

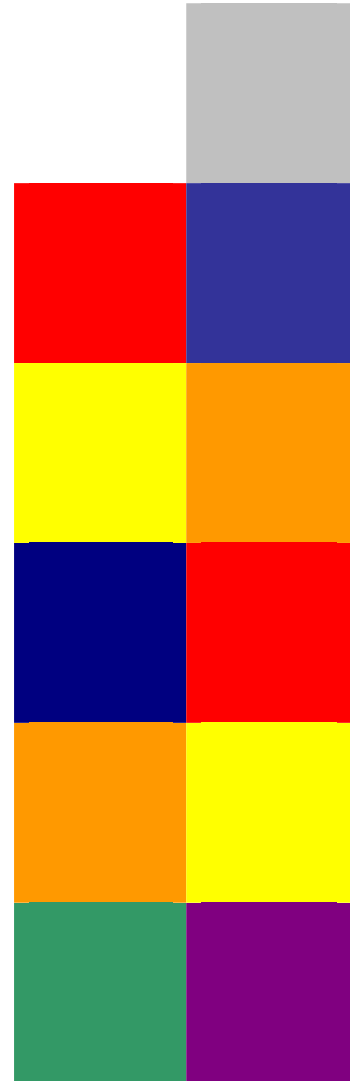
BESTEMMINGSPLAN

HOLY ZUIDOOST NOORD

VASTGESTELD



TOELICHTING



BESTEMMINGSPLAN

HOLY ZUIDOOST NOORD

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	2
1.1.	Aanleiding en doel.....	2
1.2.	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	2
1.3.	Wet ruimtelijke ordening	2
1.4.	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).....	2
1.5.	Geldend bestemmingsplan	2
1.6.	Veranderingen ten opzichte van geldend bestemmingsplan op hoofdlijnen.....	3
2.	CULTUURHISTORIE.....	4
2.1.	Ontstaansgeschiedenis.....	4
2.2.	Archeologie	5
2.3.	Karakteristieke objecten.....	7
3.	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
3.1.	Ruimtelijke structuur.....	8
3.2.	Verkeer en parkeren	10
3.3.	Groen	12
3.4.	Water.....	14
3.5.	Beschermde natuur.....	17
3.6.	Woningen	20
3.7.	Detailhandel	21
3.8.	Dienstverlening	21
3.9.	Horeca.....	22
3.10.	Bedrijven	23
3.11.	Maatschappelijke voorzieningen.....	23
3.12.	Cultuur en ontspanning, recreatie, sport en speelvoorzieningen	24
4.	ONTWIKKELINGEN	26
4.1.	Gebiedsvisie.....	26
4.2.	Stedenbouwkundige verkenning en toekomstvisie Voorzieningszone (concept)	26
4.3.	Wijkeconomie.....	26
4.4.	Kwikstaartweg 2 ^e fase.....	27
4.5.	Scotmobielbergingen	29
4.6.	Uitbreiding schoolgebouw Kraanvogellaan 101	30
5.	MILIEUHINDER	31
5.1.	Algemeen	31
5.2.	Geluidhinder wegverkeer	31
5.3.	Geluidhinder industrielawaai.....	33
5.4.	Luchtkwaliteit.....	33
5.5.	Externe veiligheid.....	36
5.6.	Bedrijvigheid.....	38
5.7.	Bodemkwaliteit	39
6.	BELEIDSKADER	40
6.1.	Rijksbeleid	40
6.2.	Provinciaal beleid	42
6.3.	Gemeentelijk beleid.....	45
6.4.	Conclusie.....	55
7.	PLANOPZET EN HANDHAVING	56
7.1.	Algemeen	56
7.2.	Bestemmingen en dubbelbestemmingen	57
7.3.	Handhaving	58

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	61
9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	62
9.1. Burgerparticipatie	62
9.2. Overleg met instanties ex artikel 3.1.1 Bro	62
9.3. Zienswijzen.....	67

BIJLAGE

1. Archeologisch inventarisatierapport 6; Bestemmingsplan Holy-zuidoost Noord; R. Terluin en T. de Ridder; Maart 2012



Afbeelding 1 Ligging plangebied



Afbeelding 2 Begrenzing plangebied

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Het nieuwe bestemmingsplan is één van de bestemmingsplannen die is opgenomen in het Plan van Aanpak actualisatie bestemmingsplannen dat is opgesteld voor het vernieuwen van verouderde bestemmingsplannen. Actualiseren is enerzijds wettelijk noodzakelijk als gevolg van de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening. Anderzijds is actualiseren ook inhoudelijk gewenst, ten behoeve van het opnemen van nieuw beleid en regelgeving die na het van kracht worden van het huidige bestemmingsplan is opgesteld.

De voornaamste doelstelling voor het nieuwe bestemmingsplan is het verkrijgen van een actueel planologisch-juridisch kader voor de betreffende gronden. In het verleden verleende vrijstellingen worden opgenomen in dit plan. De tweede belangrijke doelstelling is dat alle bestaande rechten in principe worden gehandhaafd. Het bestemmingsplan zal dus (hoofdzakelijk) conserverend (of consoliderend) van aard zijn.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de rijksweg, tegen de gemeentegrens met Schiedam (zie afbeelding 1). Het plangebied wordt als volgt begrensd (zie afbeelding 2):

- aan de westzijde door de Lepelaarsingel;
- aan de noordzijde door de Europaboulevard;
- aan de oostzijde door de gemeentegrens;
- aan de zuidzijde door de Reigerlaan / Zwaluwensingel / Zwanensingel.

