmingen. Ter bescherming van de waterkering wordt het deel van de keurzone van de maasdijk dat ligt in het plangebied in de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen.

3.5. Beschermde natuur

Kader

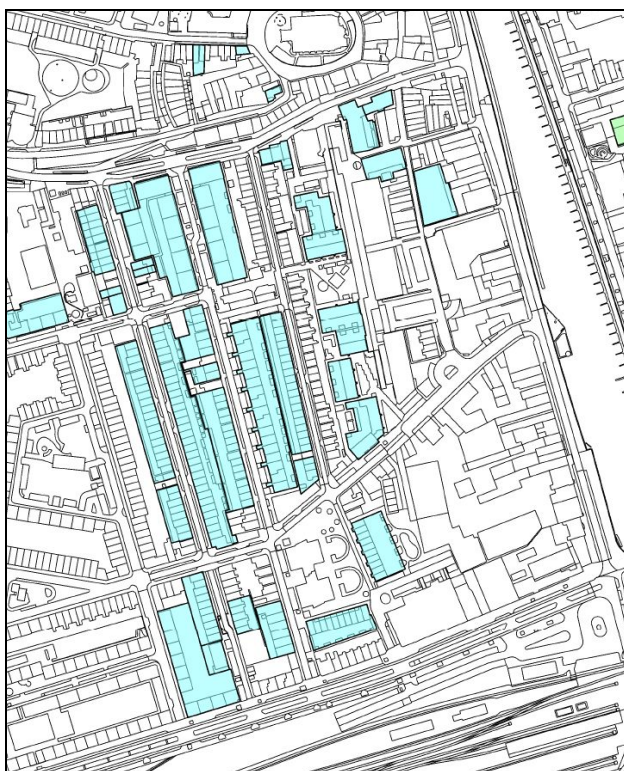
Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffwet) in werking getreden, waardoor een aantal oudere wetten, zoals de Vogelwet en de Jachtwet, is vervangen. Voorts zijn in de Ffwet de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt en is het soortbeschermingsregime geïmplementeerd. De 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 strikte) 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.



Afbeelding 23 Uitsnede gebiedendatabase Ministerie van VROM (het roze omkaderde gebied betreft overigens het bestemmingsplan direct ten noorden van het plangebied)



Afbeelding 24 Huurwoningen (stand van zaken 8-2010)



Afbeelding 25 Woonmilieus (uit Ruimtelijke structuurschets)



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 550 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 2 km vanaf het plangebied (zie afbeelding 23).

Binnenstedelijk groen kan van waarde zijn voor (beschermde) flora en fauna. De bestaande structuur blijft echter onaangetast en is er in het kader van het bestemmingsplan geen concrete aanleiding om op dit moment 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, is het raadzaam om voordat de sloop- en bouwwerkzaamheden beginnen, een onderzoek uit te voeren om te bepalen of bijvoorbeeld ontheffing dient te worden aangevraagd en/of compenserende maatregelen kunnen worden getroffen. Immers 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.



Woningen Westhavenkade



Woningen Westhavenkade



Woningen Landstraat



Woningen Jacob Assendelftplaats



Woningen Stationsstraat



Stadsvernieuwing Stationsstraat



Duplexwoningen Stationsstraat



Duplexwoningen Pieter Karel Drossaertstraat



Eengezinswoningen Diepenbrockstraat



Woningen Parallelweg



Woningen Prins Hendrikstraat



Woningen Prins Hendrikstraat

Afbeelding 26 Woningtypen

3.6. Woningen

Inventarisatie

Het westelijk deel van het plangebied is een woonwijk met vooral woningen. Het oostelijk deel hoort bij de binnenstad en kent daardoor meer functiemenging. Er zijn binnen Vlaardingen vijf woonmilieus³ te onderscheiden op grond van bouw- en verkavelingsvorm en ligging in de stedelijke structuur. Analoot aan de genoemde opdeling kent het plangebied twee woonmilieus: 'centrum' en 'binnenstedelijke flank' (zie afbeelding 25).

Kenmerkend voor het woonmilieu in het centrum is de historische omgeving, die onder meer tot uiting komt in een grote variatie in bouwstijlen en typen bebouwing. De bouw is compact, met veel bestrating en weinig groen. Woningbouw is sterk gemengd met andere stedelijke functies. Met uitzondering van een aantal grotere complexen betreft het hier vooral particulier eigendom en/of erfpacht. De woningen in dit deelgebied zijn doorgaans oudere bovenwoningen maar ook eengezinswoningen. Verder zijn er enkele nieuwe complexen gestapelde woningen gerealiseerd (stadsvernieuwing).

Kenmerken voor de binnenstedelijke flank (de woonwijk) zijn de compactheid van de bouw en de openbare ruimte, minder functiemenging dan in het centrum zelf, maar wel de nabijheid van alle centrumfuncties. De eerste woningen dateren al uit het eind van de negentiende eeuw. Het overgrote deel van de woningen zijn huurwoningen die in eigendom van of in erfpacht zijn bij een woningcorporatie (zie afbeelding 24). Een klein deel betreft koopwoningen in particulier eigendom. De woningen in dit deelgebied zijn op te delen in twee categorieën: enerzijds de grondgebonden (al dan niet voormalige) duplexwoningen en anderzijds enkele complexen gestapelde woningen (stadsvernieuwing). Op de (voormalige) duplexwoningen zijn dakopbouwen gerealiseerd, maar wat dat betreft is er uniformiteit (o.a. kijkend naar de Stationsstraat en de Pieter Karel Drossaertstraat, zie afbeelding 26). Dit heeft te maken met het feit dat hier (nog) geen particulier eigendom betreft.

Beleid

Algemeen

Het beleid is in het algemeen gericht op het vergroten van de differentiatie tussen woonmilieus. Het plangebied wordt in de eerste plaats beschouwd als een beheergebied. In het plangebied zijn op dit moment geen grootschalige projecten aan de orde, al wordt er wel gewerkt aan plannen (zie §4.1). Daarbij is het zo dat er de ambitie is om op termijn meer woningen te realiseren.

Erfbebouwing

Het beleid ten aanzien van erfbebouwing is neergelegd in de Regeling Erfbebouwing. Deze dient als basis voor de erfbebouwingsregeling in het bestemmingsplan.

Dakopbouwen

Het (blijven) nastreven van uniformiteit in het stedenbouwkundige beeld is van belang.

Dakkapellen

Voor dakkapellen geldt het beleid zoals dit is neergelegd in de Welstandsnota. De dakkapellen kunnen zonder ontheffing van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Bestemmingsplan

De aanwezige grondgebonden woningen krijgen de bestemming Wonen 1. De gestapelde woningen krijgen de bestemming Wonen 2. Bestaande goot- en (voor zover van toepassing) bouwhoogtes ("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.

³ het centrum, de binnenstedelijke flank, de tuindorpen, de vroege naoorlogse bouw en de latere buitenwijken (deze laatste categorie omvat alle wijken sinds 1960 en kan weer in diverse deelmilieus worden gesplitst)



Afbeelding 27 Geinventariseerde functies (stand van zaken juli 2011).

3.7. Detailhandel

Inventarisatie

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



In het plangebied gaat het om de volgende zaken:

Adres	Naam	Soort
Landstraat 83	De Reptielenkelder (dierenwinkel)	Detailhandel
Parallelweg 6	Action	Detailhandel
Parallelweg 8	Hoogvliet	Detailhandel > supermarkt
Pieter Karel Drossaartstraat 70-74	Isis groothandel Shoarma	Detailhandel / groothandel
Stationsstraat 111a / Vetteoordskade 64	Aytas supermarkt	Detailhandel
Vetteoordskade 4 / 6	Kopa & Van Lopik (meubels en kantoorartikelen)	Detailhandel
Vetteoordskade 64 / Stationsstraat 11a	Supermarkt Seven	Detailhandel
Vettenoordstraat 9	Internetshop	Detailhandel
Westhavenkade 22	Leeksma muntenhandel (divers)	Detailhandel
Westhavenkade 26	Te huur (Voormalig Sam Tassenwinkel)	Detailhandel
Westhavenkade 48	Dibo verlichting en interieur	Detailhandel
Westhavenkade 49	Van Lopik Alkate (kantoorartikelen)	Detailhandel / groothandel
Westhavenkade 61	Vetus Center Rijnmond	Detailhandel
Westhavenkade 62	Tweedehands kleding / schoenen (tijdelijk)	Detailhandel
Westhavenkade 69	Curioso Antiek	Detailhandel

Tabel 1 Overzicht aanwezige detailhandel (stand van zaken december 2011)

Beleid

Het beleid is neergelegd in het Actieplan Economie, de Detailhandelsnota 2013, de Visie Vitalisering binnenstad en de Nota standplaatsenbeleid. In het algemeen streeft de gemeente (o.a.) naar het stimuleren van lokaal ondernemerschap, detailhandel en vrijetijdseconomie. De gemeente kiest evenwel voor compacte, complete en comfortabele winkelcentra, waartoe het oostelijke deel wel maar het westelijke deel van het plangebied niet behoort. De focus voor wat betreft detailhandel ligt op het kernwinkelgebied (dus elders). Met betrekking tot verspreide bewinkeling geldt dat de gemeente in de woonwijken levendigheid, sociale cohesie en werken in de wijk wil bevorderen. Detailhandel (richtlijn minimaal één bedrijfsruimte per 100 woningen) kan hieraan een belangrijke bijdrage leveren.

Voor het plangebied is in het kader van de Nota standplaatsenbeleid een standplaatslocaties vastgesteld op het trottoir van de Parallelweg ter hoogte van Hoogvliet. In die nota is er voor het plangebied geen kerstboomlocatie vastgesteld.

Bestemmingsplan

De aanwezige detailhandel in het oostelijke deel krijgt een bestemming Gemengd. De aanwezige (solitaire) detailhandel in het westelijk deel, doorgaans met daarboven gelegen woningen, krijgt de aanwezige detailhandel de aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming Wonen. Er is ook een regeling opgenomen om via afwijking nieuwe detailhandel toe te kunnen staan, waarbij van belang is dat wordt voldaan aan het detailhandelsbeleid.

De geïnventariseerde detailhandelsactiviteit aan Vettenoordstraat 9 zit daar in afwijking van het geldende bestemmingsplan en wordt vooralsnog niet als zodanig bestemd aangezien niet duidelijk is of deze daar ooit formeel is toegestaan. De eigenaars/beheerder worden hiervan per brief op de hoogte gesteld.

3.8. Dienstverlening en kantoren

Inventarisatie

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. 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. Kijkend naar de definities kan worden



geconcludeerd dat deze activiteiten veel overeenstemming hebben. In het plangebied gaat het om de volgende zaken:

Adres	Naam	Soort
Diepenbrockstraat 135 (Verheijstraat 13?)	AKYIL financieel adviseurs	Kantoor / dienstverlening
Landstraat 5	B Cooking (catering, kookworkshop, -studio)	Dienstverlening
Landstraat 35	London Line Barbershop	Dienstverlening > kapsalon
Landstraat 39	Orbyte (incompany trainingen en opleidingen)	Dienstverlening
Parallelweg 2	O.a. Stichting Aanzet, Bureau Welzijnsprojecten, Stichting Holland Welzijn Groep	Kantoor / dienstverlening / maatschappelijk
Pieter Karel Drossaartstraat 67	Thuiszorg Carmen	Dienstverlening
Prins Hendrikstraat 2	Primair uitzendbureau	Dienstverlening
Rijkestraat 11	Studio Koos Videoproductie	Dienstverlening
Stationsstraat 56	Alberto Coiffures	Dienstverlening > kapsalon
Vettenoordstraat 13	Ron van den Brink Elektrotechniek	Dienstverlening
Westhavenkade 29/30ab	Dijkstra Advocatuur, kantoor 1 ^e verdieping	Kantoor / dienstverlening
Westhavenkade 39	ANWB, VVV	Dienstverlening
Westhavenkade 40 / 41	Postkantoor	Kantoor / dienstverlening
Westhavenkade 44	Ton van Driel Makelaardij BV	Kantoor / dienstverlening
Westhavenkade 47	The Mind Office	Dienstverlening
Westhavenkade 66 / 67	Reinders Makelaardij	Kantoor / dienstverlening

Tabel 2 Overzicht aanwezige dienstverlening (stand van zaken december 2011)

Beleid

Het beleid is neergelegd in het Actieplan Economie en de Visie Vitalisering binnenstad. In het algemeen streeft de gemeente (o.a.) naar het stimuleren van lokaal ondernemerschap en vrijetijdseconomie. Daarnaast is er de wens om ten behoeve van het vergroten van de levendigheid vooral kantoren met een baliefunctie na te streven.

Bestemmingsplan

De aanwezige dienstverlening en kantoren in het oostelijke deel krijgt een bestemming Gemengd of de bestemming Kantoor. De aanwezige (solitaire) dienstverlening in het westelijk deel, doorgaans met daarboven gelegen woningen, krijgt de aanduiding 'gemengd' binnen de bestemming Wonen. In beide gevallen zijn ook andere functies mogelijk.

3.9. 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. Er geldt verder een opsplitsing in diverse (horeca)categorieën (zie §6.3). In het plangebied gaat het om de volgende gelegenheden:

Adres	Naam	Soort
Baanstraat 4	Lijndraaier	Horeca > categorie 3+4
Parallelweg 6b	Café Leffers	Horeca > categorie 3
Parallelweg 38	Café Rotterdam	Horeca > categorie 3
Pieter Karel Drossaartstraat 154	Te huur (voormalig Snackbar Eilt)	Horeca > categorie 2
Rijkestraat 3/3b	Zaal Concordia	Horeca > categorie 3
Rijkestraat 10-12	Restaurant Kanzaman	Horeca > categorie 2
Vetteoordskade 7	Coffeeshop De Bull	Horeca > categorie coffeeshop
Westhavenkade 26a	Harteveld	Horeca > categorie 2



Westhavenkade 28	Café Concordia	Horeca > categorie 3
Westhavenkade 31	Bierlokaal Petrus	Horeca > categorie 3
Westhavenkade 35	Eetlokaal 1613	Horeca > categorie 2
Westhavenkade 70 / 70a	Café De meiden van Jan	Horeca > categorie 3
Westhavenkade 80 / 80a	Prikkewater	Horeca > categorie 4

Tabel 3 Overzicht aanwezige horeca (stand van zaken december 2011)

Beleid

Het beleid ten aanzien van horeca is neergelegd in de Horecanota 2010. Buiten het directe centrum en kernwinkelgebied is uitbreiding met horeca in principe niet wenselijk en geldt een consoliderend beleid. Een uitzondering hierop is de Westhavenkade, waarvoor de wens bestaat om meer horeca in de vorm van restaurants en kleinschalige logiesverstrekkers (zoals hotels en bed & breakfasts) te kunnen realiseren. Voor wat betreft kleinschalig wordt uitgegaan van maximaal 5 kamers. De realisatie van nog meer cafés wordt niet wenselijk geacht.

Het beleid ten aanzien van coffeeshops is neergelegd in de Nota Cannabis en coffeeshops in Vlaardingen. De aanwezige coffeeshop aan de Vetteoordskade is daarin specifiek benoemd als één van de maximaal drie toegestane coffeeshops in Vlaardingen.

Bestemmingsplan

De aanwezige horeca in het oostelijke deel krijgt de bestemming Horeca of de aanduiding 'horeca' binnen de bestemming Gemengd. Langs de Westhavenkade is relevant dat voor nieuwe horeca rekening moet worden gehouden met de voorgestane functiemenging (zie §4.2).

De aanwezige horeca in het westelijk deel, doorgaans met daarboven gelegen woningen, krijgt de aanduiding 'horeca' binnen de bestemming Wonen.

Paracommerciële horeca is, daar waar dat wenselijk is, mogelijk gemaakt als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de hoofdfunctie. Met niet-zelfstandig wordt overigens niet persé bedoeld dat er geen (aparte) commerciële exploitatie mag plaatsvinden, maar meer dat er een (planologisch relevante) relatie is met de hoofdfunctie, zoals afstemming van de openingstijden. Kleinschalige logiesverstrekkers zijn slechts mogelijk gemaakt via afwijking, met uitzondering van bestaande (en als zodanig vergunde) situaties.

De aanwezige coffeeshop krijgt een aanduiding 'coffeeshop'. In de regels is opgenomen dat daar tot 11 januari 2018 (zijnde het moment dat de huidige vergunning afloopt) een coffeeshop is toegestaan. Verder wordt er de mogelijkheid opgenomen om daar via afwijking ook daarna nog een coffeeshop te kunnen toestaan. De gedachte achter deze regeling is dat, tegen die tijd dat de beoogde ontwikkelingen in die omgeving waarschijnlijk concreter zijn, voor kortere periodes ten aanzien van vergunningverlening (bijvoorbeeld jaarlijks) kan worden bezien of de aanwezigheid van de coffeeshop nog steeds gewenst is.

In het pand aan Pieter Karel Drossaertstraat 154 zat voorheen een snackbar, maar deze staat al weer een tijd leeg. Op dit moment is er een initiatief om dat daar wederom te realiseren. Aangezien deze mogelijkheid echter in het ontwerp bestemmingsplan was geschrapt, is er door de betreffende eigenaar / verhuurder een zienswijze ingediend. Aangezien de vestiging van een solitaire snackbar temidden van een rij woningen al mogelijk was, zal deze mogelijkheid wederom worden opgenomen.

3.10. Bedrijven

Inventarisatie

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. In het plangebied gaat het om de volgende zaken (beroep en bedrijf aan huis, detailhandel, dienstverlening en horeca niet inbegrepen):



Adres	Naam	Soort
Landstraat 54	Koene fijnhoutbewerking	Bedrijf
Landstraat 56	Houtdraaij De Eenhoorn	Bedrijf
Landstraat 73a	Nutsvoorziening	Bedrijf – nutsvoorziening
Pieter Karel Drossaartstraat 241-243	(leegstaand)	Voormalig bedrijf
Rijkestraat 2	Eric Hulman ontwerp en vervaardiging van sieraden en kunstobjecten	Bedrijf
Rijkestraat 9	Timmerbedrijf Koos Overdevest	Bedrijf
Rijkestraat 15	Rotgans dakwerken	Bedrijf
Vetteoordskade 1, 3, 5	Warmelo Van der Drift	Bedrijf > visverwerking
Vetteoordskade 9	(leegstaand)	Voormalig bedrijf
Vetteoordskade 13	(leegstaand)	Voormalig bedrijf
Westhavenkade 55-60	Warmelo Van der Drift	Bedrijf > visverwerking / haringoverslag
Westhavenkade 71-74	(leegstaand)	Voormalige meubelfabriek (Spreij)

Tabel 4 Overzicht aanwezige bedrijven (stand van zaken december 2011)

Beleid

Het beleid is neergelegd in de Economische visie en de Visie Vitalisering binnenstad. In het algemeen streeft de gemeente naar meer synergie tussen diverse economische functies.

Bestemmingsplan

De aanwezige bedrijven in het oostelijk deel krijgen de bestemming Gemengd. Via afwijking zijn andere bedrijfsactiviteiten toegestaan. Die toegestane bedrijfsactiviteiten worden opgenomen in een Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd (zie ook §5.6). Visverwerkende bedrijfsactiviteiten met de aanzienlijke milieucontour zijn niet meer toegestaan. Het betreffende bedrijf in de bovenstaande tabel is inmiddels aangekocht met het doel de bedrijfsactiviteiten te staken om zodoende de voorgenomen realisatie van nieuwe woningen mogelijk te maken.

3.11. Maatschappelijke voorzieningen

Inventarisatie

Onder maatschappelijk wordt verstaan: het uitoefenen van activiteiten gericht op de zorg en kinderopvang en sociale, culturele, medische, maatschappelijke, educatieve, religieuze en openbare dienstverlening. In het plangebied bevinden zich diverse maatschappelijke voorzieningen. In het plangebied gaat het om de volgende voorzieningen:

Adres	Naam	Soort
Stationsstraat 111	Mini-academie	Maatschappelijk > kinderopvang
Stationsstraat 115	Erasmus	Maatschappelijk > educatie
Stationsstraat 117	CBS Het Visnet	Maatschappelijk > educatie
Verheijstraat 4	Mini-academie / BSO	Maatschappelijk > kinderopvang
Vetteoordskade 40	E. huiszoon fysiotherapeut	Maatschappelijk > medische dienstverlening
Vetteoordskade 42	M. Huiszoon tandarts	Maatschappelijk > medische dienstverlening
Westhavenkade 40/41	Centrum Kunsteducatie	Maatschappelijk
Willem Pijperstraat 1	Van Kampenschool	Maatschappelijk > educatie
Zomerstraat 41j	Ontmoetingscentrum (vml.OJC-pand)	Maatschappelijk > cultureel

Tabel 5 Overzicht aanwezige welzijnsvoorzieningen (stand van zaken december 2011)

Beleid kinderopvang

Sinds 2005 is kinderopvang geregeld in de Wet kinderopvang. Deze wet gaat uit van een gezamenlijke verantwoordelijkheid van ouders, overheid en werkgevers. De wet regelt (het

toezicht op) de kwaliteit en de financiering van de kinderopvang. De volgende vormen van kinderopvang vallen onder de Wet kinderopvang:

- dagopvang - opvang in een crèche of kinderdagverblijf, voor kinderen van nul tot vier jaar gedurende één of meer dagdelen per week het hele jaar door;
- buitenschoolse opvang - opvang van kinderen in de basisschoolleeftijd vóór en/of na schooltijd, tijdens studie- en adv dagen van leraren en in de vakanties. Met ingang van het schooljaar 2007-2008 zijn scholen verplicht om de aansluiting met de buitenschoolse opvang te organiseren als ouders daar om vragen;
- gastouderopvang - opvang van kinderen in de woning van de gastouder of de vraagouder. Op 1 januari 2010 gaan de nieuwe regels voor gastouderopvang in. Gastouderopvang vindt plaats bij gast- of vraagouders thuis (dus binnen de bestemming wonen). Gastouders mogen maximaal 6 kinderen (inclusief hun eigen kinderen) opvangen. Dankzij deze wijzigingen blijft kleinschalige opvang in gezinsverband beschikbaar voor ouders die hieraan de voorkeur geven.

Bestemmingsplan

De aanwezige maatschappelijke voorzieningen krijgen de bestemming Maatschappelijk of Gemengd. In beide bestemmingen zijn verschillende functies uitwisselbaar. In de bestemming Maatschappelijk is ook kinderopvang mogelijk. Kinderopvang wordt niet wenselijk geacht als er sprake is van direct aangrenzende woningen, gelet op de mogelijke (milieu)hinder (zie §5.6). Gastouderopvang is mogelijk in de bestemmingen Wonen – 1 en Wonen – 2.

3.12. Cultuur en ontspanning, recreatie, sport en speelvoorzieningen

Inventarisatie

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

Onder recreatie wordt verstaan: het uitoefenen van activiteiten gericht op ontspanning en/of vermaak, hoofdzakelijk buiten gebouwen, waaronder dagrecreatie, jachthavens, passantenhavens, strand, volkstuinen, 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 plangebied gaat het om de volgende voorzieningen:

Adres	Naam	Soort
Baanstraat / Lijnbaanhallen	Sportschool Egberth Thomas	Sport
Landstraat 29	Galerie De Duig (kunstgalerie)	Cultuur en ontspanning > galerie
Parallelweg 4c	Indoor speeltuin De Jungle	Cultuur en ontspanning > speeltuin
Pieter Karel Drossaartstraat 13	Studio Fata Morgana (workshops en exposities)	Cultuur en ontspanning
Westhavenkade 43 / 43ab	Vml. Dans- en partycentrum Van Rijswijk	Cultuur en ontspanning > dansschool
Westhavenkade 45	Muziek informatie- en documentatiecentrum (Hendrick de Keyser)	Cultuur en ontspanning > museum
Westhavenkade 54	Visserijmuseum	Cultuur en ontspanning > museum

Tabel 6 Overzicht aanwezige voorzieningen (stand van zaken december 2011)

In het plangebied bevinden zich openbare speelvoorzieningen.

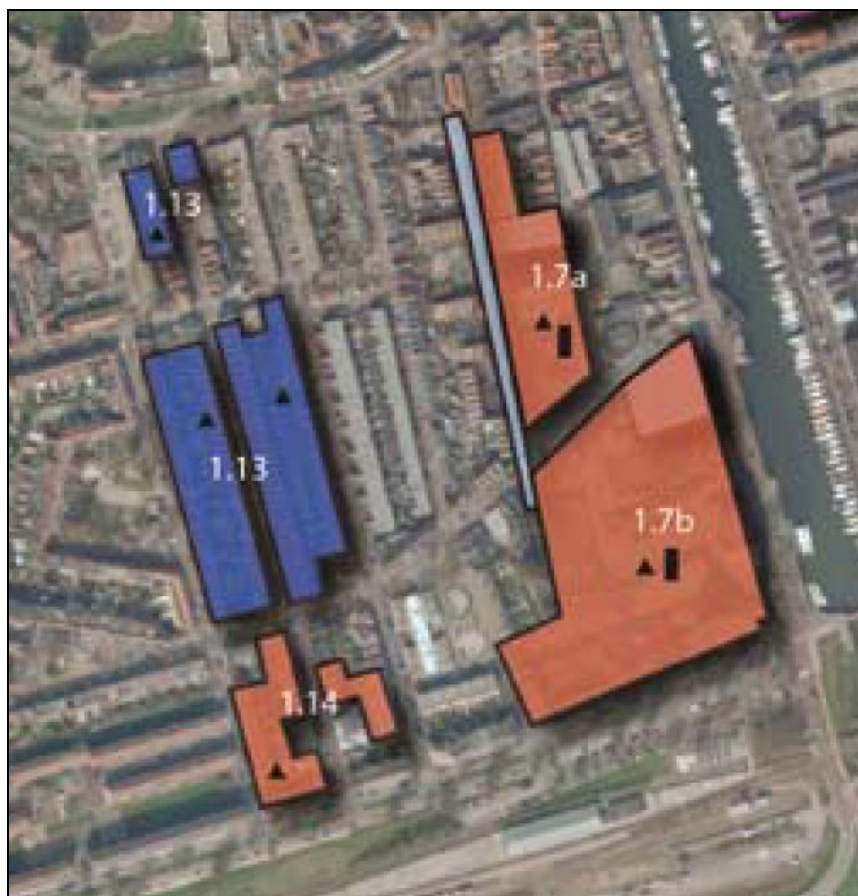
Beleid

In het algemeen streeft de gemeente (o.a.) naar het stimuleren van lokaal ondernemerschap en vrijetijdseconomie. Het beleid ten aanzien van (openbare) speelvoorzieningen is gericht op het realiseren van (voldoende) speelvoorzieningen die tegemoet komen aan de behoeften van de bewoners van het betreffende verzorgingsgebied. Voor het bestemmingsplan heeft deze keuze overigens geen consequenties.



Bestemmingsplan

De aanwezige voorzieningen krijgen een specifiek bestemming of de bestemming Gemengd. Het Visserijmuseum krijgt de bestemming Cultuur en ontspanning – Museum. De Lijnbaanhallen krijgen de bestemming Sport. In de bestemming Gemengd zijn ook andere functies mogelijk. Het bestemmingsplan regelt geen daadwerkelijke inrichting; het stelt slechts randvoorwaarden. In de relevante bestemmingen voor het openbare gebied zal de mogelijkheid worden opgenomen om speelvoorzieningen te realiseren.



Afbeelding 28 Gebiedsvisie Centrum





4. ONTWIKKELINGEN

4.1. Gebiedsvisie

De ruimtelijke visie op Vlaardingen en de Vettenoordsepolder Oost in het bijzonder is neergelegd in de volgende plannen: de Ruimtelijke structuurschets 2020, de Actualisatie Stadsvisie 'Koers op 2020', de Visie Vitalisering Binnenstad, het Actieplan Wonen en de Gebiedsvisie Centrum (zie §6.3).

Met betrekking tot het plangebied worden in de gebiedsvisie diverse locaties benoemd waar (her)ontwikkeling of herstructurering en/of herinrichting op termijn is beoogd (zie afbeelding 28 voor de verwijzingen). Dit zijn de locaties VOP Oost Noord (1.7a), VOP Oost Zuid (1.7b), de touwbaan zelf (lichtblauw), alsook diverse locaties in VOP Oost West, waaronder de PKD Kluswoningen (1.13) en enkele locaties ten zuiden daarvan (1.14).

Met betrekking tot de locaties VOP Oost Noord (Touwbaankwartier) en VOP Oost Zuid (Museumkwartier) kan worden gemeld dat er op dit moment wordt gewerkt aan de planvorming, maar dat er nog geen plan ligt waarvan de uitvoerbaarheid is aangetoond. Overigens is inmiddels wel het visverwerkende bedrijf (haringoverslag) aangekocht. De herstructurering van deze locaties is niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Voor de herstructurering van die locaties zal te zijner tijd een (ander) nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

Het opknappen c.q. herstellen van de touwbaan wordt in de Gebiedsvisie aangehaald in het kader van de gewenste versterking van de cultuurhistorische waarde ten behoeve van het realiseren van aantrekkelijke routes vanaf het station tot aan de binnenstad. Daarnaast wordt deze ook geacht als openbare ruimte een meerwaarde te hebben voor de beoogde herstructurering van de omgeving, ten behoeve van het kunnen realiseren van meer differentiatie in het woningaanbod en andere woonmilieus. Die aantrekkelijkheid wordt geacht alleen tot stand te komen indien de directe omgeving van de touwbaan (de biotoop) wordt aangepakt. Naast die omgeving (met name de hallen) dient ook de touwbaan zelf aangepakt te worden, bijvoorbeeld om zo meer (door)zicht te kunnen krijgen vanuit de omgeving op de touwbaan en vice versa. De rijksdienst heeft in haar rol als adviesorgaan echter aangegeven dat het slopen van delen van het rijksmonument slechts bespreekbaar is als hierbij de relatie tussen touwbaan en omgeving (de biotoop) wordt verbeterd en dit ook wordt geborgd, bijvoorbeeld via het bestemmingsplan.

De overige ontwikkelingen worden in de paragrafen hierna behandeld.

4.2. Westhavenkade

De Westhavenkade met de aangrenzende panden behoren tot het Beschermd Stadsgezicht. Net als in het gedeelte ten noorden van de Vetteoordskade, bevinden zich in het zuidelijk deel ook veel (cultuur)historisch waardevolle panden in de vorm van monumenten en karakteristieke objecten / beeldbepalende panden (zie §2.3). Op dit moment is er echter sprake van diverse te koop en leegstaande panden, zoals de voormalige meubelfabriek (Spreij). Deze ongewenste leegstand komt het behoud van de waarde in het algemeen en de cultuurhistorische waarde in het bijzonder niet ten goede, aangezien leegstand kan leiden tot verpaupering. Daarnaast is het van belang dat eigenaren en/of gebruikers de beoogde herstructurering van het deelgebied erachter niet kunnen gaan frustreren. In dit mogelijke spanningsveld wordt het van belang geacht dat er (toch) kansen worden geboden die niet strijdig zijn met de herstructureringsdoelstellingen van het achtergelegen gebied. In de Ruimtelijk structuurschets is (al) aangegeven dat er een opgave ligt om de binnenstad aantrekkelijker te maken voor inwoners, bezoekers en toeristen, dat de bereikbaarheid en ambiance ook op lange termijn vastgesteld dient te worden en het cultuurhistorisch erfgoed een herwaardering verdient. Volgens het Structuurplan Rivierzone kan een deel van de aanwezige karakteristieke bebouwing op termijn ook een woonfunctie kunnen krijgen, indien een oplossing kan worden gevonden voor de milieuhinder van het visverwerkende bedrijf (wat inmiddels is gebeurd).



Met het bovenstaande in het achterhoofd wordt er aan gedacht om in de betreffende panden desgewenst nieuwe en/of andere functies (bijvoorbeeld wonen) te kunnen realiseren. Volgens de geldende bestemming is wonen namelijk (een enkele uitzondering daargelaten) vooralsnog niet mogelijk in het meest zuidelijke blok.

Uitgangspunt is een karakteristieke functiemenging in een compacte, kleinschalige structuur (zie Structuurschets). Verder speelt dat voor wat betreft nieuwe detailhandel in principe wordt gemikt op het kernwinkelgebied (dus elders) en dat voor wat betreft nieuwe horeca (hier) vooral wordt gemikt op restaurants en/of kleinschalige logiesverstrekkers, waarbij voor wat betreft de laatste wordt uitgegaan van maximaal 5 kamers. Daarom is er een maximum oppervlakte opgenomen voor sommige functies. Ook wordt (zoals in de detailhandelsnota geldt voor aanloopstraten) voor de Westhavenkade de volgende voorgestane functiemenging opgenomen:

- 40% detailhandel (en groothandel)
- 10% horeca in de categorie 1
- 20% horeca in de categorie 2
- 5% horeca in de categorie 3
- 40% kantoren en dienstverlening
- 40% cultuur en ontspanning, recreatie, sport ("leisure")
- 100% maatschappelijk
- 100% wonen
- 40% ambachtelijke bedrijvigheid

Bovengenoemde percentages worden uitgedrukt in maximaal toegestane (gezamenlijke) meters gevellengte per bouwblok en per straat. Als voorbeeld van hoe dit moet worden gemeten het volgende. Op dit moment zijn er drie cafés aanwezig, met een gezamenlijke gevellengte van 21,3 meter. De totale gevellengte van de panden langs de Westhavenkade bedraagt 357,7 meter, wat betekent dat 6% van de gevellengte van de panden aan de Westhavenkade nu in gebruik wordt genomen door een café. In de huidige situatie is er volgens de regeling van het nieuwe bestemmingsplan (maximaal 5%) dus geen uitbreidingsruimte; die ontstaat pas als er een café weggaat en/of het pand wordt betrokken door een andere functie. Als de functie voor meer dan de helft binnen de toegestane gevellengte past, dan zou overschrijding mogelijk moeten kunnen zijn. Een dergelijke regeling is opgenomen en zat overigens ook al in het huidige plan.

De mogelijkheid om hier (verder) andere functies (dan de nu al toegestane functies) te kunnen realiseren is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt via wijzigingsbevoegdheden. Dat betekent dat er een wijzigingsplan moet worden gemaakt om de herontwikkeling te kunnen realiseren. In het wijzigingsplan zal nader moeten worden aangegeven dat wordt voldaan aan relevante eisen (dat het plan uitvoerbaar is). Aangezien het een wijzigingsbevoegdheid betreft, hoeft dat in dit bestemmingsplan vooralsnog niet nader te worden uiteengezet. Op dit moment zijn er geen redenen om aan te nemen dat dit niet uitvoerbaar is. Er moet dan worden gedacht aan eisen met betrekking tot het Beschermd Stadsgezicht, (eventueel) de status als monument of karakteristiek object, archeologie, milieuhinder (geluidhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit), beschermde natuur (flora en fauna) en parkeren. De bereikbaarheid en leefbaarheid is een punt van aandacht. Met betrekking tot het parkeren kan worden gemeld dat er op termijn, maar gekoppeld aan de herstructurering van het Museumkwartier, aldaar een gebouwde parkeervoorziening wordt beoogd. In het openbaar gebied lijkt er in principe nog enige ruimte te zijn voor nieuwe functies die gedurende de dag (met uitzondering van de zaterdag) een extra parkeervraag genereren. Op de andere momenten ligt dat anders. Er zal echter bij iedere functiewijziging(en) moeten worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de parkeernota.

Van belang is verder dat de panden aan de Westhavenkade een achterkant hebben die grenst aan het herstructureringsgebied. Gelet op die beoogde herstructurering wordt er (ook) aan deze zijde een zekere ruimtelijke kwaliteit nagestreefd. Er wordt vooralsnog van uitgegaan dat er geen tuin in de vorm van privégrond aan de achterzijde mag worden gerealiseerd, daar waar deze direct zal grenzen aan het achtergelegen (beoogd openbare) gebied. Daarom ligt de grens van de wijzigingsbevoegdheid vooralsnog op de bestaande achtergevel van de panden aan de Westhavenkade.

4.3. Locatie Museum Vlaardingen

Er zijn plannen ontwikkeld voor een nieuw museum. Het oude Visserijmuseum ondergaat daarbij een grote transformatie tot het Museum Vlaardingen. Het is de bedoeling om in dit nieuwe museum niet alleen de stadsgeschiedenis te tonen, maar ook de geschiedenis van Vlaardingen zelf als belangrijke visserijhaven en de archeologie. Het is verder de bedoeling om andere activiteiten in het nieuwe pand op te nemen. Hierbij wordt concreet gedacht aan ondergeschikte detailhandel en dienstverlening (o.a. museumwinkel), zelfstandige vergaderruimten en zalenverhuur (trouwlocatie) met bijbehorende ondergeschikte kantoorruimten en horecavoorziening (museumrestaurant).

De uitbreiding is in het bestemmingsplan opgenomen. Het plan en de uitvoerbaarheid zijn beschreven in een ruimtelijke onderbouwing die als zodanig bij het ontwerp bestemmingsplan ter visie heeft gelegen en nu (hieronder) is verwerkt / uiteengezet.

Huidige situatie

Het bestaande museum is aangewezen als rijksmonument. Ook de bouwtechnisch met het rijksmonument verbonden aanbouw maakt onderdeel uit van het rijksmonument.

Toekomstige situatie

Het huidige monumentale pand wijzigt ten aanzien van de functies die in het gebouw zijn gehuisvest. Het pand zal plaats bieden aan zakelijke dienstverlening, kantoor- en vergader-ruimten, zalenverhuur en ondersteunende horeca (o.a. catering). Aan de uiterlijke verschijnings-vorm van het oorspronkelijke pand verandert niets. Wel zijn voor de vestiging van deze functies aanpassingen in het gebouw nodig.

Om plaats te bieden aan de uitbreiding van het museum zijn twee percelen aan de Vetteoordskade en de Westhavenkade aan het museum overgedragen. De hierop aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt in het bouwplan verwerkt. Zo zal het pand aan de Westhavenkade 56 de entree gaan vormen van het nieuwe museum. Door het aanbrengen van een transparante pui krijgt de voorgevel een meer eigentijdse uitstraling.

De uitbreiding van het museum manifesteert zich met name aan de zijde van de Vetteoordskade. Het bestaande museum en de oorspronkelijke gevel van het pakhuis zijn duidelijk te herkennen in de gevelaanzichten. Dit wordt benadrukt door de terugliggende en transparante uitvoering van de gevel van de nieuwbouw.

Het bouwplan voorziet in het volledig bebouwen van het plangebied. De bruto vloeroppervlakte is als volgt verdeeld over de uitbreiding van het museum:

- Begane grond: 593 m²
- Eerste verdieping: 200 m²
- Tweede verdieping: 627 m²



Afbeelding 29 3D-aanzichten museum (Bron: ruimtelijke onderbouwing)



Het bouwplan voorziet in het volledig bebouwen van het plangebied. Het grootste deel van de uitbreiding zal worden ingericht als expositieruimte en VVV-kantoor in combinatie met de ANWB (ondergeschikte dienstverlening) en museumrestaurant. Het VVV-kantoor en de ANWB houden zich in principe aan de openingstijden van het museum en zijn ook alleen via de entree van het museum bereikbaar. De ondergeschikte kantoorfunctie, zelfstandige vergaderruimten en zalenverhuur (trouwlocatie) met bijbehorende ondergeschikte horecavoorziening worden ondergebracht in het monumentale deel van het museum.

Ten behoeve van de nieuwbouw worden er gebouwen (gedeeltelijk) gesloopt.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Een ontwikkeling op deze plaats binnen het oude stadshart vraagt om een goede afstemming op de bestaande bebouwingskarakteristiek. Ook het feit dat de nieuwbouw in verbinding komt te staan met een rijksmonument is een belangrijk aandachtspunt geweest bij het uitwerken van de plannen. Hierbij is het streven om de historisch waardevolle bebouwing zoveel mogelijk te behouden en te integreren in de nieuwbouw van het museum.

De nieuwbouw van het museum blijft onder de goot- en van het bestaande museum, waardoor het zwaartepunt qua bouwmassa bij het huidige museumgebouw blijft liggen. In de plannen is een duidelijk onderscheid gemaakt in de materialisering. De voornamelijk uit baksteen opgetrokken cultuurhistorische bebouwing contrasteert bij de moderne transparant uitgevoerde gevel van de nieuwbouw. Hierbij valt met name de voorgevel van het pakhuis aan de Vetteoordskade op, die is verwerkt in de gevel van de nieuwbouw en iets uitsteekt ten opzichte van deze gevel.

De nieuwbouw loopt parallel aan de bestaande rooilijnen, waardoor sprake is van een goede inpassing in de bestaande bebouwingskarakteristiek. Onderhavige ontwikkeling zal zorgen voor een duidelijke profilering van het museum aan de zijde van de Vetteoordskade. De hier aanwezige zoals de minder karakteristieke aanbouw met venster en muur met afrastering zullen vervangen worden door de nieuwbouw, waardoor er meer eenheid ontstaat in de uitstraling van het museum. De afwisselende kap van de nieuwbouw maakt een duidelijk contrast en past bij de moderne gevel. Door de kaprichting van de nieuwbouw haaks op de weg te positioneren wordt aangesloten op de overwegende kaprichting van de Vetteoordskade en die van het bestaande pakhuis.

Onderhavige ontwikkeling zorgt voor versterking van de functie als museum voor de stad Vlaardingen met een breder scala aan activiteiten. Door de nieuwbouw ontstaat veel ruimte om de expositieruimte uit te breiden en nieuwe functies toe te voegen die bijdragen aan deze verbreding. Het nieuwe museum representeert zich ook duidelijk aan de zijde van de Vetteoordskade met een eigentijdse gevel met behoud van het bestaande pakhuis als eyecatcher. Tevens wordt een impuls gegeven aan de zijde van de Westhavenkade door het pand aan de Westhavenkade 56 te renoveren. Door de gevel van dit pand op bepaalde punten te onderbreken en te werken met een transparante gevel ontstaat een moderne en eigentijdse entree. De nieuwe ontwikkeling wordt op zorgvuldige wijze ingepast en zorgt voor herstel en opname van historisch waardevolle bebouwing in het ontwerp. Naast het moderne karakter van de nieuwbouw blijven ook nadrukkelijk oude elementen behouden en versterkt. Hierdoor is sprake van een goede balans tussen nieuwbouw en behoud van het cultuurhistorie.

Beschermd Stadsgezicht

Bij de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing is ook rekening gehouden met het Beschermd Stadsgezicht. Aangezien de uitbreiding van het museum wordt gebouwd in de grens van het bouwvlak en de oorspronkelijke gevel van het pakhuis aan de Vetteoordskade wordt opgenomen in de gevel van de nieuwbouw past het plan binnen de historische bouwhoogte van 3 bouwlagen met/plus kapverdieping. Daarnaast is de goot- en bouwhoogte van de nieuwbouw lager dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande museum en heeft de nieuwbouw een zelfde kaprichting als het bestaande pakhuis. Hierdoor draagt deze ontwikkeling ook bij aan het beschermd stadsgezicht.

Door afstemming van de goot- en bouwhoogte van de nieuwbouw op het bestaande museum, het verwerken van de oorspronkelijke gevel van het pakhuis in de nieuwbouw, het behouden van



de gevelindeling aan de Westhavenkade 56 en het respecteren van de bestaande rooilijnen worden de cultuurhistorische waarden op voldoende wijze ingepast in het ontwerp.

Uit de bouwhistorische verkenning blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn om het terrein te herontwikkelen met behoud van zoveel mogelijk historische waarden. Allereerst zorgt een nieuwe ruime entree aan de Westhavenkade 56 voor het herstellen van een historische verbinding tussen de kade en de achterzijde van het perceel. De nieuwe pui is bescheiden en sober van uitstraling, waardoor er geen dominantie van uit gaat. Het gebouw blijft behalve de aangepaste pui voor het overgrote deel onveranderd, waardoor de historische gevelwand zoveel mogelijk intact blijft. De voorgevel van het pakhuis aan de Vetteoordskade komt prominent terug in de gevel van de nieuwbouw. De begane grondvloer en de verdiepingsvloer worden gebruikt als tentoonstellingsruimte. De gevel en het volume van het pakhuis krijgen een nieuwe functie in de nieuwbouw en illustreren het gebruik van een dergelijk pakhuis.

Parkeren auto's

Parkeerbalans

In het meest recente parkeeronderzoek is de parkeerdruk 's nachts en overdag gemeten. Rondom het plangebied is de druk op de bestaande, openbare parkeervoorzieningen hoog. Er is in de wijk relatief weinig mogelijkheid om op eigen grond te parkeren.

Het afstemmen van het parkeeraanbod op de parkeervraag gebeurt bij het opstellen van de parkeerbalans behorende bij een bouwplan. In de parkeerbalans staan voor diverse functies parkeernormen opgenomen. De parkeernormen volgen uit parkeerkencijfers die landelijk bepaald zijn door het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW). Voor Vlaardingen zijn de landelijke parkeerkencijfers vertaald naar Vlaardingse parkeernormen, opgenomen in de nota Parkeerbeleid Vlaardingen 2008.

Het bouwplan betreft een museum met ondersteunende functies als ondergeschikte kantoren, zalen- en vergaderruimten. De functies die op deze locatie zullen worden gevestigd komen het meest overeen met de functie museum en de functie detailhandel waarvoor parkeernormen bekend zijn. De locatie is, conform de Parkeernota Vlaardingen 2008, gelegen in 'Middengebied'. De parkeernorm voor de functies in het bouwplan zijn op deze locatie 0,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo museum en 4 parkeerplaatsen per 100 m² detailhandel, conform de Parkeernota Vlaardingen 2008.

Het bouwplan voorziet niet in de realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein, zodat een eventuele toename van de parkeerbehoefte volledig in het openbare gebied opgevangen dient te worden.

In principe geldt dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. De betreffende regeling in de Bouwverordening en het bestemmingsplan maakt het echter mogelijk om in afwijking van die regeling omgevingsvergunning te kunnen verlenen, als op andere wijze aan de nodige parkeerplaatsen wordt voldaan of als het voldoen aan de parkeerplaatsverplichting door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren sluit. Parkeren op eigen terrein is bij dit bouwplan niet mogelijk, zodat de parkeerdruk in de omgeving is bekeken.

Parkeerbehoefte

In deze paragraaf is een vergelijking gemaakt tussen de parkeerbehoefte op grond van mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan en de parkeerbehoefte als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. In de vergelijking wordt gebruik gemaakt van de maximale mogelijkheden, wat wil zeggen het planologisch toegestane gebruik met de hoogste verkeersbelasting.

Op grond van het geldende bestemmingsplan geldt ter plaatse van het bestaande museum de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden, culturele voorzieningen' met de aanduiding 'museum met bijbehorend open erf' ten behoeve van een museum met de daarbij behorende gebouwde en ongebouwde voorzieningen. Aangezien hier maar één gebruik mogelijk is, namelijk museum, en de voorgenomen ontwikkeling eveneens voorziet in een museum, is deze buiten de vergelijking gehouden.

Voor de uitbreiding van het museum geldt nu de bestemming 'Visverwerkende bedrijven'. Hier is gebruik ten behoeve van visbewerkingsinrichtingen en bedrijven in ten hoogste categorie 3



toegestaan. Ter plaatse van het pand Westhavenkade 56 zijn tevens de functies detailhandel en kantoren toegestaan, waarbij detailhandel is beperkt tot 400 m² bvo.

In de huidige situatie zijn ter plaatse van de voorgenomen uitbreiding van het museum de volgende functies met de grootste parkeervraag op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk:

- 300 m² bvo detailhandel; wijk-/buurt-/dorpscentra (4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo)
- 425 m² bvo bedrijven; arbeidsintensief – bezoekers extensief / garage / transport (2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo)

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ontstaat de volgende parkeervraag:

- 1230 m² bvo uitbreiding museum (0,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo)
- 135 m² bvo detailhandel; wijk-/buurt-/dorpscentra (4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo)

In de parkeerbalans is de parkeervraag van de voorgenomen ontwikkeling gesaldeerd ten opzichte van de grootste parkeervraag op grond van het geldende bestemmingsplan in de huidige situatie. Na salderen neemt de parkeerdruk op de omgeving op nagenoeg alle momenten van de week met de voorgenomen ontwikkeling af ten opzichte van wat mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan. Alleen overdag tijdens de weekenden (op zaterdag- en zondagmiddag) neemt de parkeerdruk toe in de nieuwe situatie ten opzichte van wat in de huidige situatie mogelijk is.

De invloed van het bouwplan op de parkeerdruk rondom de locatie van het museum is bekeken. Er verdwijnen geen parkeerplaatsen en er worden in totaal 3 parkeerplaatsen aan de openbare ruimte toegevoegd door het vervallen van de nabijgelegen laad- en losstrook aan de Westhavenkade en wijzigen daarvan in reguliere parkeerplaatsen.

De berekening van de parkeerdruk is in een straal van 150 meter rondom de locatie van het museum opgenomen, zowel voor de huidige situatie als met de voorgenomen uitbreiding van het museum. De parkeerdruk is gemeten in januari 2012. De gegevens uit de gesaldeerde parkeerbalans zijn gebruikt voor de berekening van de parkeerdruk in de situatie met de voorgenomen uitbreiding van het museum. Op alle gemeten tijdstippen daalt de parkeerdruk in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie.

In januari 2012 is het aantal parkeerders niet gemeten op het tijdstip wanneer volgens de gesaldeerde parkeerbalans de parkeervraag in de nieuwe situatie het meest ongunstigste is ten opzichte van de huidige situatie, namelijk de zondagmiddag. De verwachting is echter dat op de zondagmiddag de extra parkeervraag als gevolg van de voorgenomen uitbreiding van het museum in het gebied past. Op zondagmiddag zijn er in het algemeen minder auto's in een overwegend woongebied geparkeerd dan in de nachtelijke uren, het aanwezigheidspercentage van auto's van bewoners is dan circa 70% ten opzichte van 100% in de nachtelijke uren.

De parkeercapaciteit in de Vetteoordskade kan mogelijk door de weeks vergroot worden aangezien er nu 8 parkeerplaatsen liggen waar alleen van vrijdagavond 18.00 uur tot en met zondag geparkeerd mag worden. Hiervoor is in 2007 een verkeersbesluit genomen, om door de weeks het laden en lossen mogelijk te maken. Met de nieuwe functies rondom de Vetteoordskade moet nader bezien worden of wijziging mogelijk is. Een eventuele wijziging moet in een verkeersbesluit vastgelegd worden.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect parkeren geen belemmeringen is voor onderhavige ontwikkeling.

Parkeren fiets

Bij ontwikkelingen moeten voldoende fietsparkeerplaatsen aangebracht worden. De toepassing van de meest recente fietsparkeernormen bij ontwikkelingen zorgt voor voldoende fietsparkeerplaatsen. Met behulp van de fietsparkeertool is uitgerekend dat voor een museum van 1420 m² bvo minimaal 12 fietsparkeerplaatsen nodig zijn (zie de tabel). Aan de overzijde van de Westhavenkade tegenover het museum liggen in de bestaande situatie al 16 fietsparkeerplaatsen. Hierdoor wordt ruimschoots voldaan aan de behoefte.



Fietsparkeertool: details berekening	
Gegevens Functie	
Functie	Museum
Locatie	-
Grootte	1420 m2 bvo
Plaats	Vlaardingen
Maatgevend moment	
Berekening behoefte aantal fietsparkeerplaatsen	
volgens telling (incl extra capaciteit)	-
volgens kencijfers met standaard aannames	12
Aannames voor de berekening (waarden kunnen worden aangepast)	
% fietsgebruik	10
aantal personen op drukste uur van week	106
verblijfstijd in minuten	60 (max 60 min)
extra capaciteit (voor frictieleegstand en groei):	0.2
correctiefactor voor fietsgebruik Vlaardingen	1

Tabel 7 Overzicht berekening fietsparkeertool (Bron: Ruimtelijke onderbouwing)

Overige milieu- en omgevingsaspecten

Geluidhinder

Voor de Westhavenkade en Vetteoordskade geldt een 30 km/uur regime waardoor er geen wettelijke zone geldt in het kader van wegverkeerslawaaï. Een museum met expositieruimten, winkel, kantoor- en vergader-faciliteiten is verder geen geluidgevoelige functie is in de zin van de Wet geluidhinder. Hierdoor hoeft en is er geen akoestisch onderzoek uitgevoerd en zijn er vanuit wegverkeerslawaaï en industriellawaai geen bezwaren tegen de uitbreiding.

Luchtkwaliteit

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ en fijn stof. Verder blijkt dat de uitbreiding van het museum ruimschoots valt binnen de kaders van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er is vanuit dat oogpunt dan ook geen belemmering of knelpunt te verwachten ten aanzien van deze ontwikkeling.

Externe veiligheid

Met betrekking tot externe veiligheid blijkt dat er geen risicobronnen zijn in de directe nabijheid van de uitbreiding. De planlocatie ligt buiten 10-6 contouren voor het plaatsgebonden risico van risicobronnen in de verdere omtrek. Uit de risicokaart blijkt dat de planlocatie in de invloedsgebieden van Shell, DL Freight Management en VOPAK ligt. Het groepsrisico ligt ruim beneden de oriëntatiewaarde. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) is in de gelegenheid gesteld te adviseren over zelfredzaamheid en hulpverlening. Door de VRR is een scenario-analyse Externe Veiligheid voor Vlaardingen opgesteld. Hieruit blijkt dat het plannen met deze omvang niet meer voorgelegd hoeven te worden aan de VRR. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid ten aanzien van de ontwikkeling. Er zijn geen bouwkundige maatregelen nodig.

Bodemkwaliteit

Uit bodemonderzoek is gebleken dat er vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit geen bezwaren zijn tegen de uitbreiding van het museum.

Bedrijvigheid en milieuzonering

De beoogde functies zijn volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zodanig weinig milieubelastend dat er vanuit het oogpunt van milieuzonering geen bezwaar is tegen de ontwikkeling.



Beschermde natuur

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van flora en fauna. Voor de omgevingsvergunning kan volstaan worden met de uitgevoerde eco-effectscan en de notitie jaarrond beschermde nesten. Wel dient in het kader van de omgevingsvergunning voor het slopen een tweede inventarisatieronde op basis van het vleermuisprotocol plaats te vinden. Als hieruit blijkt dat er vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn dan dient volgens aangepaste werkwijze gesloopt te worden en dient de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats te worden behouden, bijvoorbeeld door inmettelen van vleermuiskasten in de nieuwe gebouwen. Door uitbreiding wordt het plangebied volledig bebouwd.

Water

Aangezien het plangebied nu al volledig is bebouwd c.q. verhard, is er geen sprake van toename van het oppervlak dat verhard of bebouwd is. Er zijn hierdoor geen effecten te verwachten op de berging- en afvoer van water. In de nieuwbouw van het museum zal een gescheiden rioolstelsel worden aangebracht wat, zolang er in het openbare gebied geen gescheiden rioolstelsel aanwezig is, bij het verlaten van het perceel zal worden gekoppeld met het vuilwaterriool. Het monument zal ook in de toekomst in zijn totaliteit aangesloten blijven op het vuilwaterriool. Er zullen voor de nieuwbouw geen uitlopende materialen zoals zink en lood worden gebruikt. Voor het monument zal bij herstelwerkzaamheden het gebruik van zink en lood onvermijdelijk zijn.

Archeologie

De archeologische waarde van de gronden is nog niet vastgesteld. Op dit moment is het terrein nog volledig bebouwd/verhard waardoor er onvoldoende mogelijkheden zijn om te onderzoeken. Na sloop van de boven maaiveld aanwezige bebouwing/verharding zal nader bureau- en/of booronderzoek plaatsvinden. In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal de archeologische waarde van het terrein door bureau- en/of booronderzoek worden vastgesteld en wordt besloten op welke manier met eventuele aangetroffen waarden wordt omgegaan.