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 paragraaf 7.1.

1.5. Geldend bestemmingsplan

Voor een groot deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan Holy Zuid (#35). Dit plan is vastgesteld op 3-11-1966 en goedgekeurd op 6-9-1967. Voor een ander groot deel geldt het bestemmingsplan Uitbreidingsplan in onderdelen Holy-Zuid (voormalig gebied Schiedam) (#54). Dat plan is vastgesteld op 2-5-1969 en goedgekeurd op 5-11-1969. Voor een zeer klein deel geldt het bestemmingsplan Parijslaan / Korhoenlaan (#189), vastgesteld op 4-6-1998 en goedgekeurd op 23-12-1998.

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. Veranderingen ten opzichte van geldend bestemmingsplan op hoofdlijnen

Een aantal bouwplannen die met vrijstelling is gerealiseerd, wordt in het bestemmingsplan opgenomen. Het gaat om de volgende vrijstellingen:

- In juli 2001 is met toepassing van vrijstelling op basis van artikel 19.1 WRO bouwvergunning verleend voor 28 eengezinswoningen in het gebied Kwikstartweg (tegenwoordig Sternpad / Zilvermeeuwlaan).
- In januari 2005 is met toepassing van vrijstelling op basis van artikel 19.1 WRO bouwvergunning verleend voor een dagactiviteitencentrum met kantoren en een appartementencomplex op een ondergrondse parkeergarage, ter plaatse van het voormalige Holy zwembad.
- In maart 2006 is met toepassing van vrijstelling op basis van artikel 19.2 WRO bouwvergunning verleend voor de vergroting van het sportgebouw aan de Zwaluwenlaan 500.
- In juni 2006 is met toepassing van vrijstelling op basis van artikel 19.2 WRO bouwvergunning verleend voor het wijzigen van 2 kantoren in 4 woningen.
- In maart 2007 is met toepassing van vrijstelling op basis van artikel 19.2 WRO bouwvergunning verleend voor 30 appartementen op een garage aan de Korhoenlaan, ter plaatse van een voormalig parkeerterrein.
- In mei 2007 is met toepassing van vrijstelling op basis artikel 19.3 WRO een huisartsenpraktijk gevestigd aan de Reigerlaan 26.
- In oktober 2009 is met toepassing van ontheffing op basis van artikel 3.23 Wro bouwvergunning verleend voor het plaatsen van een open scootmobielstalling aan de Reigerlaan 100
- In november 2011 is besloten om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de uitbreiding van het Chinese restaurant aan de Reigerlaan 32 aan de noordzijde.
- In maart 2012 is met toepassing van artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de activiteit bouwen en afwijkend planologisch gebruik van gronden verleend voor het uitbreiding van de Lidl aan de Reigerlaan 42-50 aan de zuidzijde.

Als gevolg van de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied zijn er nieuwe voorwaarden opgenomen ten aanzien van bouwen en overige werkzaamheden (zie par.2.2).



Afbeelding 3 Vlaardingen rond 1867



Afbeelding 4 Vlaardingen in 1929

2. CULTUURHISTORIE

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Een groot deel van Vlaardingen ligt in een voormalig kweldergebied, waar krekken mogelijk vanaf de Midden IJzertijd kleidekken en zandige oeverwallen hebben afgezet. Tussen deze wallen kreeg veenvorming een kans. Inheemse boeren bouwden zowel op de oeverwallen, als op het veen wanneer dit hoog genoeg lag, hun boerderijen. Aan het einde van de 3e na Chr. lijkt er sprake van een algehele ontvolking. Rond 700 na Chr. is bewoning in ieder geval weer terug. Dan staat er een kerkje, vermoedelijk op de plaats van de huidige grote kerk. Er zal een kleine woonkern zijn geweest rond en ten noorden van dit kerkje. Vanaf 1000 na Chr. starten onder leiding van de graaf ontginningsactiviteiten in het omringende kwelder en veengebied. Vlaardingen groeit uit tot een belangrijke nederzetting. In de 12e eeuw wordt de stad echter door grote overstromingen getroffen. Om het land voor verdere stormvloed te behoeden werd aan het einde van deze eeuw een dijk aangelegd. Niet lang daarna verlegde men de dijk richting de huidige Westlandseweg. De grote overstromingen luidde echter wel het einde van Vlaardingen als belangrijke nederzetting in. In de loop van de 17e en de 18e eeuw kwam de haringvisserij op. De opening van de Nieuwe Waterweg (1872) luidt een nieuwe periode in, waarin de visserij tot bloei komt en veel nieuwe bedrijven zich in Vlaardingen vestigen. In 1887 begint men met de aanleg van een spoorlijn, die niet alleen economisch, maar ook waterstaatkundig van groot belang is. De nieuwe spoordijk neemt de waterkerende functie van de middeleeuwse dijk over, waardoor een groot gebied binnendijs komt te liggen en de polder beter beschermd wordt tegen overstromingen van de Maas.

De geschiedenis van de wijk Holy is nauw verbonden met de geschiedenis van de voormalige heerlijkheid en ridderhofstad Holy. De ridderhofstad, gelegen aan de Holyweg in de Holiërhoekse en Zouteveense polder onder Vlaardinger-Ambacht, was het centrum van de heerlijkheid en bestond uit een toren, een herenhuis en een boerderij. Boerderij Holy stond op de plaats van het voormalige Holyziekenhuis, ten westen van de huidige Holysingel. Na de dood van de eigenaar in 1858 werden de toren, het woonhuis en alle andere opstallen gesloopt. Enkele jaren later werd op het terrein een nieuwe boerderij gebouwd. De naam Holy is afgeleid van 'Hoylede', wat een samentrekking is van 'Hoge Lede', een hoger gelegen plaats aan een lede of watering. Hiermee werd waarschijnlijk de prehistorische kreek 'de oude Vlaidingh' bedoeld, die ten oosten van de heerlijkheid lag. Onder 'heerlijkheid' verstaan we overigens het gebied van een heer, aan het bezit waarvan een titel en een aantal rechten en bevoegdheden waren verbonden.



Afbeelding 5 Het plangebied op een kaart van 1958



Afbeelding 6 Het plangebied op een kaart van 1974

Plannen voor de bouw van de wijk werden door de gemeenteraad definitief goedgekeurd op 4 augustus 1960. Na het bouwrijp maken van de grond werd op 6 augustus 1963 de eerste paal geslagen voor de bouw van 288 huizen. De eerste buurt die gereedkwam in het zuidelijke deel van de wijk was de Vogelbuurt-Zuid, tevens de dichtstbevolkte buurt van Holy. De Vogelbuurt-Noord, gelegen tegen de grens met Schiedam, wordt gekenmerkt door veel hoogbouw. Aan de oostzijde verrees een sportpark. Dat de wijk Holy zo snel groeide werd mede veroorzaakt door de ontdekking van grote hoeveelheden verontreinigd havenslib in de Broekpolder, het gebied waar oorspronkelijk stadsuitbreiding was gepland. Aan de oostkant van de wijk ligt sinds 1969 het dijklichaam waarop al ruim 40 jaar de verlengde A4 is geprojecteerd. In 2012 start de realisatie van de weg, waarna eind 2015 de eerste auto's over dit nieuwe deel A4 gaan rijden.

2.2. Archeologie

Kader

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

Onderzoek

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door het VLAK een archeologisch inventarisatierapport opgesteld (De Ridder en Terluin, 2012). Hieruit blijkt er een middelhoge tot hoge verwachting is op het aantreffen van archeologische sporen en vondsten in het plangebied. De omschreven verwachtingsgebieden zijn weergegeven op afbeelding 8.

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.

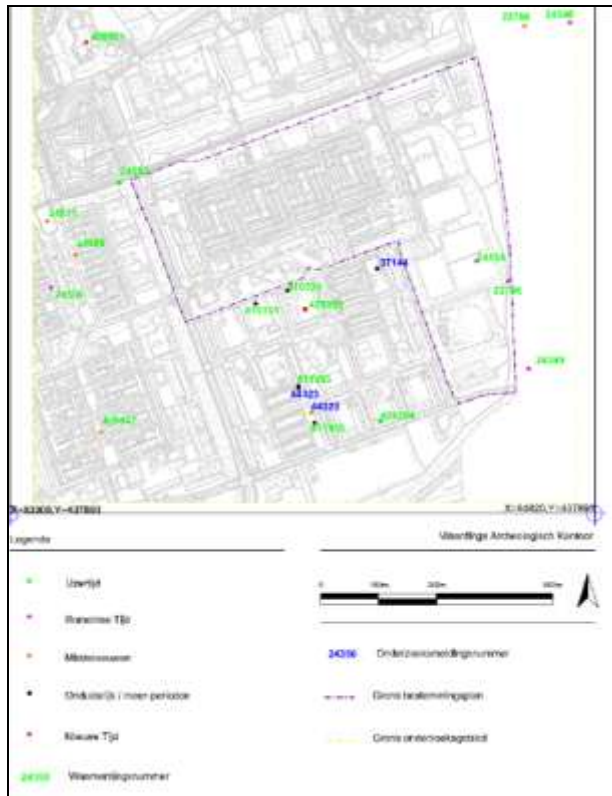
Bestemmingsplan

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 huis-, tuin-, en keukenprojecten niet onnodig zwaar met kosten voor archeologisch onderzoek te belasten. Hiernaast zijn plannen die de bodem niet