4.4. Locatie voormalig KPN-gebouw

Er is een ontwerp gemaakt voor hergebruik van het voormalig KPN-pand aan de Westhavenkade 40 in Vlaardingen t.b.v. de Vrije Academie en Muziekcentrum Opmaat. De herhuisvesting is onderdeel van de beoogde fusie van beide instellingen tot het Centrum Kunsteducatie. Gebleken is dat het pand te klein was om het volledige programma te huisvesten ook nadat rekening is gehouden met synergie door gezamenlijk gebruik. Uitbreiding van het pand wordt noodzakelijk geacht. Deze uitbreiding is beoogd op de plek van de loods en op het open erf aan de achterzijde van het pand (zie afbeelding 30).

De uitbreiding is in het bestemmingsplan opgenomen. Het plan en de uitvoerbaarheid zijn beschreven in een ruimtelijke onderbouwing die als zodanig bij het ontwerp bestemmingsplan ter visie heeft gelegen en nu (hieronder) is verwerkt / uiteengezet.

Huidige situatie

De locatie wordt aan de zuidkant omgeven door achtererven. Het open erf wordt incidenteel gebruikt als parkeerplaats voor onderhoudsmedewerkers van KPN. Het open erf is van het openbaar gebied afgesloten middels een muur langs de Landstraat en twee poorten. De muur langs de Landstraat staat in de rooilijn van de andere bebouwing aldaar. De hoogte van de muur vanaf straatniveau is ruim 2 meter. Landstraat en Vossenstraat zijn geen doorgaande wegen. De voornaamste verkeersdruk wordt veroorzaakt door bewoners en mensen die parkeren op de parkeerplaats tegenover de locatie. Op het open erf staat een loods die zal worden gesloopt.

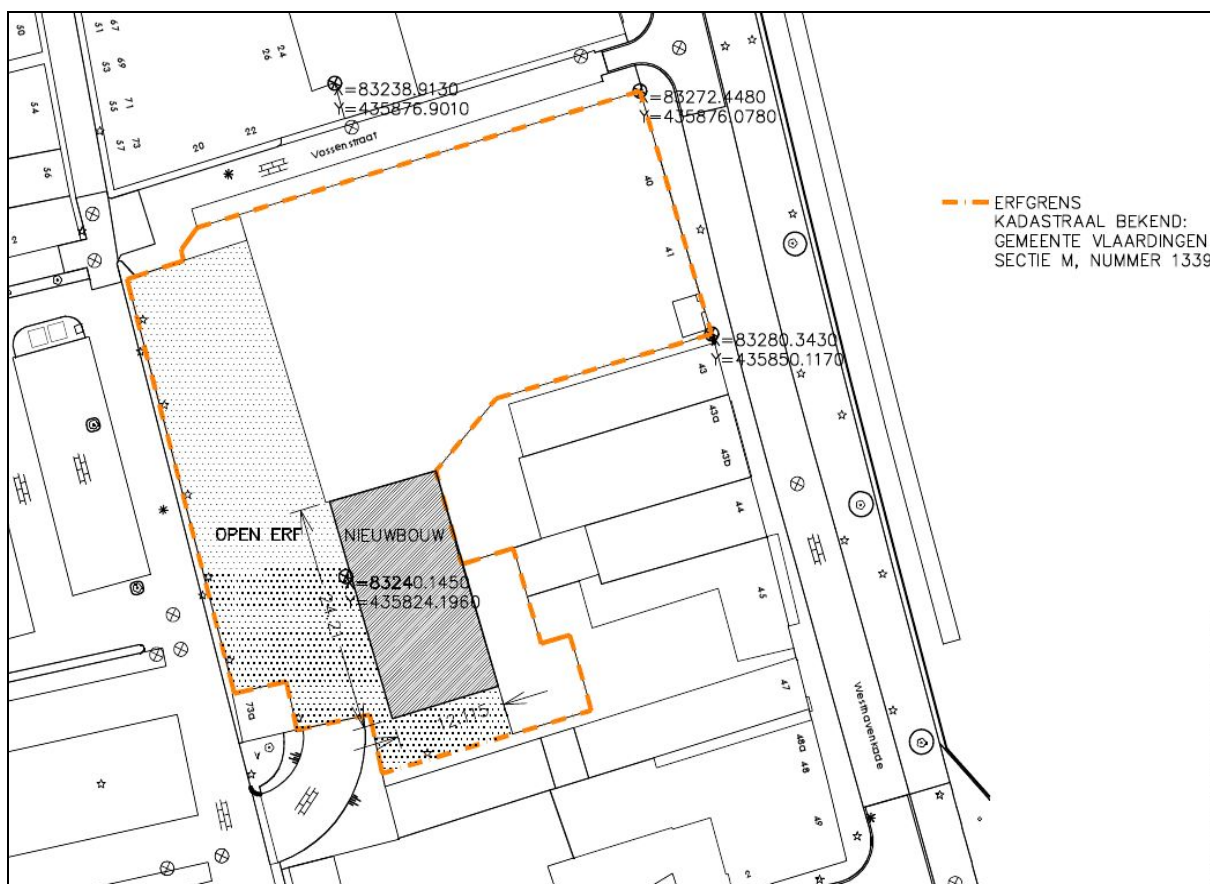
Toekomstige situatie

Ten behoeve van de Vrije Academie wordt een uitbreiding gerealiseerd. Deze uitbreiding komt op de plek van de loods en op het open erf (zie afbeelding 30). In deze uitbreiding komen drie lokalen voor tekenen/grafiek, tekenen/schilderen en keramiek. Verder zal de uitbreiding de

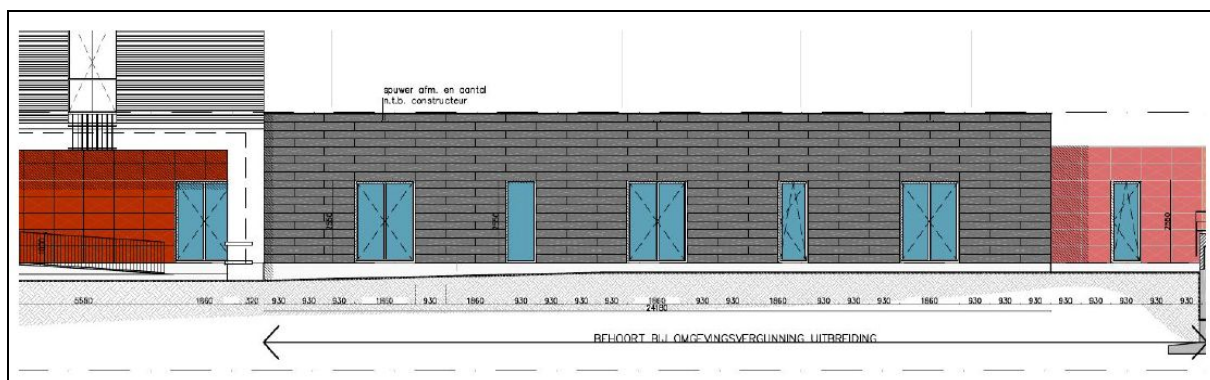
bestaande karrenberging verbinden met het hoofdgebouw. In de karrenberging komen het edelsmeden lokaal en de werkplaats voor de kunstuitleen (kelder). De bouwhoogte van de uitbreiding is circa 4,5 meter (zie afbeelding 31).

Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

De uitbreiding van het bestaande pand aan de achterzijde is voor de omgeving van beperkte betekenis.



Afbeelding 30 Uitbreiding achterzijde voormalig KPN-gebouw (Bron: concept ruimtelijke onderbouwing)



Afbeelding 31 Uitbreiding achterzijde / westgevel (Bron: concept ruimtelijke onderbouwing)



Parkeren auto's

Parkeerbalans

Het afstemmen van het parkeeraanbod op de parkeervraag gebeurt bij het opstellen van de parkeerbalans behorende bij een bouwplan. In de parkeerbalans staan voor diverse functies parkeernormen opgenomen. De parkeernormen volgen uit parkeerkencijfers die landelijk bepaald zijn door het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW). Voor Vlaardingen zijn de landelijke parkeerkencijfers vertaald naar Vlaardingse parkeernormen, opgenomen in de nota Parkeerbeleid Vlaardingen 2008.

Het bouwplan betreft de uitbreiding van het voormalig KPN-pand aan de Westhavenkade 40 in Vlaardingen ten behoeve van de Vrije Academie en Muziekcentrum Opmaat met drie lokalen (zie de plattegrond in paragraaf 3.2). De functie die op deze locatie zal worden gevestigd komt het meest overeen met de functie sociaal cultureel/wijkgebouw waarvoor parkeernormen bekend zijn. De locatie is, volgens de Parkeernota Vlaardingen 2008, gelegen in het middengebied. De parkeernorm voor een wijkgebouw bedraagt 1 per 100 m² bvo, conform de Parkeernota Vlaardingen 2008.

Voor het parkeren bij dit bouwplan zijn dan 9 parkeerplaatsen nodig.

Parkeerbehoefte

Het bouwplan voorziet in de realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein, namelijk 9 plaatsen. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (24) voldoet echter volledig aan de behoefte (9), zodat de gehele toename van de parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen wordt.

De bestaande bebouwing heeft een parkeervraag van 10 parkeerplaatsen, gezien de culturele bestemming van dit pand. Dit is op te vangen op eigen terrein. Tezamen met de toevoeging van de nieuwe bebouwing zijn in totaal 19 parkeerplaatsen nodig. Op eigen terrein zijn 24 parkeerplaatsen aanwezig. Dit is voldoende om de parkeerdruk op te vangen.

Conclusie

De gehele toename van de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgevangen.

Overige milieu- en omgevingsaspecten

Geluidhinder

De uitbreiding t.b.v. de vrije academie ligt aan een niet doorgaande weg waar 30 km per uur mag worden gereden en ligt daarom niet in een zone in de zin van de wet geluidhinder. De uitbreiding ondervindt geen hinder van wegverkeerslawaai.

De uitbreiding t.b.v. de vrije academie ligt ca. 375 meter van de dichtstbijzijnde industrielocatie. De locatie valt binnen de geluidscontour 50-54dB. Met de toegepaste gevelconstructie wordt een geluiddemping bereikt van 20dB. Het geluidniveau in het verblijfsgebied komt daarmee onder de vereiste 35dB(A). De teken- en keramieklokalen zijn geen geluid belastende activiteiten. De uitbreiding veroorzaakt geen toename van (industrie)geluidsoverlast.

Op grond van het Besluit geluidhinder spoorwegen bevinden zich langs alle spoorwegen geluidzones. Voor deze spoorlijn is dat aan weerszijden een zone van 100 meter. De uitbreiding ten behoeve van de vrije academie ligt ca. 300 meter van de spoorlijn Rotterdam-Hoek van Holland. Daarmee ligt de uitbreiding ruim buiten de geluidcontouren als aangegeven op de geluidkaart, geluid vanwege spoorwegen.

Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is van belang dat het aantal cursisten dat met de auto naar les komt op de nieuwe locatie niet groter zal zijn dan op de oude locatie (Oosthavenkade). De verkeer aantrekkende werking ter plaatse van de nieuwe locatie zal gering zijn. Er wordt door verplaatsing van de functie geen toename van de concentratie stikstofdioxide of fijn stof veroorzaakt. Op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen is het verboden om kwetsbare functies te realiseren op minder dan 100 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg.

De uitbreiding van de Vrije academie aan de Westhavenkade betreft geen kwetsbare functie en valt daarmee niet onder de werking van het Besluit.



Bodemkwaliteit

Uit bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de grond op de locatie slechts licht verontreinigd is met zink en minerale olie en dat het grondwater licht verontreinigd is met arseen. De locatie is geschikt voor de beoogde bestemming en er is geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

Bedrijvigheid en milieuzonering

Wanneer er sprake is van een gebied met functiemenging (wat in onderhavig geval kan worden vastgesteld) geldt er de categorisering A, B, C waarbij A de lichtste categorie betreft. De uitbreiding van het visserijmuseum betreft detailhandel, expositieruimte en kleinschalige kantoor- en vergaderfaciliteiten. Voornoemde functies vallen volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' onder categorie A. Functies die onder categorie A vallen zijn zodanig weinig milieubelastend dat deze aanpandig kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit bij aangrenzende geluidgevoelige functies zijn hierbij toereikend. Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering is er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Externe veiligheid

Met betrekking tot externe veiligheid blijkt dat er geen risicobronnen zijn in de directe nabijheid van de uitbreiding. De planlocatie ligt buiten 10-6 contouren voor het plaatsgebonden risico van risicobronnen in de verdere omtrek. Uit de risicokaart blijkt dat de planlocatie in de invloedsgebieden van Shell, DL Freight Management en VOPAK ligt. Het groepsrisico ligt ruim beneden de oriëntatiewaarde. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) is in de gelegenheid gesteld te adviseren over zelfredzaamheid en hulpverlening. Door de VRR is een scenario-analyse Externe Veiligheid voor Vlaardingen opgesteld. Hieruit blijkt dat het plannen met deze omvang niet meer voorgelegd hoeven te worden aan de VRR. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid ten aanzien van de ontwikkeling. Er zijn geen bouwkundige maatregelen nodig.

Beschermde natuur

Voor de uitbreiding wordt bij sloop-/renovatie activiteiten van de gevels voor vogels zoals de huis- en gierzwaluw en vleermuizen nader onderzoek geadviseerd. Verder moeten de bouwwerkzaamheden, als er sprake is van broedende vogels, buiten het broedseizoen worden uitgevoerd.

Water

De uitbreiding van de het pand heeft een oppervlak van ongeveer 294 vierkante meter. De uitbreiding vindt plaats op een plek die nu is verhard met klinkerbestrating en betonplaten. Het hemelwater van het dak wordt geloosd op de bestaande riolering. Gezien het feit dat door de uitbreiding geen wijzigingen optreden in het percentage verharding, oppervlakte dak is gelijk aan oppervlakte bestrating, zijn er geen nadelige gevolgen te verwachten voor kwaliteit en kwantiteit van het water in het gebied.

Archeologie

Er is een archeologisch advies gegeven ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing. De conclusie luidde dat het archeologisch onderzoek in voldoende mate de archeologische waarde van het terrein aantoonde, de ingrepen geen bedreiging vormen voor mogelijk aanwezige archeologische resten en er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Als gevolg van gewijzigde plannen zal er echter wellicht toch vervolgonderzoek dienen plaats te vinden voor aanvang van de heiwerkzaamheden.



4.5. Locatie Hoogvliet

Er wordt gewerkt aan een plan voor herontwikkeling in de vorm van sloopnieuwbouw op de locatie van de supermarkt Hoogvliet aan de Parallelweg. Het plan behelst het vergroten en anders ontsluiten van de supermarkt en het realiseren van appartementen boven op de winkel.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor herontwikkeling zijn als volgt:

- Maximaal 30 woningen bovenop de supermarkt (dus exclusief de beoogde woningen aan het binnenterrein).
- De supermarkt (zonder bovenwoningen) heeft een maximale bouwhoogte van 6 meter.
- De maximale bouwhoogte ter plaatse van de woningen op de supermarkt is 15 meter, wat in de praktijk inhoudt dat er op de supermarkt maximaal 3 woonlagen mogen worden gerealiseerd.
- De maximale gevellengte van de woonbebouwing in Prins Hendrikstraat is 35 meter, zodat er ruimte overblijft voor de ontsluiting van de garage en een strook van minimaal 4 meter ten behoeve van een doorgang naar het binnenterrein.
- Gelet op de op termijn beoogde herontwikkeling van het binnenterrein is een kwalitatief goede uitstraling naar het binnenterrein van belang. Een achterkant van de winkel is daar dus niet gewenst. Daarom zijn daar woningen voorzien. De maximale gevellengte van die woningen is 21 meter. De maximale bouwhoogte is 12 meter.
- Parkeren ten behoeve van de supermarkt wordt gerealiseerd onder de winkel en wordt ontsloten via de Prins Hendrikstraat. De entree van de garage moet de mogelijkheid bieden om in de toekomst desgewenst de beoogde parkeervoorziening ten behoeve van de herontwikkeling van het binnenterrein te kunnen ontsluiten.
- Parkeren ten behoeve van het wonen wordt geprojecteerd op een dek boven op de winkel en wordt ontsloten vanaf de Parallelweg.

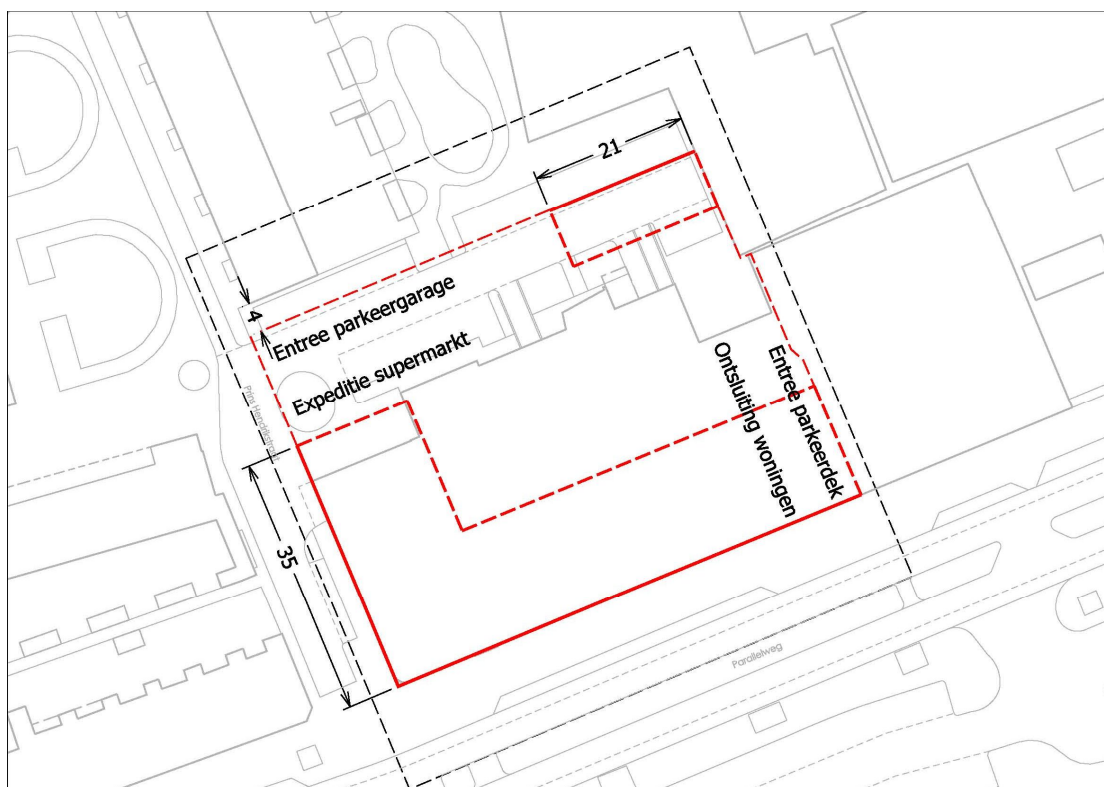
Gelet op de positie van de nieuwbouw ten opzichte van de directe omgeving is er een bezonningstudie gedaan naar het effect op de meest relevante nabijgelegen woning (Prins Hendrikstraat 119). Deze is opgenomen als bijlage (zie ook afbeelding 33). De conclusie van de studie is dat de nieuwbouw invloed heeft op de omgeving, maar gezien de beperktheid in invloedsgebied, datum, tijdstippen en mate van beïnvloeding kan geconcludeerd worden dat de nieuwe bezonnings situatie zeer acceptabel is.

Hoogvliet beoogt vooralsnog een uitbreiding van de supermarkt tot maximaal 3250 m² bvo (bruto vloeroppervlak, dus inclusief ontsluiting en expeditie) en maximaal 2300 m² vvo (verkoop vloeroppervlak). Dit is echter meer dan is meegenomen in de nieuwe detailhandelsnota, waarin is uitgegaan van een uitbreiding naar 1500 m² vvo (zie §6.3). Er zal nog moeten worden aangetoond (in het wijzigingsplan) dat de (winkel)uitbreiding voldoet aan hetgeen hierover in de detailhandelsnota is opgenomen. Dit houdt in:

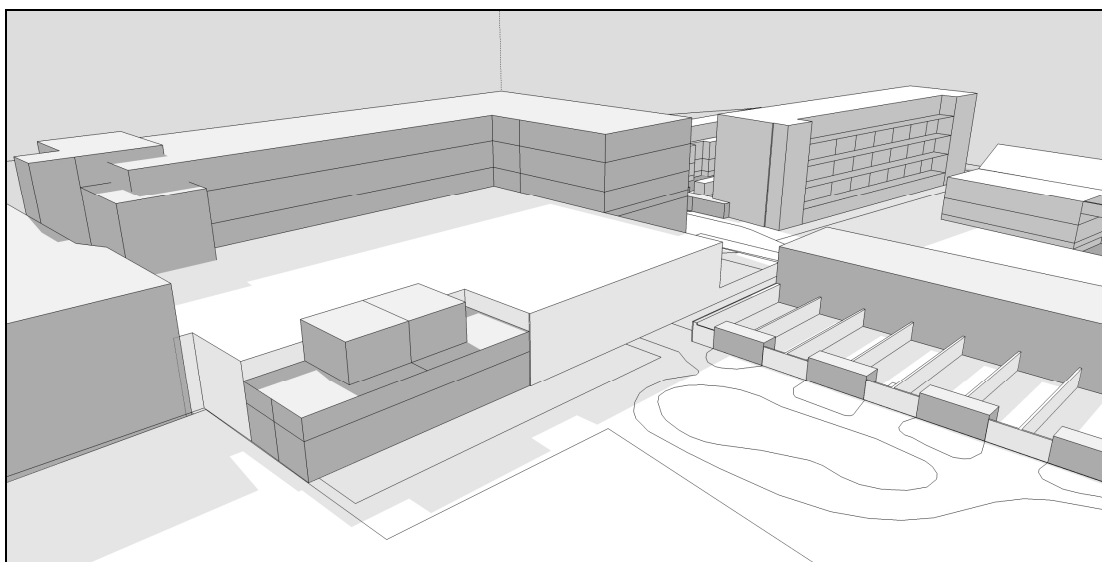
- dat de uitbreiding ruimtelijk past (verkeerstechnisch, milieutechnisch, op aanvaardbare afstand voor de consument, stedenbouwkundig);
- dat het modernisering (schaalvergroting betreft en hiermee de aantrekkingskracht van het winkelcentrum en de werkgelegenheid behouden blijft of toeneemt;
- dat de uitbreiding door middel van een distributieplanologisch onderzoek is onderbouwd. Een distributieplanologisch onderzoek, uitgevoerd door de branche/winkel die zich wil vestigen, zal moeten aantonen dat er vraag is vanuit de markt, dat er geen duurzame ontwrichting in de detailhandelsstructuur in Vlaardingen en de regio optreedt en welke verdringingseffecten er te verwachten zijn.

De herontwikkeling is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Dat betekent dat er een wijzigingsplan moet worden gemaakt om de herontwikkeling te kunnen realiseren. Het wijzigingsplan moet voldoen aan de randvoorwaarden die zijn opgenomen. In het wijzigingsplan zal ook nader moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan relevante eisen (dat het plan uitvoerbaar is). Aangezien het een wijzigingsbevoegdheid betreft, hoeft dat in dit

bestemmingsplan vooralsnog niet nader te worden uiteengezet. Er moet dan worden gedacht aan eisen met betrekking tot milieuhinder (o.a. geluidhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem), beschermde natuur (flora en fauna), archeologie en parkeren. Op basis van de betreffende paragrafen zijn er op dit moment geen redenen om aan te nemen dat de herontwikkeling niet uitvoerbaar is.



Afbeelding 32 Herontwikkeling Hoogvliet



Afbeelding 33 Visualisatie herontwikkeling Hoogvliet (Bron: bezonningstudie)

4.6. Locatie voormalig OJC-pand

Er wordt gedacht aan herontwikkeling in de vorm van sloopnieuwbouw op de locatie van het voormalige OJC-pand aan de Zomerstraat. De gedachte is nu om aldaar 8 eengezinswoningen te realiseren in combinatie met een stallingsgarage voor 14 auto's.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor herontwikkeling zijn als volgt:

- Een tweetal bouwblokken van elk 4 woningen met daartussen op de begane grond de garage. De buitenruimte ten behoeve van de woningen bevinden zich op het dak van de garage, aansluitend aan de eerste verdieping van de woningen.
- Het bouwblok aan de Zomerstraat heeft een hoogte van circa 10 meter (drie bouwlagen), het bouwblok aan de Zomerstraat een hoogte van circa 13 meter (vier bouwlagen). Er is (overigens) een niveauverschil van circa 60 cm tussen het maaiveld aan de Zomerstraat en het lager gelegen maaiveld aan de Abraham van der Lindenplaats.
- De vierde bouwlaag van het bouwblok aan de Zomerstraat zal zodanig worden ontworpen dat deze -per woning- mogelijk pas in een later stadium kan worden gerealiseerd. Ten behoeve van de daglichttoetreding van de op het dak van de stallingsgarage gelegen buitenruimten zal de achtergevel van deze bovenste bouwlaag terugliggen ten opzichte van de lager gelegen gevels.
- De breedte van het bouwplan bedraagt circa 19,6 meter, de kleinste dieptemaat bedraagt circa 28,8 meter, de grootste dieptemaat circa 34,8 meter.
- De woningen hebben op de eerste en tweede verdieping een dieptemaat van circa 9,5 meter, de dieptemaat op de begane grond varieert in verband met de vaste maat van circa 16 meter van de garage.
- De garage kan worden ontsloten vanuit de Abraham van der Lindenplaats / Zomerstraat (oostzijde) alsook vanuit de Abraham van der Lindenplaats / Zomerstraat (westzijde). De gedachte nu is om dat allebei te doen.



Afbeelding 34 Herontwikkeling voormalig OJC-pand

De herontwikkeling is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Dat betekent dat er een wijzigingsplan moet worden gemaakt om de herontwikkeling te kunnen realiseren. Het wijzigingsplan moet voldoen aan de randvoorwaarden die daarover zijn opgenomen. In het wijzigingsplan zal ook nader moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan relevante eisen (dat het plan uitvoerbaar is). Aangezien het een wijzigingsbevoegdheid betreft, hoeft dat in dit bestemmingsplan vooralsnog niet nader te worden uiteengezet. Er moet dan worden gedacht aan eisen met betrekking tot milieuhinder (o.a. geluidhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem), beschermde natuur (flora en fauna), archeologie en parkeren. Op basis van de betreffende paragrafen zijn er op dit moment geen redenen om aan te nemen dat de herontwikkeling niet uitvoerbaar is.

4.7. Woningen Pieter Karel Drossaertstraat, Stationsstraat en Prins Hendrikstraat

Er wordt door Waterweg Wonen gedacht aan een herontwikkeling van bestaande woningen aan de Pieter Karel Drossaertstraat, Stationsstraat en Prins Hendrikstraat (zie afbeelding 35). De herontwikkeling van deze woningen is in het Actieplan Wonen nog benoemd als het project PKD-kluswoningen. De gedachte is nu om de bestaande benedenbovenwoningen te mogen samenvoegen tot één (huur)woning, waarbij er verder de mogelijkheid is voor de erboven wonende bewoner om de hele begane grondlaag desgewenst te mogen gebruiken ten behoeve van economische functies. Welke functies dat precies zijn, is nog niet duidelijk. Het realiseren van nieuwe detailhandel (winkelzaken) en horeca (huiskamerrestaurants) wordt (door de gemeente) als beleidsmatig onwenselijk beschouwd. Wel mogelijk zijn kantoortjes, dienstverlening, cultuur en ontspanning (bijv. ateliers), maatschappelijk en ambachtelijke bedrijvigheid. Deze activiteiten zijn in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt als standaard én verruimde regeling (via afwijking) voor beroep en/of bedrijf aan huis. Hiermee wordt vastgelegd dat deze activiteit ook daadwerkelijk door de bewoner wordt uitgevoerd, in tegenstelling tot bijv. de woonbestemming met de aanduiding 'gemengd' (waar dat niet perse het geval hoeft te zijn).



Afbeelding 35 Woningen PKD-straat, Stationsstraat en Prins Hendrikstraat

4.8. Locatie Pieter Karel Drossaartstraat 241-243

In het voormalige bedrijfspand is geen actief bedrijf meer gevestigd. Het pand wordt te koop aangeboden. Ten behoeve van een eventuele herontwikkeling van de locatie is er een stedenbouwkundige verkenning gedaan. Aandachtspunt is dat er sprake is van hoogteverschil. Het maaiveld loopt af van circa 2,10 meter naar 1,70 meter en het binnenterrein ligt circa 1 meter lager dan straatniveau.

De randvoorwaarden voor herontwikkeling zijn als volgt:

- Voorkeur voor eengezinswoningen, dan maximaal 5 woningen.
- Appartementen zijn ook mogelijk, uitgangspunt daarbij is een oppervlakte van minimaal 85 m² per appartement (een kleinere oppervlakte is mogelijk mits er wordt gebouwd voor een specifieke doelgroep waardoor er gemotiveerd kan worden afgeweken van dat uitgangspunt).
- Goothoogte maximaal 9 meter, bouwhoogte maximaal 12 meter.
- Diepte van de bebouwing maximaal 11 meter (van belang is een open binnenterrein).
- Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein; er gelden de parkeernormen van de parkeernota.

De herontwikkeling is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Dat betekent dat er een wijzigingsplan moet worden gemaakt om de herontwikkeling te kunnen realiseren. Het wijzigingsplan moet voldoen aan de randvoorwaarden die daarover zijn opgenomen. In het wijzigingsplan zal ook nader moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan relevante eisen (dat het plan uitvoerbaar is). Aangezien het een wijzigingsbevoegdheid betreft, hoeft dat in dit bestemmingsplan vooralsnog niet nader te worden uiteengezet. Er moet dan worden gedacht aan eisen met betrekking tot milieuhinder (o.a. geluidhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem), beschermde natuur (flora en fauna), archeologie en parkeren. Op basis van de betreffende paragrafen zijn er op dit moment geen redenen om aan te nemen dat de herontwikkeling niet uitvoerbaar is.



Afbeelding 36 Locatie Pieter Karel Drossaartstraat 241-243 (Bron: stedenbouwkundige verkenning)

5. MILIEUHINDER

5.1. Algemeen

De gemeentelijke milieubeleidsvisie is niet meer van kracht. In 2011 wordt er gewerkt aan een uitvoeringsprogramma duurzaamheid, dat meer omvat dan milieuaspecten.

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 als het onderhavige. 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.

Onderzoek

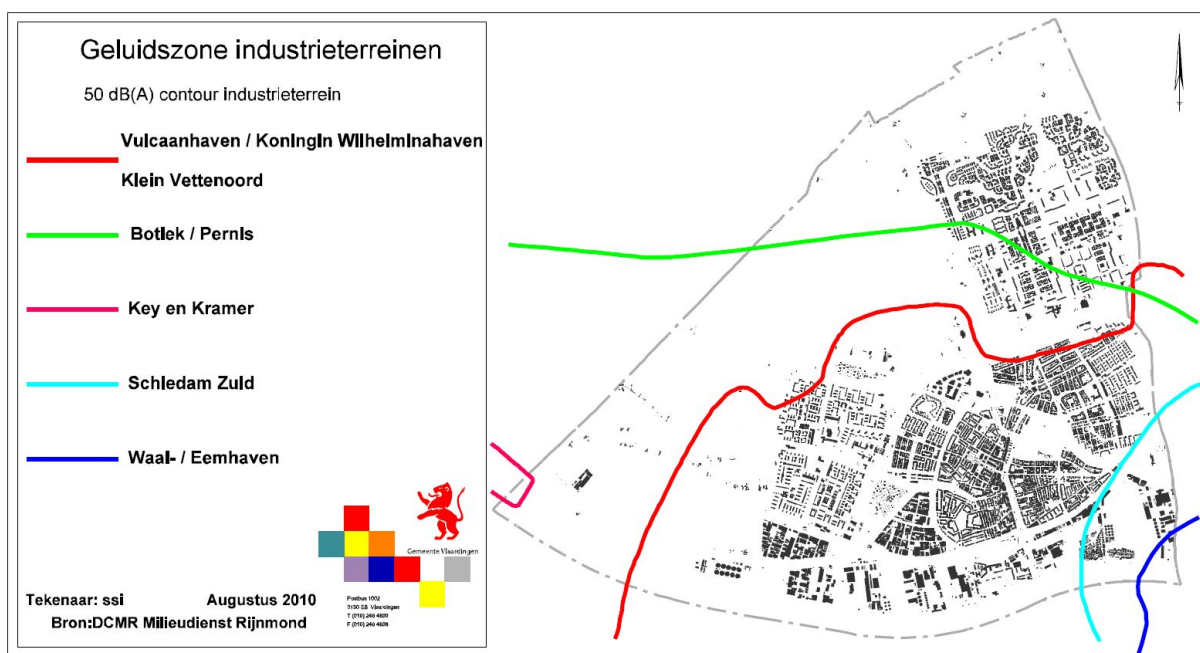
Langs de zuidzijde van het plangebied ligt de Parallelweg. Langs de noordzijde loopt de Zomerstraat, die overgaat in de Dayer. Tussen deze wegen liggen van noord naar zuid lange straten (Willem Pijperstraat / Diepenbrockstraat, Pieter Karel Drossaartstraat, Stationsstraat, Prins Hendrikstraat). Langs de oostzijde van het plangebied loopt de Westhavenkade. Alleen voor de Parallelweg geldt een 50 km regime. Voor de overige wegen in het plangebied geldt een 30 km regime.

Op representatieve punten langs genoemde wegen zijn berekeningen uitgevoerd om de toekomstige akoestische belasting te bepalen. Er is een geluidberekening uitgevoerd voor het bestemmingsplangebied. De basis voor de berekening is het verkeersmodel Questor, prognose 2020. Het resultaat is weergegeven in onderstaande tabel. Het volledige model met geluidcontouren is opgenomen in bijlage 4.

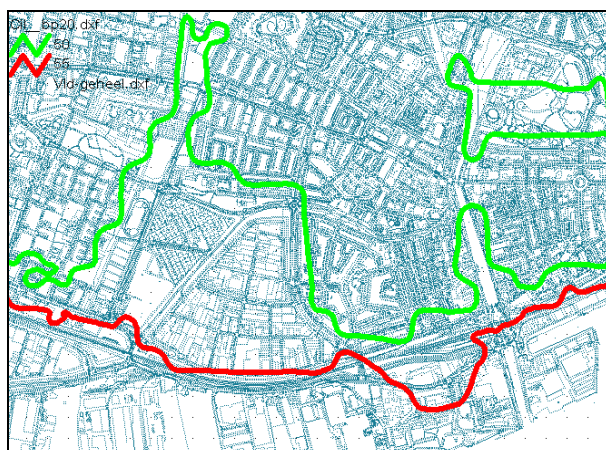
	Woningen gelegen aan	Maximale geluidbelasting op de gevel inclusief aftrek
-	Parallelweg	60 dB
-	Dayer / Zomerstraat	55 dB (30 km zone)
-	Westhavenkade	60 dB (30 km zone)

Conclusie

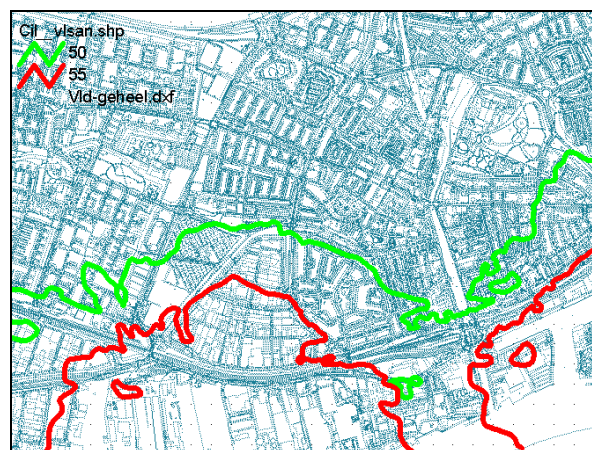
Vooraf in het zuidelijk deel van het plangebied is de geluidsbelasting aanzienlijk, maar voor stedelijk gebied en gelet op de ligging aan een drukke weg niet uitzonderlijk. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar nergens is sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. Wegverkeerslawaaï is geen knelpunt voor het bestemmingsplan, het is wel een aandachtspunt. Momenteel geldt het Actieplan geluid 2009-2013. In dit actieplan worden doelen en maatregelen opgenomen om de hinder of het aantal gehinderde mensen te verminderen.



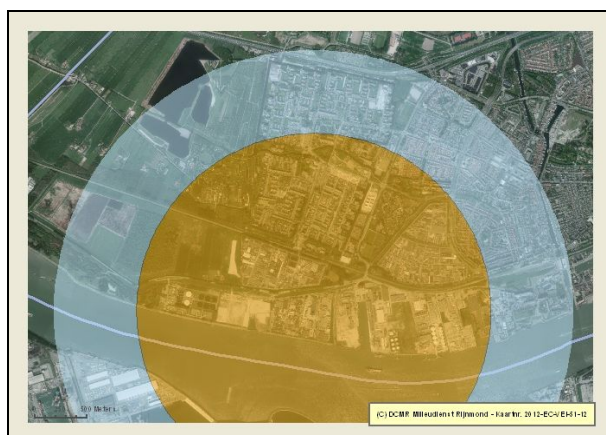
Afbeelding 37 50 dB(A) contour industrieterreinen



Afbeelding 38 50 dB(A) contour industrieterrein Botlek-Pernis (na sanering)



Afbeelding 39 50 dB(A) contour industrieterrein Vulcaanhaven / Koningin Wilhelminahaven / Klein Vettenoord (na sanering)



Afbeelding 40 Invloedsgebied DL Freight Management B.V.



Afbeelding 41 Invloedsgebied Shell Nederland Raffinaderij

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 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. 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.

Onderzoek

Het plangebied is gesitueerd binnen de geldende zones industrielawaai van de industrieterreinen Botlek / Pernis en Vulcaanhaven / Koningin Wilhelminahaven / Klein Vettenoord (zie afbeelding 37). Voor beide industrieterreinen zijn echter saneringsprogramma's vastgesteld, waardoor de feitelijke 50 dB(A) contour verder terug ligt (zie afbeeldingen 38 en 39).

Conclusie

Delen van het plangebied liggen binnen de 50 dB(A) contour. Aangezien er, met uitzondering en inachtneming van wat er in hoofdstuk 4 is vermeld, geen nieuwbouw is geprojecteerd binnen de contour, vormt industrielawaai geen knelpunt voor het bestemmingsplan, het is (dus) wel een aandachtspunt.

Bestemmingsplan

De betreffende geluidzones worden op de verbeelding opgenomen door middel van de gebiedsaanduiding geluidzone – industrie.

5.4. Geluidhinder railverkeerslawaaï

Kader

Zoals aangegeven grenzen beide delen van de VOP-wijk in het zuiden aan de NS-spoorlijn Hoek van Holland – Rotterdam. Op grond van het Besluit geluidhinder spoorwegen bevinden zich langs alle spoorwegen geluidzones. Voor deze spoorlijn is dat aan weerszijden een zone van 100 meter. Binnen deze zone bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen 55 dB, voor bestaande is dit 65dB. De bestaande woningen langs de Parallelweg liggen binnen deze geluidzone.

Onderzoek

Omdat tussen de woningen aan de noordzijde van de Parallelweg en het spoor zowel de Parallelweg is gelegen als een strook braakliggend terrein, wordt er van uitgegaan dat de voorkeursgrenswaarde van 65 dB voor bestaande situaties niet wordt overschreden.

Conclusie

Vooraf in het zuidelijk deel van het plangebied langs het spoor is de geluidsbelasting aanzienlijk, maar voor stedelijk gebied en gelet op de ligging naast een spoorlijn niet uitzonderlijk. De voorkeursgrenswaarde voor bestaande situaties wordt niet overschreden, zodat ook nergens sprake is van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. Railverkeerslawaaï is geen knelpunt voor beide bestemmingsplannen, het is wel een aandachtspunt.



5.5. 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.

Onderzoek

Vanaf 2010 vindt jaarlijks een monitoring van het NSL plaats. Dit wordt gedaan met de monitoringstool. Hierin zijn berekeningen uitgevoerd voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Uit de monitoringstool blijkt dat er in 2011, 2015 en 2020 nergens sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden voor NO₂ en fijn stof. De kaartjes met de resultaten van de monitoringstool wordt zijn opgenomen in bijlage 5.

Conclusie

Nergens in het plangebied is er sprake van een overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ en fijn stof. Verder is van belang dat er geen sprake is van relevante ontwikkelingen (dat wil zeggen: niet in betekenende mate). De luchtkwaliteit is geen knelpunt voor het bestemmingsplan.

5.6. 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, circulaire's 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

Het bestemmingsplangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een (hogedruk)gasleiding of de route gevaarlijke stoffen over de weg. De Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond merkt in haar reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg (zie §9.3) op dat er met betrekking tot externe veiligheidsrisico's in en rond het plangebied twee relevante risicobronnen relevant zijn: transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas en opslag van waterstoffluoride bij Shell Nederland Raffinaderij.

Het bestemmingsplangebied bevindt zich overigens (deels) binnen het invloedsgedebied van vier risico-bronnen: DL Freight Management B.V., Shell Nederland Raffinaderij, De Nieuwe Maas en VOPAK. De eerstgenoemde ligt echter verder van het plangebied dan 1.500 meter en wordt daarmee door de VRR niet als relevant beschouwd. En voor de laatstgenoemde geldt dat deze slechts voor een zeer klein puntje in de zuidoosthoek het plangebied raakt, reden waarom deze hieronder verder niet wordt behandeld.

DL Freight Management B.V.

Op afbeelding 40 is het invloedsgedebied van het bedrijf weergegeven. Het invloedsgedebied wordt bepaald door het scenario waarbij door een loodsbrand toxische verbrandingsproducten ontstaan. Het invloedsgedebied bedraagt 2.200 meter (blauw in de afbeelding). Het plangebied ligt op ruim 1.700 meter van het bedrijf. Volgens (regionale) afspraken wordt voor de inventarisatie van het groepsrisico gerekend met een afstand van 1.500 meter (geel in de afbeelding). Ten behoeve van de visie externe veiligheid is een berekening van het groepsrisico gemaakt. Het groepsrisico bedraagt minder dan 0,01 maal de oriëntatiewaarde.

Shell Nederland Raffinaderij

Op afbeelding 41 is het invloedsgedebied van het bedrijf weergegeven. Het invloedsgedebied bedraagt 9.800 meter (en valt dus over de gehele gemeente). Het groepsrisico-inventarisatiegebied is 3.400 meter⁴ (geel in de afbeelding) en valt voor een deel over het plangebied. Het groepsrisico bedraagt 56 keer de oriëntatiewaarde.

De Nieuwe Maas

Het invloedsgedebied van het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas bedraagt 880 meter (op basis van het toxisch scenario). De afstand tot het plangebied is 500 meter. Het groepsrisico kan (nog) niet berekend worden, omdat er geen gevalideerd rekenprotocol beschikbaar is gesteld. Omdat bij het ontwerp van het Basisnet water is afgesproken dat het basisnet 'knelpuntvrij' wordt opgeleverd, mag er vanuit worden gegaan dat het groepsrisico lager is dan de oriëntatiewaarde.

⁴ Volgens (regionale) afspraken wordt voor de inventarisatie van het groepsrisico gerekend met de 1 % letaliteitseffectafstand voor weertype D5 als deze groter is dan 1.500 meter.



Verantwoording groepsrisico

Er liggen geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen de 1% letaliteitscontour van de meest geloofwaardige scenario's. Dit hoofdzakelijk conserverende bestemmingsplan maakt geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het groepsrisico neemt derhalve niet toe, als gevolg van de uitvoering van dit plan. Omdat alle risicobronnen (ver) buiten het plangebied liggen, en er bovendien sprake is van een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan, biedt dit bestemmingsplan geen ruimte voor maatregelen om het groepsrisico te verlagen.

Ten behoeve van de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid is de VRR om advies gevraagd. De VRR adviseert het volgende:

1. bij eventuele (her)ontwikkelingen moeten gebouwen geschikt worden gemaakt om enige uren in te schuilen door deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar te maken en een eventueel luchtverversingssysteem uitschakelbaar.
2. het plangebied moet voldoen aan de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding.
3. draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezigen in het plangebied over hoe te handelen bij een calamiteit.

Naar aanleiding van dit advies wordt het volgende opgemerkt:

Ad 1 en 2: deze zaken kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld en worden ter kennisgeving aangenomen. Overigens voorziet het plan niet in een toename van de woningvoorraad.

Ad 3: de website van de gemeente Vlaardingen voorziet in een goede voorlichting over de risicobronnen in de omgeving. Ook wordt op de website voorlichting gegeven over hoe te handelen in geval van calamiteiten, rampen of zware ongevallen.

Omdat het groepsrisico in dit hoofdzakelijk conserverende plan niet toeneemt en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en rampenbestrijding voldoende zijn, wordt het groepsrisico aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet niet in een toename van het aantal woningen, waarmee wordt bedoeld dat dit niet direct mogelijk is. Met uitzondering en inachtneming van wat er in hoofdstuk 4 is vermeld, wordt de bestaande situatie vastgelegd. Op het punt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan, het is wel een aandachtspunt. Het groepsrisico wordt aanvaardbaar geacht.

5.7. Bedrijvigheid

Kader

In het kader van het bewerkstelligen van een goede woonomgeving is het van belang na te gaan in hoeverre er in het bestemmingsplangebied of in de nabijheid bedrijven zijn gelegen of inrichtingen met activiteiten die vallen onder een besluit milieubeheer of in de regel worden aangemerkt als bedrijfsmatig, waarvan de milieuhinder relevant is voor het plangebied. Andersom dient te worden nagegaan of de aanwezigheid (en eventueel nieuwbouw) van gevoelige bebouwing de bewegingsvrijheid van aanwezige bedrijven niet inperkt.

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 de VNG-brochure wordt benadrukt dat dergelijke milieuzonering zich uitsluitend richt op het sturen van nieuwe ontwikkelingen. Milieuzonering is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan.



Inventarisatie

In het hele plangebied is sprake van een menging van woonfuncties en overige functies. Volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering vallen bedrijven in verschillende milieu categorieën, waarbij richtafstanden tot hindergevoelige functies horen. De richtafstand zijn slechts van belang voor de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen. Voor de directe omgeving is het is van belang dat dergelijke bedrijven (bestaand of nieuw) altijd zullen moeten voldoen aan de milieuwetgeving, die ook beperkingen oplegt aan de toegestane hinder.

Conclusie / bestemmingsplan

In het plangebied is sprake van menging van woonfuncties en overige functies. Volgens de VNG-richtlijn moet het gebied derhalve worden gekarakteriseerd als een gemengd gebied. De richtafstanden in een gemengd gebied kunnen kleiner zijn dan in een rustige woonwijk.

Voor bestaande bedrijven wordt niet getoetst aan de VNG-richtlijn. Deze bedrijven moeten voldoen aan de milieuwetgeving, die ook beperkingen oplegt aan de mogelijke hinder die wordt veroorzaakt. Om echter te voorkomen dat bij het vertrek van aanwezige bedrijven zich andere, meer hinder veroorzakende bedrijven zich vestigen, is het toch van belang om beperkingen te stellen aan de maximaal toelaatbare milieucategorieën in dit bestemmingsplan.

Er zijn geen knelpunten in de bestaande situatie. Het visverwerkende bedrijf is enige tijd geleden aangekocht met de bedoeling om de betreffende hinderveroorzakende bedrijfsactiviteit te kunnen staken en zodoende de realisatie van nieuwe woningen mogelijk te maken, zoals al was vermeld in de Structuurvisie Rivierzone uit 2004. Gelet op die wens zijn in het bestemmingsplan nu slechts bedrijfsactiviteiten in de milieuhinder categorie 1 toegestaan met verder de mogelijkheid om ook (via afwijking) activiteiten in de categorie 2 toe te kunnen staan, mits dat acceptabel is.

Voor de bestemming 'bedrijf' is uitsluitend vestiging van bedrijven in de categorieën 1 of 2 toegestaan.

5.8. Bodemkwaliteit

Kader

Op grond van artikel 8 vierde lid van de Woningwet en artikel 2.1.5 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, met uitzondering en inachtneming van wat daarover in hoofdstuk 4 is vermeld. 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.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen knelpunt voor het bestemmingsplan.

6. BELEIDSKADER

6.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

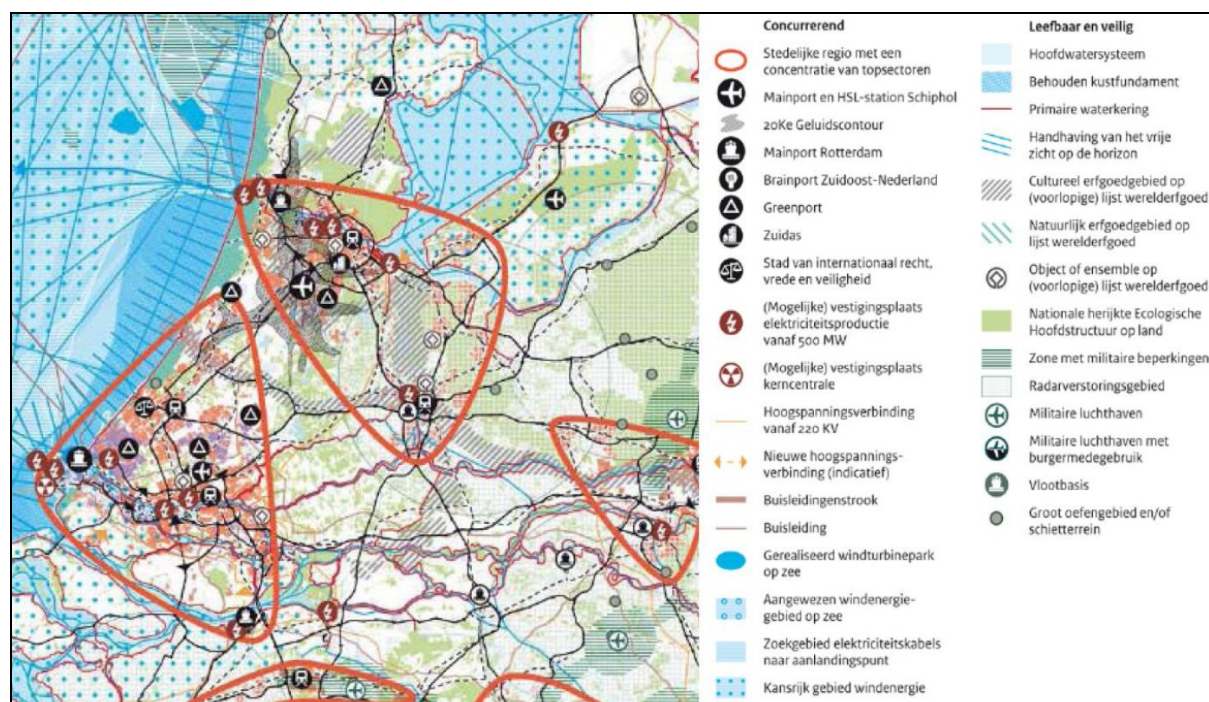
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. In de Structuurvisie wordt uitwerking geven aan de afspraak in het regeerakkoord om het ruimtelijk beleid meer over te laten aan de decentrale overheden. Verder zijn er onderwerpen van nationaal belang benoemd. Het rijk is primair voor deze onderwerpen verantwoordelijk. Er is tevens een ladder voor verstedelijking opgesteld. Deze moet zorgen voor zorgvuldig ruimtegebruik. De herziening van de Wet ruimtelijke ordening wordt meegenomen in het project voor de Omgevingswet.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals: de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Vlaardingen maakt onderdeel uit van een Stedelijke regio met een concentratie van topsectoren. Het plangebied ligt niet in een omgeving waarin opgaven van nationaal belang spelen. Onderhavige ontwikkeling is hiermee niet strijdig met het ruimtelijke belang zoals neergelegd in de AMvB.



Afbeelding 42 Uitsnede kaart Nationale Ruimtelijke Structuurvisie



Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro; 2011)

Met het op 30 december 2011 vastgestelde besluit, ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaarden;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Gelet op het conserverende karakter van het voorliggende bestemmingsplan, alsmede de ligging van het plangebied in bestaand stedelijk gebied, wordt er van uitgegaan dat deze niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

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.

Europese Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een "goede ecologische toestand" (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een "goed ecologisch potentieel" (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

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 het 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.

Waterwet

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 waterschappen hebben op grond van de Waterwet 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 hebben taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

6.2. Provinciaal beleid

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

Provinciale Staten stelden vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. 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). Het beleid in deze vervangen documenten is overgenomen. Wel zijn nieuwe accenten gelegd of is de koers iets gewijzigd op basis van trends, ontwikkelingen en de sturingsfilosofie van de provincie. Vanaf het moment van vaststelling zijn de structuurvisie, samen met de hierna beschreven provinciale verordening, voor het hele gebied van de provincie het geldende ruimtelijke beleid.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door middel van realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. Vermeldenswaardig is dat het plangebied als 'stedelijk netwerk' staat aangemerkt en de Burgemeester Pruisseringel en de Maassluisdijk als

'kenmerkend landschapselement – kade, landweg' staan aangemerkt (zie afbeeldingen hieronder). Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan is deze niet strijdig met het provinciaal ruimtelijk belang zoals neergelegd in de structuurvisie.



Afbeelding 43 Kwaliteitskaart



Afbeelding 44 Functiekaart

Provinciale Verordening Ruimte (2 juli 2010)

In deze verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. De onderwerpen (en het beleid) luiden samengevat als volgt (voor zover van toepassing op dit bestemmingsplan).

Onderdeel	Beleid
Art. 7 Kantoren	Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de invloedsfeer van bestaande haltes van het op kaart 5 aangeduide Zuidvleugelnets en buiten in een geldend bestemmingsplan opgenomen kantoorbestemmingen wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe bebouwing voor kantoren mogelijk maken. Binnen de invloedsfeer 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.
Art. 10 Detailhandel	In beginsel geen nieuwe detailhandel buiten winkelconcentraties, behoudens (o.a.) buurt- en gemakswinkels (tot een bruto vloeroppervlak van 200 m ²)
Art. 11 Waterkeringen	Waarborging (primaire) waterkeringen. Bestemmingslegging aan de gronden in de beschermingszones en de kernzone.
Art. 15 Archeologie	- Terrein zeer hoge archeologische waarde: passende bestemming/verstoring uitsluiten - Terrein hoge archeologische waarde: onderzoeksverplichting. Indien verstoring onvermijdelijk is, moet waarde veilig worden gesteld - Terrein zeer grote / redelijk tot grote kans archeologische sporen: onderzoek vanaf 100 m²

Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014

In 2005 presenteerde de provincie haar Woonvisie tot 2015. Hiermee geeft zij aan wat het provinciale woonbeleid is voor de komende jaren. In het verlengde van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' ligt in de Woonvisie de nadruk op het bieden van passende woningen aan alle groepen. Hierbij wordt een aantal 'kwalitatieve accenten' uitgelicht. De provincie streeft naar:

- 50 % van de nieuwe woningbehoefte realiseren door middel van verdichting en/of inbreiding.
- Handhaven van de bestaande sociale voorraad van ongeveer 30% van de totale woningvoorraad.
- Aandacht voor de realisatie van seniorenwoningen; ook om woningen voor starters en doorstromers vrij te maken.



- Differentiatie van stedelijke woonmilieus.
- Aandacht voor de bouw van woningen in het dure landelijke segment.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Dit plan bevat de hoofdlijnen van het provinciale waterbeleid. De kernopgaven zijn:

1. waarborgen waterveiligheid
2. realiseren mooi en schoon water
3. ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening
4. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

De provincie wil met haar beleid ook bijdragen aan een duurzame inrichting van het milieu volgens zo hoog mogelijke kwaliteitsmaatstaven. De nadruk ligt daarin op duurzaam stedelijk waterbeheer en op het voorkomen van wateroverlast. Wateraspecten zoals waterkwaliteit, riolering/afkoppeling, waterberging, veiligheid, (grond)wateroverlast en ecologische oeverinrichting dienen bij ruimtelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte integraal te worden aangepakt. In het beleidsplan zijn de kansen en bedreigingen voor het leefmilieu in kaart gebracht. Eén van de uitkomsten ten aanzien van oppervlaktewater is dat meer dan de helft van de wateren in de provincie niet voldoet aan de doelstellingen van biologisch gezond oppervlaktewater. Het aantal ongezuiverde lozingen en riooloverstorten dient te worden teruggedrongen.