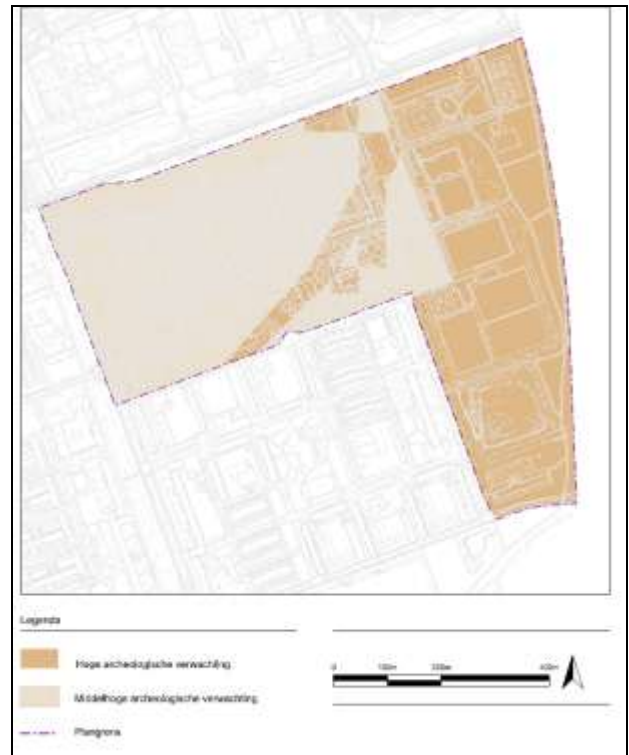
dieper dan 30 cm onder het maaiveld verstoren vrijgesteld. Dit is in lijn met het beleid van de provincie Zuid-Holland.

Op basis van het bovenstaande is de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

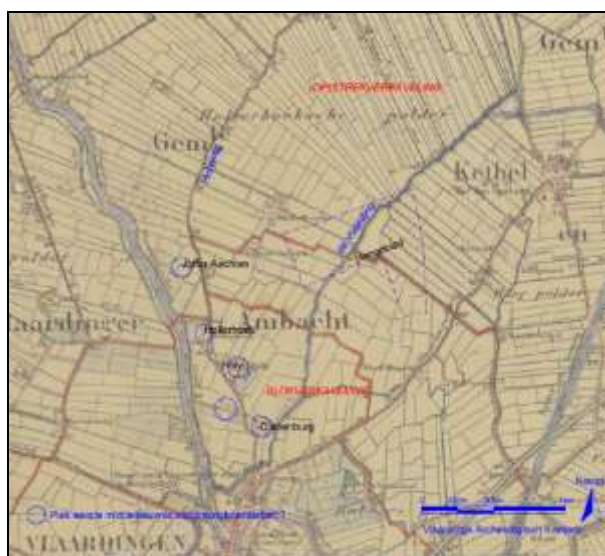
- Waarde - Archeologie – 1 (WR-A-1): Bodemverstorende plannen dienen aandacht aan archeologie te besteden. Plannen van minder dan 100 m² in omvang zijn van deze verplichting vrijgesteld. Tevens zijn vrijgesteld die plannen die niet dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld.



Afbeelding 7 Archeologisch waarnemingen (Archis kaart)



Afbeelding 8 Archeologische verwachtingskaart



Afbeelding 9 Middeleeuwse structuren in Holy

2.3. 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 aangemerkt in nieuwe bestemmingsplannen. Gemeentelijke monumenten worden niet als karakteristiek aangemerkt.

Inventarisatie

In het bestemmingsplan zijn geen Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden aanwezig.



Afbeelding 10 Ligging plangebied in de stedelijke omgeving



Afbeelding 11 Holy Zuid vier kwadranten en de 5e woonbuurt. Het plangebied is gearceerd aangegeven



Afbeelding 12 Structurerende elementen



Afbeelding 13 Deelgebieden

3. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

3.1. Ruimtelijke structuur

Oorspronkelijk stedenbouwkundig ontwerp

De wijk Holy ligt aan de noordoostkant van de historische kern Vlaardingen. De wijk dankt haar naam aan een boerderij die voor deze stadsontwikkeling moest verdwijnen. Op 7 september 1965 werd voor Holy-Zuidoost de eerste paal geslagen. Kort daarvoor was de aanleg van rijksweg A20 voltooid. Het was de tijd van de wederopbouw.

Na de tweede wereldoorlog ontstond in Nederland een achterstand in de woningvoorraad. Er was een enorme behoefte aan nieuwe woningen terwijl de middelen schaars waren. Anders dan voorheen werd de woningbouw gezien als een door de overheid te regisseren productievraagstuk, een combinatie van sociale zorg en industriële aanpak, waarbij aantallen een belangrijke rol speelden. Het sobere gelijkheidsideaal van de naoorlogse maatschappij en de – in het licht van de nijpende woningnood – noodzakelijk geachte rationalisatie van de bouwproductie bepaalden de toenmalige woningbouw. Dit leidde tot een grote mate van gelijkvormigheid, zowel in architectonische als in stedenbouwkundige zin. De ontstaansgeschiedenis van Holy is sterk verbonden met de visie van de toenmalige ontwerper Van Tijen.