Daarnaast neemt door de verdergaande verstedelijking het waterbergend vermogen steeds verder af. Terwijl de wateroverlast als gevolg van de klimaatverandering en zonder het treffen van maatregelen verder zal toenemen.

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.



Afbeelding 45 Ruimtelijke structuurschets



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. Het plangebied valt onder 'Centrum en flankerende gebieden' en 'Rivierzone'. Hier ligt een opgave om de binnenstad aantrekkelijker te maken voor inwoners, bezoekers en toeristen. De bereikbaarheid en ambiance dienen ook op lange termijn veiliggesteld te worden en het cultuurhistorische erfgoed verdient een herwaardering.

Uitgangspunt bij de aanpak is de karakteristieke functiemenging in een compacte, kleinschalige structuur. De beleevingswaarde van de vanaf de straat wordt verbeterd, vooral voor voetgangers. Ook zal de kwaliteit van het wonen in de binnenstad worden versterkt. De bereikbaarheid en leefbaarheid van het centrum is punt van aandacht. Een goede samenhang met de Rivierzone is van belang.

De omgeving van de Lijnbaan kan transformeren in een woongebied en op kleinere locaties elders in het stadshart is woningbouw gepland. Daarnaast moet er ruimte blijven voor groene pleinen, als openbare ontmoetingsplaatsen in de binnenstad. Aan de randen van het huidige centrum speelt een aantal grotere projecten. Het gaat om gebieden die nu een matige of zelfs slechte aansluiting op het centrum hebben, maar de mogelijkheid bieden om het centrummilieu voort te zetten.

Andere gebieden zijn in de eerste plaatse beheergebieden. Nieuwbouw zal hier hooguit in kleine hoeveelheden plaatsvinden, zodra zich ergens een mogelijkheid voordoet. Dit geldt bijvoorbeeld voor de westelijke centrumschil.

Integraal uitvoeringsplan Project Rivierzone Vlaardingen (vastgesteld 3-7-2003)

Het uitvoeringsplan beschrijft onder andere het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de VOP(-wijk).

Actieplan Wonen, Woonvisie Vlaardingen 2008-2030 (vastgesteld 19-6-2008)

Het Actieplan Wonen is een uitwerking van de (geactualiseerde) Stadsvisie, op het onderwerp wonen. Er worden de kaders, doelstellingen en mogelijke maatregelen voor de periode tot 2030 gegeven. Vlaardingen zal de komende jaren moeten werken aan de volgende doelen:

- Maken van een kwaliteitsslag, waardoor de toekomstwaarde van woningen in de bestaande woningvoorraad wordt verbeterd.
- Beter afstemmen van vraag en aanbod (goed woningaanbod in gewenst woonmilieu en leefstijlen).
- Bevorderen van de doorstroming, door vooral nieuwbouw te realiseren en de betaalbaarheid tussen de grens bereikbaar en middeldure huur- of koopwoningen te verbeteren.
- Vergroten van het woongenot (sociale woonomgeving/voorzieningen).
- Leveren van een bijdrage aan het verbeteren van de positie van de huidige bewoners.
- Realiseren van een meer evenwichtige bevolkingsopbouw.



Voor de realisatie van de visie is een trendbreuk ten aanzien van nieuwbouw nodig: werkelijk bouwen voor de vraag in plaats van bouwen voor een maximale opbrengst of een maximum woningaantal. Er is een grootschalige herstructurering gewenst, waarbij verouderde wijken geleidelijk worden omgevormd naar een groenstedelijk woonmilieu met meer eengezinswoningen in lagere dichtheden. Belangrijke randvoorwaarde daarbij is dat de aandachtsgroep niet in de knel komt.

Actieplan Wonen, Gebiedsvisie Centrum (vastgesteld 10-06-2010)

De gebiedsvisie is een gebiedsgerichte uitwerking van het Actieplan Wonen. Met betrekking tot het plangebied worden in de gebiedsvisie diverse locaties benoemd waar (her)ontwikkeling of herstructurering en/of herinrichting op termijn is beoogd (zie §4.1). Het opknappen van de touwbaan wordt in de Gebiedsvisie aangehaald in het kader van de gewenste versterking van de cultuurhistorische waarde ten behoeve van het realiseren van aantrekkelijke routes vanaf het station tot aan de binnenstad. Daarnaast wordt deze ook geacht als openbare ruimte een meerwaarde te hebben voor de beoogde herstructurering van de omgeving, ten behoeve van het kunnen realiseren van meer differentiatie in het woningaanbod en andere woonmilieus.

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 kruimelgevallen⁵. De beleidsregel sluit aan op het Bblb⁶, 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. In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan zijn deze regels op maat gemaakt voor het plangebied.

Welstandsnota 2012 (vastgesteld 25-10-2012)

De gemeente Vlaardingen heeft in 2004 een welstandsnota vastgesteld. Hierin zijn beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld, stedenbouwkundige kenmerken en landschappelijke structuren. Met de herziening wil de gemeente het welstandsbeleid actualiseren en meer afstemmen op de beleving van de burger. Hierbij wordt aangesloten op de landelijke trend van meer vrijheid en verantwoordelijkheid voor de burger. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

Het plangebied valt onder de gebieden 'Binnenstad' en 'Vettenoordsepolder'. Het deel 'Binnenstad' valt onder het Beschermd Gezicht. In lijn met ander beleid zoals de Visie vitalisering binnenstad Vlaardingen is het welstandsniveau voor het gehele aankomende beschermd gezicht hoog. Het is een beschermd welstandsgebied. Voor een beschermd stadsgezicht gelden meer regels. Dit geldt ook voor welstand. De criteria bestaan uit gewone gebiedscriteria en aanvullende criteria voor enkele objecten. Deze aanvullende criteria zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen.

Algemene uitgangspunten voor het beschermd gezicht zijn:

- voor het bouwen, verbouwen of slopen binnen het beschermd stadsgezicht moet men advies inwinnen bij de gemeente
- bij verbouwing en herbouw worden in principe de bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen gehandhaafd
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het straatbeeld

⁵ Voorheen artikel 19.3 Wet op de Ruimtelijke Ordening, nu artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening

⁶ Besluit bouwvergunningsvrije en licht bouwvergunningsplichtige bouwwerken



- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte (er is een duidelijk onderscheid in voor- en zijgevels)
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- historische perceelsbreedten en samenhangende straatwanden behouden
- gevels zijn deel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen
- hoofdmassa's staan direct aan de weg of zijn voorzien van een stoep
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het kleinstedelijke karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm, breedte en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur één tot twee lagen met eenduidige kap
- aan de haven komt bebouwing van drie tot vier lagen met kap voor
- de nokrichting is in beginsel evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in het gebied afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Voor de Vettenoordsepolder geldt een 'gewoon' welstandsniveau geldt. Uitzondering hierop is de bijzondere inzet voor bouwplannen binnen de invloedssfeer van de invalswegen. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. Bouwplannen aan een achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de nokrichting is in hoofdzaak evenwijdig aan de weg, een haakse richting komt voor als accent
- verspringingen in de rooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- de individuele woning maakt deel uit van de compositie van het cluster
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen



Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd en afgestemd op de samenhang in de rij of het cluster
- woningen bestaan uit een onderbouw met één tot drie bouwlagen en met kap of plat dak
- appartementengebouwen zijn middelhoog en voorzien van een kap of plat dak
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

De welstandscriteria met betrekking tot architectonische uitwerking en materiaal en kleur zijn niet relevant voor het bestemmingsplan en worden daarom hier niet vermeld.

Actieplan Economie Vlaardingen 2030 'Samen voor Vlaardingen, waar 't goed ondernemen is' (januari 2013)

Het Actieplan Economie is een gemeentebreed programma om Vlaardingen op economisch gebied meer op de kaart te krijgen. Met het Actieplan Economie zijn op zeven visielijnen doelen en doelstellingen vastgesteld. Samen met haar partners zet de gemeente acties uit om deze doelstellingen wil bereiken. Deze doelen zijn:

- Nieuwe ondernemingen en werkgelegenheid in specifieke branches: In 2030 is Vlaardingen voor de regio een belangrijke stad op het gebied van kennis en innovatie. De stad huisvest kansrijke bedrijven in de cleantech, maintenance, zorg en haven. Deze bedrijven bieden naast arbeidsintensieve werkgelegenheid ook kennisintensieve werkgelegenheid.
- Stimuleren van lokaal ondernemerschap: Vlaardingen wordt een stad waar het meer dan prettig ondernemen is. De stad biedt ruimte en voorzieningen voor ondernemers om te starten en door te groeien.
- Stimuleren detailhandel en vrijetijdseconomie: Vlaardingen wordt een bruisende stad in de omgeving met sterke detailhandel en een groot cultureel aanbod.
- Binding van jongeren, koopkrachtigen en hoogopgeleiden aan Vlaardingen: De Balanced City vraagt om een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Het Actieplan Economie probeert daarom jongeren, koopkrachtigen en hoogopgeleiden aan de stad te binden.
- Verbeteren gemeentelijke dienstverlening: De gemeente Vlaardingen wil bekend staan als een gemeente die ondernemers waardeert en uitstekend bedient met haar dienstverlening.
- Verduurzamen economie: Vlaardingen staat in 2015 bekend als een stad die duurzaamheid hoog in het vaandel heeft. Duurzame bedrijven kunnen zich hiermee identificeren en vestigen zich hier graag.
- Verbeteren van bereikbaarheid: In 2020 hebben reizigers binnen 30 minuten een groter bereik met de auto en het openbaar vervoer van en naar Vlaardingen dan in 2012.

De gemeente wil de gemeentelijke dienstverlening verbeteren. Daarnaast wil de gemeente jongeren, koopkrachtigen en kansrijken aan Vlaardingen binden door het om- en bijscholen van Vlaardingse werkzoekenden voor werk in de haven en door het interesseren van jonge inwoners voor werk rond de haven. De gemeente wil nieuwe ondernemingen de ruimte en voorzieningen bieden om te starten en door te groeien. De branches haven, maintenance, cleantech en zorg bieden de meeste kans op duurzame werkgelegenheid. Dit zijn de bedrijfstakken waarin (in opdracht van de gemeente) bedrijven naar Vlaardingen worden gehaald, met de nadruk op duurzame werkgelegenheid. Het Actieplan Economie wil bovendien meer bezoekers naar Vlaardingen trekken. Vlaardingen wil in 2020, na Rotterdam, de 2e winkel- en uitgaansstad van de regio worden. Een goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor economische ontwikkeling. Een doel van het Actieplan Economie is dat reizigers in 2020 binnen 30 minuten een groter bereik met de auto en het openbaar vervoer van en naar Vlaardingen hebben.



Actieplan Economie, Uitvoeringsprogramma 2013-2016 (maart 2013)

Dit uitvoeringsprogramma laat zien welke economische projecten en acties er in de komende vier jaar gepland zijn en aan welke doelstelling van het Actieplan Economie zij bijdragen. Er zijn geen projecten of acties benoemd specifiek voor het plangebied. Een (lopende) actie in het algemeen betreft een oriëntatie op een ZZP-verzamelgebouw.

Detailhandelsnota 2013 (Collegebesluit 18 december 2012)

De centrale doelstelling van het detailhandelsbeleid is het realiseren van een evenwichtige detailhandelsstructuur, die aansluit bij de aankoopbehoeften en bezoekmotieven van de consument, en dusdanig duurzaam is, dat gemeente en ondernemers hierin willen blijven investeren. Naast dit hoofddoel streeft de gemeente de volgende subdoelen na:

- het versterken van de koopkrachtbinding en -toevloeiing van Vlaardingen als regionaal verzorgend centrum om de bestedingen in de detailhandelssector te doen toenemen;
- het consolideren van de werkgelegenheid in de detailhandelssector en gerelateerde sectoren;
- het stimuleren van de aantrekkingskracht en wederzijdse versterking tussen detailhandel, warenmarkt, toerisme, cultuur en horeca, als belangrijke onderdelen van het totaalproduct 'binnenstad'.

Specifiek over het plangebied wordt het volgende gezegd. Het gebied VOP-Zuid (gelegen tussen de Parallelweg, Westhavenkade, Vettenoordsekade en Prins Hendrikstraat) wordt beschouwd als buurtwinkelcentrum. Op dit moment is er sprake van een wat onsamenhangend geheel van oude (leegstaande) pakhuizen, loodsen, winkels, woningen en horeca. Voor VOP-Zuid wordt voorzien in een herontwikkeling, waarin winkels, horeca en woningen een plek gaan krijgen. In het blok tegenover station Vlaardingen Centrum is supermarkt Hoogvliet gevestigd. Naast de Hoogvliet bevinden zich een Action en een overdekte speeltuin 'de Jungle'. De supermarkt heeft een omvang van 1.212 m² wvo en heeft plannen om uit te breiden. De gemeente ondersteunt de herontwikkeling van het buurtwinkelcentrum. Hierin past een beperkte uitbreiding van de supermarkt (maximaal 500 m² wvo), evenals toevoeging van enkele versspecialzaken (maximaal 300 m² wvo) en horeca (type 1 en type 2). Uitgangspunt is dat de detailhandel een buurtfunctie blijft behouden. Het primaire verzorgingsgebied is 27.000 inwoners uit de wijken Vettenoordse Polder, Centrum en Oostwijk.

Met betrekking tot de bestaande (wijk- en) buurtwinkelcentra is uitbreiding van het winkelvloeroppervlak in de dagelijkse artikelen sector in twee gevallen toelaatbaar:

- Indien het modernisering (schaalvergroting of specialisatie) betreft. Modernisering is noodzakelijk wanneer dit betekent dat de aantrekkingskracht van een winkelcentrum hierdoor behouden blijft. Het maximale aantal m²'s wvo voor een supermarkt is hierbij afhankelijk van het verzorgingsgebied en maximaal 0,25 m² wvo per inwoner. Dit betekent, dat er in het hoofdwinkelcentrum maximaal 1.000 m² wvo (inclusief de VOP en de Oostwijk) beschikbaar is.
- Indien het een verplaatsing van winkelareaal betreft vanuit een ander winkelcentrum of vanuit een solitaire locatie. Dit onder de voorwaarde dat de fysieke structuur van het winkelcentrum, waarin men zich wilt vestigen, dit toelaat en de koopkracht in de wijk groot genoeg is. Dit is in het gebied VOP Oost wat betreft de Hoogvliet niet aan de orde.

De Westhavenkade wordt gezien als aanloopstraat. Voor de aanloopstraten is functiemenging van kleinschalige detailhandel en andere functies als wonen (ook op begane grond), horeca (inclusief logies), dienstverlening (bij voorkeur gericht op de consument als eindgebruiker) en leisure voorzien. In de aanloopstraten is overdag is het type daghoreca, zoals lunchrooms en koffiezaken een gepaste invulling. Vestiging van restaurants in deze straten houdt de aanloopstraten in de avonden levendig. Wat betreft de logies wordt ingezet op het toevoegen van kleinschalig verblijf (maximaal 5 kamers).

Verhoudingsgewijs betekent dit, per straat en in gevellengte, maximaal 40% detailhandel, 10% daghoreca (type 1), 20% avondhoreca (type 2) eventueel inclusief logies, 5% horecatype 3, 40% kantoor en dienstverlening, 40% cultuur en ontspanning (inclusief sport en leisure), 40%



ambachtelijk bedrijvigheid en 10% leisure. Wonen en maatschappelijke voorzieningen zijn altijd voor 100% toegestaan. Deze percentages zullen via de bestemmingsplannen worden geborgd.

Buiten de in de nota genoemde winkelgebieden is, verspreid over de gemeente, nog winkelaanbod gevestigd in de wijken. Het aanbod verspreide bewinkeling is relatief beperkt. In de woonwijken bevinden zich, naast de wijk- en buurtwinkelcentra, vaak op de hoeken solitaire winkels. In de meeste gevallen gaat het om kleine supermarkten met aanvullend aanbod en dienstverlening.

Met betrekking tot verspreide bewinkeling is het beleid dat de gemeente in de woonwijken levendigheid, sociale cohesie en werken in de wijk wil bevorderen. Detailhandel (richtlijn minimaal één bedrijfsruimte per 100 woningen) kan hieraan een belangrijke bijdrage leveren. Daarom continueren wij het bestaande beleid van bestaande bedrijfsruimten in woonwijken, die zijn bedoeld voor kleinschalige bedrijven en voorzieningen, waaronder detailhandel.

Voor wat betreft de acties naar deelgebieden is voor het buurtwinkelcentrum VOP Zuid opgenomen dat de gemeente de herontwikkeling van het buurtwinkelcentrum ondersteunt.

In zijn algemeenheid geldt dat bij de uitbreiding aan m2's detailhandel, het een kwaliteitsverbetering van het (winkel)gebied betekent. Dit houdt in:

- dat met de uitbreiding, het winkelgebied compacter wordt;
- dat de uitbreiding ruimtelijk past (verkeerstechnisch, milieutechnisch, op aanvaardbare afstand voor de consument, stedenbouwkundig);
- dat, in geval van uitbreiding van een bestaande winkel, het modernisering (schaalvergroting) betreft. Deze modernisering is noodzakelijk wanneer dit betekent dat de aantrekkingskracht van een winkelcentrum en/of de werkgelegenheid hierdoor behouden blijft of toeneemt;
- dat de uitbreiding door middel van een distributieplanologisch onderzoek is onderbouwd. Een distributieplanologisch onderzoek, uitgevoerd door de branche/winkel die zich wil vestigen, zal moeten aantonen dat er vraag is vanuit de markt, dat er geen duurzame ontwrichting in de detailhandelsstructuur in Vlaardingen en de regio optreedt en welke verdringingseffecten er te verwachten zijn.

Visie Vitalisering binnenstad, op weg naar 2020 (vastgesteld oktober 2009)

Directe aanleiding voor de visie was de wens uit het coalitieakkoord 2006-2010 om van het centrum weer echt het kloppende hart van de stad te maken. De visie is ontwikkeld in samenwerking met ondernemers en bewoners. Een strook langs de Westhavenkade vanuit het noorden tot en met het Visserijmuseum behoort tot het gebied van de nota (de binnenstad). Dat deel behoort echter niet tot het kernwinkelgebied; dat ligt ten noorden van de kerk.

Specifiek over het plangebied wordt het volgende gezegd. Met betrekking tot detailhandel wordt de Westhavenkade gezien als "(winkel)straat met een aanloopfunctie". Via het bestemmingsplan wordt bepaald in welke gebieden alleen winkels toegestaan worden (kernwinkelgebied) en waar functiemenging op de begane grond toegestaan is (aanloopstraten).

Over kunst, cultuur en historie wordt gemeld dat het Vlaardings museum een belangrijke bijdrage levert aan het cultuurhistorische imago van de binnenstad. De aanwezigheid van De Stadskraan en De Balder maken dit duidelijk. Het overige deel van het museum heeft in 2020 een open karakter met meer uitstraling. Hierdoor is het museum in 2020 een belangrijke attractor. Samen met de bruine vloot vormt het Vlaardings museum een historische attractor op de route van 't Oft naar 't Oofd. Een unieke route die in het collectieve geheugen van de Vlaardinger zit. Door de rijke historie is het centrum één archeologische vindplaats. Dit kan gebruikt worden om de historie nog meer betekenis te geven. Archeologie draagt bij aan het historische besef maar mag geen ontwikkelingen belemmeren. Het gebied rond de Westhavenkade en de Visbank wordt gebruikt om de visserijhistorie te gebruiken om de Vlaardingse binnenstad een historisch en op de visserij gericht imago te geven.

Horecanota 2010 (vastgesteld 19 oktober 2010)



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- & horecavergunning 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.
- Paracommerciële horeca (zie hierna)
- Coffeeshops (zie hierna)

Specifiek over het plangebied wordt het volgende gezegd in de nota. Voor het centrum ligt nog wel een wens voor een kleinschalig hotel of een bed & breakfast. Op de Westhavenkade is nog een uitbreiding mogelijk buiten het bestemmingsplan Stadshart. Dit zal opgenomen worden in het



bestemmingsplan VOP Oost. Voor de rest van het gebied geldt dat met haar ligging tegen het centrum aan, uitbreiding van horeca niet wenselijk is.

Horecanota 2010, wijziging (2011)

Het college heeft op 5 juli 2011 besloten om de definitie van een horeca-inrichting categorie 1 te wijzigen in winkelondersteunende horeca zonder alcoholvergunning met uitzondering van het kernwinkelgebied. In het kernwinkelgebied Stadshart geldt dat in categorie 1 uitbreiding met zwakalcoholhoudende drank is toegestaan (daarbuiten niet). Het plangebied behoort niet tot het kernwinkelgebied.

Beleidsregels Paracommercie Vlaardingen (vastgesteld 20 april 2010)

Een bijzondere vorm van horeca is de zogenaamde paracommerciële horeca. Het gaat hier om sportkantines, sociaal-culturele en educatieve instellingen en instellingen van levensbeschouwelijke of godsdienstige aard. Voor deze bijzondere categorie zijn door het college van burgemeester en wethouders op 20 april 2010 de volgende beleidsregels vastgesteld:

- in de inrichting van de paracommerciële instelling mogen geen bijeenkomsten van persoonlijke aard worden gehouden, waarbij alcoholische dranken worden verstrekt;
- de maximale openingstijden van een inrichting in een paracommerciële instelling zijn van 07.00 uur tot 24.00 uur;
- conform de APV kan maximaal 6 keer per jaar een vergunning worden verleend om open te mogen blijven tot uiterlijk 01.00 op maandag t/m vrijdag en tot uiterlijk 02.00 uur op zaterdag en zondag, voor bijzondere aan de instelling gerelateerde activiteiten zoals een jaarfeest, kampioensfeest, reünie, overeenkomstig de statutaire doelstelling en/of bestemming;
- iedere vereniging of stichting dient in het bezit te zijn van een bestuursreglement. In het bestuursreglement moet worden opgenomen dat er minimaal twee leidinggevenden zijn, die in het bezit zijn van sociale hygiëne. Daarnaast moet gedurende de openingstijden van de inrichting altijd iemand in de inrichting aanwezig zijn die in het bezit is van een instructie verantwoord alcoholgebruik (IVA);
- er dient een lijst aanwezig te zijn in de inrichting met alle personen die IVA-gecertificeerd zijn. Eén keer per jaar dient deze lijst bijgewerkt te worden en te worden overlegd aan het college.

Nota Cannabis en coffeeshops in Vlaardingen (1997)

De coffeeshop is een alcoholvrije inrichting waarin de kleinschalige verkoop van cannabisproducten wordt gedoogd, al of niet voor gebruik ter plaatse. Aan de vestiging van een coffeeshop en ook het verlenen van een exploitatievergunning wordt een aantal specifieke eisen gesteld. De volgende toetsingscriteria worden daarbij gehanteerd:

- Geen vestiging van een coffeeshop binnen een afstand van 150 meter van een bestaand verkooppunt van softdrugs, om te voorkomen dat een concentratie van coffeeshops ontstaat;
- Coffeeshops worden alleen toegestaan in bestaande horecapanden. Er worden ten behoeve van coffeeshops geen procedures gevolgd voor vrijstelling van een bestemmingsplan;
- Geen coffeeshops in specifieke woonbuurten waar aantasting van de woon- en leefomgeving zich eerder manifesteert;
- Geen coffeeshops binnen een afstand van 250 meter van scholen, club- en buurthuizen, jongerencentra en andere jeugdinstanties.

Het aantal coffeeshops in Vlaardingen is vastgesteld op drie. Eén daarvan bevindt zich in het plangebied. Meer vestigingen worden niet toegelaten.

Nota standplaatsenbeleid 2011 (vastgesteld mei 2011)

Voor het plangebied is in het kader van de Nota standplaatsenbeleid een standplaatslocaties vastgesteld op het trottoir van de Parallelweg ter hoogte van Hoogvliet. In die nota is er voor het plangebied geen kerstboomlocatie vastgesteld.



Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) 2005-2015, Kwaliteit in Bereikbaarheid (16 maart 2005)

In het GVVP wordt ingezet op "kwaliteit in bereikbaarheid". Het GVVP draagt, als uitwerking van de Ruimtelijke Structuurschets, bij aan de ruimtelijke ambities van de stad. Het stimuleren van het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer (OV) is daarvoor de basis. Het gemeentebestuur realiseert zich daarnaast dat een voortgaande groei van de automobilititeit onafwendbaar is. Gekozen is om deze groei op te vangen binnen de grenzen van leefbaarheid en veiligheid.

Het GVVP richt zich op kwaliteit en bereikbaarheid. Dit impliceert:

- veilige speelruimte voor kinderen (bijvoorbeeld in 30 km/uur zones);
- veilige en prettige bereikbaarheid van scholen (over vrijliggende fietspaden);
- ongehinderde bevoorrading van winkels (op vastgelegde tijden);
- aanpassing wegennet in de Rivierzone;
- goede regioverbindingen;
- prettige en veilige winkelmogelijkheden in het stadshart (voetgangersgebied).

De gewenste bereikbaarheid krijgt gestalte in een vijftal beleidsrichtingen:

1. waarborgen van de bereikbaarheid door middel van een samenhangend verkeersnetwerk;
2. vergroten van de verkeersveiligheid;
3. bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving en de ruimtelijke organisatie van de stad;
4. bevorderen van de economische dynamiek (door knooppuntontwikkeling);
5. monitoren binnen de jaarlijkse begrotingscyclus.

In Vlaardingen wordt het doorgaande verkeer gebundeld op gebiedsontsluitingswegen. Binnen de bebouwde kom geldt op deze wegen een maximum snelheid van 50 km/h. Buiten de bebouwde kom mag op de gebiedsontsluitingswegen maximaal 80 km/uur gereden worden. Waar mogelijk wordt langzaam en snelverkeer op deze wegen van elkaar gescheiden. De overige wegen worden ingericht als erftoegangswegen, bijvoorbeeld in de vorm van 30 km/h-zones binnen de bebouwde kom of 60 km/h-zones buiten de bebouwde kom. Op de erftoegangswegen wordt langzaam en snelverkeer in principe gemengd. Te veel verkeer, voornamelijk veroorzaakt door doorgaand verkeer, is hier ongewenst. Voor alle wegen en fietsroutes in Vlaardingen geldt het streven naar een duurzaam veilige inrichting. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en doorstroming is het gewenst om de kruisingen tussen gebiedsontsluitingswegen vorm te geven met rotondes, indien de hoeveelheid verkeer dat toelaat.

De rijkswegen (A20 en A4) door en langs Vlaardingen zijn bepalend voor de ruimtelijke indeling van de stad. Ook de Hoekse Lijn in het zuiden en TramPlus in het noorden zijn belangrijke ruimtelijke elementen. Binnen de stad vormen de westelijke ontsluitingsroute (Marathonweg, Deltaweg, Galgkade), de oostelijke ontsluitingsroute (Vulcaanweg, Schiedamsedijk) en de noordelijke ontsluitingsroute (Holysingel) belangrijke gebiedsontsluitingswegen. Transport van gevaarlijke stoffen wordt zoveel mogelijk gebundeld op deze routes. Naast hiervoor bedoelde infrastructuur moet ook ruimte worden gereserveerd voor de verbindende en ontsluitende regionale fietsroutes.

Rekening houdend met de groei van de automobilititeit zal de gemeente de maatschappelijke kosten doorberekenen aan de gebruiker. Gezien haar mogelijkheden wordt dit gerealiseerd in het parkeerbeleid.

Fietsnota Vlaardingen (3 april 2008)

De Fietsnota Vlaardingen is een uitwerking van het Gemeentelijk Verkeer- Vervoerplan (GVVP). De Fietsnota richt zich op het stimuleren van het fietsgebruik in Vlaardingen. De wijze waarop met het fietsbeleid moet worden omgegaan, nodigt uit tot een integrale benadering van het mobiliteitsvraagstuk in relatie met aanverwante begrippen als veiligheid, leefbaarheid, bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit, welzijn en duurzaamheid.

Het fietsbeleid in de gemeente hanteert de volgende uitgangspunten:



1. stimuleren van het gebruik van duurzame vervoerwijzen;
2. bijdrage leveren aan een levendige, economische, bloeiende en (verkeers)veilige stad met een daarbij passend fietsbeleid;
3. de fiets een prominente plek geven in ruimtelijke ontwikkelingen;
4. een bijdrage leveren aan het verbeteren van de luchtkwaliteit.

Het Vlaardings fietsnetwerk krijgt door middel van de volgende doelstellingen gestalte:

- verkeersveiligheid voor fietsers;
- comfortabele en aantrekkelijke routes;
- korte reistijd en goede doorstroming;
- directe en samenhangende routes.

Het aanpassen van de fietsinfrastructuur alleen is niet voldoende om het fietsgebruik te stimuleren. Om het fietsen aantrekkelijker te maken, vindt een integrale benadering plaats op de volgende speerpunten:

- goede en aantrekkelijke fietsparkeervoorzieningen;
- goede bewegwijzering;
- verbeteren van de sociale veiligheid voor fietsers (onder andere openbare verlichting);
- aanpak van fietsendiefstal;
- stimuleren en faciliteren van verkeerseducatie.

Parkeerbeleid (2008)

De doelstelling van het parkeerbeleid is een evenwichtige verdeling op maat tussen vraag naar en aanbod van de beschikbare parkeerplaatsen voor alle vervoermiddelen. Het streven is dat in Vlaardingen de verschillende doelgroepen op redelijke afstand van de bestemmingen kunnen parkeren of dat er goede alternatieve vervoermiddelen zijn.

Gezien de doelstelling van het parkeerbeleid heeft de gemeenteraad op 24 januari 2008 de volgende beleidskaders voor het parkeerbeleid in Vlaardingen vastgesteld:

1. 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;
2. Het parkeerbeleid is er op gericht om de parkeervraag en het parkeeraanbod zoveel mogelijk per gebied op elkaar af te stemmen zodat gebieden zo min mogelijk met elkaars probleem worden opgezaald;
3. Het parkeerbeleid houdt rekening met de ontwikkeling van een vitale Binnenstad;
4. Het parkeerbeleid stimuleert het gebruik van duurzame vervoerwijzen;
5. Het parkeerbeleid moet op lange termijn kostendekkend zijn.

Het zijn vooral de beleidskaders 1 en 3 die voor het plangebied van belang zijn.

In de parkeernota 2008, op 30 oktober 2008 door de raad vastgesteld als beleidsuitwerking van de beleidskaders voor het parkeren, zijn parkeernormen vastgelegd. De van toepassing zijnde normen dienen voor elke planontwikkeling te worden toegepast. Dit wil zeggen dat het genormeerde aantal parkeerplaatsen gerealiseerd wordt binnen het project. Bij grotere herontwikkelingslocaties kan maatwerk geleverd worden. De nota werkt met parkeerkencijfers. Deze zijn per deelgebied verder uitgewerkt. In de gemeentelijke parkeernota behoort het plangebied tot deelgebied VOP-wijk-1 van het Middengebied. De gebieden rond het centrum kenmerken zich door een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Een groot deel van dit gebied dateert van voor of kort na de oorlog. Er is bij de opzet geen rekening gehouden met het huidige autobezit. In het gebied overheerst de woonfunctie.

Het parkeerbeleid in het Middengebied is als volgt te kenmerken:

- In het Middengebied wordt het parkeren door bewoners zo veel mogelijk nabij de woning gefaciliteerd.
- In het Middengebied wordt het parkeren door werknemers (meestal langparkeren) niet gefaciliteerd.



- In het Middengebied wordt het parkeren door bezoekers van bewoners (meestal kortparkeren) zo veel mogelijk nabij de bestemming gefaciliteerd.
- In het Middengebied wordt het parkeren door bezoekers van ter plaatse gevestigde bedrijven (waaronder winkels en uitgaan) nabij de bestemming gefaciliteerd voor zover dat niet leidt tot parkeeroverlast voor bewoners.
- Bij het verlenen van een parkeervergunning kunnen beperkingen worden opgelegd uit hoofde van afmetingen en/of kenteken van en/of milieubelasting door voertuigen. Een en ander wordt in regionaal verband verder uitgewerkt.
- Bij ontwikkelingsplannen moet worden voldaan aan de geldende parkeernormen voor de betreffende functie.
- Het toevoegen van parkeercapaciteit vindt bij voorkeur plaats in gebouwde vorm. Op straat komen er dus in beginsel geen parkeerplaatsen bij, tenzij na zorgvuldige afweging blijkt dat toevoeging van plaatsen kan zonder per saldo nadelige gevolgen voor de omgeving.
- Indien parkeerplaatsen op de openbare weg verdwijnen, worden deze gecompenseerd in gebouwde vorm.

Er wordt een parkeerfonds ingesteld zodat investeringen in nieuwe parkeerlocaties (mede) kunnen worden gefinancierd. Het parkeerfonds wordt gevoed door een parkeerbijdrageregeling. De doelstelling van de parkeerbijdrageregeling is om initiatieven van nieuwbouw of herontwikkeling mogelijk te maken, ondanks dat de initiatiefnemer niet kan voldoen aan de parkeernormen. Er zijn namelijk gevallen waarbij geen goede parkeeroplossing gevonden kan worden. Juist in die gevallen kan een parkeerbijdrageregeling een oplossing bieden. De gemeente kan in die gevallen vrijstelling verlenen en bepalen dat er een afkoopsom per niet gerealiseerde parkeerplaats wordt betaald. Deze afkoopsommen worden in het parkeerfonds gestort. Het verlenen van vrijstelling van de parkeernorm op eigen terrein door een bijdrage te doen aan het parkeerfonds is daarmee een recht van de gemeente en geen recht van de initiatiefnemer. In de ideale situatie zou namelijk helemaal geen vrijstelling van de parkeereis verleend moeten worden. De parkeerplaatsen moeten binnen 3 jaar en op een afstand van 500 meter van de planontwikkeling worden gerealiseerd. De afkoopsom is in aanvang vastgesteld op € 20.000 per parkeerplaats.

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, Vlaardingen blijvend groen (vastgesteld 28 juni 2012)

Het nieuwe, geactualiseerde groenplan heeft tot taak de kwaliteit en identiteit van het groen in de toekomst te waarborgen en, indien mogelijk, te verbeteren. Ondanks een bezuiniging op de beheerbudgetten. Het biedt kaders voor inrichting, gebruik en beheer. Hiermee legt zij de basis voor een duurzame en gezonde groenstructuur in de gemeente.

De ambitie is als volgt. Vlaardingen is trots op haar groene imago en wil dat de komende jaren verder versterken: Vlaardingen blijvend groen! Groen is van groot belang voor de burgers. De aanwezigheid van groen draagt bij aan een prettige woon- en werkomgeving. Openbaar groen nodigt uit om te verblijven, ontmoeten, spelen en recreëren. Openbare groenstroken vormen de longen van de stad en zijn daarmee ook van grote waarde voor een gezonde leefomgeving. Met het motto "Buitenstad Vlaardingen" geeft Vlaardingen aan dat de stad een aantrekkelijk groen woon- en werkklimaat wil blijven bieden voor haar inwoners. Bovendien zorgt de aanwezigheid van groen ervoor dat de stad een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven is. Vlaardingen streeft naar waardevol, ecologisch groen. Ecologisch groen heeft een waarde voor planten en dieren. Ook draagt het bij aan de belevingswaarde van groen en 'natuurbeleving' in de stad. De gemeente hecht belang aan het op een duurzame manier behouden van de kwaliteit van het groen. Alleen zo kan de continuïteit geboden worden waar de gebruikers om vragen.

De speerpunten zijn om gebruik en beleving te stimuleren, structuur en netwerk te versterken, ecologie te verrijken en duurzame instandhouding te garanderen. Deze zijn vertaald in een aantal



heldere spelregels voor inrichting en beheer. Gezien de economische en praktische omstandigheden is gekozen voor een pragmatische strategie: het behouden en consolideren van wat de afgelopen jaren is bereikt. Prioriteit wordt gegeven aan duurzaamheid en kwaliteit.

Voor nieuwe ontwikkelingen of herinrichtingen zijn zowel voor het reeds aanwezige groen en voor het nieuw aan te leggen groen uitgangspunten geformuleerd. Om voldoende kritische massa te hebben streeft Vlaardingen naar een aandeel groen en water van minimaal 20% van het oppervlak in de groenstedelijke gebieden en minimaal 10% aan groen in de centrumstedelijke gebieden. Speciale aandacht is er voor bomen in bestaande en nieuwe situaties.

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.

Speelruimteplan, spelen in Vlaardingen (juni 2012)

Het college van burgemeester en wethouders heeft een speelruimteplan op laten stellen. Dit plan is vrijgegeven voor inzage. Het doel is het opstellen van een plan voor de komende jaren waarmee bereikt wordt dat de inwoners van Vlaardingen kunnen rekenen op voldoende, goede en veilige speelgelegenheid voor alle kinderen. Het plan moet de ambitie voor de komende jaren vastleggen en dient tegelijkertijd rekening te houden met de opgelegde bezuinigingen.

Visie externe veiligheid – ruimte voor duurzame veiligheid (vastgesteld 2 oktober 2012)

De visie is onderdeel van de duurzame ontwikkeling van de gemeente Vlaardingen. Enerzijds moeten ruimtelijke en bedrijfsmatige ontwikkelingen mogelijk blijven. Anderzijds moet de gemeente zorg dragen voor een aanvaardbaar veilige woon- werk- en leefomgeving. In de visie staat de samenhang tussen ruimtelijke ordening, economie, beheersbaarheid en verantwoording van risico's centraal. Met de visie geeft de gemeente concreet richting aan een aanvaardbaar veilige invulling van haar ruimtelijke ontwikkelingen. Voor concrete bouwplannen of bij het opstellen van bestemmingsplannen geeft deze visie de planologische kaders voor het omgaan met risico's. Indien nodig worden hieraan voorwaarden gekoppeld die de risico's beheersbaar houden of zelfs geheel uitsluiten. Deze planologische kaders bieden vooraf duidelijkheid in de omgang met externe veiligheid bij ruimtelijke plannen. Dat geldt zowel voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt van risicobronnen als voor nieuwe en bestaande risicobronnen.



Het risicobeeld en de ruimtelijke ambities van de gemeente Vlaardingen leiden tot de volgende beleidsuitgangspunten voor de omgang met externe veiligheid:

- Het aantal risicobronnen neemt niet toe, de hoogte van bestaande risico's neemt af.
- In bestemmingsplannen worden geen nieuwe Bevi-bedrijven toegestaan.
- Er mogen geen nieuwe risicobronnen binnen de woongebieden worden gesitueerd.
- De oriëntatiewaarde van het groepsrisico mag niet worden overschreden, m.u.v. het gebied langs de Nieuwe Maas/Rivierzone.
- Grenswaarde contouren van risicovolle bedrijven liggen binnen de inrichtinggrenzen en worden vastgelegd in de bestemmingsplannen.
- Van bedrijven wordt verwacht dat zij actief communiceren over hun risico's naar de omgeving.
- Verminderd zelfredzame personen worden extra beschermd tegen externe veiligheidsrisico's.
- De plaatsgebonden risicocontouren van bedrijven buiten de gemeente reiken niet over de gemeentegrens. Tenzij wordt aangetoond dat er geen belemmeringen ontstaan voor de geplande woningbouw in de rivierzone.

Een significante toename van het groepsrisico dient bestuurlijk te worden verantwoord. De zwaarte van de verantwoording wordt bepaald door de omvang van het risico, de toename ervan, de bestrijdbaarheid van de mogelijke calamiteit en de mate van zelfredzaamheid van personen nabij de risicobron.

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 in hoofdstuk 2 en 3.



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.⁷ Deze standaarden zijn vanaf 1 januari 2010 wettelijk van kracht. Voor de planopzet (en vorm) is vooral de SVBP van belang.⁸ 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';

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, waarbij verder enkele ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt.

⁷ IMRO2008, SVBP2008, STRI2008

⁸ SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen



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 (B)

Deze bestemming geldt voor een tweetal locaties waar op grond van het geldende bestemmingsplan de betreffende bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

Bedrijf – Nutsvoorzieningen (B – NV)

Deze bestemming is van toepassing voor de nutsvoorzieningen in het plangebied die een behoorlijke omvang hebben. Kleinere nutsvoorzieningen zijn in diverse andere (openbare) bestemmingen ook mogelijk.

Cultuur en ontspanning – Museum (CO – MU)

Deze bestemming geldt voor het Muziek informatie en documentatiecentrum.

Gemengd – 1 (GD – 1)

Deze bestemming geldt voor noordoostelijke delen van het plangebied.

Gemengd – 2 (GD – 2)

Deze bestemming geldt voor zuidoostelijke delen van het plangebied.

Gemengd – 3 (GD – 3)

Deze bestemming geldt voor de gronden van het Museum Vlaardingen, aangezien er een zekere mening wordt voorgestaan met andere hoofdfuncties van bestemmingen.

Groen (G)

Deze bestemming geldt voor een tweetal gebieden die van belang zijn voor de groenstructuur die tevens een bestemming Groen hebben in het (nog) geldende bestemmingsplan.

Horeca (H)

Deze bestemming geldt voor een tweetal locaties in het plangebied.

Kantoor (K)

Deze bestemming geldt voor een tweetal locaties in het plangebied.

Maatschappelijk (M)

Deze bestemming geldt voor de aanwezige maatschappelijke voorzieningen, zijnde twee scholen, een muziek educatief centrum en een cultureel centrum.

Sport (S)

Deze bestemming geldt voor de gronden ter plaatse van de Lijnbaanhallen.

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 – Verblijfsgebied (V – VB)

Deze bestemming geldt voor de (openbare) gronden die voornamelijk een verblijfsfunctie hebben.



Water (WA)

Deze bestemming geldt voor de aanwezige (openbare) waterpartijen (Oude Haven).

Wonen 1 (W 1)

Deze bestemming geldt voor de aanwezige grondgebonden woningen en de nog aanwezige duplexwoningen.

Wonen 2 (W 2)

Deze bestemming geldt voor de aanwezige gestapelde woningen.

Waarde – Archeologie – 1 (WR – A – 1)

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Bodemverstorende projecten dienen voldoende aandacht aan archeologie te besteden. Plannen van minder dan 50 m² in omvang zijn van deze verplichting vrijgesteld. Projecten die de bodem minder dan 30 cm onder maaiveld verstoren, zijn van deze verplichting vrijgesteld. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming te kunnen laten vervallen als is gebleken dat de betreffende locatie geen archeologische waarde meer heeft.

Waarde – Archeologie – 2 (WR – A – 2)

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Plannen van minder dan 100 m² in omvang zijn van deze verplichting vrijgesteld. Projecten die de bodem minder dan 2 m onder maaiveld verstoren, zijn van deze verplichting vrijgesteld. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming te kunnen laten vervallen als is gebleken dat de betreffende locatie geen archeologische waarde meer heeft.

Waarde – Cultuurhistorie (WA – C)

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Beschermd Stadsgezicht.

Waterstaat – Waterkering (WS – WK)

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

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 gebruiksvergunningplichtige 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. De in het beleid geselecteerde overtredingen zullen worden gehandhaafd. 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.



8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend (of consoliderend) van aard en maakt – met uitzondering van de hierna genoemde – geen ontwikkelingen mogelijk die van belang zijn voor de economische uitvoerbaarheid. De uitvoerbaarheid van de uitbreiding van het museum is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage is opgenomen. Voor de uitbreiding van het KPN-gebouw geldt hetzelfde. Voor de ontwikkelingen die met gebruikmaking van de diverse wijzigingsbevoegdheden mogelijk worden gemaakt geldt dat de uitvoerbaarheid mag en nog moet worden uiteengezet in de diverse wijzigingsplannen.

Voor de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid zijn verder twee zaken van belang: mogelijke planschade en het eventueel opstellen van een exploitatieplan.

Planschade

Het risico op planschade wordt minimaal geacht. De bestaande rechten (op basis van geldend bestemmingsplan en verleende vrijstellingen en bouwvergunningen) zijn hoofdzakelijk overgenomen. Daar waar er sprake is van aanpassing van bestaande rechten, wordt dit dus geacht voorzienbaar te zijn geweest. Eventuele functiewijziging en nieuwbouw is via afwijking of wijziging mogelijk gemaakt, waardoor eventuele planschade pas bij dat betreffende besluit aan de orde is.

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 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.

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, raadgevende, adviserende, coproductieve, zelfontwikkelende). 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. Woningcorporaties

Er is (voor)overleg geweest met Waterweg Wonen.

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 moet het voorontwerp bestemmingsplan (soms) worden toegezonden aan bepaalde instanties.

	Overlegreactie instantie	Reactie gemeente
1	De provincie Zuid-Holland	
	Tegenwoordig hoeft een voorontwerp niet meer persé te worden opgestuurd, maar dient er een online e-formulier te worden ingevuld waarna er wordt aangegeven of dat nodig is.	Na invullen van het online e-formulier blijkt dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen en deze niet hoeft te worden opgestuurd naar de provincie. Van de kant van de gemeente is met betrekking tot de mogelijke provinciale belangen aangegeven dat het plan woningbouw binnen de contour mogelijk maakt (die evenwel voldoet aan de regionale woonvisie) en dat er een (zeer) hoge kans is op archeologische sporen (die evenwel zijn veiliggesteld via een regeling in het plan).
2	VROM-Inspectie regio Zuid-West van het Ministerie van Economische Zaken,	



	Landbouw en Innovatie (EL&I) en andere rijksdiensten	
	Voorheen coördineerde de VROM-inspectie de gezamenlijke rijksreactie. Per brief van 6 maart 2012 heeft het Ministerie van EL&I aangegeven dat nieuwe bestemmingsplannen niet persé meer hoeven te worden toegezonden aan de VROM-Inspectie. In die brief wordt verder aangegeven dat (slechts) rijksdiensten die direct belanghebbende zijn bij gemeentelijke plannen, deze plannen nog wel moeten kunnen beoordelen vanuit hun (eventuele) rol als direct belanghebbende.	Het onderhavige plan heeft geen betrekking op projecten in het kader van de rijkscoördinatie regeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van energie infrastructuur dus het hoeft niet te worden gemeld bij het Ministerie van EL&I. Ook verder zijn er geen rijksdiensten die <i>direct</i> belanghebbend zijn. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (eventueel relevant in het kader van het Beschermd Stadsgezicht) gaf aan het plan niet te hoeven ontvangen.
3	Het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland (kenmerk 583113)	
	Delfland kan instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan.	Voor kennisgeving aangenomen en verwerkt in de toelichting.
	Verzocht wordt om in de waterparagraaf naast de beschermingszone ook de kernzone van de Maasdijk te benoemen. De kernzone bedraagt 30 meter. Ter weerszijde van de kernzone liggen beschermingszones van 25 meter breed. Gezamenlijk vormen de kern- en beschermingszones de keurzone, op de verbeelding is de keurzone juist weergegeven.	Dit wordt verwerkt in de toelichting.
4	Veiligheidsregio R'dam Rijnmond (VRR) (kenmerk 570527)	
	Opgemerkt wordt dat er met betrekking tot externe veiligheidsrisico's in en rond het plangebied twee relevante risicobronnen aanwezig zijn: (1) transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas en (2) opslag van waterstoffluoride bij Shell Nederland Raffinaderij. Er liggen (evenwel) geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen de 1% letaliteitscontour van de meest geloofwaardige scenario's.	Dit wordt verwerkt in de toelichting.
	Er wordt opgemerkt dat bij een toxische wolk zelfredzaamheid alleen mogelijk is als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren in te schuilen, waarbij moet worden gedacht aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. het is echter geen zaak van het bestemmingsplan.
	Er wordt aangegeven dat de afdeling OI&P van de Regionale Brandweer binnen de gesteld termijn geen advies heeft kunnen uitbrengen. Geadviseerd wordt om ten behoeve van de zelfredzaamheid het plangebied te laten voldoen aan de	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. het is echter geen zaak van het bestemmingsplan.



	bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zoals gesteld conform de richtlijnen van de NVBR wat ter goedkeuring dient te worden voorgelegd aan de afdeling OI&P van de Regionale Brandweer.	
	Geadviseerd wordt om ten behoeve van de zelfredzaamheid zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie.	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.
6	De Kamer van Koophandel Rotterdam (kenmerk 585516)	
	Men heeft geen opmerkingen.	Geen opmerkingen.
7	De NV Nederlandse Gasunie, district West	
	Er is geen reactie ontvangen.	Geen opmerkingen.
8	Stedin Netbeheer B.V. (kenmerk 576567)	
	Men heeft, voor zover dat betrekking heeft op de openbare gas- en elektriciteitsvoorziening, in principe geen bezwaar tegen dit overwegend consoliderend bestemmingsplan.	Geen opmerkingen.
	Mogelijk zou er in de toekomst voor de energiebehoefte binnen dit bestemmingsplan rekening gehouden moeten worden met het stichten van een transformatorstation c.q. gasstation t.b.v. distributie van elektriciteit en/of gas.	Voor kennisgeving aangenomen.
9	De Welstands- en monumentencommissie	
	Men heeft geen opmerkingen.	Geen opmerkingen.
10	De Historische Vereniging Vlaardingen (kenmerk 571999)	
	HVV geeft aan dat er kennis is genomen van het bestemmingsplan en men geen reactie heeft op het planboek, afgezien van dat het een uitstekend uitgevoerd en verzorgd werk is.	Geen opmerkingen.
11	Woningcorporatie Waterweg Wonen (kenmerk 570339)	
	Los van dit specifieke bestemmingsplan wordt verzocht met voortvarendheid aan het deelplan van het Waterplan te werken dat beleidsmatig aandacht besteedt aan de grondwaterproblematiek, opdat in 2013 helder wordt welke impact dit heeft op de ambities en fasering van het Actieplan Wonen.	Geen opmerkingen. Het verzoek is doorgezet naar de betreffende afdeling.

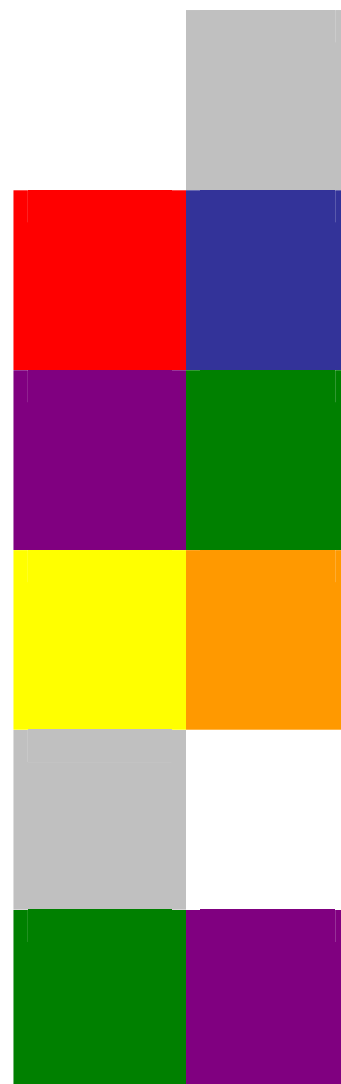


	Graag de destijds door Waterweg Wonen gewenste en doorgevoerde nuance van de Parkeernota met betrekking tot mogelijk maatwerk bij grotere herontwikkelingslocaties opnemen in het beleidskader.	Dit is verwerkt in de betreffende paragraaf in het beleidshoofdstuk.
	Gelet op herontwikkelingsambities in relatie tot de specifieke ligging en parkeerdruk ook graag de mogelijkheid van maatwerk opnemen voor kleine herontwikkelingslocaties, zoals PKD-sstraat 241-243 of samenvoeging van beneden en bovenwoning tot één nieuwbouwwoning.	In de planologisch-juridische zin is er geen belemmering ten aanzien van maatwerk.
	Kijkend naar het nog niet operationeel zijn van het parkeerfonds in relatie tot eerder geuit gebrek aan draagvlak is het niet duidelijk waarom het parkeerfonds dan toch de huidige prominente tekst heeft gekregen.	Het parkeerfonds wordt (slechts) aangehaald in de toelichting, in één alinea in de paragraaf m.b.t. een samenvatting van het huidige gemeentelijke parkeerbeleid. In het perspectief van het totale bestemmingsplan wordt dit niet gezien als prominente tekst.
	Voor zover er op inhoudelijk vlak in de toelichting al standpunten zijn ingenomen met betrekking tot de herontwikkeling van het gebied VOP Oost Zuid (inclusief Hoogvliet en Westhavenkade e.d.) is er met inachtneming van de eerdere beschreven opmerkingen draagvlak.	Voor kennisgeving aangenomen.
	Met betrekking tot de samen te voegen kluswoningen PKD-sstraat en omgeving is de huidige regeling in lijn met het voorstel en de ambities zoals verwoord in het Actieplan Wonen.	Voor kennisgeving aangenomen.
	Opgemerkt wordt dat er in de toelichting consequent wordt gesproken over duplexwoningen terwijl het hier boven- en benedenwoningen betreft. Verzocht wordt dat aan te passen.	Dit zal worden aangepast,
12	Evides waterbedrijf	
	Er is geen reactie ontvangen.	Geen opmerkingen.
13	Joulz energie infrastructuur	
	Er is geen reactie ontvangen.	Geen opmerkingen.