Lokale karakteristieken pasten niet binnen de abstracte principes van de 'functionalistische' stedenbouw. Net als eerder in Babberspolder (1947-1948) en Westwijk (1951-1952) vormde ook in Holy de ruimtelijke scheiding van functies en een hiërarchisch georganiseerde verkeersontsluiting de leidraad voor de stedenbouwkundige opzet. De structuur breekt met de opzet van de traditionele 'gesloten' stad, zoals die zich tot het begin van de twintigste eeuw ontwikkeld had. De wijk is dan ook ruim opgezet. Laagbouw rijtjeshuizen, flats, seniorenwoningen en middelhoogbouw wisselen elkaar af binnen een stedenbouwkundig plan dat alle kenmerken van vooroorlogse modernistische ideeën in zich meedraagt: woonblokken omgeven door een groen tapijt. In de moderne 'open' stad zijn er vloeiende overgangen tussen het openbare en het privé-domein. Besloten privé-tuinen werden grotendeels vervangen door (half)open groengebieden die ter beschikking stonden voor alle bewoners.

Een ander uitgangspunt van het stedenbouwkundig ontwerp werd gevormd door de 'wijkgedachte'. Vóór de oorlog was een buurt de maximale ontwerpeenheid. Na de oorlog werd het stedenbouwkundig concept voor een gehele wijk ontworpen. Binnen die wijk van circa 20.000 inwoners, vormden buurten van 2.000 tot 4.000 inwoners een afzonderlijk herkenbare woonomgeving. Vanuit de huidige situatie gezien was de mobiliteit van de bewoners gering en de samenstelling van de bevolking homogeen. Het kerngezin met werkende vader, huismoeder en kinderen was de norm. Om tegemoet te komen aan de vermeende anonimiteit en de vervreemding van de industriële stad diende hun dagelijkse leven – afgezien van het werk van vader – zich grotendeels af te kunnen spelen binnen de vertrouwde omgeving van wijk en buurt. De benodigde voorzieningen (kerken, scholen, winkels, recreatie) vormden daarom een integraal onderdeel van het plan, nauwkeurig afgestemd op het verwachte aantal inwoners en hun behoeften. De stedenbouwkundige opzet en de architectonische invulling van Holy zijn in sterke mate 'gekleurd' door de verschillende perioden waarin de wijk tot stand is gekomen.

In de ruim dertig jaar dat er in Holy gebouwd werd, hebben vele planaanpassingen plaatsgevonden. De wijk werd voortdurend aangepast aan de, in een bepaalde periode heersende opvattingen.

Ligging wijk Holy

De wijk Holy bevindt zich ten opzichte van de rest van Vlaardingen vrij geïsoleerd aan de overzijde van de A20. Het is ontwikkeld als een op zichzelf staande woonwijk, met alle benodigde voorzieningen. De wijk wordt omgeven door de stedelijke gebieden van Vlaardingen en Schiedam, terwijl langs de west en noordzijde het recreatiegebied van de Broekpolder en het open landelijk gebied van Midden Delfland is gelegen. Holy is een zelfstandige wijk in het stedelijk netwerk van de regio Rijnmond, op de grens van het landschap.

Ruimtelijke structuur Holy

Doordat langs de snelwegen groene ruimten zijn gesitueerd ligt de wijk aan vier kanten omsloten door groen. De ruimtelijke structuur van Holy-Zuid bestaat uit een ringweg van de Holysingel-Lepelaarsingel (noord-zuid) en een dwars daarop geprojecteerde tweede ring van Holy-Noord. Een verschil tussen de beide wijkdelen ligt in het situeren van hoogbouw langs de stadsassen in Holy-Zuid hetgeen langs de ring van Holy Noord niet het geval is.

Het zuidelijk en noordelijk deel van de wijk zijn twee verschillende eenheden, waarin de tijdsgeest goed afleesbaar is. Holy-Zuid kent de kenmerkende rechtlijnige opbouw van de jaren zestig en zeventig, Holy-Noord is opgebouwd met de grillige straat- en groenpatronen uit de jaren zeventig en tachtig.

Op het snijpunt van de beide eenheden bevindt zich een oostwest georiënteerde groenstructuur, die ter plaatse van het winkelcentrum De Loper wordt onderbroken. In tegenstelling tot Holy-Noord heeft Holy-Zuid geen grote centrale groene ruimte. Vooral de Stadsassen Holysingel en Lepelaarsingel vormen de groene ruimtelijke dragers. Voorts is het groen vooral op het niveau van de woonbuurten uitgewerkt.

Haaks op de assen Holysingel-Lepelaarsingel ligt de voorzieningszone van de Reigerlaan – Frederik Hendriklaan. Onderdeel van deze voorzieningszone is het buurtcentrum Holiërhoek. Op de plek van het voormalige zwembad is inmiddels nieuwbouw in de vorm van appartementen gerealiseerd. De beide stadsassen zijn in vorm, functie en beleving de belangrijkste openbare ruimtes van dit wijkdeel. De brede berm met laanbeplanting en de hoogbouw geven de singels hun identiteit. De haaks hierop gelegen voorzieningszone is opgevat als een grote open lineaire ruimte waarin lage voorzieningengebouwen zijn gesitueerd. De genoemde elementen vormen het ruimtelijk casco van Holy-Zuid. Dit casco wordt ruimtelijk begeleid door hoogbouw en voorzieningen. Daarbinnen liggen vier kwadranten van woonbuurten. Een vijfde woonbuurt bevindt zich tussen de Holysingel en de Vlaardingervaart. In de oostelijke en zuidelijke randzone langs de (geprojecteerde) A4 en A20 zijn voorzieningen gerealiseerd zoals het ziekenhuis, zorginstellingen en sportvoorzieningen.