BIJLAGEN

BIJ TOELICHTING



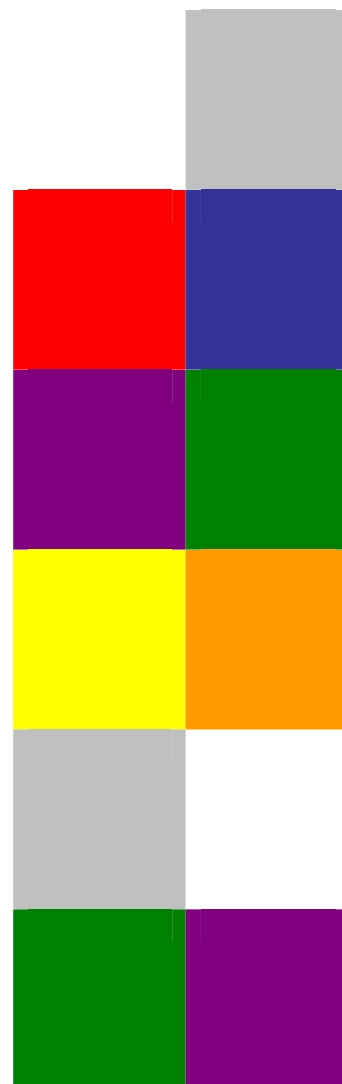
BESTEMMINGSPLAN

VETTENOORDSEPOLDER OOST



BIJLAGE 1

ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK



BESTEMMINGSPLAN

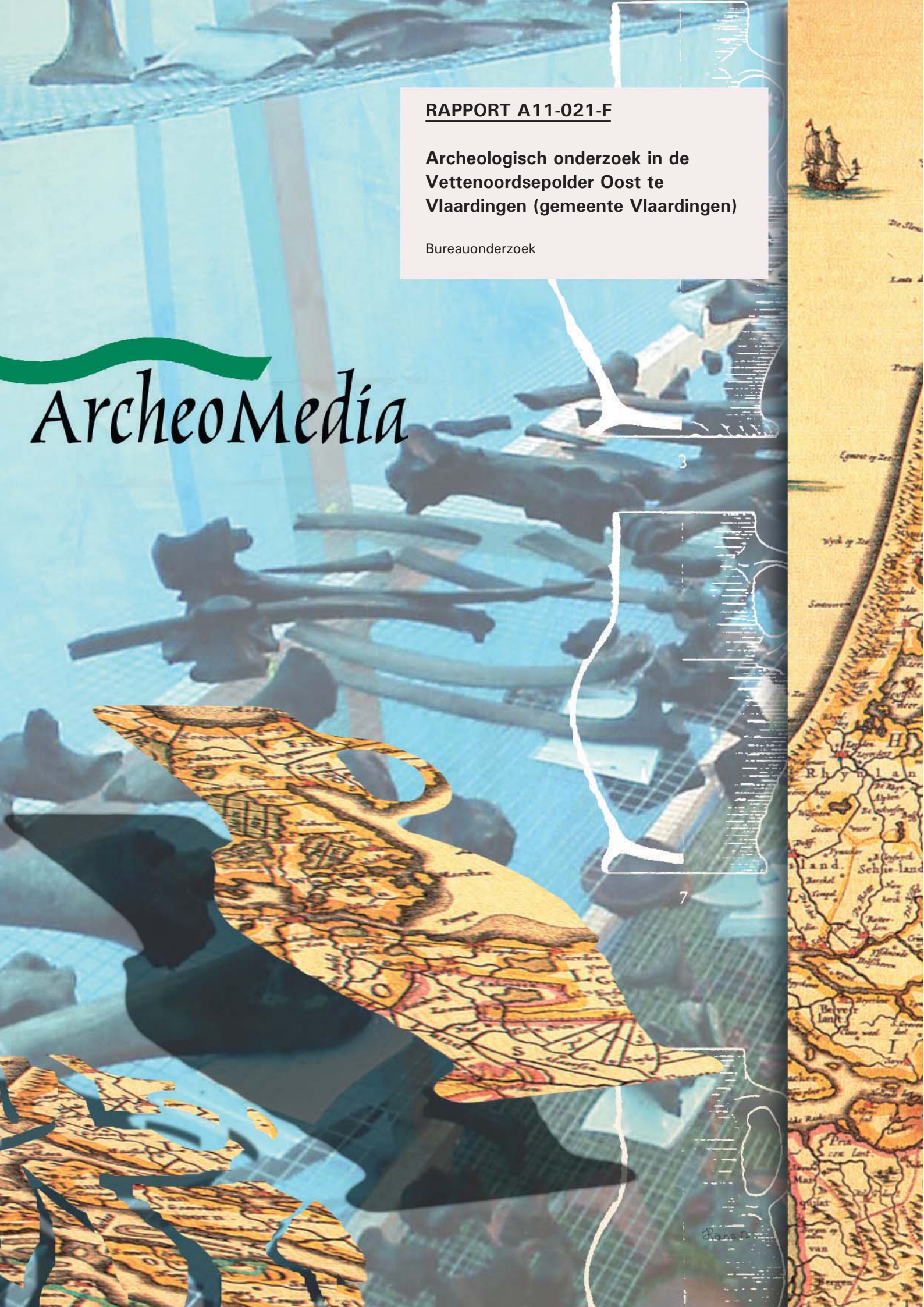
VETTENOORDSEPOLDER OOST

RAPPORT A11-021-F

Archeologisch onderzoek in de
Vettenoordsepolder Oost te
Vlaardingen (gemeente Vlaardingen)

Bureauonderzoek

ArcheoMedia





RAPPORT A11-021-F

**Archeologisch onderzoek in de
Vettenoordsepolder (VOP) Oost te
Vlaardingen (gemeente Vlaardingen)**

Bureauonderzoek

Opdrachtgever: Gemeente Vlaardingen
Vlaardings Archeologisch Kantoor
Postbus 1006
3130 EG Vlaardingen

contactpersoon: Dhr. R. Terluin
tel.: 010-2484376
e-mail: rutger.terluin@vlaardingen.nl

COLOFON

Projectcode: A11-021-F
Bestandsnaam: Archeologisch onderzoek Vettenoordseppolder (VOP) Oost te Vlaardingen (gemeente Vlaardingen). Bureauonderzoek.
Datum: april 2011
Auteur: drs. A. Timmers
Projectleider: drs. A. Timmers
Bureauonderzoek: drs. A. Timmers
Redactie: drs. R.F. Engelse en dr. P.T.A. de Rijk
Digitale uitwerking tekeningen: drs. A. Timmers
Archeologische interpretatie: drs. A. Timmers
Advisering: drs. R.F. Engelse
Autorisatie:

drs. A. Wagner
senior KNA-archeoloog ArcheoMedia BV
e-mail: wagner@arnicon.nl

©ArcheoMedia BV, archeologisch onderzoeks- en adviesbureau, 2011, Capelle aan den IJssel

ISBN/EAN: 978-90-5970-725-2

Niets uit deze uitgave mag vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers.

Betrouwbaarheid van archeologisch onderzoek

Het onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en richtlijnen, zoals vastgelegd in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (versie 3.2) van het Centraal College van Deskundigen.

Certificering

ArcheoMedia BV heeft sinds 1994 een veiligheidsbeheerssysteem dat voldoet aan de eisen van de VCA. Sinds 1996 voldoet het kwaliteitssysteem van ArcheoMedia BV aan de eisen van de NEN-EN-ISO 9001. Sinds 2003 voldoet het kwaliteitssysteem aan de eisen van de NEN-EN-ISO 9001:2000.

ArcheoMedia BV is door het College voor de Archeologische Kwaliteit en de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap geschikt bevonden voor het verrichten van vergunningsgebonden opgravingswerkzaamheden.

Rapport A11-021-F / Archeologisch onderzoek Vettenoordseppolder Oost te Vlaardingen (gem. Vlaardingen)

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	1
1 ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	3
2 AANLEIDING ONDERZOEK EN BELEIDSKADER	4
3 ONDERZOEKSVRAGEN	6
4 BUREAUONDERZOEK	7
5 SPECIFIEKE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING	19
6 CONCLUSIES	21
GERAADPLEEGDE BRONNEN EN LITERATUUR	22
BEGRIPPEN EN AFKORTINGEN	24
OVERZICHT VAN GEOLOGISCHE EN ARCHEOLOGISCHE PERIODEN	25

BIJLAGE 1 BESTEMMINGSPLAN VETTENOORDSEPOLDER OOST

BIJLAGE 2 ARCHISKAART

BIJLAGE 3 ARCHEOLOGISCHE WAARDEN- EN VERWACHTINGSKAART BESTEMMINGSPLAN
VETTENOORDSEPOLDER OOST

SAMENVATTING

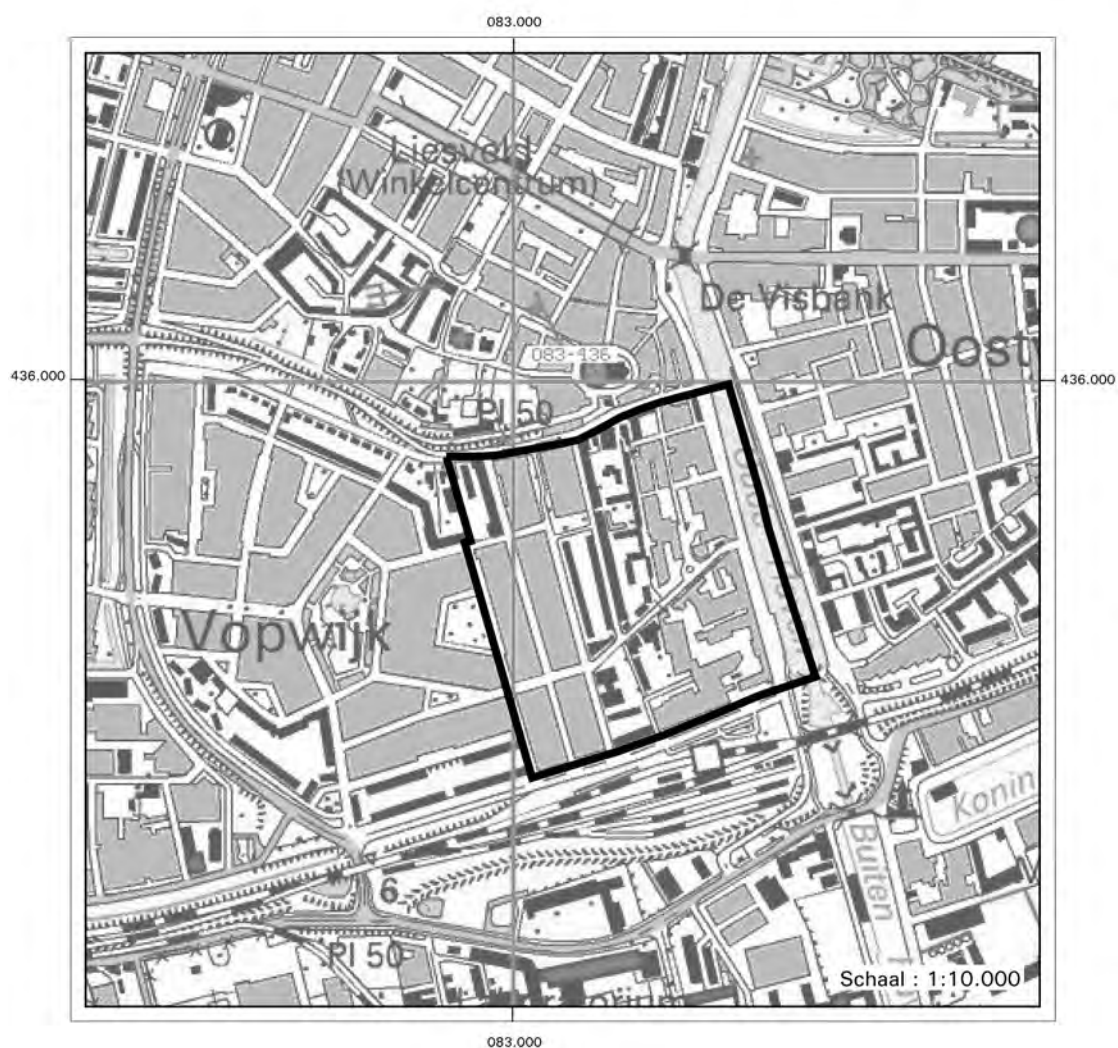
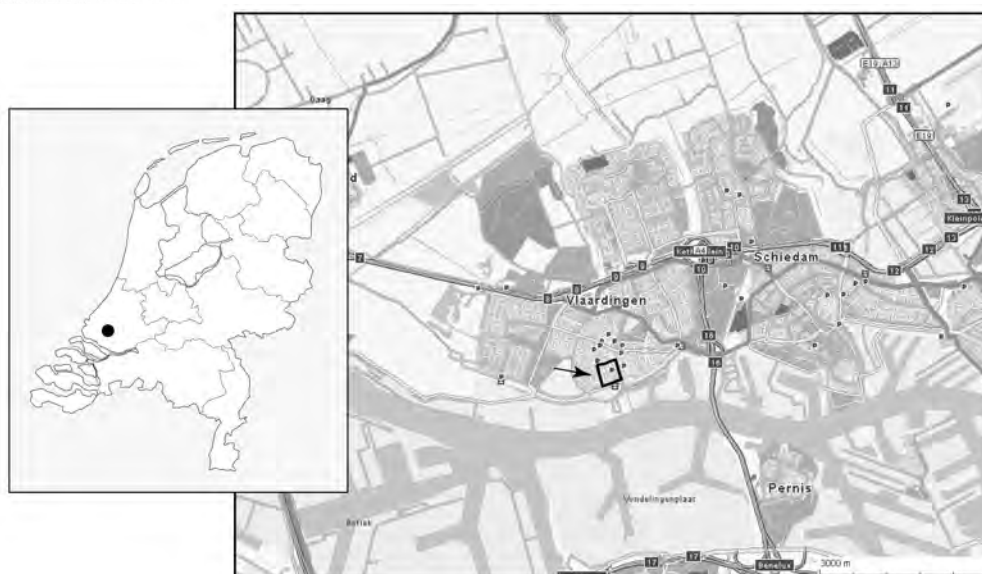
Naar aanleiding van de herziening van het bestemmingsplan van de Vettenoordsepolder Oost uit 1986 en de partiële herziening uit 1994 is voor de ruimtelijke onderbouwing in opdracht van de gemeente Vlaardingen door ArcheoMedia BV een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat:

- de bodem op de onderzoekslocatie bestaat uit de Formatie van Naaldwijk op de Formatie van Nieuwkoop op de Formatie van Naaldwijk (Laagpakket van Wormer) en/of de Formatie van Echteld;
- de onderzoekslocatie volgens de Archeologische Monumentenkaart onderdeel uitmaakt van een gebied met een vastgestelde archeologische waarde. Het noordoostelijke deel van het onderzoeksgebied behoort tot de historische kern van Vlaardingen (AMKnr. 16515);
- de onderzoekslocatie volgens de IKAW een middelhoge archeologische trefkans heeft;
- de CHS aan het oostelijke deel van de onderzoekslocatie een zeer grote kans en aan het westelijke deel van de onderzoekslocatie een middelhoge trefkans toekent;
- de gemeentelijke beleidsnota geen archeologische verwachtingen- of beleidsadvieskaart bevat;
- van de onderzoekslocatie zelf tien waarnemingen bekend zijn;
- de trefkans op grondsporen en/of vondsten uit de perioden tot en met de bronstijd laag is;
- voor alle perioden tot en met de late middeleeuwen rekening moet worden gehouden met de erosie werking van de nabijgelegen Maas. Het is mogelijk dat op een dieper niveau kreekbodems uit de periode ijzertijd-vroege middeleeuwen met bewoningsafval en (houten) resten aanwezig zijn. Er geldt een middelhoge trefkans voor vondstmateriaal vanaf de late ijzertijd en een hoge trefkans voor vondstmateriaal uit de late middeleeuwen in een verspoelde context;
- voor het gedeelte van de onderzoekslocatie tot aan de Vettenoordsekade een middelhoge trefkans geldt voor *off-site* fenomenen vanaf de Nieuwe tijd A, voor het gedeelte ten zuiden van de Vettenoordsekade vanaf het midden van de 18^e eeuw;
- de trefkans op bewoningssporen vanaf het begin van de 17^e eeuw zeer hoog is in het gedeelte dat tot de historische kern van Vlaardingen behoort, namelijk het noordoostelijke en het oostelijke deel van de onderzoekslocatie;
- op de onderzoekslocatie (langs de Westhavenkade en de Lijnbaan) behoudenswaardige rijksmonumenten uit de 17^e en 18^e eeuw aanwezig zijn. Het oostelijke deel van de onderzoekslocatie behoort tevens tot het beschermde historische stadsgezicht van Vlaardingen.

Met betrekking tot de resultaten dit onderzoek dient contact te worden opgenomen met de bevoegde overheid. De bevoegde overheid kan, om haar moverende redenen, besluiten af te wijken van de conclusies die in het rapport zijn opgenomen. Een door de bevoegde overheid ingenomen afwijkend standpunt dient middels steekhoudende argumenten te zijn onderbouwd.

De kans bestaat dat (vondstarme) archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn die in de uitvoeringsfase van toekomstige bodemingrepen aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. De opdrachtgever verplicht de aannemer(s) om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de bevoegde overheid.



Afbeelding 1: regionale overzichtskaart Vlaardingen met de ligging van de Vettoordsepoolder Oost.

1 ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

Projectnaam:	Herziening bestemmingsplan Vettenoordsepolder (VOP) Oost te Vlaardingen
Provincie:	Zuid-Holland
Gemeente:	Vlaardingen
Plaats:	Vlaardingen
Locatie:	Vettenoordsepolder Oost
Datum bureauonderzoek:	maart 2011
ARCHIS-onderzoeksmeldingsnr.:	45550
Soort onderzoek:	bureauonderzoek
Oppervlakte onderzoeksgebied:	ca. 15,8 ha.
RD-coördinaten:	x = 082.911, y = 435.901 (NW) x = 083.278, y = 435.996 (NO) x = 083.022, y = 435.483 (ZW) x = 083.391, y = 435.614 (ZO)
Bevoegde overheid:	Gemeente Vlaardingen Vlaardings Archeologisch Kantoor Postbus 1006 3130 EG Vlaardingen contactpersonen: drs. R. Terluin en drs. T. de Ridder tel.: 010-2484376 e-mail: rutger.terluin@vlaardingen.nl; t.deridder@vlaardingen.nl
Beheer en plaats van documentatie:	Archeologisch depot Vlaardingen Hoflaan 43 3134 AC Vlaardingen Contactpersoon: dhr. F.v.d. Tuijn tel.: 010-2484992 e-mail: frans.vd.tuijn@vlaardingen.nl De documentatie gaat in kopie naar het e-depot.

2 AANLEIDING ONDERZOEK EN BELEIDSKADER

Aanleiding onderzoek:	De opdrachtgever bereidt een herziening op het bestemmingsplan van de Vettenoordsepolder Oost uit 1986 (en de partiële herziening uit 1994) voor. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van een bureauonderzoek met een specifieke archeologische waarden- en verwachtingskaart.¹ De archeologische aanleiding voor het bureauonderzoek volgt uit de ligging van het onderzoeksgebied; Het oostelijke deel bevindt zich volgens de CHS binnen de grenzen van een AMK-terrein met een zeer hoge archeologische verwachting op sporen, namelijk de historische kern van Vlaardingen. Volgens de CHS geldt voor het westelijke deel van het onderzoeksgebied een middelhoge trefkans.²
Toekomstige verstoringen:	Nader te bepalen in een vervolgstadium van het bestemmingsplan. ³



Afbeelding 2: ODB-monumentnr. 37411: Baanstraat 4 te Vlaardingen.



Afbeelding 3: ODB-monumentnr. 37428: Westhavenkade 38 te Vlaardingen.

Beleidskader:	Op basis van het Verdrag van Valletta (Malta) is besloten dat archeologisch onderzoek een onderdeel vormt van bestemmingsplanvoorbereidingen en/of uit te voeren projecten waarbij ingrepen in de bodem plaatsvinden. Het verdrag is uitgewerkt in de aangepaste Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg (in werking getreden per 1-9-2007). Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is volgens rijks- en provinciaal beleid, behoud <i>in situ</i>.⁴ De provincie Zuid-Holland onderschrijft deze stelling in haar Visie op
---------------	---

¹ Opdrachtbrief van de gemeente Vlaardingen, d.d. 25-02-2011.

² CHS Zuid-Holland, geraadpleegd maart 2011.

³ Informatie opdrachtgever, 02-03-2011.

⁴ Zie Begrippen en afkortingen.

	Zuid-Holland, bestaande uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda.⁵ Het archeologiebeleid van de gemeente Vlaardingen is opgenomen in de Beleidsnota Archeologie 2009-2013 Gemeente Vlaardingen, oktober 2009. Naast behoud van het bodemarchief worden vermeerdering van kennis van de bewoningsgeschiedenis en presentatie van de resultaten van archeologisch onderzoek om een maatschappelijk draagvlak te creëren genoemd als hoofddoelen van het beleid.⁶ Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Pas na de uitvoering van archeologisch vooronderzoek is het mogelijk een integrale afweging te maken, waarbij de nieuwverkrege archeologische gegevens betrokken dienen te worden. De bevoegde overheid heeft de resultaten van het onderzoek getoetst.⁷ Op basis van dit onderzoek zal de bevoegde overheid een (selectie-) besluit nemen. De resultaten van het onderzoek dienen in de besluitvorming betrokken te worden. Het onderzoek en de adviezen hebben betrekking op archeologische vindplaatsen binnen de onderzoekslocatie. Het onderzoek is afgestemd op het toekomstige grondverzet en de daarmee samenhangende verstoring van het bodemarchief met de daarin opgeslagen archeologische resten en waarden.
--	--

⁵ Visie op Zuid-Holland 2011. Ook zijn ten aanzien van de archeologie in de planvorming de Regioprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland van belang (een uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in ruimtelijke plannen zoals die staan in de Provinciale Structuurvisie).

⁶ Beleidsnota Archeologie 2009-2013 Gemeente Vlaardingen, oktober 2009, 44, 56.

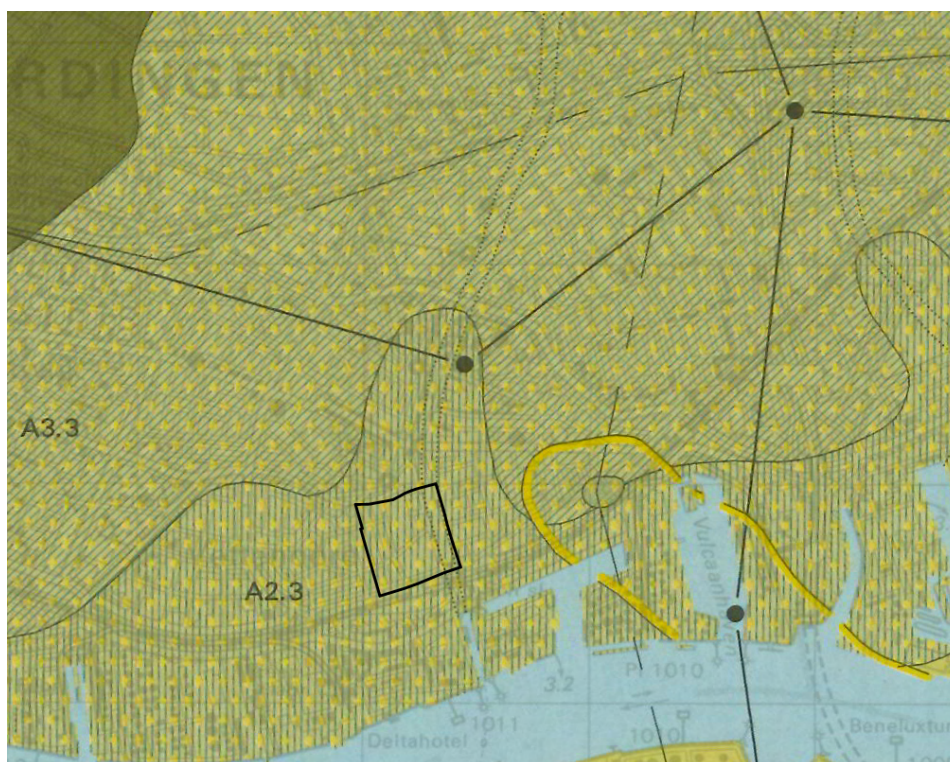
⁷ Schr. med. Gemeente Vlaardingen aan ArcheoMedia BV d.d. 14 april 2011, adviescode 2011.004.

3 ONDERZOEKSVRAGEN

De onderzoeksvragen beperken zich in algemene zin tot het opstellen van een specifieke archeologische verwachting (per periode) voor de onderzoekslocatie. Aan de hand van de resultaten van dit bureauonderzoek kunnen vragen worden gesteld die tijdens eventueel vervolgonderzoek dienen te worden beantwoord.

Ten aanzien van het uit te voeren onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen gesteld:

1.	Hoe is de geologische ondergrond van de onderzoekslocatie en wat betekent dat voor de specifieke archeologische verwachting?
2.	Welke archeologische resten worden in het plangebied verwacht? Wat is naar verwachting de aard, de datering en de ligging ervan?
3.	Wat is de mate van verstoring van de bodemopbouw in het onderzoeksgebied en wat zegt dit over de kans op de aanwezigheid van intacte archeologische resten?



Afbeelding 4: Projectie van de onderzoekslocatie op de geologische kaart. De kaart is noordgericht.
(Bron: Geologische kaart van Nederland, kaartblad Rotterdam Oost (370)).

4 BUREAUONDERZOEK

Doel:	Het doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende of verwachte archeologische waarden binnen een omschreven gebied. Dit omvat de aan- of afwezigheid, het karakter en de omvang, de datering, de gaafheid en de conservering en de relatieve kwaliteit van de archeologische waarden. Aan de hand van deze gegevens wordt een specifieke archeologische verwachting opgesteld.
Onderzoeksopzet:	Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de provincie en voldoet aan de KNA. Binnen het bureauonderzoek zijn drie deelprocessen te onderscheiden: <i>Bepalen onderzoekskader</i> Het vaststellen van de kaders waarbinnen het onderzoek dient plaats te vinden, bijvoorbeeld het afbakenen van het onderzoeksgebied. Tevens dienen het mogelijke toekomstige gebruik van het terrein en de consequenties daarvan voor het archeologische erfgoed te worden aangegeven. <i>Verzamelen bekende gegevens</i> Het verzamelen van gegevens die inzicht geven in het huidige gebruik van het terrein, het historische gebruik en de bekende archeologische waarden. Daartoe worden diverse bronnen geraadpleegd zoals oude kaarten, bodemkaarten en recente archeologische onderzoeken in de omgeving.⁸ In ieder geval wordt gebruik gemaakt van ARCHIS, de AMK, de CHS, KICH en de IKAW.⁹ <i>Opstellen archeologische verwachting</i> Door alle uit voorgaande stappen verkregen informatie te analyseren en te interpreteren, wordt een verwachtingsmodel opgesteld voor het betreffende plangebied. Daarin wordt aangegeven welke delen van het terrein een hoge, middelhoge, dan wel lage archeologische verwachtingswaarde hebben. Op basis van dit model wordt een advies gegeven over het te volgen vervolgtraject: geen verdere actie, beschermen of aanvullend onderzoek.

Bodemkundige gegevens

Geologie:	Volgens de Geologische Overzichtskaart van Nederland bevindt de onderzoekslocatie zich in een gebied met Code Na7: Formatie van Naaldwijk (Laagpakket van Walcheren)/ Formatie van Nieuwkoop (Hollandveen Laagpakket); zeelei en –zand met inschakelingen van veen.¹⁰ De onderzoekslocatie is volgens de Geologische kaart van Nederland gekarteerd als: Code A2.3 (geruit): Formatie van Naaldwijk op de Formatie van Nieuwkoop op de Formatie van Naaldwijk (Laagpakket
-----------	--

⁸ Zie de literatuurlijst.

⁹ Zie Geraadpleegde bronnen en literatuur; Begrippen en Afkortingen.

¹⁰ De Mulder *et al.* 2003.

	van Wormer) en/of de Formatie van Echteld (zie afbeelding 4).¹¹ Tijdens een booronderzoek in de Vettenoordsepolder Noord (langs de Touwbaan) werd de volgende globale bodemopbouw waargenomen:¹² 0,0 – 0,8 m –mv: opgebrachte grond (17^e, 18^e eeuw) 0,8 – 1,6 m –mv: jonge zeekleiafzettingen (vml. Duinkerke III, 12^e eeuw) 1,6 – 5,5 m –mv: oeverwal – en kreekafzettingen (bronstijd/ijzertijd). In enkele boringen werden op een diepte tussen 5,5 en 6,0 m –mv stroomgordelafzettingen waargenomen. In het Dinoloket is in het onderzoeksgebied één boring geregistreerd (B37G1736). De bodemopbouw is hier als volgt:¹³ 0,0 – 1,0 m –mv: klei, zandig 1,0 – 2,4 m –mv: klei, zwak siltig, zwak humeus, zwart 2,4 – 3,2 m –mv: zand, uiterst fijn, matig humeus, grijs 3,2 – 4,0 m –mv: veen, kleilig en zandig 4,0 – 6,0 m –mv: klei, sterk siltig, zwak humeus, grijs.
Geomorfologie:	De onderzoekslocatie ligt in bebouwd gebied en is niet gekarteerd. Uit de omgevende gebieden extrapolierend kunnen de volgende geomorfologische eenheden van toepassing zijn op dit gebied:¹⁴ - vlakte van getij-afzettingen (2M35); - ontgonnen veenvlakte (+ - klei/zand, 2M46); - getij-inversieruggen (3K33); - storthoop, opgehoogd of opgespoten terrein (4F12). De Vettenoordsepolder bevindt zich ten westen van het zuidelijke deel van de getidekreek de Vlaarding, die in de middeleeuwen fungeerde als een natuurlijke haven. De Vlaarding maakte onderdeel uit van een kreeksysteem, het Vlaardingensstelsel, met aftakkingen die het veengebied doorsneed en het gebied verbond met de Maasmonding in zee. Dit kreeksysteem dateert uit de late prehistorie of de Romeinse tijd. Vlaarding is ontstaan op de oeverwallen van dit kreeksysteem. Ten zuiden van de onderzoekslocatie bevindt zich de Maas. Het zuidelijke deel van het onderzoeksgebied lag na de overstromingen van de 12^e-16^e eeuw buitendijks.
Bodem:	De onderzoekslocatie ligt op de bodemkaart binnen bebouwd gebied, dat niet gekarteerd is. Bij extrapolatie kunnen de volgende bodemkundige eenheden van toepassing zijn op dit gebied:¹⁵ - <i>weideveengronden</i> op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof)

¹¹ Geologische kaart van Nederland, kaartblad Rotterdam Oost (37 O). Toevoeging: Het betreft sA-, A-, Bd- of D-profietypen met direct onder het bovenste afzettingen van de Formatie van Naaldwijk karteerbare oudere afzettingen van de Formatie van Naaldwijk of van de Formatie van Echteld, zonder veentussenlaag.

¹² Neiden 2004, 10, 11.

¹³ Dinoloket, geraadpleegd maart 2011. B37G1736 (x=83200/y=435780). De geraadpleegde boringen buiten de onderzoekslocatie betreffen boringen direct ten zuiden (op een afstand van ca. 25-40 m) van het onderzoeksgebied: B37G0404 (x=83175/y=435500); B37G0406 (x=83275/y=435525). De bodemopbouw is hier als volgt: tot ca. 5 m –m: matig grof zand dat naar onderen toe grindiger wordt; vanaf ca. 5 m –mv tot einde boring ca. 7 m –mv: siltige, humeuze klei. In B37G0050 (x=83380/y=435565) werd tot ca. 7,4 m –mv klei aangetroffen en vervolgens tot ca. 9,75 m –mv: veen. Onder het veen bevond zich klei tot een diepte van ca. 15,5 m –mv. Daaronder werd zand aangeboord tot een diepte van ca. 25,5 m –mv (einde boring), dat naar onderen toe grover en grindiger werd.

¹⁴ ARCHIS, geraadpleegd maart 2011.

¹⁵ ARCHIS, geraadpleegd maart 2011.

	broekveen (pVc). Grondwaterstand: II (GHG: > 25 cm -mv; GLG: 50-80 cm -mv); - <i>waardveengronden</i> op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen (pVc). Grondwaterstand: II (GHG: > 25 cm -mv; GLG: 50-80 cm -mv); - <i>kalkarme drechtvaaggronden</i> (zware klei; Mv41C). Grondwaterstand: III (GHG: < 40 cm -mv; GLG: 80-120 cm -mv); - <i>moerige eerdgronden</i> met een moerige bovengrond of een moerige tussenlaag op niet gerijpte zavel of klei (Wo). Grondwaterstand: II (GHG: > 25 cm -mv; GLG: 50-80 cm -mv).
--	--

Archeologische gegevens¹⁶

Status onderzoekslocatie:	Het noordoostelijke en oostelijke deel van de onderzoekslocatie maakt deel uit van een terrein met een hoge archeologische waarde. ¹⁷ Het betreft de begrenzing van de historische kern van Vlaardingen (AMK-nr. 16515). ¹⁸
AMK-terreinen in de omgeving: ¹⁹	De onderzoekslocatie grenst aan het historische centrum/de markt van Vlaardingen (AMK-nr. 10396), een terrein van zeer hoge archeologische waarde dat zich direct ten noorden van de onderzoekslocatie bevindt.²⁰ Het betreft een terrein met resten van een nederzettingsterp, een 12^e-eeuwse kerk en een grafveld met 45 begravingen daterend tussen 1000 en 1050 n. Chr.²¹ Op een afstand van ca. 900 m ten oosten van de Vettenoordsepolder bevindt zich een donk met bewoningssporen uit het midden-Neolithicum, in de vorm van houtskool, bot, visresten en vuursteen (AMK-nr. 10428, een terrein van zeer hoge archeologische waarde). Op een afstand van ca. 700 m ten noordwesten van de onderzoekslocatie bevindt zich AMK-nr. 10402, een terrein van hoge archeologische waarde, met bewoningssporen uit de Romeinse tijd (vondstmateriaal) en uit de late middeleeuwen/Nieuwe tijd (resten van een 16^e-eeuwse boerderij met mogelijk resten van een voorganger ervan). In deze omgeving bevindt zich tevens een grafelijk hof uit het einde van de 10^e/begin van de 11^e eeuw. Dit hof is voorafgegaan door bewoning uit de late ijzertijd/ Romeinse tijd. Er is hout, aardewerk en botmateriaal aangetroffen (AMK-nr. 10400, een terrein van zeer hoge archeologische waarde). Op een afstand van ca. 875 m ten noordwesten van de Vettenoordsepolder bevindt zich AMK-nr. 16124, een terrein van hoge archeologische waarde. Hier zijn bewoningssporen uit de Romeinse tijd aangetroffen, namelijk een bewoningsniveau, vondsten, hout en

¹⁶ Zie bijlage 2.

¹⁷ ARCHIS, geraadpleegd maart 2011.

¹⁸ De begrenzing van deze historische kern is bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859, schaal 1:25.000. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern (ARCHIS, geraadpleegd maart 2011).

¹⁹ ARCHIS, geraadpleegd maart 2011.

²⁰ ARCHIS, geraadpleegd maart 2011.

²¹ In de historische kern van Vlaardingen is veel organisch materiaal geborgen. Bij een opgraving zijn ook vondsten gedaan uit de Merovingische en de Karolingische tijd. Een klein deel van het terrein is vervuild met bouw- en sloofafval en door de aanwezigheid van een benzinepomp.

	vlechtwerk (mogelijk een pad). Ook bevinden zich op een afstand van ca. 800 m ten noordoosten van de onderzoekslocatie resten van een laatmiddeleeuwse hofstede en een versterkt huis uit de Nieuwe tijd (AMK-nr. 10401, een terrein van zeer hoge waarde).
Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW):	Voor de onderzoekslocatie geldt een middelhoge trefkans op archeologische waarden. ²²
ARCHIS-waarnemingen op de onderzoekslocatie: ²³	Op de onderzoekslocatie zijn in ARCHIS 10 archeologische waarnemingen of vondstmeldingen geregistreerd, allen binnen de grenzen van het vastgestelde AMK-terrein (AMK-nr. 16515).²⁴ Er zijn twee voormalige AMK-terreinen als waarnemingsnummer geregistreerd binnen het onderzoeksgebied. Deze terreinen zijn opgenomen in de begrenzing van de historische kern van Vlaardingen (AMK-nr. 16515). Het betreft een terrein met resten van de 16^e- en 17^e-eeuwse stadsuitleg van Vlaardingen (voormalig AMK-terrein M10406/ CMA 37-G-037; wnr. 408658). De andere melding betreft een terrein met resten van de 17^e- en 18^e-eeuwse stadsuitleg van Vlaardingen (voormalig AMK-terrein M10407/ CMA 37G-038; wnr. 408659). Tijdens een opgraving aan de Landstraat/Vossenstraat werden muurresten die dateren vanaf het midden van de 17^e eeuw waargenomen. Ook werd een houten bekisting van circa 2x3 m met een vloerlaag van gebroken bakstenen gevonden. Deze vondst wordt geïnterpreteerd als een 'natte bak' waarin bijvoorbeeld de tenen van manden of halffabricaat manden werden bewaard. Uit de klei waarmee de bekisting opgevuld was, werd vroeg 17^e-eeuws vondstmateriaal verzameld. Op deze onderzoekslocatie werden ook enkele kelders, bekleed met de groen/oranje plavuizen en een twee waterputten gevonden, daterend uit dezelfde eeuw. Aan de Vossenstraat zijde werd een laag waargenomen bestaande uit verkoold hout en houtskool waarin zich vroeg 17^e-eeuws majolica bevond en tevens een groot fragment van een messing ceintuur met oogjes (wnr. 408867).²⁵ Op deze locatie heeft na de sloopwerkzaamheden een booronderzoek plaatsgevonden waarbij tot een diepte van ca. 4 m –mv fragmenten 12^e-15^e-eeuws aardewerk afwisselend in klei- en zandsedimenten van de Maas werden aangetroffen (wnr. 408896).²⁶ Volgens De Ridder en Van Loon zijn tijdens een booronderzoek ter hoogte van de Landstraat/Vossensteeg tot een diepte van ca. 6 m –mv verspoelde lagen waargenomen.²⁷ Tijdens een booronderzoek aan de Prins Hendrikstraat/Zomerstraat werd tot een diepte van 2 tot 4 m –mv een zandig kleipakket of zand aangetroffen. Deze afzettingen kunnen in verband worden gebracht met de bedding van de Maas die hier tot in de 16^e eeuw gelegen was. Het hoogtepunt lag in de 15^e eeuw. In de boringen werden fragmenten

²² ARCHIS, geraadpleegd maart 2011; IKAW3: Deebe (red.) 2008.

²³ Tenzij anders vermeld: ARCHIS, geraadpleegd maart 2011.

²⁴ ARCHIS, geraadpleegd maart 2011.

²⁵ Ander vondstmateriaal dat tijdens de opgraving gevonden werd, betrof fragmenten van dierlijk bot, metaal, glas en schelp.

²⁶ Het is waarschijnlijk dat de rivier de Maas diepe geulen in dit gebied heeft uitgesleten die met sediment werden opgevuld (ARCHISwaarnemingsnr. 408896).

²⁷ De Ridder en Van Loon 2007, 22.

	van aardewerk, glas, bot, houtskool en schelp waargenomen (datering middeleeuwen- Nieuwe tijd; wnr. 419332). Tijdens een proefsleuvenonderzoek aan de Zomerstraat werden ongestoorde rivierafzettingen aangetroffen. Naar boven toe komen zandige kleilagen voor, eindigend in een kleidek. Deze afzettingen werden geïnterpreteerd als een langzaam verlandende stroom. In het grove zand zijn in een verspoelde context 15^e-eeuwse fragmenten van bakstenen en van een grape gevonden (wnr. 408980).²⁸ Op de hoek van de Baan- en de Zomerstraat werd tijdens een opgraving onder de bouwvoor op een diepte van ca. 1,5 m –mv een ‘zwarte laag’ van 0,5–1 m dikte waargenomen met nederzettingsafval (16^e-eeuws aardewerk, leer, bot, hout en steen). Ook werd een oost-west georiënteerde rij van vijf eikenhouten palen aangetroffen die jonger zijn dan de ‘zwarte laag’.²⁹ Deze palen werden geïnterpreteerd als een duikeldam. Tot slot werd op de grens van de natuurlijke ondergrond een dunne laag van stro/mest en een bijmenging van klei waargenomen. Deze laag is geïnterpreteerd als afvaldepositie of mogelijk betreft het afkalving van terp- of dijkophogingen. In de werkputten werden op het onderste niveau (ca. 2,35-2,85 m –NAP) in een zandlaag en/of zandige kleilaag met gelamineerde veenbandjes verspoelde fragmenten aardewerk (o.a. steengoed, Andenne, Pingsdorf) aangetroffen, alsook een fragment van een daktegels en tufsteen (wnr. 408976).³⁰ In de Zomerstraat is tijdens een archeologisch onderzoek onder een laag zandige klei met 13^e-eeuws aardewerk (sommige fragmenten vertoonden sporen van erosie door water) beschoeiingshout waargenomen.³¹ Tijdens rioleringswerkzaamheden werd aan de Westhavenkade een fluit gevonden die vervaardigd was van dierlijk bot (wnr. 408952). Ook de bakstenen en houten restanten van een sluisje van de Vettoordseepolder aangetroffen. Dit sluisje werd in 1563 gebouwd niet lang na het omkaden van de Vettoordseepolder (1551/1552; wnr. 409744). Tijdens een archeologische begeleiding langs de Dayer zijn enkele waarnemingen gedaan. Er werden plavuizen uit de Nieuwe tijd A (mogelijk ook jonger) aangetroffen en bakstenen uit de Nieuwe tijd (wnr. 409756).
CHS:	De onderzoekslocatie bevindt zich in een gebied met zeeafzettingen, waar bewoning mogelijk is vanaf de ijzertijd of de Romeinse tijd (archeologische kenmerken 1a). De oostzijde van de onderzoekslocatie bevindt zich in de stads- en dorpskern van Vlaardingen met een zeer grote kans op archeologische sporen. Voor de westzijde van de Vettoordseepolder Oost geldt een middelhoge trefkans op archeologische sporen (archeologische waarden 1b).³²

²⁸ Defilet en De Ridder 2005, 2.

²⁹ Ook tijdens een onderzoek ten oosten van deze locatie, in de Zomerstraat werd beschoeiingshout aangetroffen. Dit hout bevond zich onder een laag zandige klei.

³⁰ Defilet en De Ridder 2005, 3. De onderzoeksresultaten wijzen erop dat hier een 15^e-eeuwse rivier gestroomd heeft.

³¹ Defilet en De Ridder 2005, 3 en 4.

³² CHS, geraadpleegd maart 2011.

Beleidsdocument gemeente:	De gemeente Vlaardingen heeft momenteel geen archeologische beleids- en advieskaart.³³ De procedure om de oostzijde van de onderzoekslocatie tot wettelijk beschermd stadsgezicht aan te wijzen loopt nog (zie bijlage 3).³⁴
Waarnemingen en vondstmeldingen in de omgeving:	In de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn waarnemingen geregistreerd in ARCHIS binnen de grenzen van de AMK-terreinen. Het betreft meldingen van bewoningssporen uit de ijzertijd/Romeinse tijd, de vroege en late middeleeuwen en de Nieuwe tijd.³⁵ In de Vettenoordseepolder, op een afstand van ca. 200 m ten westen van de onderzoekslocatie is in een achtertuin in secundaire context een fragment van een stoepsteen (versierd natuursteen) aangetroffen die wordt gedateerd in het eerste kwart van de 17^e eeuw (wnr. 409784). Aan de overzijde van de Haven, aan de oostelijke oever (ten oosten van de onderzoekslocatie), zijn met name archeologische vondsten (sporen, keramiek, baksteen, leer, steen en dierlijk bot) uit de Nieuwe tijd gedaan. De datering van een aangetroffen kuil en een paalkuil in de ijzertijd/ Romeinse tijd is onzeker (wnr. 409796). Uit een reconstructie van boorprofielen ter plaatse van en in de omgeving van de kerk van Vlaardingen is gebleken dat hier vanaf de tweede helft van de 11^e eeuw ophogingspakketten werden opgeworpen. Ook werd in het midden van de 15^e eeuw ten zuiden van de kerk een muur aangelegd ter bescherming van de terp. Mogelijk was ten zuiden van de kerk reeds vanaf het begin van de 11^e eeuw een beschermende verhoging opgeworpen.³⁶ De oeverwallen met eventuele bewoningssporen uit de ijzertijd/ Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen zijn in de Vettenoordseepolder door erosieve insnijdingen van de Maas op een diepte van 2,85–5,75 m –NAP zeer waarschijnlijk verdwenen. Het is mogelijk dat oude kreekbodems uit de Romeinse tijd op een diepte van ca. 4 m –NAP aanwezig zijn (ARCHISonderzoeksmeldingsnr. 1834).³⁷
KICH: ³⁸	Op de onderzoekslocatie zijn 7 rijksmonumenten geregistreerd (zie bijlage 3): De huidige vorm van de lijnbaan stamt uit het einde van de 18^e eeuw. Er bevindt zich aan de Oude Lijnbaan (De Lijndrayer) een bakstenen langgerekt kantoorgebouw, een rijksmonument van zeer hoge cultuurhistorische waarde (ODB: Rijksmonumentnr. 37411, zie afbeelding 2).³⁹ Aan de Westhavenkade bevinden zich de overige monumenten van zeer hoge cultuurhistorische waarde: een pakhuis met een afgeknotte trapgevel uit 1646 (ODB-Rijksmonumentnr. 37428, zie afbeelding 3), een pand met klokgevel uit het tweede kwart van de 18^e eeuw (ODB-

³³ De gemeente Vlaardingen gebruikt in het algemeen de waarden en verwachtingen die op de CHS Zuid-Holland staan, schriftelijke mededeling opdrachtgever, 02-03-2011.

³⁴ Vlaardingen, geraadpleegd maart 2011.

³⁵ Zoals direct ten noorden van de huidige onderzoekslocatie; wnr. 408923, 408978, 409903, 409891, 408925 en 408900.

³⁶ Ten zuiden van de kerkheuvel werd in de 15^e/16^e eeuw een strekdam aangelegd die de kerkheuvel beschermde (wnr. 408976).

³⁷ De Ridder en Van Loon 2007, 2, 4, 8-12.

³⁸ KICH, geraadpleegd maart 2011; Stenvert *et al.* 2004, 512, zie ook bijlage 3.

³⁹ De lijnbaan is oorspronkelijk gesticht in 1611 (Stenvert *et al.* 2004, 512).

	Rijksmonumentnr. 37427), een patriciërshuis uit het derde kwart van de 18 ^e eeuw (ODB-Rijksmonumentnr. 37429), alsook een monumentaal patriciërshuis uit de tweede kwart van de 18 ^e eeuw (ODB-Rijksmonumentnr. 37430) en twee pakhuizen met gepleisterde puntgevels uit de 17 ^e eeuw (ODB-Rijksmonumentnrs. 37431 en 37432).
--	--

Historische gegevens

Historische gegevens onderzoeksgebied: ⁴⁰	De kern van Vlaardingen ontstond op de oeverwal van de Vlaarding.⁴¹ Vanwege de strategische ligging (en mogelijk ook door het dichtslibben van de veenafwateringskreeken) concentreerde de bewoning zich in de historische tijd langs de monding van de Vlaarding in de Maas. De benedenloop van de Vlaarding fungeerde sinds de middeleeuwen als een beschermde haven, die via de Maasmond en de grote rivieren toegang bood naar open zee en het achterland en daarmee tot de internationale handel naar Engeland, Duitsland en de Scandinavische landen. Omstreeks 700 n. Chr. had de Friese geestelijke Heribald op de westelijke oeverwal van de Vlaarding een kerk in zijn bezit die tot de oudste in West-Nederland behoort. Sporen van een houten voorganger zouden nog onder deze kerk te vinden kunnen zijn. In dezelfde tijd speelde de kerstening van de latere Nederlanden, die in de Karolingische tijd vanuit het Frankische zuiden begon en mede de verdrijving van de Friezen naar het noorden tot gevolg had. In dit kader werd de kerk van Vlaardingen in 726/7 aan St. Willibrord geschonken na een verovering op de West-Friezen in 719. De nederzetting ontwikkelde zich vanaf de 8^e eeuw aan de noordkant van de kerk en pas in de 12^e/13^e eeuw rond de kerk. In 985 ontving Dirk II (930-988), één van de graven van Holland die veel bezittingen van het Ottoonse koningshuis verworven hadden, ook het recht op exploitatie van de omliggende veengronden (wildernisregaal). De ontginningen werden door de horige boeren uitgevoerd vanuit en onder toezicht van de grafelijke hof (<i>curtis</i>). De ontginningbasis lag aan een rivier. Haaks hierop werden sloten gegraven om het wateroverschot op de rivier af te laten vloeien. De sloten dienden bovendien als perceelscheiding. Doorgaans lag de huisplaats aan de kop van de kavel, waar een gemengd bedrijf werd bedreven. Graaf Dirk II of zijn zoon graaf Arnulf (gestorven 993), dan wel zijn kleinzoon graaf Dirk III (ca. 981-1039), liet daarna te Vlaardingen een hof aan de ontginningsbasis bouwen en een versterking, vermoedelijk een motte (een houten toren met palissade boven op een omgrachte heuvel), waarvan de ligging aan de westelijke oever van de Vlaarding nabij de monding van deze rivier in de Maas, wordt vermoed.⁴² In het
--	--

⁴⁰ Stenvert *et al.* 2004, 51, 508-513; Torremans en De Ridder 2007: 3, 14-15 Defilet en De Ridder 2005, 5, 6; Hoogheemraadschappen Schieland en Krimpenerwaard 2011; De Nijs en Beukers (reds.) 2002; Ter Brugge 1992, www.geschiedenisvanvlaardingen.nl, geraadpleegd maart 2011.

⁴¹ Pas vanaf de 11e eeuw gaat men over tot ophogingen. Of dit afzonderlijke huisterpen betreffen of dat de ophoging integraal plaatsvond, is onbekend.

⁴² Cf. De Ridder 2002 en 2006.

	Maasmondgebied hief hij eigenmachtig tol hetgeen hem een conflict met de keizer opleverde (1018, de slag bij Vlaardingen).⁴³ Door de aanwezigheid van de graaf groeide Vlaardingen in de 11^e en 12^e eeuw uit tot een van de belangrijkste handelsplaatsen in het graafschap Holland. In de tweede helft van de 11^e eeuw werd in deze grafelijke hoofdstad gemunt, waarmee de handel verder werd begunstigd. In 1134 vond een grote overstroming plaats in Vlaardingen. Vervolgens werd door de graaf een dijkstelsel langs de Maas aangelegd. In 1163 werd deze dijk, die te dicht langs de Maas gelegen was, over een gedeelte van 2 km weggeslagen. Daarom werd een dijkstelsel op grotere afstand van de Maas aangelegd. De Maassluisdijk maakte hier onderdeel van uit. Een historische bron uit de 15^e eeuw meldt dat het vroegmiddeleeuwse Vlaardingen door de Maas overspoeld is geraakt en dat daarbij ook boomstamkisten waarin mensen (vermoedelijk tot in de 12^e eeuw) begraven werden, werden blootgelegd. De vroegmiddeleeuwse begraafplaats waarvan deze begravingen afkomstig waren, was gesitueerd rondom de kerk (ter hoogte van de huidige kerk). Rond 1000-1050 lag de grens van deze begraafplaats net even ten noorden van de Zomerstraat.⁴⁴ Vlaardingen kreeg in 1273 stadsrechten. Het stedelijk bestuur verwierf hiermee langzaam meer machtsterrein op de graaf. De stadswording leidde langzaam ook tot de samensmelting van de grafelijke hof en de nederzetting rondom de kerk. In het tussenliggende gebied ontwikkelde zich de handel en nijverheid. Het regionale belang van Vlaardingen nam in de 13^e en 14^e eeuw af ten gunste van opkomende handelssteden als Dordrecht. De nederzetting groeide wel om de kerk naar het noorden toe uit, maar beperkte zich tot in de 19^e eeuw tot achter de dijken. Nadat ter hoogte van de Westhavenplaats de Vlaarding tot haven werd omgevormd, werd in 1470 parallel hieraan een nieuwe haven gegraven en de oude haven gedempt (Havenstraat). In 1734 bereikte de haven de huidige lengte (Westhavenkade). Aan het einde van de 19^e eeuw werd de haven vergroot en verdiept. In de 16^e eeuw werd in de opslibbende uiterwaard (gorzen) langs de noordzijde van de Maas land gewonnen en ingedijkt. De Vettoordse Polder ontstond in 1552 door de aanleg van de Vettoordse kade (zuidzijde) en de Westhavenkade (oostzijde). De polder werd aan de noord- en westzijde begrensd door de Maassluisdijk. De naam Vettoord duidt erop dat in dit gebied vette klei is afgezet (door overspoelingen van de Maas). In 1563 werd een sluisje aangelegd in het verlengde van de Vettoordse kade op de hoek met de Westhavenkade (zie wnr. 409744). Aanvankelijk werd de polder Groot Vettoord alleen voor beweiding gebruikt. Nadat er in 1574 een stadsbrand had plaatsgevonden, vond in Vlaardingen herbouw plaats. Aan het begin van de 17^e eeuw besloot het stadsbestuur gedeelten van de Vettoordsepolder vrij te geven
--	--

⁴³ De slag bij Vlaardingen vond mogelijk ten zuiden van de nederzetting plaats, dus in de Vettoordsepolder. Daarbij zijn vele soldaten omgekomen (aantallen zijn niet bekend, maar het zou om honderden, mogelijk zelfs duizenden kunnen gaan). Alpertus van Metz beschrijft hoe ze rechtopstaand in de oevers achterbleven.

⁴⁴ Defilet en De Ridder 2005: 5, 6.

	voor woningbouw. De eerste bebouwing ontstond in de noordoostelijke hoek van de Vettenoordsepolder, namelijk aan de Lijnstraat, de Landstraat, de Dayer en de Rijksestraat. Ook werd in 1612 de Oude Haven en de Westhavenkade uitgebreid. In de polder vestigden zich voornamelijk ambachtslieden. Er ontstonden een blekerij, wantdrogerijen en een taanderij. Ook werden de polders voor de droogmakerijen van netten e.d. benut. De lijnbanen mochten door vissers en reders gebruikt worden om want te drogen. Ook werd het gebied door stedelingen gebruikt als bleekvelden. In de loop van de 17^e en de 18^e eeuw kwam de haringvisserij op. Hierbij ontstond nijverheidsactiviteit in de haringnettenfabriek, touwslagerij en de vele kuiperijen. Vanaf de 19^e eeuw en zeker na de Tweede Wereldoorlog groeide de stad buiten haar historische grenzen. In 1916 kwam het eerste stedelijke uitbreidingsplan. Aan het einde van de 19^e en het begin van de 20^e eeuw ontstonden de Stationsstraat, de Prins Hendrikstraat en de Pieter Karel Drossaertstraat. In 1891 werd de spoordijk gerealiseerd die in 1919 en 1922 werd verhoogd. Onder meer hierdoor werd de polder beter beschermd tegen overstromingen van de Maas.
Historische geografie:	Op de kaart van Van Deventer uit ca. 1560 is de oude kern van Vlaardingen, een woonterp met kerk en eromheen bebouwing, weergegeven. De onderzoekslocatie bevindt zich buitendijks. De dijk ten zuiden van het oude centrum van Vlaardingen is gelegen ter hoogte van de huidige Zomerstraat.⁴⁵ In de noordoostelijke hoek, ten zuiden van de kerk, ter hoogte van de huidige Dayer is op de kaart van Van Deventer bebouwing weergegeven. Het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie bevindt zich in de Maasbedding.⁴⁶ De monding van de Vlaarding lijkt zich westelijker ten opzichte van de huidige situatie te liggen (zie afbeelding 5).⁴⁷ Op de kaart van Balthasar Floriszn van Berckenrode (1619) is ter plaatse van de huidige Dayer een straat afgebeeld (waardoor de hierboven genoemde bebouwing hier niet meer aanwezig is) en zijn ten zuiden van de Dayer⁴⁸ drie huizenblokken weergegeven. Ter hoogte van de huidige Brede Steeg is een weggetje afgebeeld.⁴⁹ Ook is op de kaart te zien dat de Vettenoordse Polder ontstaan is door de aanleg van bedijking (Vettenoordsekade). Het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie bevindt zich nu binnen de grenzen van de polder. Ter plaatse van de huidige Stationsstraat is een watergang weergegeven. De noord-zuid georiënteerde watergang de Vlaarding wordt De Haven genoemd.⁵⁰

⁴⁵ De huidige Zomerstraat, de Landstraat, de Rijksestraat en de Baanstraat waren oorspronkelijk sloten die na de inpoldering voor de afwatering aangelegd waren. Deze sloten hebben maatgegeven aan het latere stratenpatroon (Defilet en De Ridder 2005, 6).

⁴⁶ De kaart van Van Deventer is van na de aanleg van de Vettenoordsekade. Theoretisch zou dus de water-land scheiding op deze kaart overeenkomen met deze kade. Bert van Bommel (1987) merkt hierover op dat Van Deventer na het inmeten van de stad wellicht de buitengebieden op basis van oudere kaarten heeft afgewerkt, dus dat de kaart verschillende situaties in de tijd weergeeft.

⁴⁷ Projectie van het huidige kadaster op oude kaarten is problematisch. Het is mogelijk dat de huidige monding van de Vlaarding zich op dezelfde plaats bevindt als in de 16^e eeuw en de westelijkere ligging het gevolg is van deze problematiek.

⁴⁸ Meer specifiek: het blok tussen de Dayer, de Rijksestraat, de Lijnstraat en de Landstraat raakt bebouwd.

⁴⁹ Mogelijk betreft dit weggetje een oude lijnbaan uit het einde van de 16^e of het begin van de 17^e eeuw (Defilet en De Ridder 2005, 6).

⁵⁰ Defilet en De Ridder 2005, 33.

	Op de kaart van Balthasar Floriszn van Berckenrode (1632) is de bebouwing in de noordoostelijke hoek van de Vettenoordsepolder uitgebreid: langs de Zomerstraat ter hoogte van de Markt zijn woningen weergegeven met erachter tuinen. Ook langs de Rijkestraat en het noordelijke deel van de Westhavenkade is tot aan de huidige Vossenstraat bebouwing met tuinen afgebeeld.⁵¹ Het overige deel van het onderzoeksgebied is onbebouwd en bestaat uit noord-zuid georiënteerde percelen.⁵² Op de kaart van Cruquius (1712) is de bebouwing richting het zuiden langs de Westhavenkade uitgebreid tot aan de Vettenoordsekade (zie afbeelding 6). In het zuidelijke deel van het bebouwde gebied is een bleekveld weergegeven. In het westen wordt het bebouwde deel begrensd door een lijnbaan⁵³ met begroeiing (ten zuiden van de kerk). Op deze kaart zijn in het onderzoeksgebied minder en dus grotere percelen weergegeven. In het zuidoosten is ter hoogte van de huidige Parallelweg een dijk afgebeeld met in de uiterste zuidoostelijke hoek 't Prikke Gat. Dit is een water/vijver waarin de prik in leven werd gehouden die bij de visserij als aas werd gebruikt. Op de kadastrale kaart van 1811-1832 (sectie A, blad 01) is de bebouwing langs de Westhavenkade naar het zuiden toe uitgebreid (zie afbeelding 7).⁵⁴ Ook hier is ten zuiden van de Vettenoordsekade een weidegebied met een watergang weergegeven die omringd is door dijkjes. Op de kadastrale kaart 1811-1832 (sectie B, blad 02) is de bebouwing langs het noordelijke deel van de Westhavenkade weergegeven. Hierop zijn geen bijzondere wijzigingen zichtbaar ten opzichte van kaarten uit de 18^e eeuw.⁵⁵ Op de Topografisch Militaire Kaart van 1877 is bebouwing weergegeven in het gebied ten zuiden van de Vettenoordsekade. Vanaf 1892 is de locatie van het voormalige bleekveld bebouwd en is er tevens bebouwing zichtbaar langs de lijnbaan. Tussen 1929 en 1940 wordt het Prikkegat gedempt en verliest de Vettenoordsekade zijn functie als dijk. Het gebied ten zuiden van deze straat raakt volkomen bebouwd. Ook in het westelijke deel van de onderzoekslocatie zijn in deze periode straten met bebouwing gerealiseerd.⁵⁶
--	--

Overige gegevens

Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN):	Door de huidige bebouwing op en in de omgeving van de onderzoekslocatie is geen relevante aanvullende informatie van de hoogtekaart af te lezen. De maaiveldhoogte bedraagt ca. 1,5 m NAP. ⁵⁷
Huidig of recent gebruik:	Op topografische kaarten vanaf 1958 is de onderzoekslocatie geheel bebouwd.

⁵¹ Vermoedelijk was de Vossenstraat in het begin van de 17^e eeuw een perceleringssloot, alsook de Baanstraat en de Landstraat.

⁵² Defilet en De Ridder 2005, 34.

⁵³ Oorspronkelijk waren dit meer evenwijdige aan elkaar gelegen lijnbanen.

⁵⁴ Deze bebouwing is reeds zichtbaar op de kaart van Gaillard uit omstreeks 1750 (Defilet en De Ridder 2005, 35).

⁵⁵ Defilet en De Ridder 2005, 36.

⁵⁶ Watwaswaar, geraadpleegd maart 2011.

⁵⁷ Voor actuele hoogtes is het AHN geraadpleegd, maart 2011. De nauwkeurigheid van de maaiveldhoogtes bedraagt 6 tot 10 cm.

	Op luchtfoto's uit 1989 en 2003 is de onderzoekslocatie bebouwd. ⁵⁸
Milieukundig onderzoek:	Geen gegevens bekend. ⁵⁹



Afbeelding 5: Projectie van de onderzoekslocatie (zwarte lijn) op de kaart van Van Deventer (uit omstreeks 1560). Aan de rechterkant een uitsnede van de kaart. De kaarten zijn noordgericht. (Bron: Van Deventer).



Afbeelding 6: projectie van de onderzoekslocatie (rode lijn) op de kaart van Cruquius uit 1712. De kaart is noordgericht. (Bron: Assenberg).

⁵⁸ Foto-atlas Zuid-Holland, 201 Vlaardingen, fotonr. 37516, opnamedatum 27-04-1989; Luchtfoto-atlas Zuid-Holland, 138: Botlek, Vlaardingen, fotonr. 80-436, opnamedatum 29-05-2003; Google Earth, geraadpleegd maart 2011.

⁵⁹ Informatie opdrachtgever, maart 2011.



Afbeelding 7: Projectie van de onderzoekslocatie (zwarte lijn) op de kadastrale kaart van 1811-1832. De kaart is noordgericht. (Bron: watwaswaar, maart 2011).

5 SPECIFIEKE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING

Ten aanzien van het uitgevoerde onderzoek is een aantal onderzoeksvragen gesteld. De beantwoording van de vragen 1 tot 3 wordt samengevoegd in de specifieke archeologische verwachting (zie bijlage 3).

Voor de onderzoekslocatie geldt op basis van de geologie in principe dat er bewoning mogelijk is vanaf de ijzertijd en/of de Romeinse tijd. Bij een archeologisch booronderzoek in het onderzoeksgebied (Touwbaan e.o.) zijn echter op een diepte van ca. 1,6 tot 5,5 m –mv oeverwal- en kreekafzettingen aangeboord die vanaf de bronstijd/ijzertijd worden gedateerd. Deze afzettingen zijn echter deels geërodeerd en afgedekt door overstromingspakketten uit de 12^e eeuw. Aangezien bewoningssporen uit het Neolithicum vooral op donken worden verwacht en gelet op het ontbreken van waarnemingen in het onderzoeksgebied en de directe omgeving ervan geldt voor de **prehistorie** tot en met de **bronstijd** een lage trefkans.⁶⁰

In beginsel kunnen op de oeverwallen van het Vlaardingen-systeem bewoningssporen vanaf de late **ijzertijd/Romeinse tijd** verwacht worden. De afzettingen van het Laagpakket van Walcheren (uit de late middeleeuwen) en het hierin aangetroffen vondstmateriaal duiden er echter op dat eventuele resten van bewoningssporen vanaf de 4^e/3^e eeuw v. Chr. mogelijk verspoeld en/of weggeërodeerd zijn. De insnijdingen van de Maas zijn in het noordelijke deel van de onderzoekslocatie waargenomen tot een diepte van ca. 5,75 m –NAP. Mits de erosie zich beperkt heeft,⁶¹ kunnen dus bewoningssporen uit de late ijzertijd/Romeinse tijd verwacht worden. Op een dieper niveau kunnen tevens (op een diepte van ca. 3-4 m –NAP) kreekbodems uit de late ijzertijd/Romeinse tijd en vroege middeleeuwen verwacht worden met bewoningsafval en resten van dammen, duikers en ook hout (bijvoorbeeld scheepsresten). Er geldt een middelhoge trefkans voor sporen en/of resten uit deze periode.

Het onderzoeksgebied behoorde niet tot de kern van het vroegmiddeleeuwse Vlaardingen. In de 12^e eeuw werd ten zuiden van de kerk een dijk aangelegd als bescherming van de dorpskern tegen de Maas. Dit betreft de noordelijke grens van de onderzoekslocatie. Voor deze dijk zelf geldt een hoge trefkans. Er kunnen uit de vroege en late middeleeuwen met name in het noordelijke deel van de onderzoeksgebied⁶² vooral *off-site* fenomenen verwacht worden, zoals wegen, akkerlagen en ploegsporen, perceelsgreppels, kades met beschoeiingen, maar ook resten van een begraafplaats. Ook kunnen resten van de slag bij Vlaardingen in 1018 worden aangetroffen indien deze ten zuiden van de nederzetting Vlaardingen heeft plaatsgevonden. Gelet op het erosieve karakter van de Maas, de bekende overstromingen in het gebied en het ontbreken van archeologische waarnemingen uit deze periode, kan de trefkans hierop als middelhoog worden ingeschaald. Daarentegen geldt een hoge trefkans op vondstmateriaal uit de periode 13^e-15^e eeuw in een verspoelde context (afwisselende zand- en kleis sedimenten) op een diepte van ca. 2-4 m –mv.

Het vondstenspectrum kan bestaan uit aardewerk, (on)verbrande leem, keramisch bouw materiaal, natuursteen (bouw materiaal, gereedschap, evt. siervoorwerpen) en vuursteen (gereedschap, evt. siervoorwerpen), metaal (gereedschap, siervoorwerpen), glas (sier- en gebruiksvoorwerpen), (on)verkoold hout (m.n. bouw materiaal en gereedschap), menselijke en dierlijke (on)verbrande (bewerkte) botresten, organische resten als houtskool, fosfaten, leer en textiel en (on)verkoelde ecologische resten (zaden, pollen).

⁶⁰ Het landschap in de bronstijd wordt gekenmerkt door meer- en moerasvorming en was daardoor ongeschikt voor bewoning. In de Zuidbuurt werd een skelet aangetroffen van een ca. 43-jarige man die rond 3300 jaar geleden in het moerasgebied is verdrongen. Dit is de enige bekende vondst uit het Maasmondgebied uit de bronstijd (Torremans en De Ridder 2007).

⁶¹ Ten noordoosten van de onderzoekslocatie werd op de locatie Hogelaan/Emmaplein een intact veenpakket uit de vroege middeleeuwen aangetroffen (Coppens en Torremans 2010).

⁶² Het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie was tot aan de huidige Vettenoordsekade in het midden van de 16^e eeuw gelegen in de rivier.

De Vettenoordsepolder (in het zuiden tot aan de Vettenoordsekade) ontstond in het midden van de 16^e eeuw en werd in deze periode voornamelijk als weidegebied in gebruik genomen. Er geldt daarom een middelhoge tot hoge trefkans op *off-site* fenomenen, zoals perceelsgreppels/ oude sloten evt. gevuld met nederzettingsafval, mestpakketten en resten van kades met beschoeiingen.

De eerste bebouwing dateert uit het begin van de 17^e eeuw en is gesitueerd langs de westzijde van de Haven. De trefkans voor bewoningssporen vanaf de Nieuwe tijd A is zeer hoog in het noordoostelijke en oostelijke deel van de onderzoekslocatie dat tot de historische kern van Vlaardingen behoort.

Op basis van historisch geografische gegevens kunnen resten van stenen gebouwen en stenen of houten bijgebouwen (funderingen, muren, kelders, waterputten, beerbakken, beerputten, afvalkuilen) worden verwacht, alsook van sloten/percelingsgreppels, tuinen, resten van oude lijnbanen en sporen van kleinschalige ambachtelijke activiteiten (zoals bleekvelden). Er worden antropogene ophooglagen direct vanaf het maaiveld uit de 17^e en 18^e eeuw verwacht. Vanaf ca. 1,5 m –mv kunnen oudere (16^e-eeuwse) antropogene lagen verwacht worden zoals ophooglagen met nederzettingsafval en mestpakketten. Ook oude wegen/straten en (houten) resten van infrastructurele werken kunnen worden verwacht, zoals van een sluisje, beschoeiing en een duikeldam.

Voor het gedeelte ten zuiden van de Vettenoordsekade geldt een middelhoge tot hoge trefkans op *off-site* fenomenen vanaf de Nieuwe tijd B en een zeer hoge trefkans op bewoningssporen langs de Westhavenkade vanaf het midden van de 18^e eeuw.

Op de onderzoekslocatie (langs de Westhavenkade en de Lijnbaan) zijn bovendien behoudenswaardige rijksmonumenten uit de 17^e en 18^e eeuw aanwezig.

Vanwege de recente/huidige bebouwing binnen het bestemmingsplangebied dient rekening te worden gehouden met de kans op (plaatselijke) verstoring van de oudere bewoningsresten, alsook met recente ophooglagen.

De kans op het aantreffen van vondsten van organisch materiaal en van paleo-ecologische resten is sterk afhankelijk van de bodemgesteldheid ter plaatse. Onverbrande vondsten van organisch materiaal en paleo-ecologische resten zullen over het algemeen slechts beneden de grondwaterspiegel kunnen worden aangetroffen. Vanwege de lage grondwaterstand is dat hier mogelijk vanaf 120 cm –mv. Uit voorgaand onderzoek is gebleken dat organisch materiaal goed bewaard is gebleven in het onderzoeksgebied. Verbrande vondsten van organisch materiaal en paleo-ecologische resten kunnen daarnaast ook in grondsporen worden aangetroffen.

6 CONCLUSIES

Conclusies:	Naar aanleiding van de herziening van het bestemmingsplan van de Vettenoordsepolder Oost uit 1986 en de partiële herziening uit 1994 is voor de ruimtelijke onderbouwing in opdracht van de gemeente Vlaardingen door ArcheoMedia BV een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Voor alle perioden tot en met de late middeleeuwen moet rekening worden gehouden met de erosieve werking van de nabijgelegen Maas. Het is echter mogelijk dat op een dieper niveau kreekbodems uit de periode ijzertijd-vroege middeleeuwen met bewoningsafval en (houten) resten aanwezig zijn. Er geldt een middelhoge trefkans voor vondstmateriaal vanaf de ijzertijd en een hoge trefkans voor vondstmateriaal uit de late middeleeuwen in een verspoelde context. Voor resten van de 12^e-eeuwse Maassluisdijk die zich bevond op de noordelijke grens van de huidige onderzoekslocatie geldt een hoge trefkans evenals voor de Vettenoordsekade en de Westhavenkade uit omstreeks 1552. Voor het gedeelte van de onderzoekslocatie tot de Vettenoordsekade geldt een hoge trefkans op <i>off-site</i> fenomenen vanaf de Nieuwe tijd A, voor het gedeelte ten zuiden van de Vettenoordsekade vanaf het midden van de 18^e eeuw. De trefkans op bewoningssporen vanaf het begin van de 17^e eeuw is zeer hoog in het gedeelte dat tot de historische kern van Vlaardingen behoort, namelijk het noordoostelijke en het oostelijke deel van de onderzoekslocatie. Op de onderzoekslocatie (langs de Westhavenkade en de Lijnbaan) zijn behoudenswaardige rijksmonumenten uit de 17^e en 18^e eeuw aanwezig. Het oostelijke deel van de onderzoekslocatie behoort tevens tot het beschermde historische stadsgezicht van Vlaardingen.
Advies:	Geadviseerd wordt om in het bestemmingsplan planvoorschriften op te nemen ter bescherming van bekende en verwachte archeologische waarden. Geadviseerd wordt het AMK-terrein van hoge archeologische waarde en gebieden met een middelhoge, hoge of zeer hoge trefkans de dubbelbestemming archeologie te geven en de aanvrager van een omgevingsvergunning, die de door de gemeente nader vast te stellen vrijstellingsgrenzen overschrijdt, conform artikelen 39 lid 2, 40 en 41 van de Monumentenwet 1988 een rapport te laten overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

GERAADPLEEGDE BRONNEN EN LITERATUUR

Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN), geraadpleegd maart 2011 via <http://www.ahn.nl/>.

Archeologische Monumentenkaart (AMK), geraadpleegd maart 2011 via ARCHIS.

Archeologische waarnemingen en vondstmeldingen, geraadpleegd maart 2011 via ARCHIS.

ARCHIS, geraadpleegd via <http://ARCHIS2.ARCHIS.nl/ARCHISii/html/index.html>, maart 2011.

Assenberg, F.W., *Vlaardingen en de kaart van Kruikius van 1712* (www.archieven.nl).

Berendsen, H.J.A., en E. Stouthamer, 2001: *Palaeogeographic development of the Rhine–Meuse delta, The Netherlands*, Assen.

Bommel, A.J. van, 1987: *Binnenstadsonderzoek Vlaardingen. Beschrijving van de objecten en de structuur deelproject Buizengat e.o.* Het Buysse gatt Vlaardingen. Verleden zonder toekomst? Vlaardingen.

Brugge, J.P. ter, 2002: 'Duikers gemaakt van uitgeholde boomstammen in het Maasmondgebied in de Romeinse tijd', in: Carmiggelt, A., A.J. Guiran en M.C. van Trierum (red.), *BOOR balans 5. Bijdragen aan de bewoningsgeschiedenis van het Maasmondgebied*, Bureau Oudheidkundig Onderzoek van de Gemeentewerken Rotterdam, Rotterdam: 63-86.

CHS, geraadpleegd via <http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/html/atlas.html?atlas=chs>, maart 2011.

Coppens, E. en Torremans, R, 2010: *Vlaardingen, het Spuiwater in de Oostwijk. een archeologische begeleiding*, Amersfoort (ADC rapport 1948).

Defilet, M.P. en T. de Ridder (red.), 2005: *Bureauonderzoeken 14, Vettenoordse Polder Noord*, Vlaardingen.

Deeben, J.H.C. (red.), 2008: *De Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden, derde generatie*, Amersfoort (Rapportage Archeologische Monumentenzorg, 155).

Foto-Atlas Zuid-Holland 1989: blad 201 Vlaardingen, fotonr. 37516, opnamedatum 27-04-1989.

Google Earth, geraadpleegd via www.earth.google.com, maart 2011.

Hoogheemraadschappen Schieland en Krimpenerwaard 2011, geraadpleegd maart 2011 via http://www.schielandendekrimpenerwaard.nl/over_hhsk/historie/schieland.

KICH, geraadpleegd via www.kich.nl, maart 2011.

Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 3.2, november 2010, Gouda.

Luchtfotoatlas Zuid-Holland, 2005: 138: Botlek, Vlaardingen, fotonr. 80-436, opnamedatum 29-05-2003.

Monumentenregister, geraadpleegd maart 2011 via <http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/php/main.php>.

Mulder, E.F.J., de, *et al.*, 2003: *Geologische overzichtskaart van Nederland*.

Neiden, P.M., 2004: *Inventariserend archeologisch onderzoek Vettenoordsepolder te Vlaardingen*, Capelle aan den IJssel.

Nijs, Th. de, en E. Beukers (reds.), 2002: *Geschiedenis van Holland, deel I tot 1572*, Hilversum.

Provincie Zuid-Holland (ed.), 2007: *Handreiking betreffende opstelling van en advisering over ruimtelijke plannen op grond van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland*, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 13 februari 2007, Den Haag.

Ridder T. de, 2002: 'Waar ligt het oude Vlaardingen? Een nieuw model voor een oude stad', in: *Terra Nigra*, december 2002, nr. 155, 36-52.

Ridder T. de, 2006: 'De slag bij Vlaardingen. Analyse van de beschrijving van Alpertus van Metz en de mogelijke locatie van de burcht van Dirk III', in: *Terra Nigra*, mei 2006, nr. 164, 18-33.

Ridder, T., de, en C. van Loon (red.), 2007: *Het profiel van Vlaardingen*, Projectcode BC006, Vlaardingen (VLAK-verslag 44).

Stenvert, R., et al., 2004: *Monumenten in Nederland, Zuid-Holland, Zeist/Zwolle*.

Torremans, R. en T. de Ridder (red.) 2007: *Bureauonderzoeken 21, Plangebied Stadshart, Vlaardingen*.

Vlaardingen, geraadpleegd via www.vlaardingen.nl, maart 2011.

Watwaswaar, geraadpleegd maart 2011 via watwaswaar.nl. Geraadpleegde kaarten: kadastrale minuutkaart 1811-1832, Topografische kaarten 1940, 1958, 1963, 1968, 1974, 1981, 1986, 1990 en 1995, Topografische Militaire Kaarten 1830-1850, 1877, 1880, 1892, 1896, 1911, 1917 en 1929

Zuid-Holland, geraadpleegd maart 2011 via www.zuid-holland.nl/visieopzuidholland en www.zuid-holland.nl/regioprofielen.

BEGRIPPEN EN AFKORTINGEN

AMK	Archeologische MonumentenKaart. Een kaart waarop vastgestelde archeologische monumenten zijn vermeld.
Archeologische indicator/indicatie	Indicatief archeologisch materiaal, zoals houtskool, verbrande leem, aardewerk en bot, dat bij (boor)onderzoek een aanwijzing kan zijn voor de aanwezigheid, ter plaatse of in de nabijheid, van een archeologische vindplaats (definitie KNA).
ARCHIS	Archeologisch InformatieSysteem. Een archeologische database van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) waarin alle onderzoeks- en vondstmeldingen in Nederland geregistreerd staan.
Bevoegde overheid	De overheid, die het selectiebesluit neemt, het Programma van Eisen laat opstellen en goedkeuring verleent aan een eventueel ontwerp (definitie KNA).
CHS	Cultuurhistorisch HoofdStructuur. Een verzameling van overzichtskaarten van archeologische, geologische, historische en landschappelijke waarden voor verscheidene regio's in Nederland.
Complex	Een uit meerdere met elkaar in ruimte, tijd en functioneel opzicht samenhangende structuren en/of individuele sporen (definitie KNA).
Cultuurlaag	Een licht tot sterk humeuze oude bewoningslaag of afvallaag, ontstaan door menselijke activiteit, met archeologische indicatoren.
CCvD Archeologie	Centraal College van Deskundigen Archeologie.
DGPS	Differential Global Positioning System. Meetapparatuur die via satellieten de exacte coördinaten van een locatie inneemt.
<i>Ex situ</i>	buiten de context van de vindplaats.
(Grond)spoor	een ruimtelijk duidelijk begrensbaar verschijnsel ontstaan door menselijke activiteit (bijvoorbeeld een paalkuil, lijksilhouet of muur) of natuurlijke oorsprong (bijvoorbeeld een boomval). Binnen een spoor kunnen verschillende, duidelijk te onderscheiden eenheden voorkomen (definitie KNA).
IKAW	Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden. Een op geologische structuren gebaseerde kaart van archeologische waarden.
<i>In situ</i>	ter plekke of binnen de context van de vindplaats.
KNA	Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
m -mv	meter onder het maaiveld.
m -NAP	meter onder Normaal Amsterdams Peil (: officieel peilmerk).
PvE	Programma van Eisen, goedgekeurd door de bevoegde overheid en de basis van archeologisch onderzoek. Het geeft de probleemstelling en de doelen van de te verrichten werkzaamheden van de vindplaats aan en formuleert de daaruit af te leiden eisen aan het uit te voeren werk.
RCE	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

OVERZICHT VAN GEOLOGISCHE EN ARCHEOLOGISCHE PERIODEN

Archeologische en historische periodisering		Indeling in jaren		Geologische tijdsindeling	Pollenzones	Westland Formatie Standaardindeling		Nieuwe nomenclatuur							
						kustgebied	rivieren-gebied	kustgebied		rivieren-gebied					
Nieuwe tijd		1950	0	Subatlanticum	Vb 2	Duinkerke III (800-heden)	Tiel III	Laagpakket van Walcheren	Formatie van Naaldwijk	Formatie van Echteld					
Middeleeuwen	Late Middel-eeuwen	1000	-1000												
	Karolingisch Merovingisch														
Romeinse tijd		0	-2000								Subboreaal	Vb 1	Duinkerke II (250-600)	Tiel II	
IJzertijd		1000	-3000	Va	Duinkerke I (500-200)	Tiel I									
Bronstijd															
Neolithicum							2000	-4000	Atlanticum						IVa
							3000	-5000			III	Calais III (3300-2700)	Gorkum III		
		4000	-6000	II	Calais II (4300-3300)	Gorkum II									
		5000	-7000				I	Calais I (6000-4300)						Gorkum I	
Mesolithicum		6000	-8000						Boreaal						
		7000	-9000								Praeboreaal				
Paleolithicum		8000	-10000												

Bron: Toelichting bij de Geologische Kaart van Nederland (Rijks Geologische Dienst, Haarlem 1997)			Bron: Mulder e.a. 2003: <i>De Ondergrond van Nederland</i> (NITG/ TNO).		
---	--	--	---	--	--

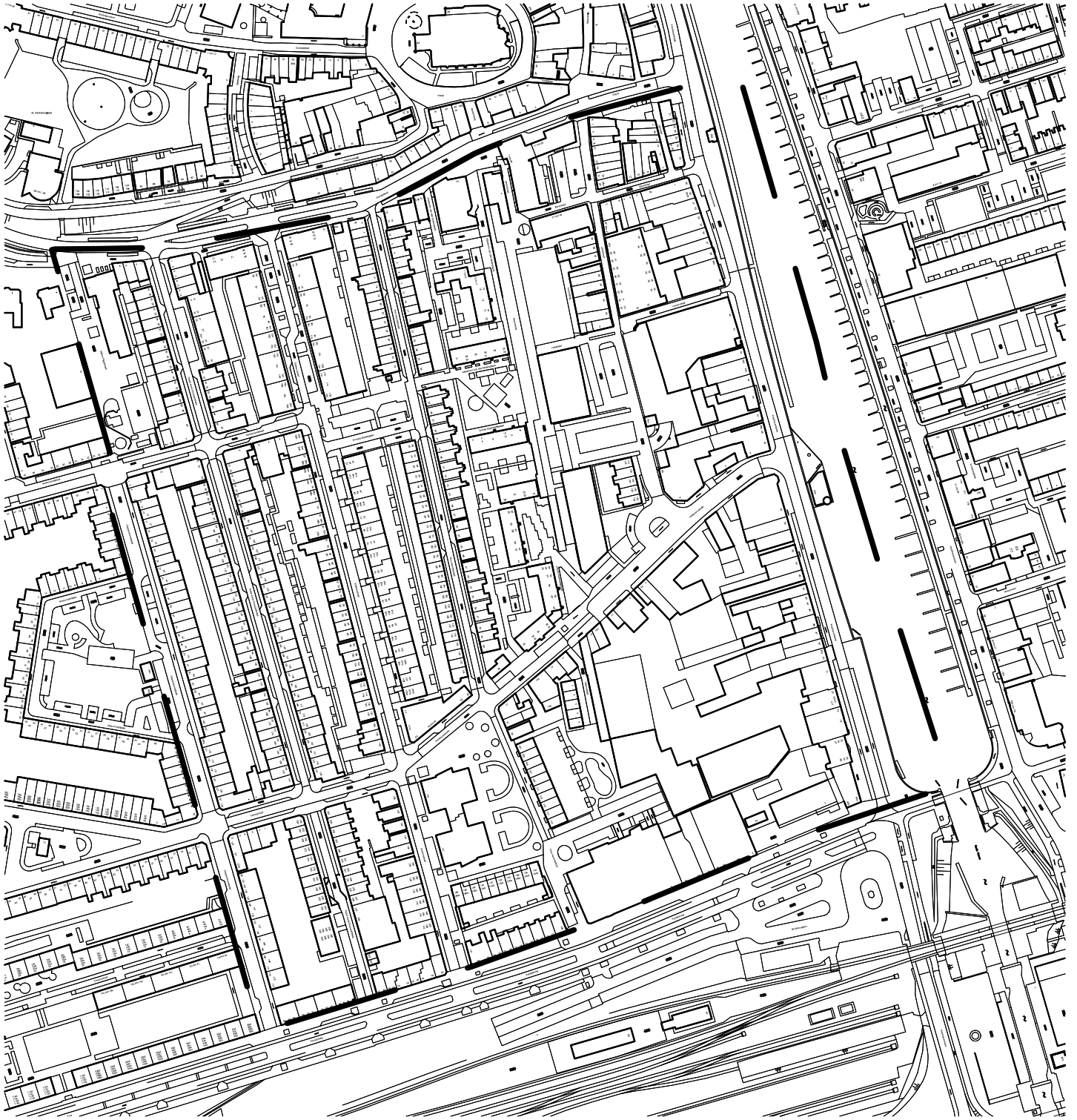
BIJLAGE 1

Bestemmingsplan Vettenoordsepolder Oost

Schaal: 1:3000 (A4)

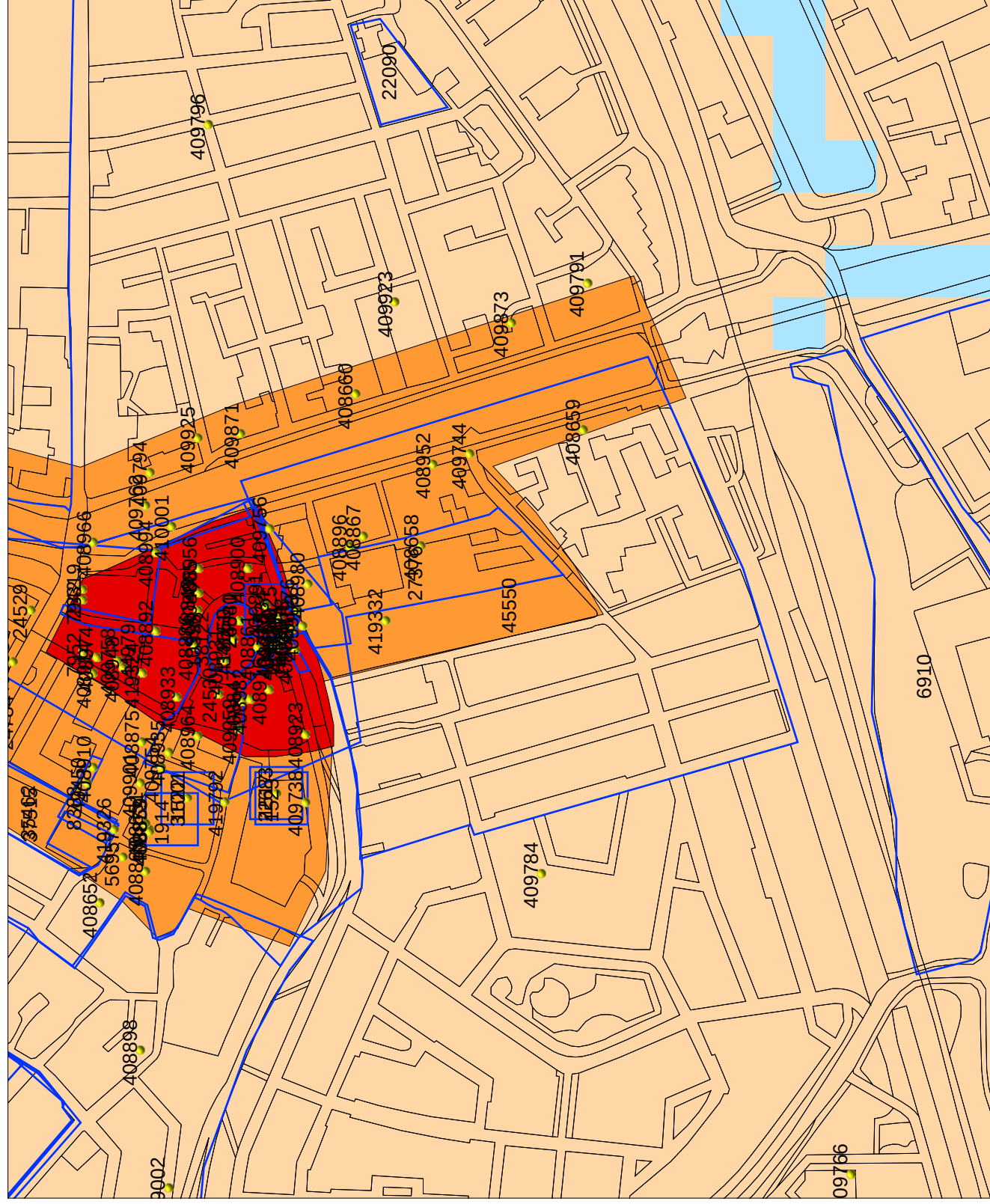
bron: opdrachtgever, 2011

GBK-Vlaardingen, Gegevens Auteursrechterlijk voorbehouden



BIJLAGE 2

ARCHISkaart



Legenda

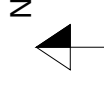
-

MONUMENTEN

- archeologische waarde
hoge archeologische waarde
zeer hoge archeologische waarde
zeer hoge arch waarde, besc

IKAW

- zeer lage trefkans
lage trefkans
middelhoge trefkans
hoge trefkans
lage trefkans (water)
middelhoge trefkans (water)
hoge trefkans (water)
water
niet gekarteerd



Archis2



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

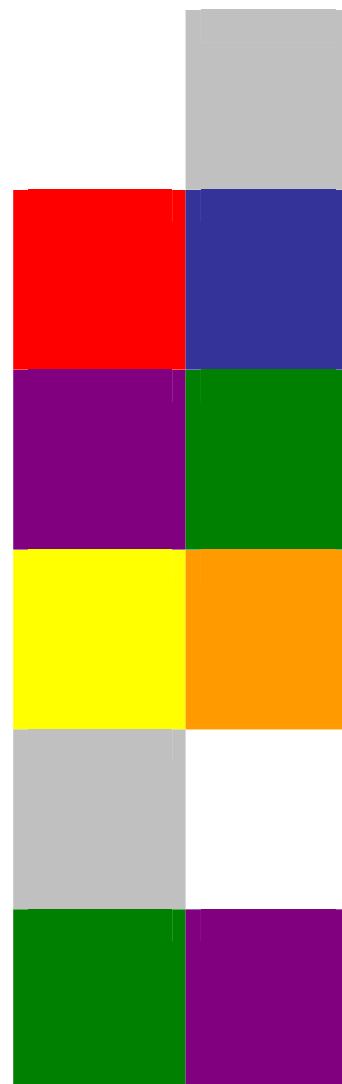
BIJLAGE 3

Archeologische verwachtingskaart



BIJLAGE 2

OVERZICHT MONUMENTEN EN KARAKTERISTIEKE OBJECTEN



BESTEMMINGSPLAN

VETTENOORDSEPOLDER OOST

Adres	Soort	Omschrijving
Baanstraat 4	Rijksmonument	Lijnbaan (touwbaan) en kantoorgebouw
Parallelweg ongenummerd	Rijksmonument	Kroningslantaarn
Steenplaats 1-5	Rijksmonument	Hofje
Vetteoordsekade 15a, 15	Rijksmonument	Pakhuis / bedrijfspan / kuiperij
Westhavenkade 35, 36	Rijksmonument	Pakhuis met hoge puntgevel
Westhavenkade 37	Rijksmonument	Pand met klokgevel
Westhavenkade 38	Rijksmonument	Pakhuis met afgeknotte trapgevel
Westhavenkade 45, 46	Rijksmonument	Muziekmuseum
Westhavenkade 53, 54	Rijksmonument	Visserijmuseum
Westhavenkade 57	Rijksmonument	Pakhuis
Westhavenkade 58	Rijksmonument	Pakhuis
Westhavenkade 62, 63	Rijksmonument	Pakhuis en woonhuis
Westhavenkade 65, bij 66	Rijksmonument	Kuiperij en loods / pakhuis
Westhavenkade bij 66	Rijksmonument	Pakhuis
Westhavenkade 66, 67, 68	Rijksmonument	Bedrijf
Westhavenkade 69	Rijksmonument	Winkel met bovenwoning
Westhavenkade 70a, 70	Rijksmonument	Voormalig pakhuis, nu horeca
Westhavenkade 71	Rijksmonument	Pakhuis
Westhavenkade 75-80	Gemeentelijk monument	Portiek etageflat

Tabel 1 Overzicht rijks- en gemeentelijke monumenten

Adres	Soort	Categorie	Score
Landstraat 5, 7	Karakteristiek object	Winkel (winkel of café met woonhuis)	18
Landstraat 9	Karakteristiek object	Wonen	12
Landstraat 15	Karakteristiek object	Wonen	18
Landstraat 21, 23	Karakteristiek object	Wonen	13
Landstraat 25, 27	Karakteristiek object	Bedrijvigheid	15
Landstraat 29	Karakteristiek object	Winkel (winkel of café met woonhuis)	16
Landstraat 35, 35a, b	Karakteristiek object	Winkel (winkel of café met woonhuis)	14
Landstraat 38, 40	Karakteristiek object	Bedrijvigheid	11
Landstraat 46	Karakteristiek object	Bedrijvigheid	10
Landstraat 48	Karakteristiek object	Bedrijvigheid	14
Landstraat 54	Karakteristiek object	Pakhuis / opslag	12
Landstraat 56	Karakteristiek object	Pakhuis / opslag	18
Landstraat 58 / Fuikstraat 2	Karakteristiek object	Pakhuis / opslag	19
Lijnstraat 4	Karakteristiek object	Bedrijvigheid	13
Parallelweg 8	Karakteristiek object	Bedrijvigheid	16
P.K. Drossaartstraat 190-196	Karakteristiek object	Wonen	10
P.K. Drossaartstraat 201-209	Karakteristiek object	Wonen	10
Prins Hendrikstraat 2, 4	Karakteristiek object	Winkel (winkel of café met woonhuis)	17
Prins Hendrikstraat 10-35	Karakteristiek object	Wonen	10
Prins Hendrikstraat 11-19	Karakteristiek object	Wonen	11
Prins Hendrikstraat 53-81	Karakteristiek object	Wonen	11
Prins Hendrikstraat 95	Karakteristiek object	Wonen	15
Prins Hendrikstraat 166-168	Karakteristiek object	Wonen	14
Rijkestraat 6, 8	Karakteristiek object	Bedrijvigheid	16
Rijkestraat 12 (onderdeel van 10)	Karakteristiek object	Winkel (winkel of café met woonhuis)	13
Rijkestraat 15-25 (oneven)	Karakteristiek object	Wonen	10
Stationsstraat 54, 56	Karakteristiek object	Winkel (winkel of café met woonhuis)	15
Stationsstraat 134, 136	Karakteristiek object	Winkel (winkel of café met woonhuis)	18
Stationsstraat 138 / Verheijstraat	Karakteristiek object	Wonen	21
Stationsstraat 140	Karakteristiek object	Wonen	16
Stationsstraat 144	Karakteristiek object	Wonen	14
Vetteoordskade 4	Karakteristiek object	Pakhuis / opslag	13
Vetteoordskade 3, 5	Karakteristiek object	Pakhuis / opslag	11
Vetteoordsekade 9, 11	Karakteristiek object	Pakhuis / opslag	10
Vetteoordsekade 17, 19	Karakteristiek object	Wonen	11

Vetteoordsekade 21	Karakteristiek object	Wonen	15
Westhavenkade 20, 21	Karakteristiek object	Winkel of café met woonhuis	13
Westhavenkade 23, 24	Karakteristiek object	Pakhuis / opslag	12
Westhavenkade 25	Karakteristiek object	Wonen	10
Westhavenkade 27	Karakteristiek object	Winkel of café met woonhuis	17
Westhavenkade 28	Karakteristiek object	Winkel of café met woonhuis	16
Westhavenkade 29, 30ab	Karakteristiek object	Winkel of café met woonhuis	18
Westhavenkade 32	Karakteristiek object	Winkel of café met woonhuis	16
Westhavenkade 38a, 39	Karakteristiek object	Pakhuis / opslag	15
Westhavenkade 41	Karakteristiek object	Nutsvoorziening	18
Westhavenkade 44	Karakteristiek object	Pakhuis / opslag	13
Westhavenkade 47	Karakteristiek object	Bedrijvigheid	14
Westhavenkade 48a	Karakteristiek object	Pakhuis / opslag	11
Westhavenkade 59	Karakteristiek object	Pakhuis / opslag	13
Westhavenkade 60	Karakteristiek object	Wonen	14
Westhavenkade 72, 72abcd	Karakteristiek object	Pakhuis / opslag	14
Westhavenkade 73, 74	Karakteristiek object	Pakhuis / opslag	12

Tabel 2 Overzicht cultuurhistorisch waardevolle objecten (Bron: lijst Inventarisatie waardevolle objecten)



(rood=rijksmonument, oranje=gemeentelijk monument, geel= karakteristiek / beeldbepalend pand)



Baanstraat 4

Gelegen in CENTRUM.

Volgr. : 12

Oorspr. functie : Kantoor lijnbaan met overkapte lijnbaan (reconstructie).

Bron : BSOV; KIV;
MIP; RM:
37411

Huidige functie : Horeca met erachter overkapping.

Categorie : Bedrijvigheid.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : Eind 18de eeuw, reconstructie 1972

Bouwstijl :

Rijksmonument

Score : -



Landstraat 5,7

Gelegen in CENTRUM.

Volgr. : 385

Oorspr. functie : Woon-winkelpand.

Bron : BSOV; MIP

Huidige functie : Werkruimte met woonhuis.

Categorie : Winkel (winkel of café met woonhuis).

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Ligging heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Nieuwe moderne kozijnen, dakkapel.

Bouwjaar : 1593-1900, vg. 19de eeuw

Bouwstijl :

Score : 18



Landstraat 9

Gelegen in CENTRUM.

Volgr. : 386

Oorspr. functie : Woning.

Bron : BSOV; MIP

Huidige functie : Winkel / woonhuis.

Categorie : Wonen.

Motivatie : Uniciteit heeft een hoge waarde. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Kozijnen aangepast, dakkapel, stucwerk.

Bouwjaar : 1593-1900, vg. 19de eeuw, pui 1985

Bouwstijl :

Score : 12



Landstraat 15

Gelegen in CENTRUM.

Volgr. : 389

Oorspr. functie : Woning.

Bron : BSOV; MIP

Huidige functie : Woning.

Categorie : Wonen.

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Ligging heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Kunststof kozijnen.

Bouwjaar : 1614-ca. 1910, vg. ca. 1910

Bouwstijl :

Score : 18



Landstraat 21,23

Gelegen in CENTRUM.

Volgr. : 390

Oorspr. functie : Dubbel woonhuis.

Bron : BSOV; MIP

Huidige functie : Woning.

Categorie : Wonen.

Motivatie : Uniciteit heeft een hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Nieuwe ramen.

Bouwjaar : 1600-1900, 19de eeuw

Bouwstijl :

Score : 13



Landstraat 25,27

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 391

Oorspr. functie : Bedrijf.

Bron : BSOV; MIP

Huidige functie : Woning.

Categorie : Bedrijvigheid.

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een hoge waarde. Verstoring gaafheid is zeer minimaal. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Voorzetglas.

Bouwjaar : 1616-1700

Bouwtijl :

Score : 15



Landstraat 29

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 392

Oorspr. functie : Winkel-pakhuis.

Bron : BSOV; MIP

Huidige functie : Galerie.

Categorie : Winkel (winkel of café met woonhuis).

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Aangepast aan functie.

Bouwjaar : 1600-1900

Bouwtijl :

Score : 16



Landstraat 35,35a,b

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 393

Oorspr. functie : Melkwinkel.

Bron : BSOV; MIP

Huidige functie : Kapper.

Categorie : Winkel (winkel of café met woonhuis).

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Ligging heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Begane grond aangepast aan winkelfunctie.

Bouwjaar : 1616-1919, vg. 1934

Bouwtijl :

Score : 14



Landstraat 38,40

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 395

Oorspr. functie : Woon-bedrijfspan.

Bron : BSOV; MIP

Huidige functie : Woning.

Categorie : Bedrijvigheid.

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Gedeeltelijk stalen kozijnen vervangen door hout.

Bouwjaar : 1904

Bouwtijl :

Score : 11



Landstraat 46

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 397

Oorspr. functie : Bedrijfspan.

Bron : MIP

Huidige functie : Bedrijfspan.

Categorie : Bedrijvigheid.

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Zolderaam en begane grond aangepast.

Bouwjaar : 1875-1900

Bouwtijl :

Score : 10



Landstraat 48

Gelegen in CENTRUM.

Volgr. : 398

Oorspr. functie : Woon-bedrijfspand.

Bron : BSOV; MIP

Huidige functie : Woning.

Categorie : Bedrijvigheid.

Motivat : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Begane grond aangepast aan winkelfunctie.

Bouwjaar : 1648-1911

Bouwtijl :

Score : 14



Landstraat 54

Gelegen in CENTRUM.

Volgr. : 399

Oorspr. functie : Wijnpakhuys.

Bron : MIP

Huidige functie : Bedrijf.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivat : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Raamwerk weg, dichtgezet raam.

Bouwjaar : 1875-1900

Bouwtijl :

Score : 12



Landstraat 56

Gelegen in CENTRUM.

Volgr. : 400

Oorspr. functie : Opslag, gebruikt als woonhuis, verbouwd pakhuys.

Bron : BSOV; MIP

Huidige functie : Timmerwerkplaats.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivat : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een hoge waarde. Verstoring gaafheid is zeer minimaal. Ligging heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) :

Bouwjaar : 1652-1660

Bouwtijl :

Score : 18



Landstraat; Fuikstraat 58;2

Gelegen in CENTRUM.

Volgr. : 401

Oorspr. functie : Pakhuys.

Bron : BSOV; MIP

Huidige functie : Woning.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivat : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Ligging heeft een zeer hoge waarde. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) : Aangepaste kozijnen, Logia achterzijde.

Bouwjaar : 1651 / 1809-1812

Bouwtijl :

Score : 19



Lijnstraat 4

Gelegen in CENTRUM.

Volgr. : 403

Oorspr. functie : Bedrijfspand met bovenwoning.

Bron : BSOV; MIP

Huidige functie : Bedrijfspand met bovenwoning.

Categorie : Bedrijvigheid.

Motivat : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een hoge waarde.

Verminking(en) : Zijgevel kunstof schroten.

Bouwjaar : 1850-1925

Bouwtijl : Invloeden Jugendstil.

Score : 13



Parallelweg 8

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 536

Oorspr. functie : Bedrijf / winkel.

Bron : GEM

Huidige functie : Winkel.

Categorie : Bedrijvigheid.

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een redelijk hoge waarde. Ligging heeft een zeer hoge waarde. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) : Gevelbeplating.

Bouwjaar : 1950-1970

Bouwstijl :

Score : 16



Parallelweg; Westhavenkade ongr

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 538

Oorspr. functie : Kroningslantaarn.

Bron : RM: 527090

Huidige functie :

Categorie : Straatmeubilair.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : 1898

Bouwstijl :

Rijksmonument

Score : -



Drossaartstraat, Pieter Karel 190-196

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 84

Oorspr. functie : Beneden- en bovenwoningen.

Bron : MIP

Huidige functie : Beneden- en bovenwoningen.

Categorie : Wonen.

Motivatie : Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Ligging heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Nrs. 194 en 196 hebben een verminkte begane grond gevel. De nrs. 190-196 vormen echter één geheel en zijn daarom niet onafzonderlijk van elkaar te zien.

Bouwjaar : Ca. 1903-1910

Bouwstijl :

Score : 10



Drossaartstraat, Pieter Karel 201-209

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 85

Oorspr. functie : Woonhuizen.

Bron : MIP

Huidige functie : Woonhuizen.

Categorie : Wonen.

Motivatie : Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Ligging heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Herstelbaar aanpassingen mvt dakopbouw nr. 205.

Bouwjaar : Ca. 1903-1910

Bouwstijl :

Score : 10



Prins Hendrikstraat 2,4

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 563

Oorspr. functie : Winkel met bovenwoning.

Bron : MIP

Huidige functie : Gedeelte woningen, gedeelte kantoor.

Categorie : Winkel (winkel of café met woonhuis).

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Ligging heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) : Enkele toegevoegde raamopeningen.

Bouwjaar : Ca. 1910

Bouwstijl :

Score : 17



Prins Hendrikstraat 10-34

Gelegen in CENTRUM.

Volgr. : 564

Oorspr. functie : Woning.

Bron : MIP

Huidige functie : Woning.

Categorie : Wonen.

Motivatie : Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) : Dakkapellen. Nrs. 12, 20 en 28 zijn waardevoller dan overige ivm rijke topgevels.

Bouwjaar : Ca. 1905

Bouwtijl :

Score : 10



Prins Hendrikstraat 11-19

Gelegen in CENTRUM.

Volgr. : 565

Oorspr. functie : Woonhuizen.

Bron : MIP

Huidige functie : Woonhuizen.

Categorie : Wonen.

Motivatie : Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) : Herstelbaar.

Bouwjaar : Ca. 1905

Bouwtijl :

Score : 11



Prins Hendrikstraat 53-81

Gelegen in CENTRUM.

Volgr. : 568

Oorspr. functie : Woningen.

Bron : MIP

Huidige functie : Woningen.

Categorie : Wonen.

Motivatie : Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Dakkapel.

Bouwjaar : Ca. 1900-1905

Bouwtijl :

Score : 11



Prins Hendrikstraat 95

Gelegen in CENTRUM.

Volgr. : 569

Oorspr. functie : Woning.

Bron : MIP

Huidige functie : Woning.

Categorie : Wonen.

Motivatie : Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Unicité heeft een hoge waarde. Verstoring gaafheid is zeer minimaal.

Verminking(en) :

Bouwjaar : Ca. 1915

Bouwtijl : Invloeden Chaletstijl.

Score : 15



Prins Hendrikstraat 166-168

Gelegen in CENTRUM.

Volgr. : 570

Oorspr. functie : Beneden- en bovenwoningen.

Bron : DSL

Huidige functie : Beneden- en bovenwoningen.

Categorie : Wonen.

Motivatie : Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is zeer minimaal. Ligging heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) :

Bouwjaar : Begin 20ste eeuw

Bouwtijl :

Score : 14



Rijkestraat 6,8

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 576

Oorspr. functie : Loodgietersbedrijf.

Bron : BSOV; MIP

Huidige functie : Woonhuis, dubbele bewoning.

Categorie : Bedrijvigheid.

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Uniceit heeft een hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Zolderraam modern, deur nr.6 nieuw. Deur nr. 8 aangepast.

Bouwjaar : 1593-1700

Bouwtijl :

Score : 16



Rijkestraat 12 onderdeel van 10

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 577

Oorspr. functie : Woon-winkelpand.

Bron : BSOV; MIP

Huidige functie : Restaurant.

Categorie : Winkel (winkel of café met woonhuis).

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Uniceit heeft een hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt.

Verminking(en) : Kozijnen aangepast.

Bouwjaar : 1621-1700, vg. 19de eeuw

Bouwtijl :

Score : 13



Rijkestraat 15-25 oneven

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 578

Oorspr. functie : Dubbel woonhuis.

Bron : BSOV; MIP

Huidige functie : Bedrijf (nr. 15), woonhuis (nr. 17), nr. 19 is onderd. nr. 17.

Categorie : Wonen.

Motivatie : Ligging heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) : Kozijnen (zeer netjes) aangepast.

Bouwjaar : 1621-1900, vg. 1875-1900

Bouwtijl :

Score : 10



Stationsstraat 54,56

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 672

Oorspr. functie : Winkel met bovenwoning.

Bron : MIP

Huidige functie : Kapper met bovenwoning.

Categorie : Winkel (winkel of café met woonhuis).

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Uniceit heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is zeer minimaal. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) :

Bouwjaar : Ca. 1910

Bouwtijl :

Score : 15



Stationsstraat 134,136

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 673

Oorspr. functie : Winkel met bovenwoning.

Bron : MIP

Huidige functie : Woning.

Categorie : Winkel (winkel of café met woonhuis).

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Uniceit heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is zeer minimaal. Ligging heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) :

Bouwjaar : Ca. 1910

Bouwtijl :

Score : 18



Stationsstraat 140

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 674

Oorspr. functie : Woning.

Bron : MIP

Huidige functie : Woning.

Categorie : Wonen.

Motivatie : Bouwstijl heeft een zeer hoge waarde. Uniciteit heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is zeer minimaal. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) :

Bouwjaar : Ca. 1905

Bouwtijl : Chaletstijl.

Score : 16



Stationsstraat 144

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 675

Oorspr. functie : Woning.

Bron : DSL

Huidige functie : Woning.

Categorie : Wonen.

Motivatie : Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is zeer minimaal. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) :

Bouwjaar : Ca. 1910

Bouwtijl :

Score : 14



Stationsstraat; Verheijstraat 138

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 676

Oorspr. functie : Woning.

Bron : MIP

Huidige functie : Woning.

Categorie : Wonen.

Motivatie : Bouwstijl heeft een zeer hoge waarde. Uniciteit heeft een hoge waarde. Verstoring gaafheid is zeer minimaal. Ligging heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) :

Bouwjaar : Ca. 1905-1910

Bouwtijl : Chaletstijl.

Score : 21



Steenplaats 1-5

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 677

Oorspr. functie : Arbeiderswoningen.

Bron : BSOV; MIP;

Huidige functie : Woningen.

RM: 527096

Categorie : Wonen.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : 1875-1900

Bouwtijl :

Rijksmonument

Score : -



Vetteoordskade 3,5

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 709

Oorspr. functie : Pakhuis.

Bron : BSOV; GEM

Huidige functie : Pakhuis.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Vensters gedeeltelijk dichtgezet.

Bouwjaar : 1836 (nr. 5)

Bouwtijl :

Score : 11



Vetteoordskade 4

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 710

Oorspr. functie : Pakhuis / kuiperij.

Bron : BSOL; GEM

Huidige functie : Magazijn.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) : Ramen dichtgezet.

Bouwjaar : Ca. 1910

Bouwstijl :

Score : 13



Vetteoordskade 9,11

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 712

Oorspr. functie : Pakhuis met wonen.

Bron : BSOL

Huidige functie : Leegstaand.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is zeer minimaal. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) :

Bouwjaar : 1875-1900 (nr. 90), 1932 (nr. 11)

Bouwstijl :

Score : 10



Vetteoordskade 15,15a onderdeel van Kwakkelstein

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 713

Oorspr. functie : Pakhuis / kuiperij.

Bron : BSOL

Huidige functie : Woning.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : Ca. 1900

Bouwstijl :

Rijksmonument

Score : -



Vetteoordskade 17,19

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 714

Oorspr. functie : Dubbel woonhuis.

Bron : GEM

Huidige functie : Dubbel woonhuis.

Categorie : Wonen.

Motivatie : Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is zeer minimaal.

Verminking(en) :

Bouwjaar : Ca. 1900

Bouwstijl :

Score : 11



Vetteoordskade 21

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 715

Oorspr. functie : Woning.

Bron : GEM

Huidige functie : Woning.

Categorie : Wonen.

Motivatie : Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Ligging heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Kunststofkozijnen.

Bouwjaar : 1905

Bouwstijl :

Score : 15



Westhavenkade 20,21

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 738

Oorspr. functie : Herberg.

Bron : BSOI'

Huidige functie : Woning.

Categorie : Winkel (winkel of café met woonhuis).

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Ligging heeft een redelijk hoge waarde.

Verminking(en) : Kozijnen, stoep weg.

Bouwjaar : Vóór 1900, mogelijk oud casco

Bouwstijl :

Score : 13



Westhavenkade 23,24

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 740

Oorspr. functie : Woon- werkhuis.

Bron : BSOI'

Huidige functie : Winkel en woning.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Voorgevel vernieuwd.

Bouwjaar : Vóór 1920, mogelijk oud casco

Bouwstijl :

Score : 12



Westhavenkade 25

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 741

Oorspr. functie : Woning.

Bron : BSOI'

Huidige functie : Woning.

Categorie : Wonen.

Motivatie : Verstoring gaafheid is zeer minimaal. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) :

Bouwjaar : Vóór 1910, gv. mogelijk 1880

Bouwstijl :

Score : 10



Westhavenkade 27

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 742

Oorspr. functie : Woon-winkelpand.

Bron : BSOI'

Huidige functie : Woning.

Categorie : Winkel (winkel of café met woonhuis).

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Bouwstijl heeft een zeer hoge waarde. Verstoring gaafheid is zeer minimaal. Ligging heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) :

Bouwjaar : 1934

Bouwstijl :

Score : 17



Westhavenkade 28

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 743

Oorspr. functie : Café met woning.

Bron : BSOI'

Huidige functie : Café / woning.

Categorie : Winkel (winkel of café met woonhuis).

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is zeer minimaal. Ligging heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) :

Bouwjaar : 1934

Bouwstijl :

Score : 16



Westhavenkade 29,30c 29, 29b, 30a, 30b, 30c

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 744

Oorspr. functie : Winkel.

Bron : BSOV

Huidige functie : Advocatenkantoor.

Categorie : Winkel (winkel of café met woonhuis).

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Bouwstijl heeft een zeer hoge waarde. Unicité heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is zeer minimaal. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) :

Bouwjaar : 1904

Bouwstijl : Jugendstil.

Score : 18



Westhavenkade 32 'bierlokaal Petrus'

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 745

Oorspr. functie : Café met woning.

Bron : BSOV

Huidige functie : Woning / café.

Categorie : Winkel (winkel of café met woonhuis).

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Unicité heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is zeer minimaal. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) :

Bouwjaar : Vóór 1900, vg. 1875-1900

Bouwstijl :

Score : 16



Westhavenkade 35,36

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 747

Oorspr. functie : Pakhuis.

Bron : BSOV; RM: 37426

Huidige functie : Atelier / woning.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : 1613-1800, vg. 1700-1850

Bouwstijl :

Rijksmonument

Score : -



Westhavenkade 37

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 748

Oorspr. functie : Woon-werkhuis.

Bron : BSOV; RM: 37427

Huidige functie :

Categorie : Bedrijvigheid.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : 1625-1675, vg. 1625-1675 / 1725-1775

Bouwstijl :

Rijksmonument

Score : -



Westhavenkade 38

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 749

Oorspr. functie : Woon-werkhuis.