De woonbuurten

Binnen het ruimtelijk casco bevinden zich 4 woonbuurten die in beginsel zijn opgebouwd volgens de wijkgedachte: woonbuurten waarin diverse woningtypen te vinden zijn, waar de samenleving van jong tot oud haar plek vindt. De vier woonbuurten zijn heel divers uitgewerkt.

Inzoomend op het plangebied

Binnen het plangebied is sprake van een vijftal stedenbouwkundige eenheden. Aan de noordwestzijde is dat er één van een hogere orde. Namelijk de bovenzijde van het ruimtelijk casco dat gestalte heeft gekregen in hoogbouwflats (10 bouwlagen of hoger). Daaronder ligt een laagbouwveld met louter eengezinswoningen die in een herkenbaar stempelpatroon in viervoud voorkomt. De zuidwestzijde wordt gevormd door een deel van de groene voorzieningsstrip die zich feitelijk verder uitstrekt in westelijke richting tot voorbij de Holysingel. Deze zone wordt gekarakteriseerd door paviljoenachtige bebouwing op een groene loper. De strip eindigt aan de oostzijde met het buurtwinkelcentrum Holiërhoek. Ten oosten hiervan bevindt zich een woonvlek in strokenverkaveling die van veel latere datum is (ca 2002). Dit is duidelijk af te lezen aan de manier van verkavelen en de architectuur. De oostelijke rand maakt deel uit van het ruimtelijk casco van de Wijk Holy: Een groene omlijsting met voorzieningen op het gebied van sport, educatie en cultuur. Aan de zuidoostzijde van het plangebied bevindt zich een solitaire woonflat van 16 bouwlagen. Deze stedenbouwkundige eenheid is een belangrijke markering vanaf het Kethelplein.

3.2. Verkeer en parkeren

Inventarisatie

In en rondom het plangebied lopen belangrijken wegen. De Lepelaarsingel aan de westzijde vormt een belangrijke wijkontsluitingsweg. Via deze weg loopt de Reigerlaan het plangebied binnen en sluit aan op de Zwaluwenlaan. De Korhoenlaan vormt samen met de Zwaluwenlaan een belangrijke verbinding tussen de Zwanensingel en Holy Noordoost, maar zijn beide van iets mindere orde dan de Lepelaarsingel. Aan deze drie wegen takken weer meerdere buurtontsluitingswegen aan. De Europaboulevard is een belangrijke verbinding voor het langzaam verkeer.

Beleid

Auto

Het wegennet in het plangebied is hoofdzakelijk gericht op een ontsluiting richting de Zwanensingel en Lepelaarsingel. De categorie-indeling van het wegennet in gebiedsontsluitingswegen (50 km/u) en erftoegangswegen (30 km/u) is een belangrijke bouwsteen van Duurzaam Veilig. Hierbij worden functie, vormgeving en gebruik van de weg op elkaar afgestemd. Waar bij gebiedsontsluitingswegen de nadruk ligt op het bereikbaar houden en vlot afwikkelen van het verkeer, ligt bij erftoegangswegen de nadruk meer op de toegankelijkheid en de verblijfsfunctie. Bij werkzaamheden aan de wegen in het plangebied worden deze zoveel mogelijk conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig vormgegeven. De Lepelaarsingel, de Zwanensingel, de Reigerlaan en de Korhoenlaan zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingswegen. De gebiedsontsluitingsweg Zwaluwlaan maakt geen onderdeel uit van het plangebied. De overige wegen in het plangebied zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen. Met het groeiende autobezit hangt samen dat de hoeveelheid verkeer jaarlijks toeneemt. De toename is locatiegebonden en afhankelijk van de functie van het gebied en de infrastructuur binnen dat gebied. Binnen dit bestemmingsplan worden geen grote ruimtelijke ontwikkelingen voorzien, waardoor de hoeveelheid verkeer in het plangebied naar verwachting niet meer dan alleen autonoom zal groeien.

Fiets

Het gebruik van de fiets en het lopen wordt vanuit mobiliteits- en milieuoogpunt bevorderd. 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.

In het plangebied bevinden zich twee regionale fietsverbindingen, namelijk de Lepelaarsingel en de Zwanensingel. Naast de regionale fietsverbindingen zijn in het GVVP en het Fietsplan ook lokale fietsverbindingen opgenomen. Naast bovengenoemde fietsverbindingen die ook onderdeel uitmaken van het lokale fietsnetwerk liggen er geen andere lokale fietsverbindingen.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer in en rondom het plangebied bestaat uit tram- en buslijnen. Op afbeelding 17 zijn de haltes van het openbaar vervoer aangegeven. Buslijn 56 voorziet in ontsluiting van de wijk Holy richting de Westwijk via de Babberspolder, de Oostwijk, het centrum van Vlaardingen en de Indische Buurt. Buslijn 57 voorziet in de ontsluiting van de wijk Holy richting Ambacht, het centrum van Vlaardingen, station Vlaardingen-Centrum en uiteindelijk de Maasboulevard. Net buiten het plangebied loopt via de Europaboulevard tramlijn 23 van Holy naar station Schiedam Centrum.