Bron : BSOV; RM: 37428

Huidige functie :

Categorie : Bedrijvigheid.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : 1613-1646, vg. 1646

Bouwstijl :

Rijksmonument

Score : -



Westhavenkade 38a,39

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 750

Oorspr. functie : Rederijpakhuis.

Bron : BSOI'

Huidige functie : Woning / kantoor (VVV).

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) : Luifel kozijnen begane grond.

Bouwjaar : 1613-(1750-1775)

Bouwstijl :

Score : 15



Westhavenkade 41

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 751

Oorspr. functie : Postkantoor.

Bron : BSOI'

Huidige functie : Leegstaand.

Categorie : Nutsvoorziening.

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Bouwstijl heeft een zeer hoge waarde. Uniciteit heeft een hoge waarde. Ligging heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) : Lelijke kunststof pui.

Bouwjaar : 1939, verbouw 1961-'65

Bouwstijl :

Score : 18



Westhavenkade 44

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 752

Oorspr. functie : Pakhuis.

Bron : BSOI'

Huidige functie : Makelaardij.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een hoge waarde. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Luifel kozijn.

Bouwjaar : 1600-1743

Bouwstijl :

Score : 13



Westhavenkade 45,46

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 753

Oorspr. functie : Patriciërshuis.

Bron : BSOI'; RM: 37429

Huidige functie :

Categorie : Wonen.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : 1600-1775, vg. ca. 1760

Bouwstijl :

Rijksmonument

Score : -



Westhavenkade 47

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 754

Oorspr. functie : Woon-bedrijfspan.

Bron : BSOI'

Huidige functie : Kantoor (leeg).

Categorie : Bedrijfsgebouw.

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Uniciteit heeft een hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) : Schuurdeur, kozijnen linkerdeel.

Bouwjaar : 1600-1743

Bouwstijl :

Score : 14



Westhavenkade 48

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 755

Oorspr. functie : Pakhuis.

Bron : BSOV

Huidige functie : Winkel.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is zeer minimaal. Verstoring ensemble is beperkt.

Verminking(en) :

Bouwjaar : Vóór 1900

Bouwtijl :

Score : 11



Westhavenkade 53,54

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 758

Oorspr. functie : Patriciërshuis.

Bron : BSOV; RM: 37430

Huidige functie :

Categorie : Wonen.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : Ca. 1740-1907

Bouwtijl :

Rijksmonument

Score : -



Westhavenkade 57

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 760

Oorspr. functie : Pakhuis.

Bron : BSOV; RM: 37431

Huidige functie :

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : 17de eeuw

Bouwtijl :

Rijksmonument

Score : -



Westhavenkade 58

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 761

Oorspr. functie : Pakhuis.

Bron : BSOV; RM: 37432

Huidige functie :

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : 17de eeuw

Bouwtijl :

Rijksmonument

Score : -



Westhavenkade 59

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 762

Oorspr. functie : Pakhuis.

Bron : GEM

Huidige functie : Pakhuis / opslag.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Unicité heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) : Verdiepingramen, begane grond dubbel glas met glaslat.

Bouwjaar : Gevel 17de eeuw, pand ouder

Bouwtijl :

Score : 13



Westhavenkade 60

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 763

Oorspr. functie : Woning.

Bron : BSOV; GEM

Huidige functie : Bedrijfspand.

Categorie : Wonen.

Motivatie : Uniceit heeft een hoge waarde. Verstoring gaafheid is beperkt. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) : Bovenlicht voordeur.

Bouwjaar : 1600-1900, vg. eerste helft 19de eeuw

Bouwtijl :

Score : 14



Westhavenkade 62.63

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 764

Oorspr. functie : Pakhuis met woonhuis en binnenplaats.

Bron : BSOV; RM: 527102

Huidige functie :

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : 1700-1900

Bouwtijl :

Rijksmonument

Score : -

(achterterrein)

Westhavenkade 65

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 765

Oorspr. functie : Kuiperij en Loods / Pakhuis.

Bron : RM: 527104

Huidige functie : Geen huisnummer aanwezig.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : 1700-1900

Bouwtijl :

Rijksmonument

Score : -



Westhavenkade 66-67 hoort bij 68-69 'Kwakkelstein'

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 766

Oorspr. functie : Bedrijfspand met kantoor.

Bron : RM: 527100

Huidige functie : Makelaar.

Categorie : Bedrijvigheid.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : Vanaf 1737

Bouwtijl :

Rijksmonument

Score : -

(achterterrein)

Westhavenkade 66bij 'Kwakkelstein'

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 767

Oorspr. functie : Pakhuis met boet- en droogzolder.

Bron : RM: 527103

Huidige functie : Geen huisnummer aanwezig.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : 1896

Bouwtijl :

Rijksmonument

Score : -

(achterterrein)



Westhavenkade 66a 'Kwakkelstein'

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 768

Oorspr. functie : Pakhuis (complex Kwakkelstein).

Bron : RM: 527099

Huidige functie : Geen huisnummer aanwezig.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : Vanaf 1737

Bouwstijl :

Rijksmonument

Score : -

Westhavenkade 68,69 hoort bij 66-67 'Kwakkelstein'

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 769

Oorspr. functie : Winkel met bovenwoning, stoep en hek.

Bron : RM: 527101

Huidige functie : Antiekwinkel.

Categorie : Winkel (winkel of café met woonhuis).

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : 1700-1900

Bouwstijl :

Rijksmonument

Score : -

Westhavenkade 70,70a 'Kwakkelstein'

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 770

Oorspr. functie : Pakhuis met kantoor (Kwakkelstein).

Bron : BSOV; RM: 527094

Huidige functie : Café / Dartcentrum.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : 1748

Bouwstijl :

Rijksmonument

Score : -

Westhavenkade 71

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 771

Oorspr. functie : Pakhuis met rederijkantoor.

Bron : BSOV; RM: 527088

Huidige functie : Kantoor / opslag.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : 1912

Bouwstijl :

Rijksmonument

Score : -

Westhavenkade 72-72d

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 772

Oorspr. functie : Pakhuis / fabriek.

Bron : BSOV; GEM

Huidige functie : Bedrijfspand.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Unicité heeft een redelijk hoge waarde. Verstoring gaafheid is zeer minimaal. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) :

Bouwjaar : 1938-1975, vg. 1950-1975

Bouwstijl :

Score : 14



Westhavenkade 73,74 'Bram Sprei complex'

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 773

Oorspr. functie : Meubelmakerij.

Bron : BSOV; GEM

Huidige functie : Bedrijf / staat leeg.

Categorie : Pakhuis / opslag.

Motivatie : Ontstaansgeschiedenis en lokaal belang hebben een redelijk hoge waarde. Bouwstijl heeft een redelijk hoge waarde. Unicité heeft een hoge waarde. Verstoring ensemble is zeer minimaal.

Verminking(en) : Lelijke pui, bovenste verdiepinge met andere stenen. Is afgebrand geweest, waren tuitgevels.

Bouwjaar : 1915

Bouwstijl :

Score : 12



Westhavenkade 75-80

Gelegen in CENTRUM.

Volgnr. : 774

Oorspr. functie : Portiek- en etagewoningen.

Bron : BSOV; GM;

Huidige functie :

Categorie : Wonen.

Motivatie :

Verminking(en) :

Bouwjaar : Ca. 1925

Bouwstijl :

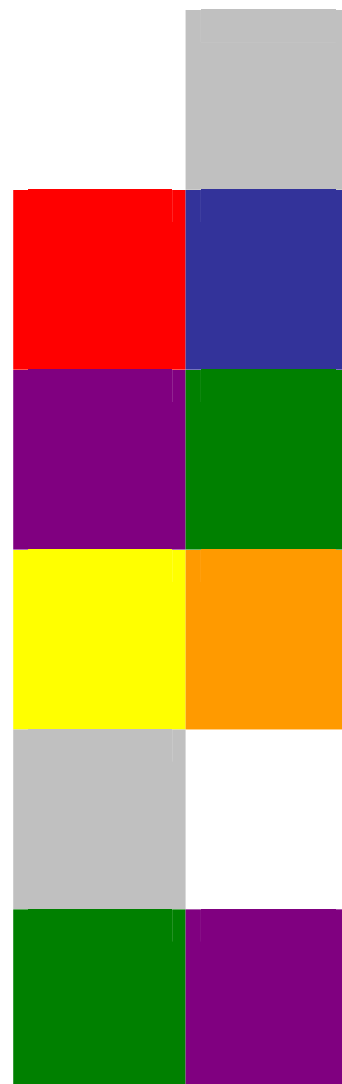
Gemeentelijk monument

Score : -



BIJLAGE 3

PARKEER- ONDERZOEK



BESTEMMINGSPLAN

VETTENOORDSEPOLDER OOST



Delft Infra Advies
verkeerskundig adviesbureau

Parkeeronderzoek evaluatie VOP-wijk en Oostwijk-zuid

Gemeente Vlaardingen



Een probleem melden Fotodatum: augustus 2008



Delft Infra Advies
verkeerskundig adviesbureau

Parkeeronderzoek evaluatie VOP-wijk en Oostwijk-zuid

versie: concept
datum: 21 februari 2012
projectnummer: 12002

opdrachtgever: Gemeente Vlaardingen
contactpersoon opdrachtgever: mevrouw M. Zonderop / mevrouw M. Danse

projectteam DIA: ir. E.R. Hooglander

Delft Infra Advies B.V.
Rotterdamseweg 183 c
2629 HD Delft
T 015 – 268 26 12
F 015 – 268 26 14
info@delft-infra-advies.nl



Inhoud

1	Inleiding.....	1
2	Onderzoeksopzet	2
2.1	Gebiedsafbakening.....	2
2.2	Parkeercapaciteit.....	3
2.3	Onderzoeksperioden	3
2.4	Onderzoeksuitvoering	3
3	Resultaten parkeeronderzoek	4
3.1	Omstandigheden	4
3.2	Bezettingsgraden.....	4
3.3	Conclusies	7
	Bijlage I: Overzicht secties	9
	Bijlage II: Parkeercapaciteit	11
	Bijlage III: Resultaten parkeerdrukmetingen	14
	Bijlage IV: Resultaten van de secties per meting	29



1 Inleiding

In november 2010 heeft er in de VOP-wijk (Vettenoordsepolder) en de Oostwijk-zuid een parkeerdrukmeting plaatsgevonden (nulmeting) in het kader van invoering van maatregelen uit de Parkeernota van Vlaardingen die per 1 januari 2011 zijn ingevoerd. De gemeente Vlaardingen heeft nu behoefte aan inzicht in de effecten van de maatregelen, door middel van een nieuw parkeeronderzoek.

Daartoe heeft de gemeente Delft Infra Advies opdracht gegeven een parkeeronderzoek uit te voeren. Het parkeeronderzoek bestaat conform het vooronderzoek uit één nachtelijke parkeerdrukmeting en vier parkeerdrukmetingen op een tijdstip overdag en op een koopavond.



2 Onderzoeksopzet

2.1 Gebiedsafbakening

Het onderzoeksgebied betreft het gebied, zoals gedefinieerd door de gemeente (zie figuur 2.1).



Figuur 2.1: Onderzoeksgebied voor parkeerdrukmeting

Het gebied is onderverdeeld in twee wijken, te weten:

- Vettenoordsepolder (VOP);
- Oostwijk-zuid (OWZ).

Met het nieuwe parkeerbeleid is de wijkindeling in de Oostwijk iets gewijzigd. Oostwijk-zuid loopt nu tot aan de Willem Beukelsznstraat. Vanaf de Willem Beukelsznstraat en noordelijker ligt Oostwijk Midden. In bijlage I is een volledig overzicht weergegeven van de sectie-indeling per buurt. De sectienummering is overgenomen van de gemeente.



2.2 Parkeercapaciteit

De capaciteit en de sectie-indeling zijn aangeleverd door de gemeente. De capaciteit is gecontroleerd en vergeleken met voorgaande metingen en waar nodig gecorrigeerd.

Op diverse locaties zijn gehandicaptenparkeerplaatsen aanwezig. Deze zijn apart meegenomen. Daarnaast is de parkeergelegenheid op eigen terrein geïnventariseerd, voor zover de plek en eventuele daarop aanwezige voertuigen vanaf de openbare weg zichtbaar zijn.

In bijlage II is de parkeercapaciteit van de secties per wijk weergegeven.

2.3 Onderzoeksperioden

De metingen hebben plaats gevonden in week 4/5 van 2012 op de volgende momenten:

- woensdag 25 januari 2012 vanaf 10:00 uur;
- vrijdag 27 januari 2012 vanaf 19:00 uur (koopavond);
- zaterdag 28 januari 2012 vanaf 12:00 uur.
- dinsdag 31 januari 2012 vanaf 10:00 uur;
- dinsdag 31 januari 2012 vanaf 23:00 uur (nachtmeting);

Deze perioden komen overeen met de door de gemeente aangegeven data en tijden.

2.4 Onderzoeksuitvoering

Tijdens de parkeertellingen is per parkeerplaats genoteerd of deze bezet is door een personen-auto of een niet-personenauto. Indien een parkeerplaats niet beschikbaar was voor parkeren, bijvoorbeeld door een container of door wegwerkzaamheden, dan is dit genoteerd als blokkade.

Er is onderscheid gemaakt tussen goed en fout (illegaal) parkeren. Onder foutparkeren wordt verstaan parkeren op plaatsen waar dit niet is toegestaan, zoals op het trottoir, voor een uitrit of bij een parkeerverbod. Deze auto's worden wel meegenomen bij het bepalen van de bezettingsgraad.

Met behulp van de telgegevens is de bezettingsgraad per sectie bepaald. In het volgende hoofdstuk is dit verder uitgewerkt.



3 Resultaten parkeeronderzoek

3.1 Omstandigheden

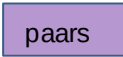
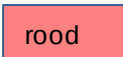
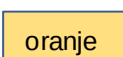
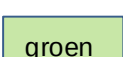
Gedurende de onderzoeksperioden zijn geen bijzondere omstandigheden waargenomen. Zowel het weer als het verkeer vertoonde geen bijzonderheden.

3.2 Bezettingsgraden

De bezettingsgraad geeft het percentage bezette parkeerplaatsen weer. De bezettingsgraad is het aantal auto's gedeeld door het totaal aantal aanwezige parkeerplaatsen. Bij een bezetting tussen 80% en 90% wordt de tabel oranje weergegeven. Bij een bezetting tussen 90% en 100% wordt de parkeerruimte vol ervaren. Dit is in de tabel in het rood weergegeven. Bij een bezetting van meer dan 100% betekent dit, dat er een hogere vraag naar parkeerplaatsen is, dan dat er parkeerplaatsen zijn. Deze overbezetting is in de tabel in het paars aangegeven. In bijlage III is een volledig overzicht weergegeven van de resultaten van de metingen. Voor een eenduidige vergelijking met het vooronderzoek (Parkeeronderzoek Vettenoordsepolder en Oostwijk-zuid, opgeleverd 28 januari 2011) zijn de tellingen op dinsdag 31 januari 2012 als eerste weergegeven. Hiermee is de volgorde van de dagen van de week gelijk aan het vooronderzoek.

In deze paragraaf worden de resultaten grafisch weergegeven voor een snel inzicht in de parkeerdruk. In figuur 3.1 tot en met figuur 3.5 zijn de resultaten van de verschillende tellingen weergegeven voor de twee wijken. In bijlage IV zijn de resultaten weergegeven van de aparte secties per wijk per telling. In zowel de figuren hieronder, als de figuren in bijlage IV is de dinsdag (31 januari 2012) vooraan gezet, waardoor het vergelijken met het vooronderzoek eenduidig is weergegeven.

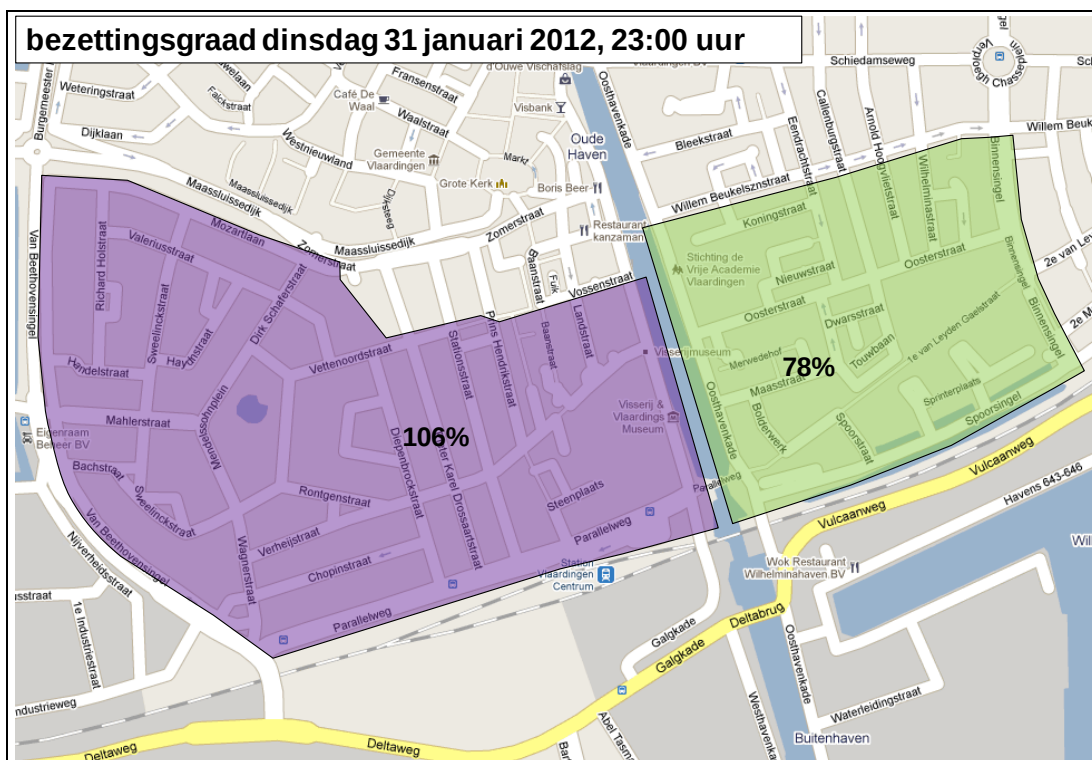
In de grafische weergaven is de volgende kleurverdeling toegepast:

-  paars : bezettingsgraad hoger dan 100%;
-  rood : bezettingsgraad 90 tot 100%;
-  oranje : bezettingsgraad 80 tot 90%;
-  groen : bezettingsgraad lager dan 80%.

Deze verdeling komt overeen met de door de gemeente gehanteerde verdeling en eerdere parkeeronderzoeken van de gemeente Vlaardingen.



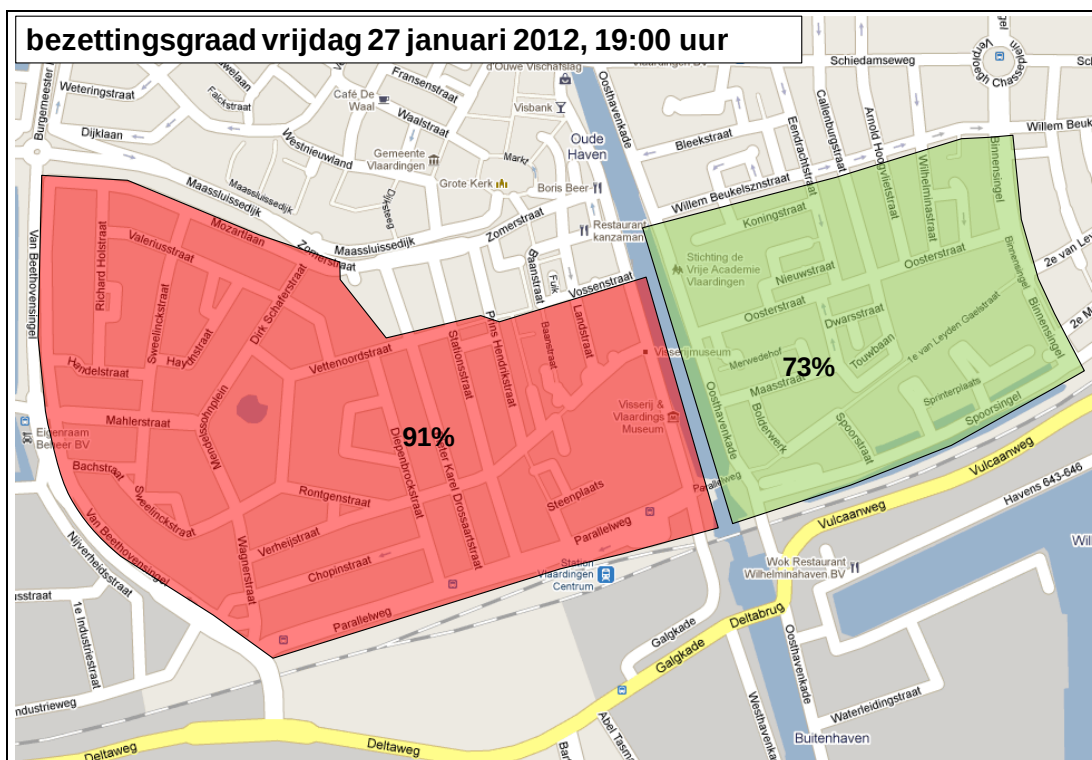
Figuur 3.1: Resultaten per wijk 31 januari 2012, 10:00 uur



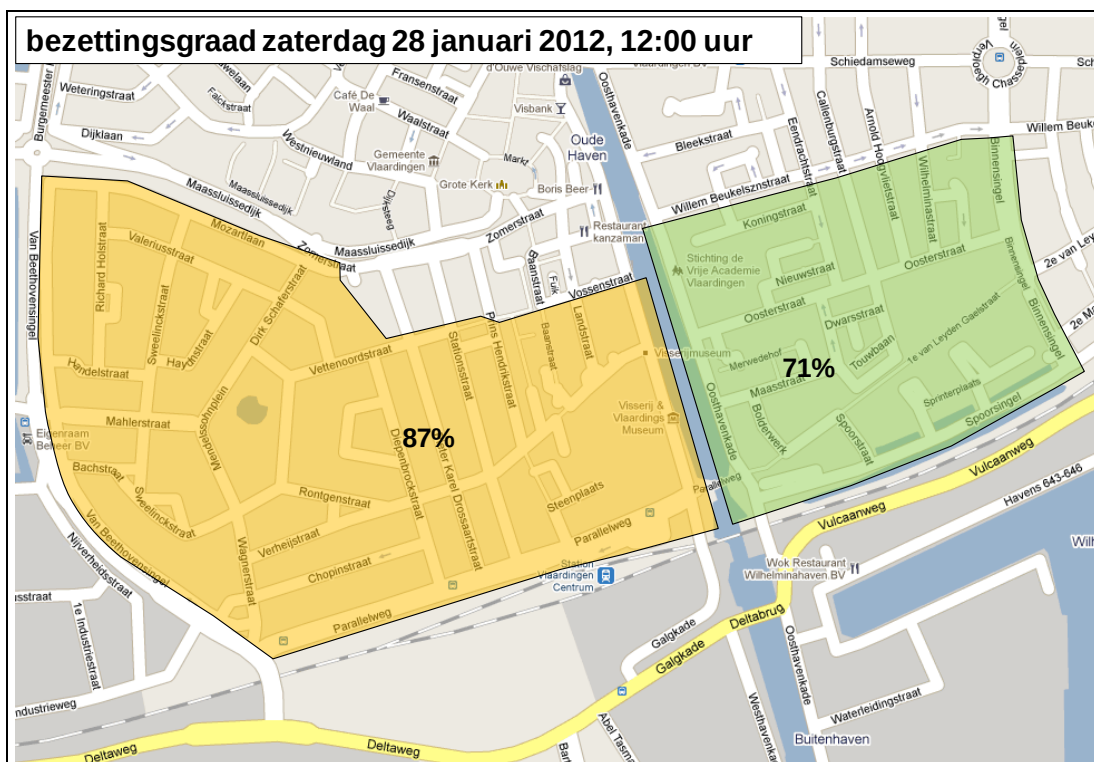
Figuur 3.2: Resultaten per wijk 31 januari 2012, 23:00 uur



Figuur 3.3: Resultaten per wijk 25 januari 2012, 10:00 uur



Figuur 3.4: Resultaten per wijk 27 januari 2012, 19:00 uur



Figuur 3.5: Resultaten per wijk 28 januari 2012, 12:00 uur

3.3 Conclusies

Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn de volgende conclusies ten aanzien van de VOP-wijk te trekken:

- Op dinsdag- en woensdagochtend ligt de parkeerbezetting onder de 70%. Op de drukke winkelmomenten (vrijdagavond, zaterdagmiddag) ligt de bezetting rond de 90%.
- In de nacht is er een overbezetting van 106%; op het Stationsplein en een deel van de parallelweg van de Van Beethovensingel na hebben alle wegvakken een bezetting van circa 90% of hoger. Dit is zeer druk te noemen.
- In vergelijking met de telling uit november 2010 blijkt, dat het bij de laatste telling op elk telmoment drukker is dan in 2010. Het verschil varieert tussen de 2 procentpunt en 7 procentpunt.

De volgende conclusies ten aanzien van de Oostwijk-zuid zijn te trekken:

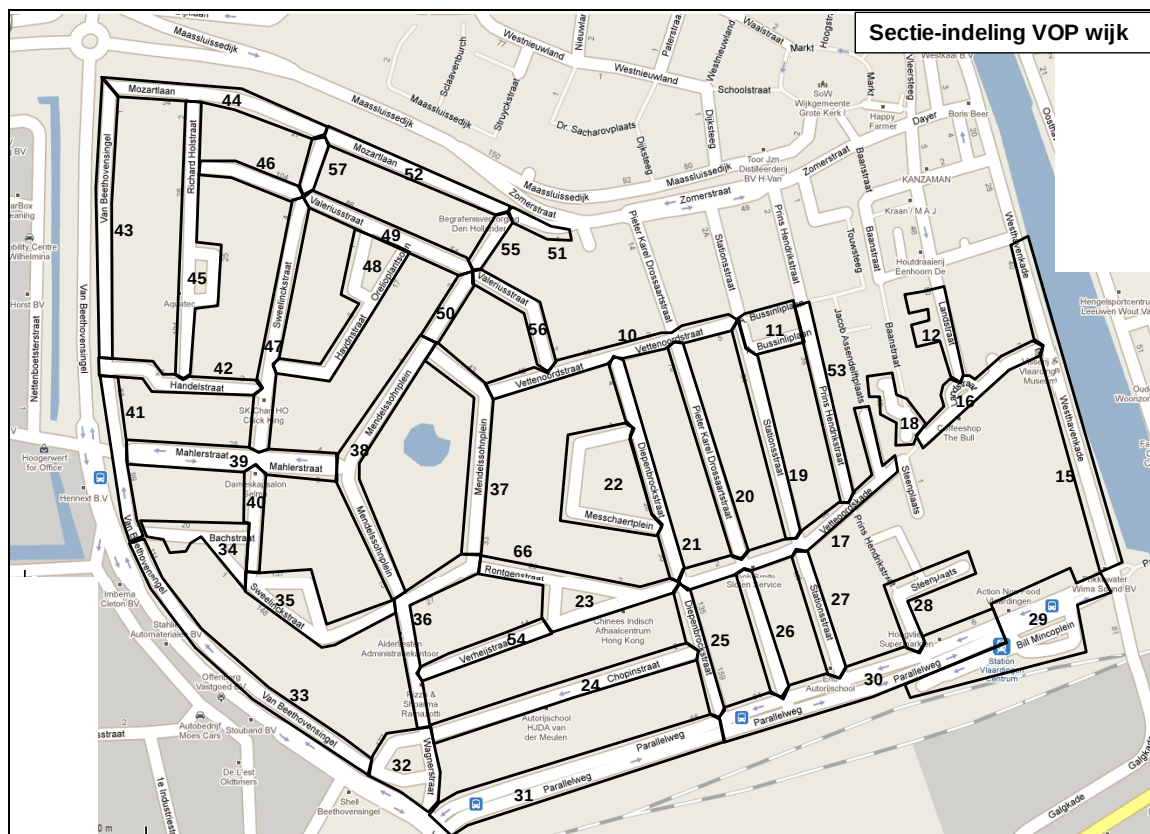
- De bezetting van de Oostwijk-zuid ligt op elk telmoment onder de 80%. De nacht is het drukst met 78%.
- Lokale overbezetting komt voornamelijk voor op de straten tussen de Willem Beukelsznstraat en de Oosterstraat, op vrijdagavond, zaterdagmiddag en in de nacht.



- In vergelijking met de telling uit november 2010 blijkt, dat het bij de telling van 2012 op elk telmoment rustiger is dan in 2010. Het verschil varieert tussen de 6 procentpunt en 16 procentpunt. Het betaald parkeren heeft hier duidelijk invloed op, wat ook doorwerkt in de nacht.



Bijlage I: Overzicht secties



Figuur I.1: Secties VOP-wijk



Figuur 1.2: Secties Oostwijk-zuid



Bijlage II: Parkeercapaciteit

Tabel II.1: Parkeercapaciteit VOP-wijk

sectie	naam	openbare pp.		geh. pp	privé pp	totaal
		straat	vakken			
VOP 10	Vettenoordstraat		47			47
VOP 11	A. Bussinkplein		27	2		29
VOP 12	Landstraat		81		3	84
VOP 15	Westhavenkade		35			35
VOP 16	Vetteoordskade	8 ¹	24			32
VOP 17	Vetteoordskade/Verheijstraat		41			41
VOP 18	Jacob Assendelftplaats		1			1
VOP 19	Stationsstraat		70	2		72
VOP 20	Pieter Karel Drossaartstraat		57			57
VOP 21	Diepenbrockstraat		53			53
VOP 22	Messchaertplein		50			50
VOP 23	Rontgenstraat/Verheijstraat	52	18	1		71
VOP 24	Chopinstraat	73				73
VOP 25	Diepenbrockstraat	27				27
VOP 26	Pieter Karel Drossaartstraat		31			31
VOP 27	Stationsstraat		29			29
VOP 28	Prins Hendrikstraat/Steenplaats		39	1		40
VOP 29	Stationsplein		131	1	18	150
VOP 30	Parallelweg		47			47
VOP 31	Parallelweg		61			61
VOP 32	Van Beethovensingel	7	24			31
VOP 33	Van Beethovensingel	46	30	1		77
VOP 34	Bachstraat	20	4	1	10	35
VOP 35	Sweelinckstraat	45	20			65
VOP 36	Mendelssohnplein/Wagnerstr.		50	1		51
VOP 37	Mendelssohnplein		83			83
VOP 38	Mendelssohnplein		98			98
VOP 39	Mahlerstraat		73			73
VOP 40	Sweelinckstraat	24				24
VOP 41	Van Beethovensingel	18	12			30
VOP 42	Handelstraat	22	6	1		29

¹ Parkeerverbod met uitzondering van vrijdag 18:00 uur tot en met zondag



sectie	naam	openbare pp.		geh. pp	privé pp	totaal
		straat	vakken			
VOP 43	Van Beethovensingel	74		1	2	77
VOP 44	Mozartlaan		40		2	42
VOP 45	Richard Hofstraat	57	19			76
VOP 46	Valeriusstraat	26			1	27
VOP 47	Sweelinckstraat	32	30			62
VOP 48	Orelioplantsoen/Haydnstraat	45	18			63
VOP 49	Valeriusstraat	35				35
VOP 50	Dirk Schaferstraat	20				20
VOP 51	Mozartlaan		13			13
VOP 52	Mozartlaan		37	1	1	39
VOP 53	Prins Hendrikstraat	2	46			48
VOP 54	Verheijstraat	35		1		36
VOP 55	Dirk Schaferstraat	14			1	15
VOP 56	Valeriusstraat	32				32
VOP 57	Sweelinckstraat		5	1		6
Totaal VOP-wijk		714	1450	15	38	2217



Tabel II.2: Parkeercapaciteit Oostwijk-zuid

sectie	naam	openbare pp.		geh. pp	privé pp	totaal
		straat	vakken			
OWZ 22	Oosthavenkade		49	4		53
OWZ 23	Koningstraat		37		1	38
OWZ 24	Koningstraat	3	18			21
OWZ 25	Boterstraat		29		10	39
OWZ 26	Nieuwstraat	6			5	11
OWZ 27	P-terrein Oosthavenkade		45			45
OWZ 28	Oosterstraat		34			34
OWZ 29	Eendrachtstraat		15			15
OWZ 30	Callenburgstraat		43			43
OWZ 31	Arnold Hoogvlietstraat		32	1		33
OWZ 32	Wilhelminastraat		33			33
OWZ 33	Oosterstraat		12	2		14
OWZ 34	Oosterdwarsstraat		15	2		17
OWZ 35	Oosterstraat		11			11
OWZ 36	Binnensingel		66			66
OWZ 37	Binnensingel		35	1		36
OWZ 38	Callenburgstraat		10			10
OWZ 39	Touwbaan		56	3		59
OWZ 40	Dwarsstraat		8			8
OWZ 41	Maasstraat		12			12
OWZ 42	Maasstraat		37			37
OWZ 43	Scheldeplaats		21		1	22
OWZ 44	Maasstraat	5			16	21
OWZ 45	Oosthavenkade		58			58
OWZ 46	Bolderwerk		30			30
OWZ 47	P-terrein 1e v. L. Gaelstraat		29	1		30
OWZ 48	Spoorstraat/1e v L. Gaelstraat		34			34
OWZ 49	Spoorsingel	3	58		22	83
OWZ 50	Spoorsingel		37			37
OWZ 51	Sprinterplaats		38			38
OWZ 52	Sprinterplaats		46			46
OWZ 53	Sprinterplaats		40			40
Totaal Oostwijk-zuid		17	988	14	55	1074



Bijlage III: Resultaten parkeerdrukmetingen

Tabel III.1.: Resultaten parkeerdrukmeting dinsdag 31 januari 2012 vanaf 10:00 uur

sectie	naam	opmerking	openbare pp.				gehandicapten pp.				privéterrein				fout- parkeerders	geblokk. pp	Totaal		
			str.p	vak	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto			bez.	cap.	Aantal
VOP 10	Vettenoordstraat			47	34			72%							2		47	36	77%
VOP 11	A. Bussinkplein			27	23		1	85%		1						1	28	24	86%
VOP 12	Landstraat			81	75			98%						67%	1	1	83	82	99%
VOP 15	Westhavenkade			35	33			94%									35	33	94%
VOP 16	Vetteoordskade	P-verbod muv v'r 18 u-zo		24	21		2	96%							1		24	24	100%
VOP 17	Vetteoordskade/Verheijstraat			41	31		1	78%									41	33	80%
VOP 18	Jacob Assendelftplaats			1	1			100%							3		1	4	400%
VOP 19	Stationsstraat			70	52		2	84%		2			100%			1	71	61	86%
VOP 20	Pieter Karel Drossaartstraat			57	39			79%									57	45	79%
VOP 21	Diepenbrockstraat			53	38		4	79%									53	42	79%
VOP 22	Messchaertplein			50	26			52%									50	26	52%
VOP 23	Rontgenstraat/Verheijstraat		52	18	36		6	60%		1	1		100%				71	43	61%
VOP 24	Chopinstraat		73		34		4	52%									73	38	52%
VOP 25	Diepenbrockstraat		27		15		2	63%									27	17	63%
VOP 26	Pieter Karel Drossaartstraat			31	20		1	68%									31	21	68%
VOP 27	Stationsstraat			29	23		1	83%									29	24	83%
VOP 28	Prins Hendrikstraat/Steenplaats			39	31		1	82%		1			0%				40	32	80%
VOP 29	Stationsplein			131	90		9	76%		1			0%	83%			150	114	76%
VOP 30	Parallelweg			47	35			74%									47	35	74%
VOP 31	Parallelweg			61	18		3	34%									61	21	34%
VOP 32	Van Beethovensingel		7	24	19		2	68%									31	21	68%
VOP 33	Van Beethovensingel		46	30	34		5	51%		1			0%				77	39	51%
VOP 34	Bachstraat		20	4	10		2	50%		1			0%	60%			35	18	51%
VOP 35	Sweelincxstraat		45	20	34		3	57%									65	37	57%
VOP 36	Mendelssohnplein/Wagnerstraat			50	27		3	60%		1	1		100%				51	31	61%
VOP 37	Mendelssohnplein			83	34		1	42%									83	35	42%
VOP 38	Mendelssohnplein			98	34		5	40%									98	39	40%
VOP 39	Mahlerstraat			73	21		4	34%									73	25	34%
VOP 40	Sweelincxstraat		24		14		1	63%									24	15	63%
VOP 41	Van Beethovensingel		18	12	15		1	53%									30	16	53%
VOP 42	Handelstraat	2 banden op de stoep noordzijde	22	6	13			46%		1	1		100%				29	14	48%
VOP 43	Van Beethovensingel		74		26		1	36%		1	1		100%	0%			77	28	36%
VOP 44	Mozartlaan			40	22		1	58%						50%			42	24	57%



sectie	naam	opmerking	openbare pp.				gehandicapten pp.				privéterrein				fout- parkeerders	geblokk. pp	Totaal		
			str.p	vak	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto			bez.	cap.	Aantal
VOP 45	Richard Hofstraat		57	19	39	4	57%										76	43	57%
VOP 46	Valeriusstraat		26		17	2	73%						1	1			27	20	74%
VOP 47	Sweelinckstraat		32	30	30	4	55%										62	34	55%
VOP 48	Oreloplantsoen/Haydnstraat		45	18	36	2	60%									3	60	38	63%
VOP 49	Valeriusstraat		35		28	2	86%										35	30	86%
VOP 50	Dirk Schaferstraat		20		15	1	80%										20	17	85%
VOP 51	Mozartlaan			13	13		100%										13	13	100%
VOP 52	Mozartlaan			37	32	3	95%	1				0%	1				39	35	90%
VOP 53	Prins Hendriksstraat		2	46	33	2	73%										48	35	73%
VOP 54	Verheijstraat		35		20		57%	1				0%					36	20	56%
VOP 55	Dirk Schaferstraat		14		12	1	93%						1	1			15	14	93%
VOP 56	Valeriusstraat		32		21		66%								1		32	22	69%
VOP 57	Sweelinckstraat			5	5		100%	1	1			100%					6	6	100%
Totaal VOP-wijk			706	1450	1279	101	64%	15	8	0	53%	38	26	0	68%	6	2203	1424	65%



sectie	naam	opmerking	openbare pp.				gehandicapten pp.				privéterrein				fout- parkeerders	geblokk. pp	Totaal			
			str.p	vak	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto			bez.	cap.	Aantal	bez.
OWZ 22	Oosthavenkade			49	48	1	100%	4			0%					53	49	92%		
OWZ23	Koningstraat			37	28	1	78%					1	1			38	30	79%		
OWZ 24	Koningsstraat		3	18	18	2	95%							3		21	23	110%		
OWZ 25	Boterstraat	privé achter hek		29	10	1	38%					10	5	1		39	17	44%		
OWZ 26	Nieuwstraat		6		6		100%					5	3	1		11	10	91%		
OWZ 27	P-terrein Oosthavenkade			45	20	2	49%									45	22	49%		
OWZ 28	Oosterstraat			34	19		56%									34	19	56%		
OWZ 29	Eendrachtstraat			15	7		47%									15	7	47%		
OWZ 30	Callenburgstraat			43	27	2	67%								1	42	29	69%		
OWZ 31	Arnold Hoogvlietstraat			32	22		69%	1	1		100%			1		33	24	73%		
OWZ 32	Wilhelminastraat			33	18		55%									33	18	55%		
OWZ 33	Oosterstraat			12	9	1	83%	2	1		50%					14	11	79%		
OWZ 34	Oosterdwaarsstraat			15	8		53%	2	2		100%					17	10	59%		
OWZ 35	Oosterstraat			11	4		36%									11	4	36%		
OWZ 36	Binnensingel			66	43	3	70%									66	46	70%		
OWZ 37	Binnensingel			35	12		34%	1	1		100%					36	13	36%		
OWZ 38	Callenburgstraat			10	5		50%									10	5	50%		
OWZ 39	Touwbaan			56	35		63%	3	2		67%					59	37	63%		
OWZ 40	Dwaarsstraat			8	6		75%									8	6	75%		
OWZ 41	Maasstraat			12	8	2	83%									12	10	83%		
OWZ 42	Maasstraat			37	14	1	41%									37	15	41%		
OWZ 43	Scheldeplaats			21	10		48%					1	1			22	11	50%		
OWZ 44	Maasstraat		5		2		40%					16	6			21	8	38%		
OWZ 45	Oosthavenkade			58	24		41%									58	24	41%		
OWZ 46	Boldenwerk	onjuist straatparkeren		30	17		57%									30	17	57%		
OWZ 47	P-terrein 1e v. L. Gaelstraat			29	7		24%	1			0%					30	7	23%		
OWZ 48	Spoorsstraat/1e v L. Gaelstraat			34	19	1	59%									34	20	59%		
OWZ 49	Spoorsingel	parkeren voor gebouwen = eigen terrein	3	58	28	9	61%					22	11	2		83	50	60%		
OWZ 50	Spoorsingel			37	9	2	30%									37	11	30%		
OWZ 51	Sprinterplaats			38	14	1	39%									38	15	39%		
OWZ 52	Sprinterplaats			46	21	2	50%									46	23	50%		
OWZ 53	Sprinterplaats			40	10	1	28%									40	11	28%		
Totaal Oostwijk Zuid			17	988	528	32	56%	14	7	0	50%	55	27	2	53%	6	1	1073	602	56%



Tabel III.2: Resultaten parkeerdrukmeting dinsdag 31 januari 2012 vanaf 23:00 uur

sectie	naam	opmerking	openbare pp.				gehandicapten pp.				privéterrein				fout- parkeerders	geblokk. pp	Totaal	
			str.p	vak	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto			bez.	cap.
VOP 10	Vettenoordstraat			47	46	5	109%									47	51	109%
VOP 11	A. Bussinkplein			27	22	3	93%	2	1		50%				1	28	26	93%
VOP 12	Landstraat			81	81		100%									84	81	96%
VOP 15	Westhavenkade			35	28	5	94%									35	33	94%
VOP 16	Vetteoordskade	P-verbod muv v 18 u-zo		24	22	3	104%									24	25	104%
VOP 17	Vetteoordskade/Verheijstraat			41	42	7	120%									41	49	120%
VOP 18	Jacob Assendelfplaats			1	1	1	200%							3		1	5	500%
VOP 19	Stationsstraat			70	69	5	106%	2	2		100%				1	71	76	107%
VOP 20	Pieter Karel Drossaartsstraat			57	52	5	100%									57	57	100%
VOP 21	Diepenbrockstraat			53	49	9	109%								1	52	58	112%
VOP 22	Messchaertplein			50	57	8	130%									50	65	130%
VOP 23	Rontgenstraat/Verheijstraat		52	18	88	11	141%	1	1		100%					71	100	141%
VOP 24	Chopinstraat		73		63	11	101%									73	74	101%
VOP 25	Diepenbrockstraat		27		30	5	130%									27	35	130%
VOP 26	Pieter Karel Drossaartsstraat			31	31	2	106%									31	33	106%
VOP 27	Stationsstraat			29	26		90%									29	26	90%
VOP 28	Prins Hendrikstraat/Steenplaats			39	39		100%	1			0%					40	39	98%
VOP 29	Stationsplein			131	96	11	82%	1			0%					150	107	71%
VOP 30	Parallelweg			47	41	1	89%									47	42	89%
VOP 31	Parallelweg			61	56	9	107%									61	65	107%
VOP 32	Van Beethovensingel		7	24	34	7	132%							1		31	42	135%
VOP 33	Van Beethovensingel		46	30	66	4	92%	1			0%					77	70	91%
VOP 34	Bachstraat		20	4	23	4	113%	1	1	10	100%		3			35	41	117%
VOP 35	Sweelinckstraat		45	20	59	8	103%									65	67	103%
VOP 36	Mendelssohnplein/Wagnerstraat			50	49	7	112%	1	1		100%		1			51	58	114%
VOP 37	Mendelssohnplein			83	81	4	102%									83	85	102%
VOP 38	Mendelssohnplein			98	91	8	101%									98	99	101%
VOP 39	Mahlerstraat			73	70	14	115%									73	84	115%
VOP 40	Sweelinckstraat		24		30	2	133%									24	32	133%
VOP 41	Van Beethovensingel		18	12	26	3	97%									30	29	97%
VOP 42	Handelstraat	2 banden op de stoep noordzijde	22	6	30	8	136%	1	1		100%					29	39	134%
VOP 43	Van Beethovensingel		74		45	3	65%	1	1	2	100%					77	51	66%
VOP 44	Mozartlaan			40	28	9	93%			2		50%		1		41	38	93%



sectie	naam	opmerking	openbare pp.				gehandicapten pp.				privéterrein				fout- parkeerders	geblokk. pp	Totaal	
			str.p	vak	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto			bez.	cap.
VOP 45	Richard Hofstraat		57	19	89	9	129%									76	98	129%
VOP 46	Valeriusstraat		26		25	6	119%					1	1			27	32	119%
VOP 47	Sweelinckstraat		32	30	54	16	113%								1	62	71	115%
VOP 48	Oreloplantsoen/Haydnstraat		45	18	60	9	110%									63	69	110%
VOP 49	Valeriusstraat		35		40	4	126%									35	44	126%
VOP 50	Dirk Schaferstraat		20		23	1	120%									20	24	120%
VOP 51	Mozartlaan			13	9	3	92%									13	12	92%
VOP 52	Mozartlaan			37	33	10	116%	1				0%	1	1		39	44	113%
VOP 53	Prins Hendrikstraat		2	46	47	2	102%									48	49	102%
VOP 54	Verheijstraat		35		35	5	114%	1	1			100%				36	41	114%
VOP 55	Dirk Schaferstraat		14		13	2	107%						1	1		15	16	107%
VOP 56	Valeriusstraat		32		34	4	119%									32	38	119%
VOP 57	Sweelinckstraat			5	8	1	180%	1	1			100%				6	10	167%
Totaal VOP-wijk			706	1450	2041	254	106%	15	10	0	67%	38	16	0	42%	2205	2330	106%



sectie	naam	opmerking	openbare pp.				gehandicapten pp.				privéterrein				fout- parkeerders	geblokk. pp	Totaal		
			str.p	vak	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto			bez.	cap.	Aantal
OWZ 22	Oosthavenkade			49	4	1	10%	4			0%					53	5	9%	
OWZ23	Koningsstraat			37	22	2	65%					1		1		38	26	68%	
OWZ 24	Koningsstraat		3	18	21		100%								6	21	27	129%	
OWZ 25	Boterstraat	privé achter hek		29	24	5	100%					10		2		39	34	87%	
OWZ 26	Nieuwstraat		6		6		100%					5		3		11	9	82%	
OWZ 27	P-terrein Oosthavenkade			45	19	5	53%									45	24	53%	
OWZ 28	Oosterstraat			34	26	3	85%									34	29	85%	
OWZ 29	Eendrachtstraat			15	14	1	100%									15	15	100%	
OWZ 30	Callenburgstraat			43	41	2	100%									43	43	100%	
OWZ 31	Arnold Hoogvlietstraat			32	31	1	100%	1	1		100%			1		33	34	103%	
OWZ 32	Wilhelminastraat			33	33		100%								3	33	36	109%	
OWZ 33	Oosterstraat			12	12	2	117%	2	2		100%			1		14	17	121%	
OWZ 34	Oosterdwaarsstraat			15	13		87%	2	2		100%			1		17	16	94%	
OWZ 35	Oosterstraat			11	10	1	100%							1		11	12	109%	
OWZ 36	Binnensingel			66	50	8	88%									66	58	88%	
OWZ 37	Binnensingel			35	27		77%	1			0%					36	27	75%	
OWZ 38	Callenburgstraat			10	14	3	170%									10	17	170%	
OWZ 39	Touwbaan			56	53	3	100%	3			0%					59	56	95%	
OWZ 40	Dwaarsstraat			8	4		50%									8	4	50%	
OWZ 41	Maasstraat			12	11	1	100%									12	12	100%	
OWZ 42	Maasstraat			37	34	3	100%									37	37	100%	
OWZ 43	Scheldeplaats			21	22		105%					1				22	22	100%	
OWZ 44	Maasstraat		5		8		160%					16	14			21	22	105%	
OWZ 45	Oosthavenkade			58	20		34%								2	56	20	36%	
OWZ 46	Boldenwerk	onjuist straatparkeren		30	25	1	87%									30	26	87%	
OWZ 47	P-terrein 1e v. L. Gaelstraat			29	13		45%	1			0%					30	13	43%	
OWZ 48	Spoorstraat/1e v.L. Gaelstraat			34	16	1	50%									34	17	50%	
OWZ 49	Spoorsingel	parkeren voor gebouwen = eigen terrein	3	58	40	15	90%					22	8			83	63	76%	
OWZ 50	Spoorsingel			37	21	10	84%									37	31	84%	
OWZ 51	Sprinterplaats			38	24		63%									38	24	63%	
OWZ 52	Sprinterplaats			46	31	2	72%									46	33	72%	
OWZ 53	Sprinterplaats			40	20	4	60%									40	24	60%	
Totaal Oostwijk Zuid			17	988	709	74	78%	14	5	0	36%	55	28	0	51%	1072	833	78%	



Tabel III.3: Resultaten parkeerdrukmeting woensdag 25 januari 2012 vanaf 10:00 uur²

sectie	naam	opmerking	openbare pp.				gehandicapten pp.				privéterrein			fout- parkeerders	geblokk. pp	Totaal		
			str.p	vak	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto			Niet-pers.auto	bez.	cap.
VOP 10	Vettenoordstraat			47	35	1	77%									47	36	77%
VOP 11	A. Bussinkplein			27	24		89%	2	1		50%					29	25	86%
VOP 12	Landstraat			81	81		100%					3		0%		84	81	96%
VOP 15	Westhavenkade			35	23	4	77%									35	27	77%
VOP 16	Vetteoordskade	P-verbod muvr 18 u-zo		24	26		108%									24	26	108%
VOP 17	Vetteoordskade/Verheijstraat			41	40		98%									41	40	98%
VOP 18	Jacob Assendelfplaats			1	1		100%								8	1	9	900%
VOP 19	Stationsstraat			70	49	4	76%	2	2		100%					72	55	76%
VOP 20	Pieter Karel Drossaartstraat			57	40	2	74%									57	42	74%
VOP 21	Diepenbrockstraat			53	16		30%									53	16	30%
VOP 22	Messchaertplein			50	34	2	72%							2		50	38	76%
VOP 23	Rontgenstraat/Verheijstraat		52	18	41	3	63%	1	1		100%					71	45	63%
VOP 24	Chopinstraat		73		42	2	60%									73	44	60%
VOP 25	Diepenbrockstraat		27		17		63%									27	17	63%
VOP 26	Pieter Karel Drossaartstraat			31	38		123%									31	38	123%
VOP 27	Stationsstraat			29	20		69%									29	20	69%
VOP 28	Prins Hendrikstraat/Steenplaats			39	28		72%	1			0%					40	28	70%
VOP 29	Stationsplein			131	120	3	94%	1			0%	18		0%		150	123	82%
VOP 30	Parallelweg			47	33	1	72%									47	34	72%
VOP 31	Parallelweg			61	32	2	56%									61	34	56%
VOP 32	Van Beethovensingel		7	24	22	2	77%									31	24	77%
VOP 33	Van Beethovensingel		46	30	43	3	61%	1			0%					77	46	60%
VOP 34	Bachstraat		20	4	14	3	71%	1			0%	10		0%		35	17	49%
VOP 35	Sweelinckstraat		45	20	37	1	58%									65	38	58%
VOP 36	Mendelssohnplein/Wagnerstraat			50	23	3	52%	1	1		100%					51	27	53%
VOP 37	Mendelssohnplein			83	36	2	46%									83	38	46%
VOP 38	Mendelssohnplein			98	54	6	61%									98	60	61%
VOP 39	Mahlerstraat			73	19	2	78%									73	21	78%
VOP 40	Sweelinckstraat		24		16	1	71%							1		24	18	75%
VOP 41	Van Beethovensingel		18	12	16		53%									30	16	53%
VOP 42	Handelstraat	2 banden op de stoep noordzijde	22	6	13	1	50%	1	1		100%					29	15	52%
VOP 43	Van Beethovensingel		74		29	2	42%	1			0%	2		0%		77	31	40%
VOP 44	Mozartlaan			40	24	3	68%					2		0%		42	27	64%

² De Mahlerstraat en Sweelinckstraat (sectie 39 en 47) zijn op woensdag 25 januari 10:00 uur abusievelijk niet volledig geteld. De bezettingsgraad is gecorrigeerd en daarmee juist voor het getelde wegvak.



sectie	naam	opmerking	openbare pp.				gehandicapten pp.				privéterrein			fout- parkeerders	geblokk. pp	Totaal		
			srr.p	vak	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Aantal	bez.
VOP 45	Richard Hofstraat		57	19	41	3	58%									76	44	58%
VOP 46	Valeriusstraat		26		16	3	73%					1	1		100%	27	21	78%
VOP 47	Sweelinckstraat		32	30	27	1	64%									62	28	64%
VOP 48	Orelogplantsoen/Haydnstraat		45	18	30	3	52%									63	33	52%
VOP 49	Valeriusstraat		35		25	1	74%									35	26	74%
VOP 50	Dirk Schaferstraat		20		20		100%									20	20	100%
VOP 51	Mozartlaan			13	14		108%									13	15	115%
VOP 52	Mozartlaan			37	32	4	97%	1			0%	1				39	36	92%
VOP 53	Prins Hendrikstraat		2	46	38	1	81%									48	39	81%
VOP 54	Verheijstraat		35		16		46%	1	1		100%					36	17	47%
VOP 55	Dirk Schaferstraat		14		14	2	114%					1				15	17	113%
VOP 56	Valeriusstraat		32		29	2	97%									32	31	97%
VOP 57	Sweelinckstraat			5	5	1	120%	1			0%					6	6	100%
Totaal VOP-wijk			706	1450	1393	74	70%	15	7	0	47%	38	1	0	3%	2209	1489	69%



sectie	naam	opmerking	openbare pp.				gehandicapten pp.				privéterrein				fout- parkeerders	geblokk. pp	Totaal		
			str.p	vak	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto			bez.	cap.	Aantal
OWZ 22	Oosthavenkade			49	39	2	84%	4			0%				6		53	47	89%
OWZ23	Koningstraat			37	23		62%					1					38	23	61%
OWZ 24	Koningsstraat		3	18	13		62%										21	13	62%
OWZ 25	Boterstraat	privé achter hek		29	16		55%					10			1		39	17	44%
OWZ 26	Nieuwstraat		6		5		83%					5					11	5	45%
OWZ 27	P-terrein Oosthavenkade			45	22		49%										45	22	49%
OWZ 28	Oosterstraat			34	12		35%										34	12	35%
OWZ 29	Eendrachtstraat			15	9		60%										15	9	60%
OWZ 30	Callenburgstraat			43	24		56%										43	24	56%
OWZ 31	Arnold Hoogvlietstraat			32	16		50%	1	1		100%						33	17	52%
OWZ 32	Wilhelminastraat			33	28		85%										33	28	85%
OWZ 33	Oosterstraat			12	9		75%	2	1		50%						14	10	71%
OWZ 34	Oosterdwaarsstraat			15	9		60%	2			0%			2			17	11	65%
OWZ 35	Oosterstraat			11	5		45%										11	5	45%
OWZ 36	Binnensingel			66	54	2	85%										66	56	85%
OWZ 37	Binnensingel			35	23		66%	1			0%			1			36	24	67%
OWZ 38	Callenburgstraat			10	6		60%										10	6	60%
OWZ 39	Touwbaan			56	27		48%	3			0%			2			59	29	49%
OWZ 40	Dwaarsstraat			8	8		100%							1			8	9	113%
OWZ 41	Maasstraat			12	5		42%										12	5	42%
OWZ 42	Maasstraat			37	12		32%										37	12	32%
OWZ 43	Scheldeplaats			21	9		43%					1					22	9	41%
OWZ 44	Maasstraat		5		6		120%					16					21	6	29%
OWZ 45	Oosthavenkade			58	19	1	34%										58	20	34%
OWZ 46	Bolderwerk	onjuist straatparkeren		30	19		63%										30	19	63%
OWZ 47	P-terrein 1e v. L. Gaelstraat			29	3		10%	1			0%						30	3	10%
OWZ 48	Spoorstraat/1e v.L. Gaelstraat			34	21		62%										34	21	62%
OWZ 49	Spoorsingel	parkeren voor gebouwen = eigen terrein	3	58	54	3	93%					22		1			83	58	70%
OWZ 50	Spoorsingel			37	17	2	51%										37	19	51%
OWZ 51	Sprinterplaats			38	14		37%										38	14	37%
OWZ 52	Sprinterplaats			46	26		57%										46	26	57%
OWZ 53	Sprinterplaats			40	12		30%										40	12	30%
Totaal Oostwijk Zuid			17	988	565	10	57%	14	2	0	14%	55	0	0	14	0	1074	591	55%