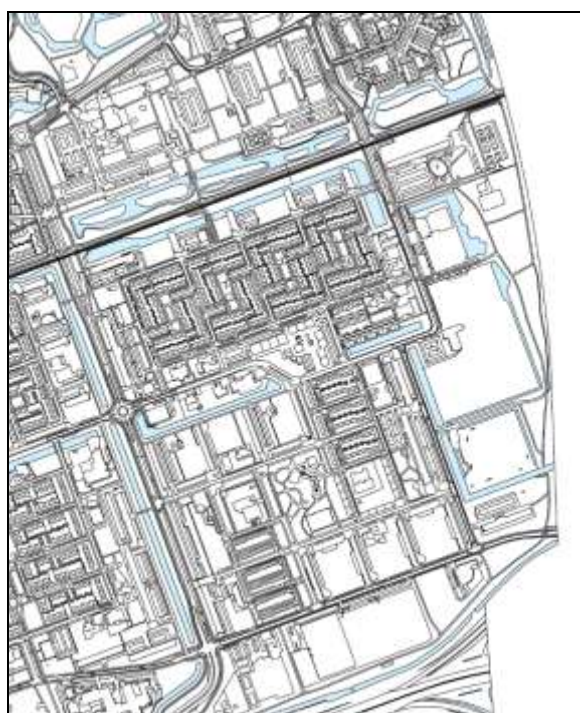
Afbeelding 14 Bebouwing



Afbeelding 15 Wegen en verhardingen



Afbeelding 16 Groen



Afbeelding 17 Water



Afbeelding 18 Netwerk voor gemotoriseerd verkeer (GVVP)



Afbeelding 19 Netwerk voor fietsers (GVVP)



Afbeelding 20 Openbaar vervoer (GVVP)

Parkeren

In de gemeentelijke parkeernota behoort het plangebied tot deelgebied Holy Zuid van het gebied Rest Bebouwde Kom. De bebouwing daar dateert van de jaren zestig van de vorige eeuw en later. Er is bij de opzet rekening gehouden met autobezit van enige omvang. Er zijn duidelijke verschillen in de parkeersituatie die veelal samenhangen met de bouwjaren van de deelgebieden. Hoe later hoe meer parkeerruimte. In het plangebied overheerst de woonfunctie. Voor een gedetailleerde beschrijving van het parkeerbeleid voor het Middengebied wordt verwezen naar paragraaf 6.3.

In de parkeernota is bepaald dat er voor Holy Zuid nog geen generiek beleid wordt ontwikkeld. In geval van herstructurering wordt de noodzaak van invoering van parkeerregulering onderzocht. Uitgangspunt van eventuele ontwikkelingen (nieuwbouw en functiewijziging) 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. Afwijken van de parkeernorm is mogelijk met gebruikmaking van het parkeerfonds.

Bestemmingsplan

De gebiedsontsluitingswegen Reigerlaan, Zwanensingel en Korhoenlaan komen in aanmerking voor de bestemming Verkeer. Alle erftoegangswegen krijgen volgens de systematiek de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Het wezenlijke onderscheid tussen deze bestemmingen is de verkeersfunctie van de wegen versus de verblijfsfunctie. Beide bestemmingen zijn globaal, wat betekent dat er meerdere functies zijn toegestaan (bijvoorbeeld ook groenvoorzieningen en water). Nieuwe parkeervoorzieningen zijn in beide bestemmingen al mogelijk (dit in tegenstelling tot de bestemmingen Water en Groen).

3.3. Groen

Inventarisatie

In het Groenplan Vlaardingen is het groen in deze wijk als volgt beschreven. Holy-Zuid dateert uit de jaren '60-'70 en heeft een stedenbouwkundige opzet van flats met woonvelden langs de hoofdwegen en daarachter de buurten met rijtjeshuizen. Holy-Zuid heeft over het algemeen een groene uitstraling. Dat komt door de combinatie van openbaar groen en de aanwezigheid van tuinen en velden. In de wijk is ook veel oppervlaktewater aanwezig. De wijk ligt aan de rand van Vlaardingen, tegen de Holierhoeksepolder aan. Het buitengebied is voor de inwoners van de wijk goed bereikbaar en beleefbaar, ondanks de dichte groenstrook die op

de grens tussen stad en landschap ligt. In de grotere groenelementen ligt veel ecologisch groen met enkele hotspots. Holy-Noord is een zettinggevoelig gebied. De wijk moet regelmatig worden opgehoogd en dat heeft gevolgen voor het groen. De hoofdwegen zijn voorzien van een robuuste boomstructuur. De hoofdgroenstructuur met voornamelijk natuurlijke beplanting omringt de wijk maar dringt ook door tot diep in deze wijk. De grote groenelementen zijn de Vlaardinger vaart, Wijkpark Holy-Noord, Holysingel, Lepelaarsingel, de sportparken aan de oostrand en het groene lint langs de trambaan/ fietsroute. Als meer wordt ingezoomd op het plangebied valt op dat langs de randen van het plangebied waar veel hoogbouw voorkomt veelal langgerekte groenzones voorkomen. Het voorkomen van hoogbouw tussen openbaar groen is kenmerkend voor de opzet van dit deel van de wijk. Ook tussen het sportpark en gemeentegrens komt een robuuste groene ruimte voor. In het midden van het plangebied liggen vier blokken met laagbouw die per een blok een eigen groene ruimte hebben. Aan de Eksterlaan en op de hoek van de Aalscholverlaan met de Fazantlaan liggen grotere groene ruimtes met speeltoestellen.