Tabel III.4: Resultaten parkeerdrukmeting vrijdag 27 januari 2012 vanaf 19:00 uur³

sectie	naam	opmerking	openbare pp.				gehandicapten pp.				privéterrein				fout-parkeerders	geblokk. pp	Totaal	
			str.p	vak	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto			bez.	cap.
VOP 10	Vettenoordstraat			47	36	9	96%									47	45	96%
VOP 11	A. Bussinkplein			27	23	1	89%	2	1		50%				1	28	25	89%
VOP 12	Landstraat			81	75	10	105%									84	85	101%
VOP 15	Westhavenkade			35	24		69%							1		35	25	71%
VOP 16	Vetteordskade	P-verbod muv v 18 u-zo	8	24	24		75%							1		32	25	78%
VOP 17	Vetteordskade/Verheijstraat			41	38	3	100%							1		41	42	102%
VOP 18	Jacob Assendelfplaats			1	1		100%							9		1	10	1000%
VOP 19	Stationsstraat			70	67	7	106%	2	1		50%				1	71	75	106%
VOP 20	Pieter Karel Drossaartstraat			57	52	3	96%								1	56	55	98%
VOP 21	Diepenbrockstraat			53	51	7	109%									53	58	109%
VOP 22	Messchaertplein			50	53	8	122%							1		50	62	124%
VOP 23	Rontgenstraat/Verheijstraat		52	18	78	12	129%	1				0%				71	91	128%
VOP 24	Chopinstraat		73		67	6	100%									73	73	100%
VOP 25	Diepenbrockstraat		27		27	1	104%									27	28	104%
VOP 26	Pieter Karel Drossaartstraat			31	25	1	84%									31	26	84%
VOP 27	Stationsstraat			29	33	5	131%							2		29	40	138%
VOP 28	Prins Hendrikstraat/Steenplaats			39	21	5	67%	1	1		100%			2		40	29	73%
VOP 29	Stationsplein			131	75	1	58%	1			0%	18	2			150	80	53%
VOP 30	Parallelweg			47	39	3	89%									47	42	89%
VOP 31	Parallelweg			61	34	4	62%									61	38	62%
VOP 32	Van Beethovensingel		7	24	32	3	113%									31	35	113%
VOP 33	Van Beethovensingel		46	30	42	3	59%	1			0%					77	45	58%
VOP 34	Bachstraat		20	4	25	3	117%	1			0%	10		1		35	29	83%
VOP 35	Sweelinckstraat		45	20	57	3	92%									65	61	94%
VOP 36	Mendelssohnplein/Wagnerstraat			50	18	8	52%	1			0%					51	26	51%
VOP 37	Mendelssohnplein			83	77	6	100%									83	83	100%
VOP 38	Mendelssohnplein			98	88	4	94%									98	92	94%
VOP 39	Mahlerstraat			73	18	3	78%									73	21	78%
VOP 40	Sweelinckstraat		24		15	6	88%									24	21	88%
VOP 41	Van Beethovensingel		18	12	21	1	73%									30	22	73%
VOP 42	Handelstraat	2 banden op de stoep noordzijde	22	6	19	5	86%	1			0%			1		29	25	86%
VOP 43	Van Beethovensingel		74		34	1	47%	1			0%	2	1			77	37	48%
VOP 44	Mozartlaan			40	27	7	85%					2				42	34	81%

³ De Mahlerstraat en Sweelinckstraat (sectie 39 en 47) zijn op vrijdag 27 januari 19:00 uur abusievelijk niet volledig geteld. De bezettingsgraad is gecorrigeerd en daarmee juist voor het getelde wegvak.



sectie	naam	opmerking	openbare pp.				gehandicapten pp.				privéterrein				fout- parkeerders	geblokk. pp	Totaal			
			str.p	vak	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto			bez.	cap.	Aantal	bez.
VOP 45	Richard Hofstraat		57	19	66	8	97%									76	74	97%		
VOP 46	Valeriusstraat		26		24	2	100%					1	1			27	27	100%		
VOP 47	Sweelinckstraat		32	30	45	4	111%									62	49	111%		
VOP 48	Oreloplantsoen/Haydnstraat		45	18	65	7	114%									63	72	114%		
VOP 49	Valeriusstraat		35		47	2	140%									35	49	140%		
VOP 50	Dirk Schalerstraat		20		18	3	105%									20	21	105%		
VOP 51	Mozartlaan			13	7	5	92%									13	12	92%		
VOP 52	Mozartlaan			37	29	6	95%	1				0%	1	1		39	36	92%		
VOP 53	Prins Hendrikstraat		2	46	40	1	85%									48	41	85%		
VOP 54	Verheijstraat		35		35	1	103%	1	1		100%					36	37	103%		
VOP 55	Dirk Schalerstraat		14		10	2	86%						1	1		15	13	87%		
VOP 56	Valeriusstraat		32		33	3	113%									32	36	113%		
VOP 57	Sweelinckstraat			5	7	2	180%	1				0%				6	9	150%		
Totaal VOP-wijk			714	1450	1742	185	92%	15	4	0	27%	38	6	2	21%	22	3	2214	1961	91%



sectie	naam	opmerking	openbare pp.				gehandicapten pp.				privéterrein				fout- parkeerders	geblokk. pp	Totaal			
			str.p	vak	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto			bez.	cap.	Aantal	bez.
OWZ 22	Oosthavenkade			49	9	1	20%	4			0%					53	10	19%		
OWZ23	Koningstraat			37	26	2	76%					1				38	28	74%		
OWZ 24	Koningstraat		3	18	21		100%									21	21	100%		
OWZ 25	Boterstraat	privé achter hek		29	29	6	121%					10	5			39	40	103%		
OWZ 26	Nieuwstraat		6		7		117%					5				11	7	64%		
OWZ 27	P-terrein Oosthavenkade			45	16	3	42%									45	19	42%		
OWZ 28	Oosterstraat			34	23	3	76%									34	26	76%		
OWZ 29	Eendrachtstraat			15	14	1	100%									15	15	100%		
OWZ 30	Callenburgstraat			43	32	1	77%									43	33	77%		
OWZ 31	Arnold Hoogvlietstraat			32	30		94%	1			0%					33	30	91%		
OWZ 32	Wilhelminastraat			33	34		103%									33	34	103%		
OWZ 33	Oosterstraat			12	15		125%	2			0%					14	15	107%		
OWZ 34	Oosterdwaarsstraat			15	12		80%	2	2		100%			2		17	16	94%		
OWZ 35	Oosterstraat			11	6		55%									11	6	55%		
OWZ 36	Binnensingel			66	35	9	67%									66	44	67%		
OWZ 37	Binnensingel			35	16		46%	1			0%					36	16	44%		
OWZ 38	Callenburgstraat			10	15	1	160%									10	16	160%		
OWZ 39	Touwbaan			56	56	3	105%	3	2		67%					59	61	103%		
OWZ 40	Dwaarsstraat			8	6		75%									8	6	75%		
OWZ 41	Maasstraat			12	10	1	92%									12	11	92%		
OWZ 42	Maasstraat			37	33	3	97%							1		37	37	100%		
OWZ 43	Scheldeplaats			21	18		86%					1				22	18	82%		
OWZ 44	Maasstraat		5		1		20%					16	13			21	14	67%		
OWZ 45	Oosthavenkade			58	22		38%									58	22	38%		
OWZ 46	Boldenwerk	onjuist straatparkeren		30	19		63%									30	19	63%		
OWZ 47	P-terrein 1e v. L. Gaelstraat			29	15		52%	1			0%					30	15	50%		
OWZ 48	Spoorsstraat/1e v.L. Gaelstraat			34	15		44%									34	15	44%		
OWZ 49	Spoorsingel	parkeren voor gebouwen = eigen terrein	3	58	54	14	111%					22	14			83	82	99%		
OWZ 50	Spoorsingel			37	36	10	124%									37	46	124%		
OWZ 51	Sprinterplaats			38	14		37%									38	14	37%		
OWZ 52	Sprinterplaats			46	20	2	48%									46	22	48%		
OWZ 53	Sprinterplaats			40	19	4	58%									40	23	58%		
Totaal Oostwijk Zuid			17	988	678	64	74%	14	4	0	29%	55	32	0	58%	3	0	1074	781	73%



Tabel III.5: Resultaten parkeerdrukmeting zaterdag 28 januari 2012 vanaf 12:00 uur

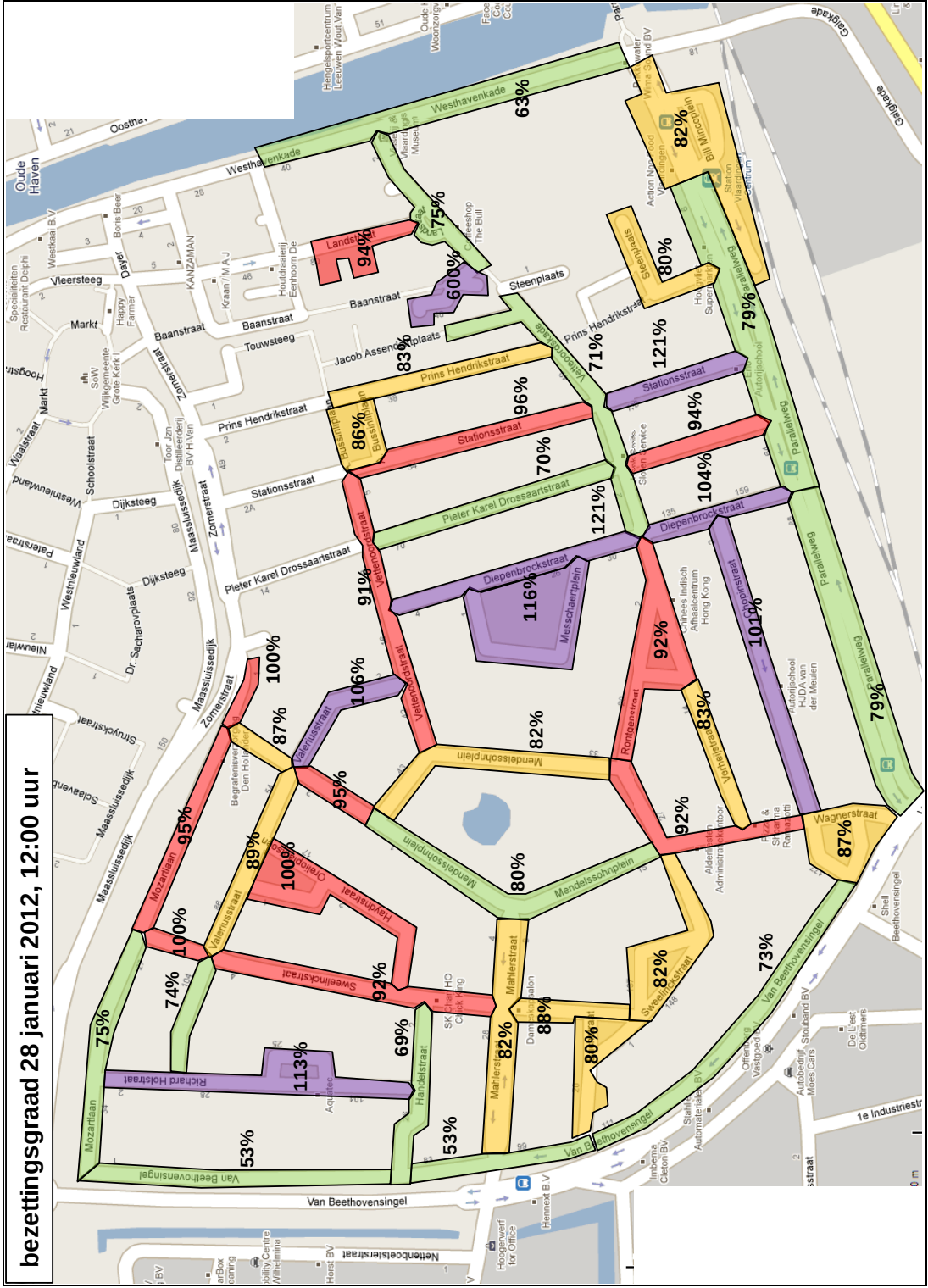
sectie	naam	opmerking	openbare pp.			gehandicapten pp.			privéterrein			fout- parkeerders	geblokk. pp	Totaal		
			str.p	vak	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.			cap.	Aantal	bez.
VOP 10	Vettenoordstraat			47	39	4	91%							47	43	91%
VOP 11	A. Bussinkplein			27	22	2	89%	2			0%		1	28	24	86%
VOP 12	Landstraat			81	69	6	93%					1	1	83	78	94%
VOP 15	Westhavenkade			35	20	1	60%							35	22	63%
VOP 16	Vetteoordskade	P-verbod muv v 18 u-zo	8	24	21	1	69%					2		32	24	75%
VOP 17	Vetteoordskade/Verheijstraat			41	26	3	71%							41	29	71%
VOP 18	Jacob Assendelfplaats			1	1		100%					5		1	6	600%
VOP 19	Stationsstraat			70	61	5	94%	2	2		100%		1	71	68	96%
VOP 20	Pieter Karel Drossaartstraat			57	33	7	70%							57	40	70%
VOP 21	Diepenbrockstraat			53	54	10	121%							53	64	121%
VOP 22	Messchaertplein			50	50	8	116%							50	58	116%
VOP 23	Rontgenstraat/Verheijstraat		52	18	53	11	91%	1	1		100%			71	65	92%
VOP 24	Chopinstraat		73		64	10	101%							73	74	101%
VOP 25	Diepenbrockstraat		27		25	2	100%					1		27	28	104%
VOP 26	Pieter Karel Drossaartstraat			31	27	2	94%							31	29	94%
VOP 27	Stationsstraat			29	29	4	114%					1	1	28	34	121%
VOP 28	Prins Hendrikstraat/Steenplaats			39	31	1	82%	1			0%			40	32	80%
VOP 29	Stationsplein			131	104	10	87%	1	1	1	100%	2	1	149	122	82%
VOP 30	Parallelweg			47	34	3	79%							47	37	79%
VOP 31	Parallelweg			61	39	9	79%							61	48	79%
VOP 32	Van Beethovensingel		7	24	24	3	87%							31	27	87%
VOP 33	Van Beethovensingel		46	30	53	2	72%	1	1	1	100%			77	56	73%
VOP 34	Bachstraat		20	4	21	2	96%	1			0%	3		35	28	80%
VOP 35	Sweelincckstraat		45	20	44	8	80%							65	53	82%
VOP 36	Mendelssohnplein/Wagnerstraat			50	40	6	92%	1	1		100%			51	47	92%
VOP 37	Mendelssohnplein			83	57	11	82%							83	68	82%
VOP 38	Mendelssohnplein			98	74	3	79%					1		98	78	80%
VOP 39	Mahlerstraat			73	55	5	82%							73	60	82%
VOP 40	Sweelincckstraat		24		17	4	88%							24	21	88%
VOP 41	Van Beethovensingel		18	12	15	1	53%							30	16	53%
VOP 42	Handelstraat	2 banden op de stoep noordzijde	22	6	14	5	68%	1	1	1	100%			29	20	69%
VOP 43	Van Beethovensingel		74		38	1	53%	1	1	1	100%			77	41	53%
VOP 44	Mozartlaan			40	22	8	75%			2			2	40	30	75%



sectie	naam	opmerking	openbare pp.				gehandicapten pp.				privéterrein			fout- parkeerders	geblokk. pp	Totaal		
			sfr.p	vak	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Aantal	bez.
VOP 45	Richard Hofstraat		57	19	79	7	113%									76	86	113%
VOP 46	Valeriusstraat		26		18	2	77%					1			0%	27	20	74%
VOP 47	Sweelincckstraat		32	30	46	11	92%									62	57	92%
VOP 48	Oreloplantsoen/Haydnstraat		45	18	59	4	100%									63	63	100%
VOP 49	Valeriusstraat		35		27	4	89%									35	31	89%
VOP 50	Dirk Schaferstraat		20		16	3	95%									20	19	95%
VOP 51	Mozartlaan			13	10	3	100%									13	13	100%
VOP 52	Mozartlaan			37	32	4	97%	1	1	1	100%	1			0%	39	37	95%
VOP 53	Prins Hendrikstraat		2	46	38	2	83%									48	40	83%
VOP 54	Verheijstraat		35		28	1	89%	1	1	1	100%					36	30	83%
VOP 55	Dirk Schaferstraat		14		10	2	86%					1	1		100%	15	13	87%
VOP 56	Valeriusstraat		32		29	4	109%									32	34	106%
VOP 57	Sweelincckstraat			5	5		100%	1	1	1	100%					6	6	100%
Totaal VOP-wijk			714	1450	1673	205	87%	15	10	1	73%	38	9	6	39%	2210	1919	87%

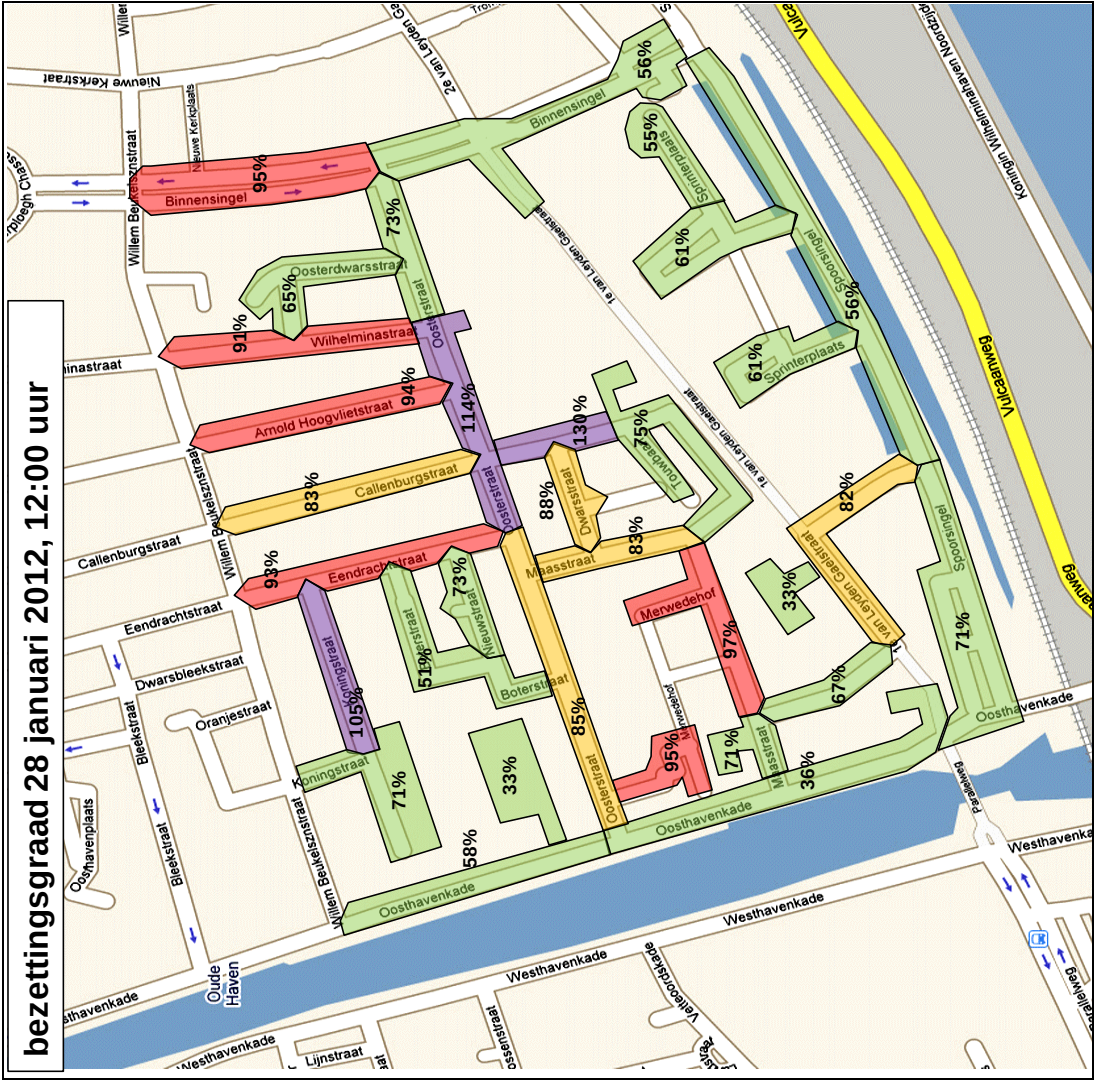


sectie	naam	opmerking	openbare pp.				gehandicapten pp.				privéterrein				fout- parkeerders	geblokk. pp	Totaal			
			str.p	vak	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto	bez.	cap.	Pers.auto	Niet-pers.auto			bez.	cap.	Aantal	bez.
OWZ 22	Oosthavenkade			49	28	1	59%	4	1	1	50%					53	31	58%		
OWZ23	Koningstraat			37	25		68%					1	1	1		38	27	71%		
OWZ 24	Koningstraat		3	18	18	2	95%							2		21	22	105%		
OWZ 25	Boterstraat	privé achter hek		29	17	2	66%					10	1			39	20	51%		
OWZ 26	Nieuwstraat		6		6		100%					5	2			11	8	73%		
OWZ 27	P-terrein Oosthavenkade			45	9	6	33%									45	15	33%		
OWZ 28	Oosterstraat			34	26	2	82%							1		34	29	85%		
OWZ 29	Eendrachtstraat			15	14		93%									15	14	93%		
OWZ 30	Callenburgstraat			43	32	2	79%							1	1	42	35	83%		
OWZ 31	Arnold Hoogvlietstraat			32	29	2	97%	1			0%					33	31	94%		
OWZ 32	Wilhelminastraat			33	29	1	91%									33	30	91%		
OWZ 33	Oosterstraat			12	12		100%	2	1		50%			3		14	16	114%		
OWZ 34	Oosterdwaarsstraat			15	8		53%	2	2		100%			1		17	11	65%		
OWZ 35	Oosterstraat			11	7	1	73%									11	8	73%		
OWZ 36	Binnensingel			66	55	4	89%							4		66	63	95%		
OWZ 37	Binnensingel			35	15	1	46%	1			0%			4		36	20	56%		
OWZ 38	Callenburgstraat			10	8	2	100%							3		10	13	130%		
OWZ 39	Touwbaan			56	41	1	75%	3	1		33%			1		59	44	75%		
OWZ 40	Dwaarsstraat			8	6	1	88%									8	7	88%		
OWZ 41	Maasstraat			12	9	1	83%									12	10	83%		
OWZ 42	Maasstraat			37	32	3	95%							1		37	36	97%		
OWZ 43	Scheldeplaats			21	19	1	95%					1	1			22	21	95%		
OWZ 44	Maasstraat		5		5		100%					16	10			21	15	71%		
OWZ 45	Oosthavenkade			58	21		36%									58	21	36%		
OWZ 46	Boldenwerk	onjuist straatparkeren		30	20		67%									30	20	67%		
OWZ 47	P-terrein 1e v. L. Gaelstraat			29	9		31%	1			0%			1		30	10	33%		
OWZ 48	Spoorsstraat/1e v.L. Gaelstraat			34	27	1	82%									34	28	82%		
OWZ 49	Spoorsingel	parkeren voor gebouwen = eigen terrein	3	58	33	11	72%					22	8	1	1	82	58	71%		
OWZ 50	Spoorsingel			37	12	8	54%								1	36	20	56%		
OWZ 51	Sprinterplaats			38	21	2	61%									38	23	61%		
OWZ 52	Sprinterplaats			46	24	4	61%									46	28	61%		
OWZ 53	Sprinterplaats			40	20	2	55%									40	22	55%		
Totaal Oostwijk Zuid			17	988	637	61	69%	14	5	5	43%	55	23	5	51%	24	3	1071	756	71%



Figuur IV.9: Resultaten van de secties in de VOP-wijk 28 januari 2012, 12:00 uur

zaterdag

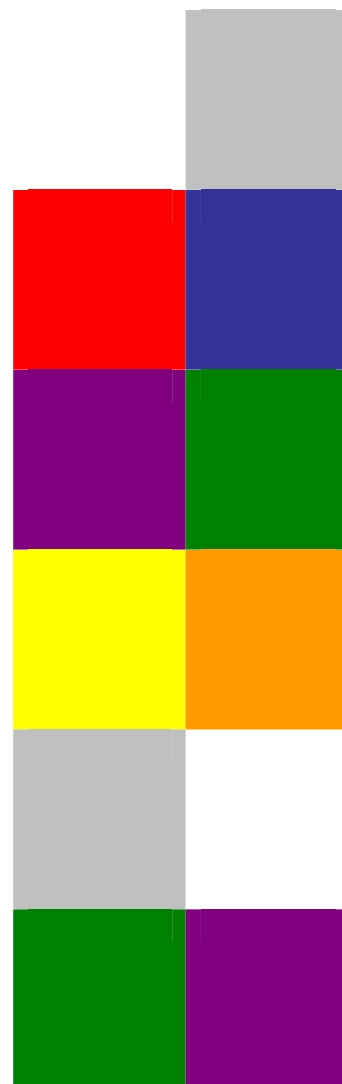


Figuur IV.10: Resultaten van de secties in de Oostwijk-zuid 28 januari 2012, 12:00 uur



BIJLAGE 4

ONDERZOEK GELUIDHINDER WEGVERKEER



BESTEMMINGSPLAN

VETTENOORDSEPOLDER OOST

eerste model
6 dec 2011, 12:37

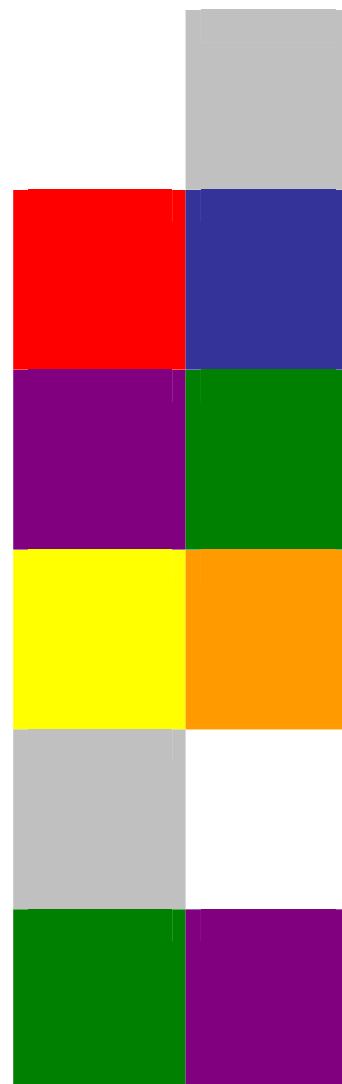
Gemeente Vlaardingen





BIJLAGE 5

ONDERZOEK LUCHTKWALITEIT



BESTEMMINGSPLAN

VETTENOORDSEPOLDER OOST

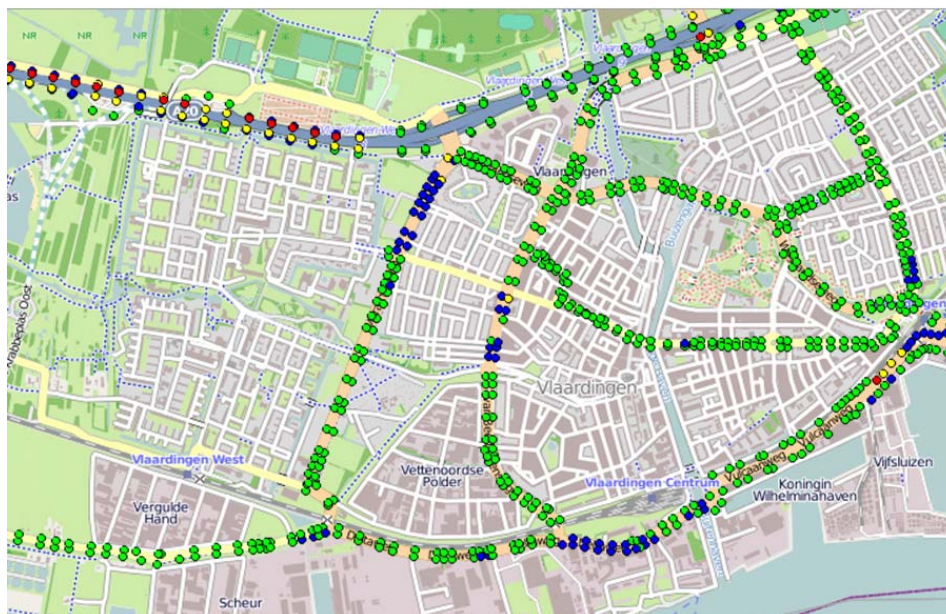
Zoom in op gemeente:

Vlaardingen



Jaar

2011 variant



Thematisch inkleuren

Wegvakken

geen

Rekenpunten

NO2-concentratie

Overdracht

geen

soort wegvak

SRM1-wegvak

SRM2-wegvak

NO2-concentratie

< 37 ug/m3

37 - 38 ug/m3

39 - 40 ug/m3

41 - 42 ug/m3

> 42 ug/m3

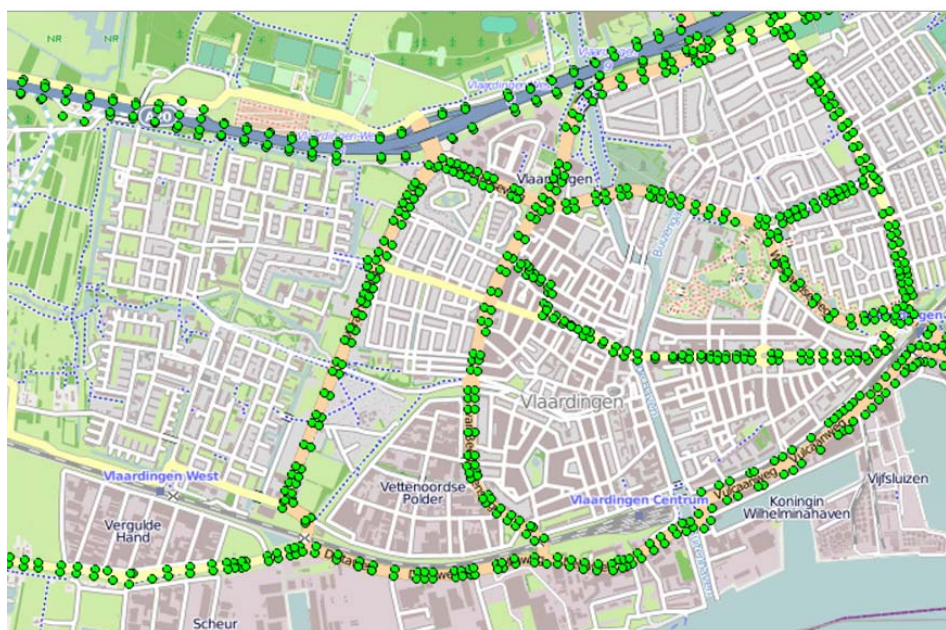
Zoom in op gemeente:

Vlaardingen



Jaar

2011 variant



Thematisch inkleuren

Wegvakken

geen

Rekenpunten

PM10-concentratie

Overdracht

geen

soort wegvak

SRM1-wegvak

SRM2-wegvak

PM10-concentratie

< 30 ug/m3

30 - 31.6 ug/m3

31.6 - 32.6 ug/m3

32.6 - 33.6 ug/m3

> 33.6 ug/m3

Zoom in op gemeente:

Vlaardingen

Monitoringstool

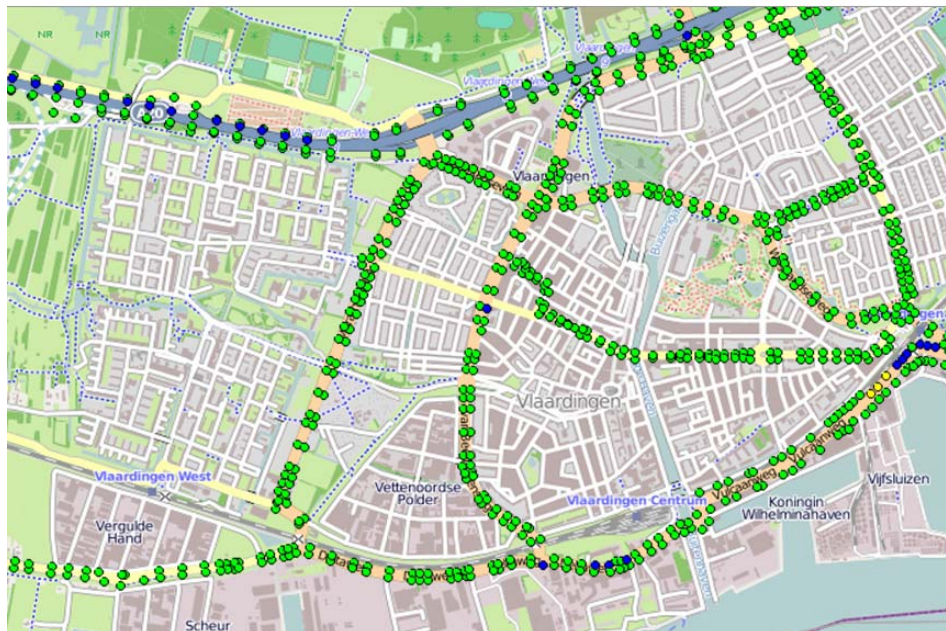


Rijksoverheid

Jaar

2015

variant



Thematisch inkleuren

Wegvakken

geen

Rekenpunten

NO2-concentratie

Overdracht

geen

soort wegvak

SRM1-wegvak

SRM2-wegvak

NO2-concentratie

< 37 ug/m3

37 - 38 ug/m3

39 - 40 ug/m3

41 - 42 ug/m3

> 42 ug/m3

Zoom in op gemeente:

Vlaardingen

Monitoringstool

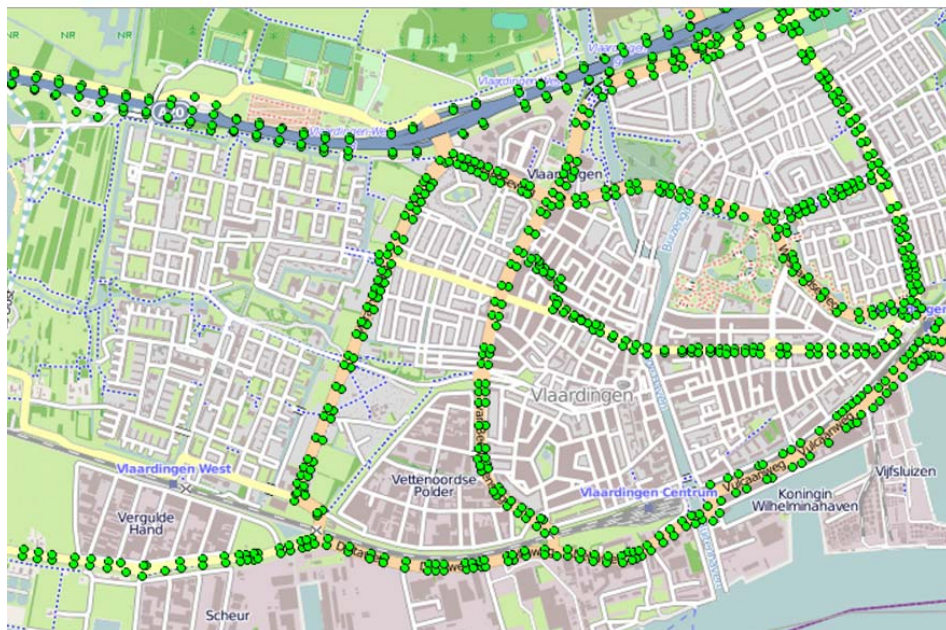


Rijksoverheid

Jaar

2015

variant



Thematisch inkleuren

Wegvakken

geen

Rekenpunten

PM10-concentratie

Overdracht

geen

soort wegvak

SRM1-wegvak

SRM2-wegvak

PM10-concentratie

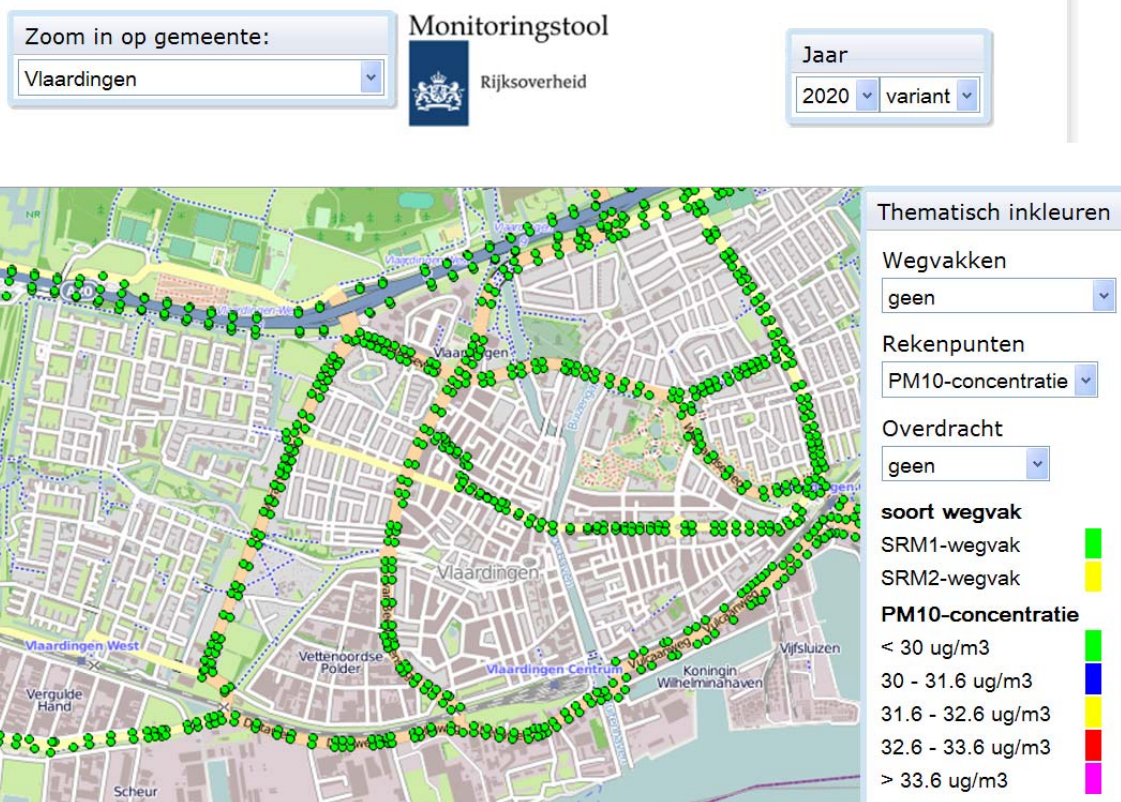
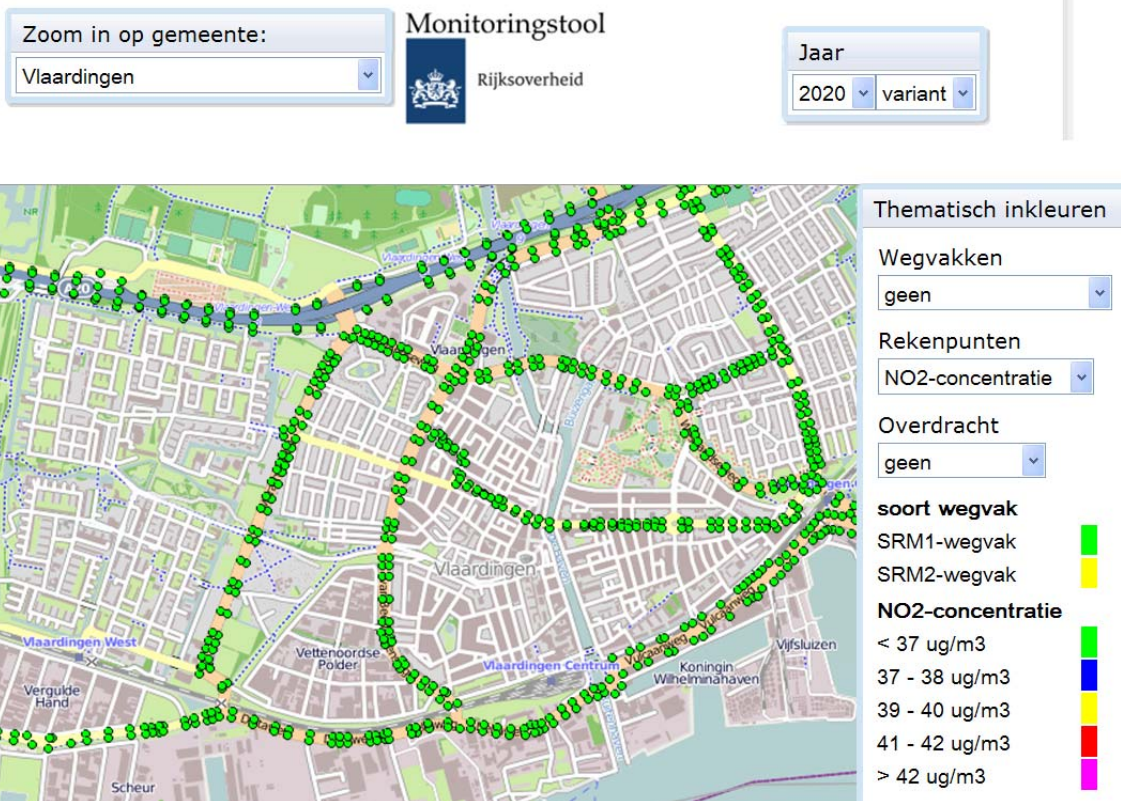
< 30 ug/m3

30 - 31.6 ug/m3

31.6 - 32.6 ug/m3

32.6 - 33.6 ug/m3

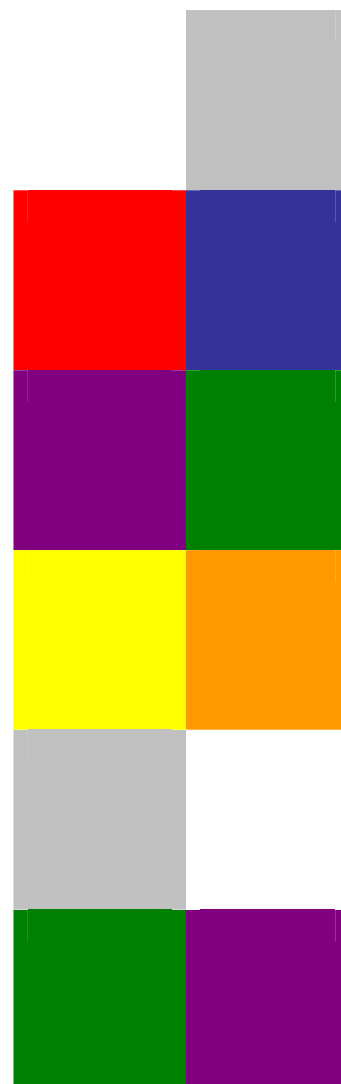
> 33.6 ug/m3





BIJLAGE 6

BEZONNING- STUDIE LOCATIE HOOGVLIET



BESTEMMINGSPLAN

VETTENOORDSEPOLDER OOST

2013-01-28 Conclusies bezonning nieuwbouw Hoogvliet

Bij het onderzoek naar de bezonning is specifiek gekeken naar tijdstippen op hele uren gedurende jaar. Als voorbeeld is de gevel en de tuin van Prins Hendrikstraat 119 genomen omdat hier de invloed op de bezonning het grootst is.

Bezonningsverschillen als gevolg nieuwbouw Hoogvliet bij dichtstbijzijnde woning (Prins Hendrikstraat 119)

Gevel	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00		Tuin	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	
21-dec									21-dec	21-dec									21-dec
28-dec									14-dec	28-dec									14-dec
07-jan									04-dec	07-jan									04-dec
14-jan									28-nov	14-jan									28-nov
21-jan									20-nov	21-jan									20-nov
28-jan									13-nov	28-jan									13-nov
07-feb									03-nov	07-feb									03-nov
14-feb									27-okt	14-feb									27-okt
21-feb									20-okt	21-feb									20-okt
28-feb									13-okt	28-feb									13-okt
07-mrt									06-okt	07-mrt									06-okt
14-mrt									29-sep	14-mrt									29-sep
21-mrt									22-sep	21-mrt									22-sep
28-mrt									15-sep	28-mrt									15-sep
07-apr									07-okt	07-apr									07-okt
14-apr									05-sep	14-apr									05-sep
21-apr									22-aug	21-apr									22-aug
28-apr									15-aug	28-apr									15-aug
07-mei									06-aug	07-mei									06-aug
14-mei									30-jul	14-mei									30-jul
21-mei									23-jul	21-mei									23-jul
28-mei									16-jul	28-mei									16-jul
07-jun									06-jul	07-jun									06-jul
14-jun									29-jun	14-jun									29-jun
21-jun									21-jun	21-jun									21-jun

Beïnvloeding

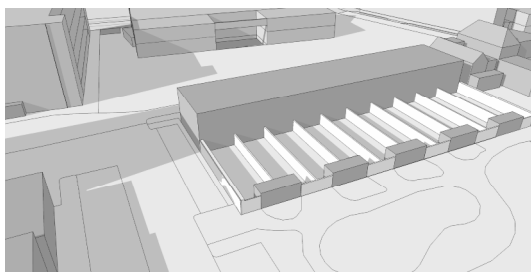
Niet
 Minimaal
 Gedeeltelijk
 Geheel

De invloed van nieuwbouw op de omgeving beperkt zich in het eerste halfjaar van februari t/m april. In het tweede deel van het jaar gaat het hier om het tijdvak augustus t/m oktober. Binnen deze tijdvakken blijkt dat voor de gevel de beïnvloeding zich weer beperkt tot de ochtenduren.

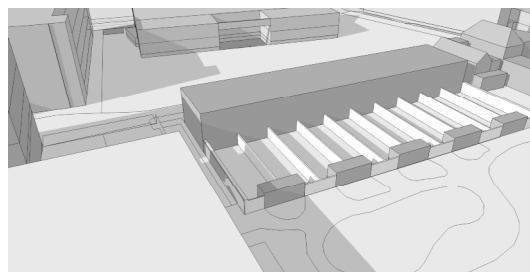
De maximale beïnvloeding is rond 21 maart/20 september (7:00, 8:00, 9:00 en 10:00 uur). Ervoor en erna zijn de intervallen van beïnvloeding kleiner. De beïnvloeding is beperkt, in geen van de gevallen komt de gevel geheel in de schaduw door de mogelijke nieuwbouw.

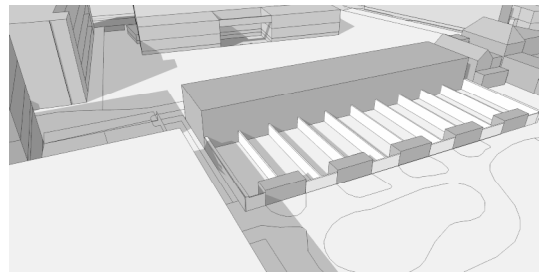
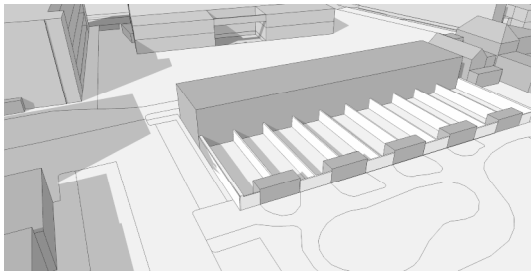
Voor de tuin geldt dat de maximale invloed van nieuwbouw rond 7 april/7 oktober is, hier gaat het om de tijdstippen 7:00 t/m 10:00 uur. Ook hier geldt dat er nooit sprake is van volledige beschaduwing als gevolg van de mogelijke nieuwbouw. Vaak gaat het om een extra strook met schaduw in de lengterichting van de tuin.

De nieuwbouw heeft invloed op de omgeving maar gezien de beperktheid in invloedsgebied, datum, tijdstippen en mate van beïnvloeding kan geconcludeerd worden dat de nieuwe bezonningssituatie zeer acceptabel is.

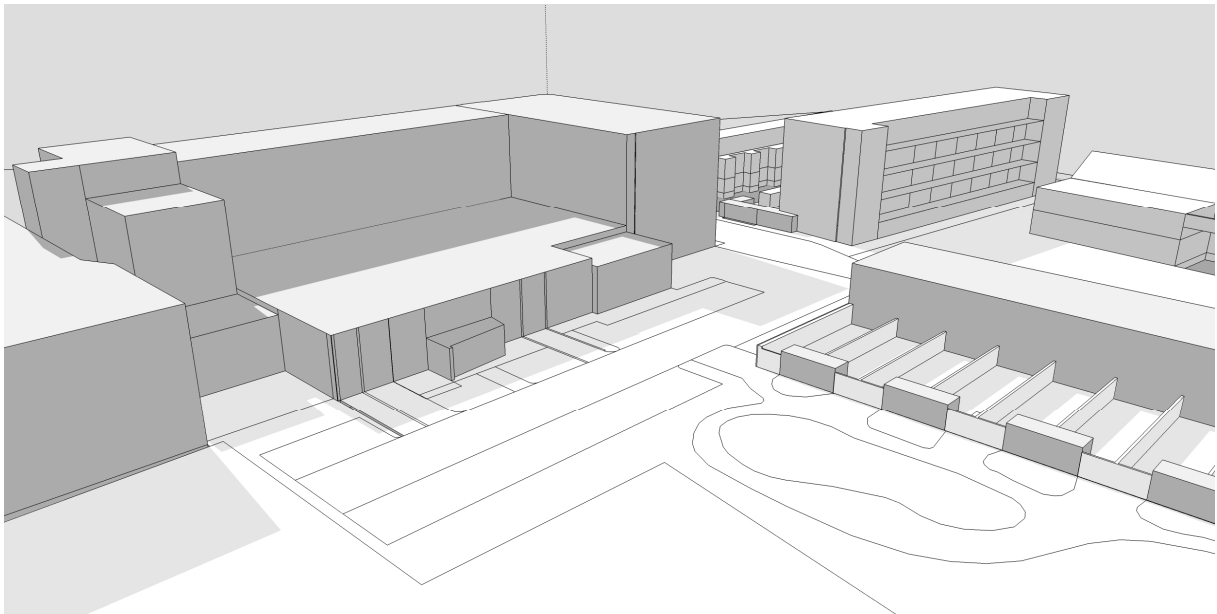


21 maart 11 uur bestaand en nieuw

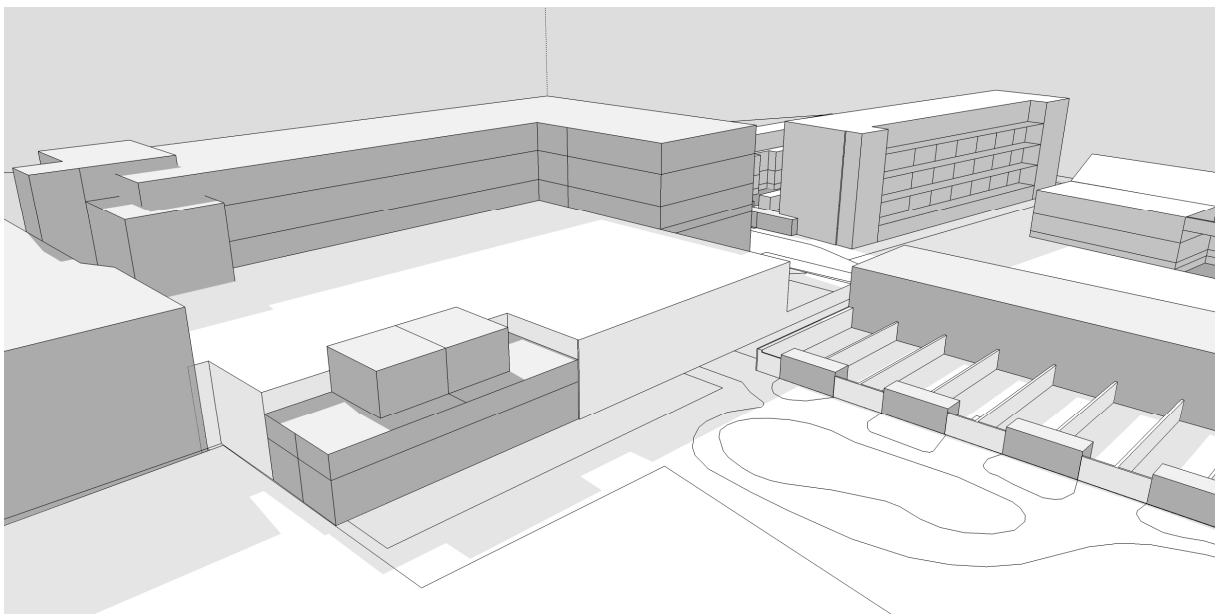




21 april 10 uur bestaand en nieuw



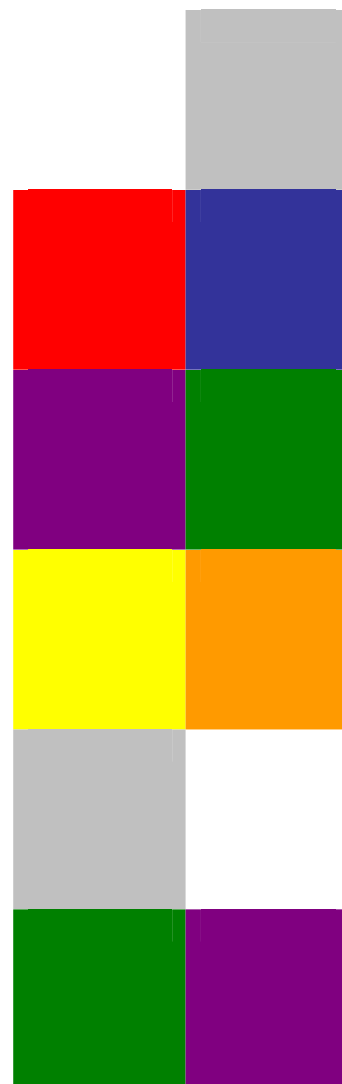
Overzicht bestaande situatie 21 maart 12:00 uur



Overzicht nieuwe situatie 21 maart 12:00 uur



REGELS



BESTEMMINGSPLAN

VETTENOORDSEPOLDER OOST

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	7
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	8
Artikel 3 Bedrijf	8
Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening	9
Artikel 5 Cultuur en ontspanning - Museum	10
Artikel 6 Gemengd -1	11
Artikel 7 Gemengd -2	13
Artikel 8 Gemengd -3	16
Artikel 9 Groen	18
Artikel 10 Horeca	19
Artikel 11 Kantoor	21
Artikel 12 Maatschappelijk	22
Artikel 13 Sport	24
Artikel 14 Tuin	25
Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied	26
Artikel 16 Water	27
Artikel 17 Wonen -1	28
Artikel 18 Wonen -2	31
Artikel 19 Waarde - Archeologie - 1 (dubbelbestemming)	34
Artikel 20 Waarde - Archeologie - 2 (dubbelbestemming)	36
Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)	38
Artikel 22 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)	39
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	40
Artikel 22 Anti-dubbeltelregel	40
Artikel 23 Algemene bouwregels	41
Artikel 24 Algemene gebruiksregels	42
Artikel 25 Algemene aanduidingsregels	43
Artikel 26 Algemene afwijkingsregels	44
Artikel 27 Algemene wijzigingsregels	45
Artikel 28 Algemene procedureregels	47
Artikel 29 Parkeren	48
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	49
Artikel 30 Overgangsrecht	49
Artikel 31 Slotregel	50
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2 Voorgestane functiemenging	



Gemeente Vlaardingen

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Vettenoordsepolder Oost van de gemeente Vlaardingen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0622.0223bpVopo2010-0030 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 ambachtelijke bedrijvigheid

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht, één en ander met een sterk publieksgericht karakter.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 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 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

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

1.11 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.

1.12 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.



1.13 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.

1.14 begane grond

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

1.15 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.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.19 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.

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

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

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 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.

1.26 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.

1.27 dakkapel

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

1.28 dakopbouw

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

1.29 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.

1.30 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.

1.31 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.

1.32 erker

een ondergeschikt aangebouwd bijbehorend bouwwerk 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.

1.33 gebouw

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

1.34 groothandel

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

1.35 hoofdgebouw

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

1.36 horeca

het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel, dranken (waaronder het anders dan om niet verstrekken van alcoholische dranken) en rookwaren, exploiteren van zaalaccommodatie en/of 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 verkeersaantrekkende 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 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.
- Paracommerciële horeca - aan de hoofd functie ondergeschikte horeca zoals sportkantines, sociaal-culturele en educatieve instellingen en instellingen van levensbeschouwelijke of godsdienstige aard.
- Coffeeshops - een alcoholvrije inrichting waarin de kleinschalige verkoop van cannabisproducten wordt gedoogd, al of niet voor gebruik ter plaatse.

1.37 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.

1.38 kap

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

1.39 luifel

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

1.40 maatschappelijk

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

1.41 nutsvoorziening

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



1.42 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.

1.43 oorspronkelijk hoofdgebouw

het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

1.44 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.45 overkapping

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

1.46 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.

1.47 prostitutie

het aanbieden van seksuele diensten tegen materiele vergoeding.

1.48 recreatie

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

1.49 seksinrichting

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

1.50 straatmeubilair

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

1.51 sport

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

1.52 toegangsportaal

een ondergeschikt aangebouwd bijbehorend bouwwerk 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.



1.53 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.54 voorerf

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

1.55 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 hoofdonthulling van het perceel is gesitueerd.

1.56 voorgevellijn

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

1.57 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.

1.58 woning

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

1.59 zakelijke 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.

1.60 zijerf

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

1.61 zijgevel

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

1.62 zijgevellijn

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

1.63 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.

1.64 supermarkt

aanzienlijke zelfbedieningszaak in hoofdzaak gericht op de verkoop van levensmiddelen.

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

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten
- al dan niet in combinatie met
- b. kantoren
- en de daarbij horende
- c. bergingen
- d. tuinen, erven en terreinen
- e. ontsluitingen, wegen en paden
- f. parkeervoorzieningen
- g. groenvoorzieningen
- h. water

3.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- c. De bouw- en/of goothoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- d. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 m.

Andere bouwwerken

- e. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- f. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd.
- g. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bebouwing in verband met het reserveren van ruimte voor parkeervoorzieningen indien de noodzaak daartoe voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van parkeren in Artikel 29.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan als deze behoren tot (milieu)categorie 1 en/of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zulks met uitzondering van bestaande situaties.
- b. Kantoren zijn slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf – Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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 12 meter.
- f. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- en terreinafscheidingen of lichtmasten zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 5 Cultuur en ontspanning - Museum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Cultuur en ontspanning - Museum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning in de vorm van een museum
- al dan niet in combinatie met
- b. detailhandel
- c. horeca
- d. kantoren
- en de daarbij horende:
- e. bergingen
- f. tuinen, erven en terreinen
- g. ontsluitingen, wegen en paden
- h. parkeervoorzieningen
- i. groenvoorzieningen
- j. water
- alsmede voor
- k. wonen in de vorm van een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'

5.2 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 ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 3 m.

Andere bouwwerken

- e. De bouwhoogte van de stadskraan mag niet meer bedragen dan 20 meter.
- f. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- g. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter.
- h. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- en terreinafscheidingen of lichtmasten zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan, met een inhoud van ten hoogste 300 m².
- b. Detailhandel, horeca en kantoren zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de hoofdfunctie.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van andere vormen van cultuur en ontspanning, mits die zijn aangemerkt met (milieu)-categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.



5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Westhavenkade

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Cultuur en ontspanning - Museum te wijzigen ten behoeve van het (ook) kunnen toestaan van ambachtelijke bedrijvigheid en/of cultuur en ontspanning en/of detailhandel en groothandel en/of horeca in de categorie 1 en/of 2 en/of 3 en/of kantoren met baliefunctie en/of maatschappelijke voorzieningen en activiteiten en/of recreatie en/of sport en/of wonen.
- b. Toegelaten is de bestemming Gemengd – 1. Na de wijziging van de verbeelding zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Gemengd -1 van toepassing.
- c. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 19 ten aanzien van archeologie in acht te worden genomen.
- d. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 21 ten aanzien van het Beschermd Stadsgezicht in acht te worden genomen.
- e. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 25 ten aanzien van industrielawaai in acht te worden genomen.
- f. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 29 ten aanzien van parkeren in acht te worden genomen.
- g. Bij de wijziging dient te worden voldaan aan de eisen in de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.
- h. Ten behoeve van de voorgestane functiemenging mag de al dan niet gezamenlijke gevellengte aan ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, horeca in de categorie 1, horeca in de categorie 2, horeca in de categorie 3, kantoor en dienstverlening en cultuur en ontspanning, recreatie en sport per straat per blok niet meer bedragen dan in de bijlage Voorgestane functiemenging is aangegeven, een en ander mits de betreffende functie is toegestaan en zulks met uitzondering van bestaande situaties.



Artikel 6 Gemengd -1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke bedrijvigheid, zoals nader geregeld in 6.4
 - b. detailhandel en groothandel, zoals nader geregeld in 6.4
 - c. dienstverlening, zoals nader geregeld in 6.4
 - d. horeca, zoals nader geregeld in 6.4
 - e. kantoren met een baliefunctie, zoals nader geregeld in 6.4
 - f. maatschappelijke voorzieningen en activiteiten
 - g. wonen
- al dan niet in combinatie met
- h. beroep en bedrijf aan huis
 - i. gastouderopvang
- en de daarbij horende
- j. bergingen
 - k. tuinen, erven en terreinen
 - l. ontsluitingen, wegen en paden
 - m. parkeervoorzieningen
 - n. groenvoorzieningen
 - o. water

6.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- c. De bouw- en/of goothoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- d. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 3 m.

Andere bouwwerken

- e. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- f. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd.
- g. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bebouwing in verband met het reserveren van ruimte voor parkeervoorzieningen indien de noodzaak daartoe voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van parkeren in Artikel 29.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Beroep en bedrijf aan huis

- a. Er is beroep en bedrijf aan huis toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan de woonfunctie.
- b. 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.
- c. Bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan als de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit behoort tot (milieu)categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.



Overige toegestane functies

- d. Ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, dienstverlening, horeca, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten is uitsluitend toegestaan op en/of onder de begane grond.
- e. Ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, dienstverlening, horeca, kantoor en maatschappelijke voorzieningen en activiteiten is uitsluitend toegestaan als dit behoort tot (milieu)categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zulks met uitzondering van bestaande situaties.
- f. De bruto vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 300 m² per vestiging.
- g. Perifere detailhandel is niet toegestaan.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is horeca toegestaan tot en met categorie 3, echter met uitzondering van het verschaffen van logies.
- i. Ter plaatse van Westhavenkade 47 is ook horeca toegestaan in de vorm van het verschaffen van kleinschalig logies.
- j. Behalve ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is horeca slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de hoofdfunctie.

Voorgestane functiemenging

- k. Ten behoeve van de voorgestane functiemenging mag de al dan niet gezamenlijke gevellengte aan ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, horeca in de categorie 1, horeca in de categorie 2, horeca in de categorie 3, kantoor en dienstverlening en cultuur en ontspanning, recreatie en sport per straat per blok niet meer bedragen dan in de bijlage Voorgestane functiemenging is aangegeven, een en ander mits de betreffende functie is toegestaan en zulks met uitzondering van bestaande situaties.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, dienstverlening, horeca, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten die zijn aangemerkt met (milieu)categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, dienstverlening, horeca, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten boven de begane grond.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van horeca in de vorm van het verschaffen van kleinschalig logies.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van een grotere vloeroppervlakte dan 300 m² tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 350 m² en/of een maximale verkoopvloeroppervlakte van 300 m².
- e. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels ten aanzien van de voorgestane functiemenging voor wat betreft de toegestane percentages en gevellengte als de functie voor meer dan de helft van de toegestane voorgevellengte binnen het toegestane percentage en de toegestane gevellengte past.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Gemengd-1 te wijzigen ten behoeve van het (ook) kunnen toestaan van cultuur en ontspanning en/of recreatie en/of sport, uitsluitend op de begane grond, waarbij de bruto vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 300 m² per vestiging en met inachtneming van de bepaling ten aanzien van de voorgestane functiemenging.



Artikel 7 Gemengd -2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke bedrijvigheid, zoals nader geregeld in 7.5
- b. detailhandel en groothandel, zoals nader geregeld in 7.5
- c. dienstverlening, zoals nader geregeld in 7.5
- d. kantoren met baliefunctie, zoals nader geregeld in 7.5
- e. maatschappelijke voorzieningen en activiteiten, zoals nader geregeld in 7.5

en de daarbij horende

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

alsmede voor

- l. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'
- m. horeca, met uitzondering van het verschaffen van logies, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca'
- n. horeca in de vorm van een coffeeshop, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - coffeeshop'
- o. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'
- p. cultuur en ontspanning in de vorm van een (indoor) speeltuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin'
- q. cultuur en ontspanning in de vorm van een dansschool, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dansschool'

7.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de
- c. aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.
- d. De bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- e. De bouw- en/of goothoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- f. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 3 m.

Andere bouwwerken

- g. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- h. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd.
- i. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m.

Karakteristieke object

- j. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke waarde van het object behouden te blijven. Voor zover deze zijn aangegeven in de bij deze regels behorende betreffende bijlage mogen de bestaande goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, kapvorm en dakhelling van het betreffende object met inachtneming van de voor de onderliggende bestemming geldende (bouw)regels slechts worden gewijzigd mits de karakteristieke waarde van het object daardoor niet onevenredig wordt aangetast en daarover schriftelijk advies is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.



- k. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is sloop slechts toelaatbaar onder de volgende voorwaarden. Bij de sloop van het gehele gebouw, indien dit gepaard gaat met herbouw van een vergelijkbaar gebouw. Bij de sloop van een gedeelte van het gebouw, indien het te slopen gedeelte zelf niet beschermenswaardig is en de bescherming van het resterende gedeelte is gewaarborgd. In beide gevallen pas nadat schriftelijk advies over de sloop of gedeeltelijke sloop is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bebouwing in verband met het reserveren van ruimte voor parkeervoorzieningen indien de noodzaak daartoe voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van parkeren in Artikel 29.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels voor het toestaan van bebouwing met een hogere bouwhoogte, tot een maximum van 15 meter, mits dit voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Toegestane functies

- a. De maximale bedrijfsvloeroppervlakte van detailhandel mag niet meer bedragen dan 400 m² per vestiging, met uitzondering van hetgeen hierna is vermeld.
- b. De maximale bedrijfsvloeroppervlakte van de supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' aan Parallelweg 8 mag niet meer bedragen dan 1.500 m².
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' aan Parallelweg 4-6 mag de maximale bedrijfsvloeroppervlakte van een supermarkt niet meer bedragen dan 400 m² en de totale maximale verkoopvloeroppervlakte van detailhandel (dus inclusief een supermarkt) niet meer bedragen dan 858 m².
- d. Perifere detailhandel is niet toegestaan.
- e. Detailhandel is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten'.
- f. Dienstverlening is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening uitgesloten'.
- g. Kantoren zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kantoren uitgesloten'.
- h. Maatschappelijke voorzieningen en activiteiten zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten'.
- i. Bedrijfsactiviteiten, dienstverlening, detailhandel, horeca, kantoor en maatschappelijke voorzieningen en activiteiten zijn uitsluitend toegestaan als dit behoort tot (milieu)categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zulks met uitzondering van bestaande situaties.
- j. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - coffeeshop' is tot 11 januari 2018 een coffeeshop toegestaan.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van andere bedrijfsactiviteiten, mits die zijn aangemerkt met (milieu)categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van andere ambachtelijke bedrijvigheid, mits die zijn aangemerkt met (milieu)categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor de coffeeshop en deze daar ook na 11 januari 2018 toestaan.



7.7 Wijzigingsbevoegdheid

Pieter Karel Drossaertstraat 241-243

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen ten behoeve van woningbouw. Van toepassing is het bepaalde in artikel 27.5.

Westhavenkade

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Gemengd -2 van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen ten behoeve van het (ook) kunnen toestaan van cultuur en ontspanning en/of horeca in de categorie 1 en/of 2 en/of recreatie en/of sport en/of wonen. Van toepassing is het bepaalde in 27.6.

Hoogvliet

- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen ten behoeve van een uitbreiding van de supermarkt en woningbouw. Van toepassing is het bepaalde in 27.8.

Artikel 8 Gemengd -3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning
- b. dienstverlening
- c. maatschappelijke voorzieningen en activiteiten

al dan niet in combinatie met

- d. detailhandel
- e. horeca
- f. kantoren

en de daarbij horende

- g. bergingen
- h. tuinen, erven en terreinen
- i. ontsluitingen, wegen en paden
- j. parkeervoorzieningen
- k. groenvoorzieningen
- l. water

8.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouw- en/of goothoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- c. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 3 m.

Andere bouwwerken

- d. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- e. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd.
- f. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m.

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bebouwing in verband met het reserveren van ruimte voor parkeervoorzieningen indien de noodzaak daartoe voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van parkeren in Artikel 29.

8.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Detailhandel, horeca en kantoren zijn slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel.
- b. Het gezamenlijke oppervlakte dat wordt gebruikt voor detailhandel, horeca en/of kantoren mag niet meer bedragen dan 30% van de totale vloeroppervlakte.



8.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Gemengd-3 te wijzigen ten behoeve van het (ook) kunnen toestaan van ambachtelijke bedrijvigheid en/of detailhandel en groothandel en/of horeca in de categorie 1 en/of 2 en/of 3 en/of kantoren en/of recreatie en/of sport en/of wonen.
- b. Toegelaten is de bestemming Gemengd – 1. Na de wijziging van de verbeelding zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Gemengd -1 van toepassing.
- c. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 20 ten aanzien van archeologie in acht te worden genomen.
- d. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 21 ten aanzien van het Beschermd Stadsgezicht in acht te worden genomen.
- e. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 25 ten aanzien van industrielawaai in acht te worden genomen.
- f. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 29 ten aanzien van parkeren in acht te worden genomen.
- g. Bij de wijziging dient te worden voldaan aan de eisen in de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.
- h. Ten behoeve van de voorgestane functiemenging mag de al dan niet gezamenlijke gevellengte aan ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, horeca in de categorie 1, horeca in de categorie 2, horeca in de categorie 3, kantoor en dienstverlening en cultuur en ontspanning, recreatie en sport per straat per blok niet meer bedragen dan in de bijlage Voorgestane functiemenging is aangegeven, een en ander mits de betreffende functie is toegestaan en zulks met uitzondering van bestaande situaties.



Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen
 - b. plantsoenen en parken
 - c. bermen en beplanting
- al dan niet in combinatie met:
- d. ontsluitingen, wegen en paden
 - e. nutsvoorzieningen
 - f. speelvoorzieningen
 - g. straatmeubilair
 - h. kunstwerken
 - i. water
 - j. oevers
 - k. oeververbindingen

9.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Er mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 12 m². Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling' mag van deze maximaal toegestane oppervlakte worden afgeweken.
- b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Andere bouwwerken

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



Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca
- en de daarbij horende:
- b. bergingen
 - c. tuinen, erven, terreinen en pleinen
 - d. ontsluitingen, wegen en paden
 - e. parkeervoorzieningen
 - f. nutsvoorzieningen
 - g. groenvoorzieningen
 - h. straatmeubilair
 - i. kunstwerken
 - j. water
- alsmede voor:
- k. sport in de vorm van een dansschool, ter plaatse van de aanduiding 'dansschool'
 - l. wonen in de vorm van maximaal twee bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'

10.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Er is slechts één hoofdgebouw toegestaan.
- c. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- d. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 3 m.

Andere bouwwerken

- e. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- f. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- en terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Per hoofdgebouw is slechts één horecazaak toegestaan.
- b. Er zijn horeca-activiteiten toegestaan die zijn of moeten worden aangemerkt als categorie 1 en/of 2 en/of 3 en/of 4, echter met uitzondering van het verschaffen van logies.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan, met een inhoud van ten hoogste 300 m³ per woning.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Westhavenkade

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de bestemming Horeca aan de Westhavenkade te wijzigen ten behoeve van het (ook) kunnen toestaan van ambachtelijke bedrijvigheid en/of cultuur en ontspanning en/of detailhandel en groothandel en/of dienstverlening en/of kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen en activiteiten en/of recreatie en/of sport en/of wonen.
- b. Toegelaten is de bestemming Gemengd – 1. Na de wijziging van de verbeelding zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Gemengd -1 van toepassing.
- c. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 20 ten aanzien van archeologie in acht te worden genomen.
- d. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 21 ten aanzien van het Beschermd Stadsgezicht in acht te worden genomen.
- e. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 25 ten aanzien van industrielawaai in acht te worden genomen.



- f. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 29 ten aanzien van parkeren in acht te worden genomen.
- g. Bij de wijziging dient te worden voldaan aan de eisen in de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.
- h. Ten behoeve van de voorgestane functiemenging mag de al dan niet gezamenlijke gevellengte aan ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, horeca in de categorie 1, horeca in de categorie 2, horeca in de categorie 3, kantoor en dienstverlening en cultuur en ontspanning, recreatie en sport per straat per blok niet meer bedragen dan in de bijlage Voorgestane functiemenging is aangegeven, een en ander mits de betreffende functie is toegestaan en zulks met uitzondering van bestaande situaties.



Artikel 11 Kantoor

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

11.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Er is slechts één hoofdgebouw toegestaan.
- c. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- d. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 m.

Andere bouwwerken

- e. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- f. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- en terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.



Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 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 horende:

- 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

alsmede voor:

- n. cultuur en ontspanning, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning'

12.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouw- en/of goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven. De kerk- en/of klokkentoren en daarmee vergelijkbare bouwwerken wordt hierbij niet meegenomen.
- c. De bouw- en/of goothoogte van kerk- en/of klokkentorens en daarmee vergelijkbare bouwwerken mag niet meer bedragen dan 15 m.
- d. De bouwhoogte van een gebouw en het bebouwingspercentage mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

Andere bouwwerken

- e. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- f. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd.
- g. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter.
- h. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- i. Er mag slechts 1 overkapping per bouwperceel worden gerealiseerd.
- j. Het oppervlak van een overkapping mag niet meer bedragen dan 30 m².
- k. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- en terreinafscheiding of lichtmast of overkapping zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

12.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bebouwing in verband met het reserveren van ruimte voor parkeervoorzieningen indien de noodzaak daartoe voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van parkeren in Artikel 29.



12.4 Afwijken van de bouwregels

Gebouwen

- 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 mag niet meer bedragen dan 20 m² per bouwperceel;
- c. De afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

12.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Cultuur en ontspanning, detailhandel, horeca en kantoren zijn slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de maatschappelijke voorziening.
- b. Het gezamenlijke oppervlakte dat wordt gebruikt voor cultuur en ontspanning, detailhandel, horeca en/of kantoren mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de maatschappelijke voorziening.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

Westhavenkade

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de bestemming Maatschappelijk aan de Westhavenkade te wijzigen ten behoeve van het (ook) kunnen toestaan van cultuur en ontspanning en/of dienstverlening en/of kantoor en/of recreatie en/of sport en/of wonen.
- b. Toegelaten is de bestemming Gemengd -1. Na de wijziging van de verbeelding zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Gemengd -1 van toepassing.
- c. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 20 ten aanzien van archeologie in acht te worden genomen.
- d. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 21 ten aanzien van het Beschermd Stadsgezicht in acht te worden genomen.
- e. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 25 ten aanzien van industrielawaai in acht te worden genomen.
- f. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 29 ten aanzien van parkeren in acht te worden genomen.
- g. Bij de wijziging dient te worden voldaan aan de eisen in de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.
- h. Ten behoeve van de voorgestane functiemenging mag de al dan niet gezamenlijke gevellengte aan ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, horeca in de categorie 1, horeca in de categorie 2, horeca in de categorie 3, kantoor en dienstverlening en cultuur en ontspanning, recreatie en sport per straat per blok niet meer bedragen dan in de bijlage Voorgestane functiemenging is aangegeven, een en ander mits de betreffende functie is toegestaan en zulks met uitzondering van bestaande situaties.

Voormalig OJC-pand

- i. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen ten behoeve van de herontwikkeling van het bestaande pand ten behoeve van woningbouw. Van toepassing is het bepaalde in 27.7.



Artikel 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport
- alsmede voor:
- b. bergingen
 - c. tuinen, erven, terreinen en pleinen
 - d. ontsluitingen, wegen en paden
 - e. parkeervoorzieningen
 - f. nutsvoorzieningen
 - g. groenvoorzieningen
 - h. straatmeubilair
 - i. kunstwerken
 - j. water

13.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Er is slechts één hoofdgebouw toegestaan.
- c. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- d. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 m.

Andere bouwwerken

- e. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- f. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- en terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.



Artikel 14 Tuin

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

14.2 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 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.

14.3 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.



Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

15.1 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

15.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Er mogen 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.
- c. De genoemde maximale oppervlakte en bouwhoogte is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

Andere bouwwerken

- 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.

15.3 Wijzigingsbevoegdheid

Voormalig OJC-pand

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen ten behoeve van woningbouw. Van toepassing is het bepaalde in 27.7.

Hoogvliet

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen ten behoeve van een uitbreiding van de supermarkt en woningbouw. Van toepassing is het bepaalde in 27.8.



Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water
- b. waterberging
- c. waterhuishouding
- d. waterlopen en waterpartijen
- e. infiltratievoorzieningen
- f. oevers

al dan niet in combinatie met:

- g. nutsvoorzieningen
- h. groenvoorzieningen
- i. speelvoorzieningen
- j. kunstwerken
- k. oeververbindingen

alsmede voor:

- l. ligplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ligplaatsen'

16.2 Bouwregels

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



Artikel 17 Wonen -1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen -1 aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen
- al dan niet in combinatie met:
 - b. beroep en bedrijf aan huis
 - c. gastouderopvang
- en de daarbij horende:
 - d. tuinen
 - e. erven
 - f. bergingen
 - g. parkeren
 - h. ontsluitingen, wegen en paden
 - i. groenvoorzieningen
 - j. speelvoorzieningen
 - k. nutsvoorzieningen
 - l. water
- alsmede voor
 - m. bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten, sport, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd'
 - n. bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'
 - o. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'
 - p. horeca tot en met categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1'

17.2 Bouwregels

Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Per bouwperceel is slechts één hoofdgebouw toegestaan.
- c. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- d. De bouw- en/of goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- e. In uitzondering op het bepaalde onder g met betrekking tot de maximaal toegestane goothoogte is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte' aan de achtergevelzijde een hoger gelegen goot toegestaan.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag de doorgangshoogte niet minder bedragen dan 2 meter.
- g. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 m.

Bijbehorende bouwwerken

- h. Bijbehorende bouwwerken mogen op het achter- en zijerf van een bijbehorend oorspronkelijk hoofdgebouw worden gebouwd, voor zover het plan dat toestaat.
- i. Ondergrondse gebouwen mogen slechts onder bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.
- j. Het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het oppervlak van het achter- en zijerf van het oorspronkelijk hoofdgebouw.
- k. Het gezamenlijke oppervlak aan erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 75 m² bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen en bij aaneengebouwde woningen als het hoekwoningen of eindwoningen zijn.
- l. Het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 75 m², als het oppervlak van het achter- en zijerf van het oorspronkelijk hoofdgebouw groter is dan 100 m².



- m. Het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50 m², als het oppervlak van het achter- en zijerf van het oorspronkelijk hoofdgebouw kleiner is dan of gelijk is aan 100 m².
- n. De afstand van de buitenste gevel van aangebouwde, niet functioneel ondergeschikte, bijbehorende bouwwerken tot aan de gevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- o. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 3 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4 m, alsook 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en het hoofdgebouw.
- p. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 3 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- 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.
- u. In afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter toegestaan.

Karakteristieke object

- v. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke waarde van het object behouden te blijven. Voor zover deze zijn aangegeven in de bij deze regels behorende betreffende bijlage mogen de bestaande goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, kapvorm en dakhelling van het betreffende object met inachtneming van de voor de onderliggende bestemming geldende (bouw)regels slechts worden gewijzigd mits de karakteristieke waarde van het object daardoor niet onevenredig wordt aangetast en daarover schriftelijk advies is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.
- w. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is sloop slechts toelaatbaar onder de volgende voorwaarden. Bij de sloop van het gehele gebouw, indien dit gepaard gaat met herbouw van een vergelijkbaar gebouw. Bij de sloop van een gedeelte van het gebouw, indien het te slopen gedeelte zelf niet beschermenswaardig is en de bescherming van het resterende gedeelte is gewaarborgd. In beide gevallen pas nadat schriftelijk advies over de sloop of gedeeltelijke sloop is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.

17.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen met betrekking tot de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bebouwing in verband met het reserveren van ruimte voor parkeervoorzieningen indien de noodzaak daartoe voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van parkeren in Artikel 29.



17.4 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 bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken 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.

Hogere goot- en bouwhoogte

- d. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten aanzien van maximale goot- en/of bouwhoogte voor het toestaan van een hogere goot- en/of hoogte tot de maximale goot- en bouwhoogte die volgens het plan in het betreffende bouwvlak is toegestaan.

17.5 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.
- d. Bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan als de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit behoort tot (milieu)categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Overige toegestane functies

- e. Bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten, sport en horeca zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond
- f. Bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten en sport zijn uitsluitend toegestaan als dit behoort tot (milieu)categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zulks met uitzondering van bestaande situaties.
- g. Perifere detailhandel is niet toegestaan.
- h. Per hoofdgebouw is slechts één horecazaak toegestaan.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten en sport die zijn aangemerkt met (milieu)categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zulks voor zover aannemelijk is gemaakt dat de betreffende activiteit ten aanzien van milieuhinder vergelijkbaar is met (milieu)categorie 1.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het maximaal gezamenlijk oppervlak bij beroep en bedrijf aan huis en toestaan dat de hele begane grondlaag wordt gebruikt ten behoeve van het beroep en/of bedrijf aan huis.



Artikel 18 Wonen -2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen -2 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

alsmede voor:

m. bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten en sport, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd'

n. horeca tot en met categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2'

18.2 Bouwregels

Hoofdgebouwen

a. Hoofdgebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.

b. Er mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd.

c. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

d. De bouw- en/of goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

e. In uitzondering op het bepaalde onder d met betrekking tot de maximaal toegestane goothoogte is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte' aan de achtergevelzijde een hoger gelegen goot toegestaan.

f. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag de doorgangshoogte niet minder bedragen dan 2 meter.

g. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedragen dan 5 meter.

Erfbouwing

h. Bijbehorende bouwwerken mogen op het achter- en zijerf van een bijbehorend oorspronkelijk hoofdgebouw worden gebouwd, voor zover het plan dat toestaat, met uitzondering van toegangsportalen.

i. Ondergrondse gebouwen mogen slechts onder bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

j. Het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het oppervlak van het achter- en zijerf van het oorspronkelijk hoofdgebouw.

k. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' mag het gezamenlijke oppervlak aan erfbouwing niet meer bedragen dan is aangegeven.

l. De afstand van de buitenste gevel van aangebouwde, niet functioneel ondergeschikte, bijbehorende bouwwerken tot aan de gevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.



- m. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 3 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4 m, alsook 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstrucție met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en het hoofdgebouw.
- n. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 3 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- o. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 2,80 m als er sprake is van een platte afdekking.

Andere bouwwerken

- p. Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd.
- q. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- r. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd.
- s. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Karakteristieke object

- t. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke waarde van het object behouden te blijven. Voor zover deze zijn aangegeven in de bij deze regels behorende betreffende bijlage mogen de bestaande goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, kapvorm en dakhelling van het betreffende object met inachtneming van de voor de onderliggende bestemming geldende (bouw)regels slechts worden gewijzigd mits de karakteristieke waarde van het object daardoor niet onevenredig wordt aangetast en daarover schriftelijk advies is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.
- u. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is sloop slechts toelaatbaar onder de volgende voorwaarden. Bij de sloop van het gehele gebouw, indien dit gepaard gaat met herbouw van een vergelijkbaar gebouw. Bij de sloop van een gedeelte van het gebouw, indien het te slopen gedeelte zelf niet beschermenswaardig is en de bescherming van het resterende gedeelte is gewaarborgd. In beide gevallen pas nadat schriftelijk advies over de sloop of gedeeltelijke sloop is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.

18.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen met betrekking tot de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bebouwing in verband met het reserveren van ruimte voor parkeervoorzieningen indien de noodzaak daartoe voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van parkeren in Artikel 29.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Erfbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken 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.



18.5 Specifieke gebruiksregels

Beroep en bedrijf aan huis

- a. Er is beroep en bedrijf aan huis toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan de woonfunctie.
- b. 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.
- c. Bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan als de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit behoort tot (milieu)categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Overige toegestane functies

- d. Bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, detailhandel, horeca, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten en sport zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- e. Bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten en sport zijn uitsluitend toegestaan als dit behoort tot (milieu)categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zulks met uitzondering van bestaande situaties.
- f. Perifere detailhandel is niet toegestaan.
- g. Per hoofdgebouw is slechts één horecazaak toegestaan.

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten en sport die zijn aangemerkt met (milieu)categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zulks voor zover aannemelijk is gemaakt dat de betreffende activiteit ten aanzien van milieuhinder vergelijkbaar is met (milieu)categorie 1.

Artikel 19 Waarde - Archeologie - 1 (dubbelbestemming)

19.1 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.

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 omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning 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 c en d 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 c en d 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 50 m².
- j. Het bepaalde in 19.2 onder c en d 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.

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 - 1 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de bodem op te hogen met meer dan 2 m.
- 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 grotere 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 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 b t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden waarvoor de betreffende gronden met een totale oppervlakte van minder dan 50 m² worden geroerd.
- q. Het verbod als bedoeld onder b 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.

19.4 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 20 Waarde - Archeologie - 2 (dubbelbestemming)

20.1 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.

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 omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning 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 c en d 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 c en d 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 c en d 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 2 m.

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 - 2 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de bodem op te hogen met meer dan 2 m.
- 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 grotere diepte dan 2 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 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 b t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden waarvoor de betreffende gronden met een totale oppervlakte van minder dan 100_m2 worden geroerd.
- q. Het verbod als bedoeld onder b t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden waarvoor de betreffende gronden op een diepte minder dan 2 m onder peil worden geroerd.

20.4 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 21 Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

21.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het 'Beschermd stadsgezicht Vlaardingen'.
- b. Indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming Waarde-Cultuurhistorie als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming Waarde-Cultuurhistorie.

21.2 Bouwregels

- a. Op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels.
- b. De voorgevel van de gebouwen dient in de grens van het bouwvlak te worden geplaatst.
- c. In hoeksituaties dient ook de naar de weg gekeerde zijgevel van een gebouw in de grens van het bouwvlak te worden geplaatst.
- d. De bestaande goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, kapvorm en dakhelling van het betreffende object mogen met inachtneming van de voor de onderliggende bestemming geldende (bouw)regels slechts worden gewijzigd mits de cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig wordt aangetast en daarover schriftelijk advies is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.
- e. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast en daarover schriftelijk advies is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.

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

- a. Het is verboden om op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden het gehele pand of object of een deel daarvan te slopen.
- b. Het is verboden om op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden historische stoepen, walkanten en/of de indeling van wegen te wijzigen.
- c. Het is verboden om op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden het bestaande niveauverschil ter plaatse van de Rijkestraat, Vossenstraat en/of de voormalige overkluizing ter plaatse van Vetteoordskade te wijzigen.
- d. Bovengenoemde verboden zijn niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden, noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot een omgevingsvergunning voor bouwen is gehonoreerd, reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- e. De bovengenoemde vergunning wordt slechts verleend indien de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden of de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van het beschermde stadsgezicht en de Commissie voor welstand en monumenten daarover heeft geadviseerd.



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.
- b. Indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming Waterstaat - Waterkering en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen 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.

22.3 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 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

- 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.
- 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.
- 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 22 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 23 Algemene bouwregels

23.1 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.

23.2 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 24 Algemene gebruiksregels

24.1 Strijdig gebruik

Opslag

- a. 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.
- b. 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

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

Standplaatsen ambulante handel

- d. 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

- e. Tot een strijdig gebruik van niet aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik als woning.

24.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken 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.

24.3 Algemene bepaling over afwijkend gebruik

Voor een hoofdgebouw, dat krachtens een bouw- of omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkintreding van het bestemmingsplan aanwezig is, maar waarvan het bestaande gebruik afwijkt van de bepaling in de gebruiksregels ten aanzien van het toegestane gebruik (van het hoofdgebouw) ten behoeve van (maximaal) één woning, geldt dat het bestaande aantal woningen, dat meer bedraagt dan is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar wordt aangehouden.



Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

25.1 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 geluidgevoelige 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 26 Algemene afwijkingsregels

26.1 Afwijken van voorgeschreven maatvoering

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%.

26.2 Overschrijden van bouwgrenzen

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

26.3 Vergroten bouwhoogte van andere bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

26.4 Vergroten bouwhoogte van zend-, ontvangen/of sirenemasten

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van zend-, ontvangen/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de hierna genoemde voorwaarden.
- b. Losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden en binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.
- c. Installaties op of aan gebouwen zijn alleen toegestaan bij 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.

26.5 Toestaan van gebouwtjes voor voorzieningen van algemeen nut

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



Artikel 27 Algemene wijzigingsregels

27.1 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.

27.2 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.

27.3 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.

27.4 Aanpassen van bepalingen die verwijzen naar wettelijke regelingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen regels, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, te wijzigen indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

27.5 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Pieter Karel Drossaertstraat 241-243

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen ten behoeve van woningbouw.
- b. Toegelaten is de bestemming Wonen - 1 of Wonen - 2. Na de wijziging van de verbeelding zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Wonen - 1 of Wonen - 2 van toepassing.
- c. De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter. De maximale goothoogte bedraagt 9 meter. De maximale diepte van de bebouwing bedraagt 11 meter.
- d. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 20 ten aanzien van archeologie in acht te worden genomen.
- e. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 21 ten aanzien van het Beschermd Stadsgezicht in acht te worden genomen.
- f. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 25 ten aanzien van industrielawaai in acht te worden genomen.
- g. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 29 ten aanzien van parkeren in acht te worden genomen.
- h. Bij de wijziging dient te worden voldaan aan de eisen in de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.



27.6 Wro-zone - wijzigingsgebied 2

Westhavenkade

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Gemengd -2 van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen ten behoeve van het (ook) kunnen toestaan van cultuur en ontspanning en/of horeca in de categorie 1 en/of 2 en/of recreatie en/of sport en/of wonen.
- b. Toegelaten is de bestemming Gemengd -1. Na de wijziging van de verbeelding zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Gemengd -1 van toepassing.
- c. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 19 en/of 20 ten aanzien van archeologie in acht te worden genomen.
- d. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 21 ten aanzien van het Beschermd Stadsgezicht in acht te worden genomen.
- e. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 25 ten aanzien van industrielawaai in acht te worden genomen.
- f. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 29 ten aanzien van parkeren in acht te worden genomen.
- g. Bij de wijziging dient te worden voldaan aan de eisen in de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.
- h. Ten behoeve van de voorgestane functiemenging mag de al dan niet gezamenlijke gevellengte aan ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, horeca in de categorie 1, horeca in de categorie 2, horeca in de categorie 3, kantoor en dienstverlening en cultuur en ontspanning, recreatie en sport per straat per blok niet meer bedragen dan in de bijlage Voorgestane functiemenging is aangegeven, een en ander mits de betreffende functie is toegestaan en zulks met uitzondering van bestaande situaties.

27.7 Wro-zone - wijzigingsgebied 3

Voormalig OJC-pand

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen ten behoeve van de herontwikkeling van het bestaande pand ten behoeve van woningbouw.
- b. Toegelaten is de bestemming Wonen - 1 of Wonen - 2. Na de wijziging van de verbeelding zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Wonen - 1 of Wonen - 2 van toepassing.
- c. De maximale bouwhoogte bedraagt 13 meter.
- d. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 19 ten aanzien van archeologie in acht te worden genomen.
- e. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 21 ten aanzien van het Beschermd Stadsgezicht in acht te worden genomen.
- f. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 22 ten aanzien van de bescherming van de waterkering in acht te worden genomen.
- g. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 25 ten aanzien van industrielawaai in acht te worden genomen.
- h. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 29 ten aanzien van parkeren in acht te worden genomen.
- i. Bij de wijziging dient te worden voldaan aan de eisen in de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.



27.8 Wro-zone - wijzigingsgebied 4

Hoogvliet

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen ten behoeve van een uitbreiding van de supermarkt en woningbouw.
- b. Toegelaten is de bestemming Gemengd - 1. Na de wijziging van de verbeelding zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Gemengd - 1 van toepassing.
- c. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter.
- d. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 20 ten aanzien van archeologie in acht te worden genomen.
- e. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 21 ten aanzien van het Beschermd Stadsgezicht in acht te worden genomen.
- f. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 25 ten aanzien van industrielawaai in acht te worden genomen.
- g. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 29 ten aanzien van parkeren in acht te worden genomen.
- h. Bij de wijziging dient te worden voldaan aan de eisen in de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.



Artikel 28 Algemene procedureregels

28.1 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.

28.2 Wijziging

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

28.3 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.

28.4 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 29 Parkeren

29.1 Parkeernormen

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

29.2 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.

29.3 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 bezware 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 30 Overgangsrecht

30.1 Bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a en b een omgevingsvergunning verlenen 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.

30.2 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.

30.3 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overeenkomstig lid 30.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

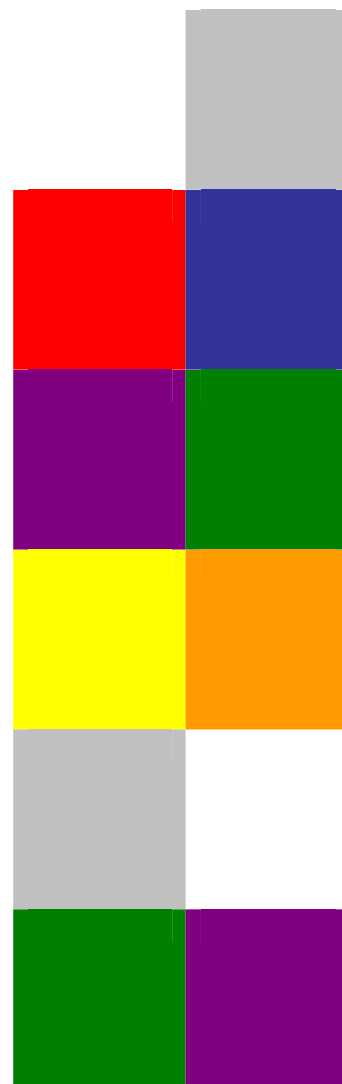
Artikel 31 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Vettenoordsepolder Oost.



BIJLAGE 1 BIJ REGELS

STAAT VAN
BEDRIJFSACTIVITEITEN



BESTEMMINGSPLAN

VETTENOORDSEPOLDER OOST

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT

15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
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	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT

			WARM WATER										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobeklederingen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT

527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		

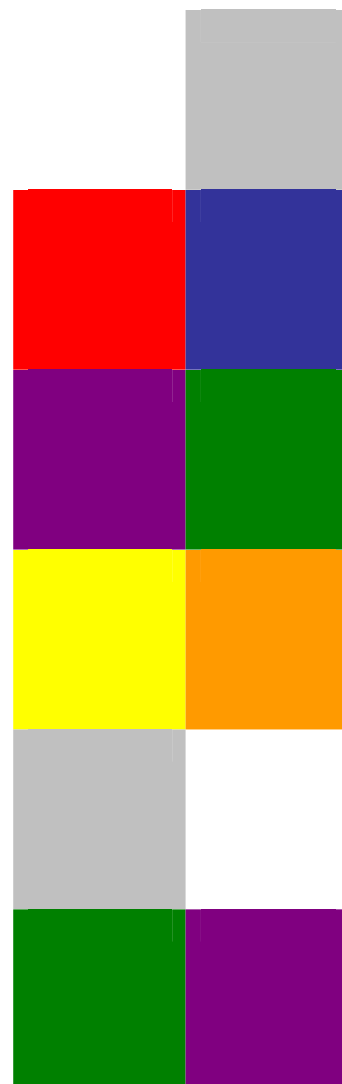
SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT

90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanofal	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begraafondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		



BIJLAGE 2 BIJ REGELS

VOORGESTANE
FUNCTIEMENGING



BESTEMMINGSPLAN

VETTENOORDSEPOLDER OOST

straat per blok	totale gevellengte (in meters)	functies, maximum percentage, maximum gevelbreedte (in meters)									
		DH&GH ¹	H1 ²	H2 ³	H3 ⁴	H4 ⁵	K&DV ⁶	CO&R&S ⁷	M ⁸	W ⁹	B ¹⁰
		40%	10%	20%	5%	0%	40%	40%	100%	100%	40%
BLOK 1											
Westhavenkade	36,48	14,59	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		14,59	14,59	36,48	36,48	14,59
BLOK 2											
Westhavenkade	61,00	24,40	6,10	12,20	3,05		24,40	24,40	61,00	61,00	24,40
BLOK 3											
Westhavenkade	85,00	34,00	8,50	17,00	4,25		34,00	34,00	85,00	85,00	34,00
BLOK 4											
Westhavenkade	180,00	72,00	18,00	36,00	9,00		72,00	72,00	180,00	180,00	72,00
TOTAAL											
Westhavenkade	362,48	144,99	32,60	65,20	16,30		144,99	144,99	362,48	362,48	144,99

¹ detailhandel en groothandel

² horeca categorie 1

³ horeca categorie 2

⁴ horeca categorie 3

⁵ horeca categorie 4

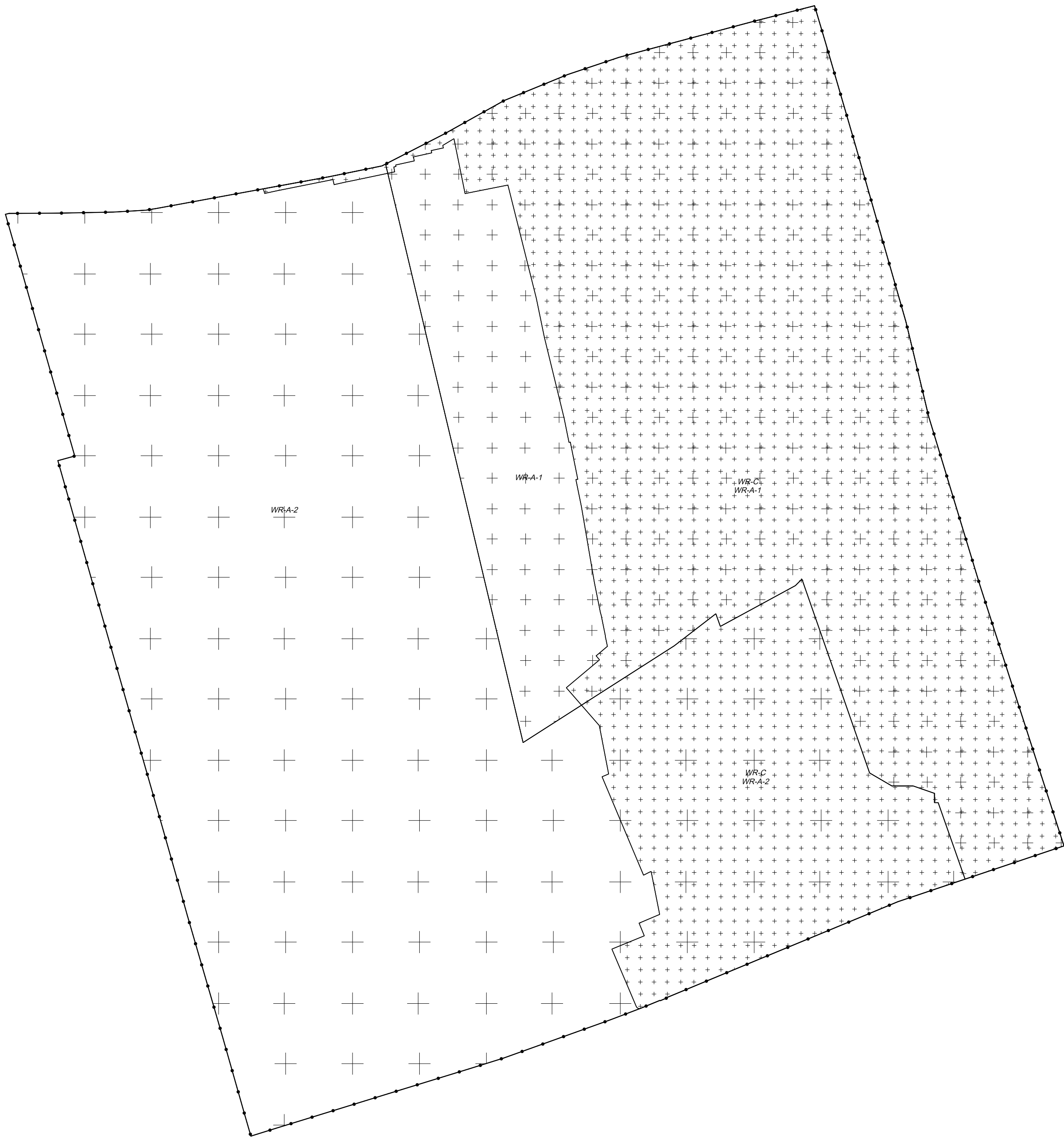
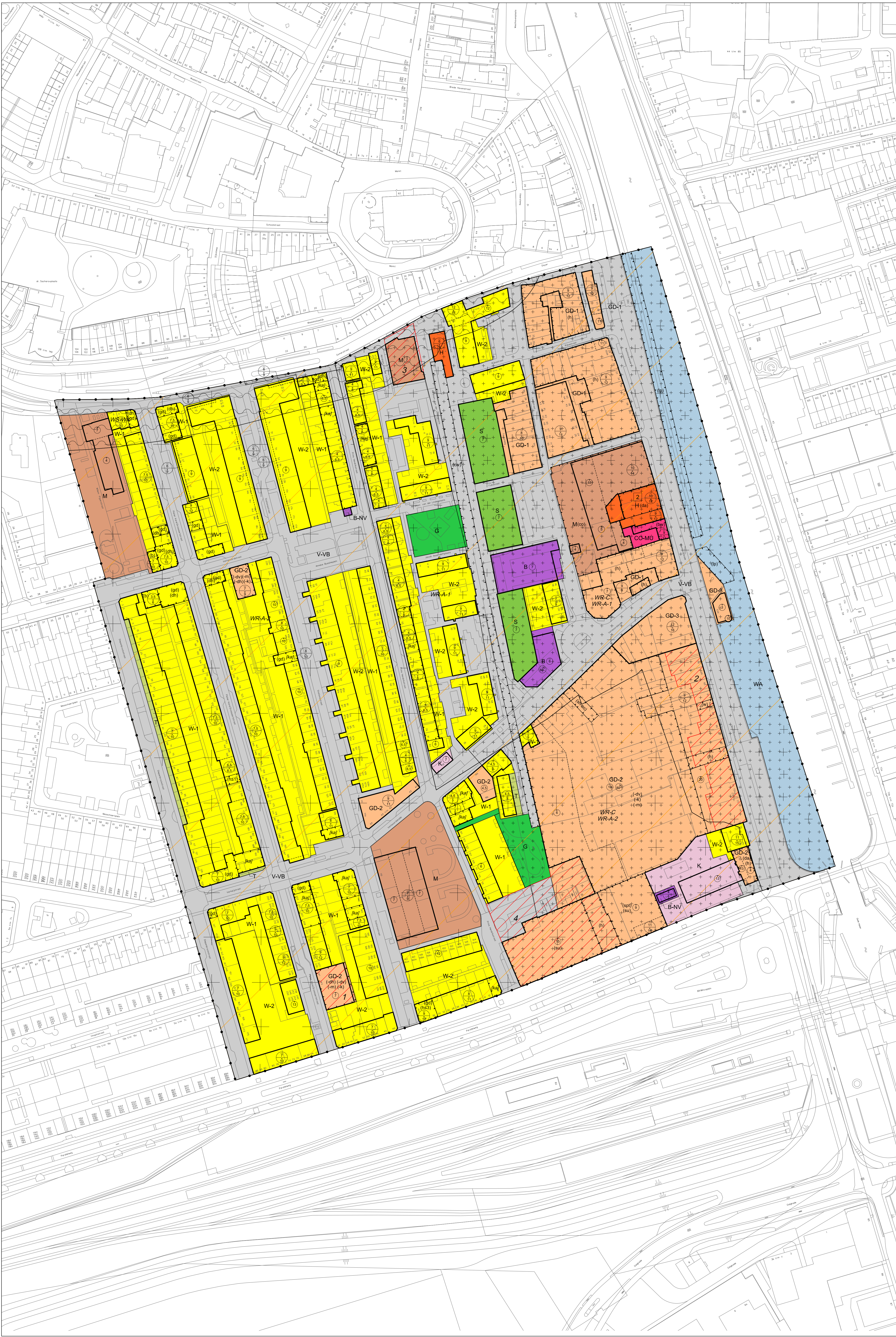
⁶ kantoor en dienstverlening

⁷ cultuur & ontspanning, recreatie en sport

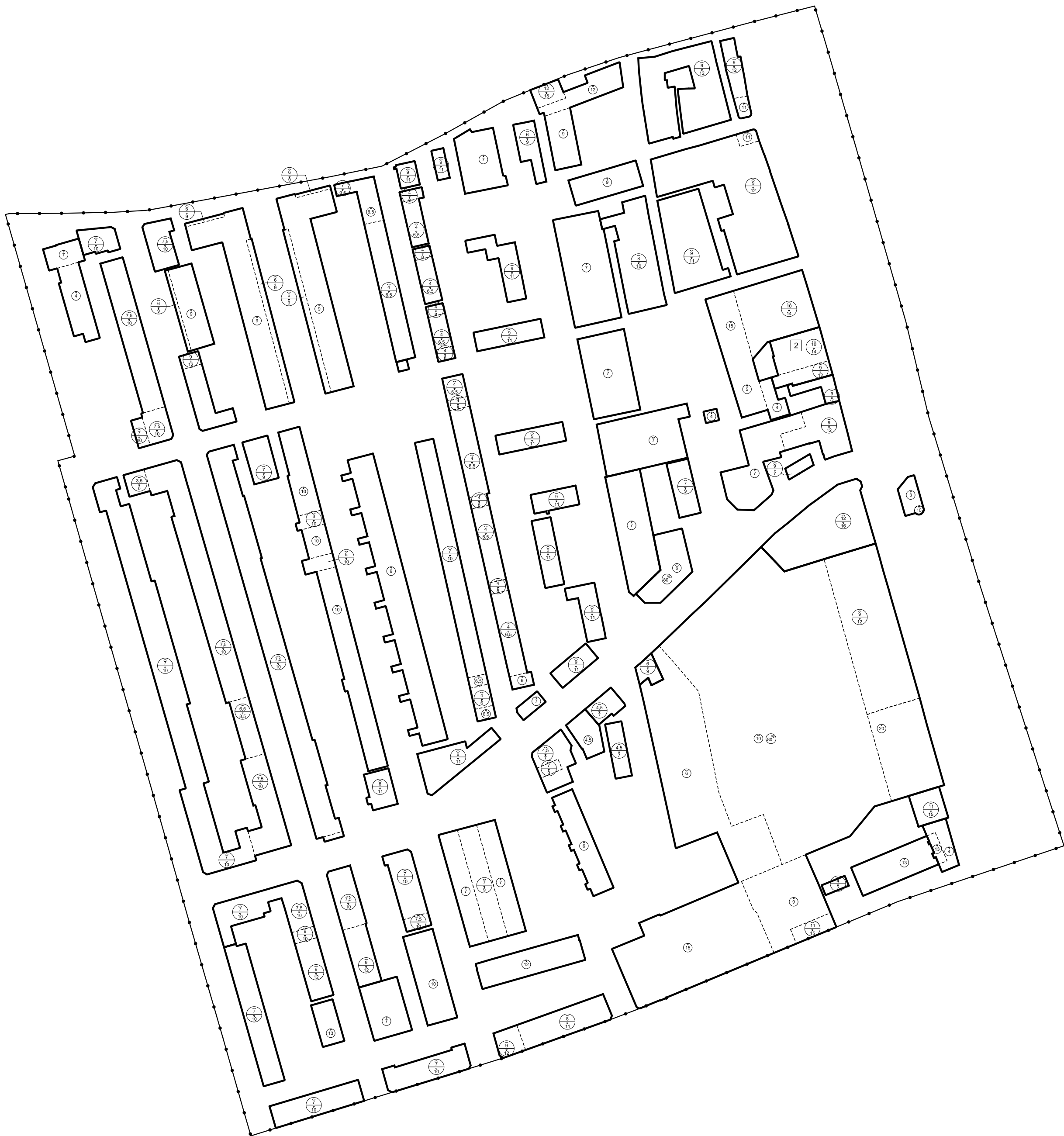
⁸ maatschappelijk

⁹ wonen

¹⁰ ambachtelijke bedrijvigheid



Overzicht archeologische en cultuurhistorische waarden



Plangebied		Aanduidingen	
	Plangebiedsgrens		geluidzone-industrie
Bestemmingen			wro-zone - wijzigingsgebied 1
	Bedrijf		wro-zone - wijzigingsgebied 2
	Bedrijf - Nutsvoorziening		wro-zone - wijzigingsgebied 3
	Cultuur en ontspanning - Museum		wro-zone - wijzigingsgebied 4
	Gemengd - 1		bedrijf
	Gemengd - 2		bedrijfswoning
	Gemengd - 3		cultuur en ontspanning
	Groen		cultuurhistorische waarden
	Horeca		dansschool
	Kantoor		detailhandel
	Maatschappelijk		detailhandel uitgesloten
	Sport		dienstverlening uitgesloten
	Tuin		gemengd
	Verkeer - Verblijfsgebied		horeca
	Water		horeca tot en met horecacategorie 1
	Wonen - 1		horeca tot en met horecacategorie 3
	Wonen - 2		kantoor uitgesloten
	Waarde - Archeologie - 1		ligplaats
	Waarde - Archeologie - 2		maatschappelijk uitgesloten
	Waarde - Cultuurhistorie		specifieke vorm van horeca - coffeeshop
	Waterstaat - Waterkering		speeltuin
			supermarkt
			wonen
			bouwvlak
			karakteristiek
			maximale bouwhoogte (m)
			maximale goothoogte (m)
			maximum bebouwingspercentage (%)
			maximale goot- en bouwhoogte (m)
			maximum aantal wooneenheden
Verklaringen			topografische en kadastrale gegevens

Gemeente Vlaardingen
Bestemmingsplan Vettenoordsepolder Oost
analoge verbeelding

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Eersteindweg 2/A
3811 NV Amstelveen
t 033 462 41 33
f 033 462 41 15

projectnummer: 0622-06
tekeningnummer: 0622-06-P01
ECN: NL.IMRO.0622.0622-06-P01-0000
datum: juni 2013
status: vastgesteld
schaal: 1:1000
formaat: A0



Overzicht maatvoeringen