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. Speciale aandacht is er voor bomen in bestaande en nieuwe situaties.

Bestemmingsplan

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



Afbeelding 21 Hoofd groenstructuur (Groenplan Vlaardingen)

3.4. Water

Beleidskader

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. De beoogde waterparagraaf is in het kader van de watertoets inmiddels toegestuurd naar het hoogheemraadschap.

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.

Vooraf 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 klimaatsverandering 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 betreft hier een conserverend bestemmingsplan.

Holy-zuidoost maakt onderdeel uit van de polder Vlaardingen-Holy. De bruto oppervlakte van deze polder bedraagt circa 404 ha. De oppervlakte van het watersysteem bedraagt circa 20 ha, wat neerkomt op circa 5%. De bodemgesteldheid kan als volgt worden beschreven: In het zuidelijk deel van de wijk Holy is begin jaren zestig een zandpakket ter dikte van circa 0,50 meter opgebracht. Vanaf 1964 is dit gebied volgebouwd. Het gemiddelde straatpeil in Holy ligt op 1,95 m. –NAP.

De ondergrond in Holy-Zuid bestaat tot een diepte van circa 30 meter uit slappe veenlagen. Dit heeft tot gevolg dat door de aangebrachte zandlaag het veenpakket is samengedrukt, waardoor soms aanzienlijke zettingen zijn veroorzaakt. Vanaf eind jaren '70 zijn delen van Holy-Zuid opnieuw opgehoogd. Het betreffende gebied is een overgangsgebied met plaatselijk nog zeer slappe lagen. Vooral het gebied ten oosten van de Lepelaarsingel is zettingsgevoelig.

Huidige situatie oppervlaktewater

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

- het percolatiecircuit: via de sloot ten noorden van de begraafplaats wordt, met percolatiewater verontreinigd water via een overlaat afgevoerd naar de riolering. Het waterpeil van dit circuit bedraagt 3,20 m –NAP;
- het noordelijke circuit: vanuit de boezem wordt water ingelaten dat via het wijkpark Holy-Noord en de Europaboulevard in westelijke richting terugstroomt. Via een pompput wordt het water naar het begin van de 'waterval' teruggepompt, waarna het opnieuw het circuit kan instromen. Bij hevige neerslag stroomt een deel van het water in de richting van het gemaal aan de Anna Paulownalaan. Het waterpeil van dit circuit bedraagt 3,00 m –NAP;
- het zuidelijke circuit: vanuit de boezem wordt even ten noorden van rijksweg A20 water ingelaten dat via de berm-sloot, het sportterrein aan de oostzijde van Holy-Zuid en de Reigerlaan afstroomt richting eerder genoemd gemaal. Ook hier bedraagt het waterpeil 3,00 m –NAP., behalve in het wat hoger gelegen zuidwestelijk deel, waar het peil 2,50 m –NAP bedraagt.



Afbeelding 22 Oppervlaktewatersysteem

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 huidige situatie zijn de peilstijgingen resp. 12 en 25 cm in het middengebied (NAP -3.00 m) en 7 en 12 cm in het zuidwestelijke gebied (NAP -2.50 m). In het middenscenario 2050 worden deze waarden 18 en 35 respectievelijk 10 en 13 cm. Dit betekent dat zowel nu als in 2050 wordt voldaan aan de gestelde eis en dat de huidige berging voldoende is. Er is dus geen wateropgave

Huidige situatie grondwater

In de wijk Holy zijn 30 peilbuizen geplaatst, waarvan een aantal al vanaf 1987 2x per maand wordt gemonitord. De gemiddelde grondwaterstand is circa NAP -2,75 m. Bij een gemiddelde maaiveldhoogte van NAP -1,95 m betekent dit een ontwateringsdiepte van circa 80 cm. Een kenmerkend beeld in Holy is een tijdelijke verhoging van de grondwaterstand na een ophoging. Hier is duidelijk sprake van een verstoring die zich geleidelijk moet herstellen.

In en rond het plangebied staan 6 peilbuizen. Er is in het gebied geen grondwateroverlast. De bebouwing is onderheid. Als gevolg van zakkingen kunnen kruipruimten van woningen vochtig worden. De eigenaren wordt erop gewezen dat het hier een eigen verantwoordelijkheid betreft de kruipruimten op hoogte te houden.

Huidige situatie riolering

Het rioolstelsel in de wijk Holy is overwegend van het gemengde type. Bij nieuwbouw wordt het water van de daken en de schone verharde oppervlakken direct naar de naastgelegen singels afgevoerd. In verband met de zetting van de wijk worden enkele delen nog opgehoogd. Waar mogelijk zullen hier de daken en de schone verharde oppervlakken van de riolering worden afgekoppeld en direct op het singelsysteem worden gezet. Ook kunnen delen via een verbeterd gescheiden systeem naar de singel worden afgevoerd.

Het rioolstelsel heeft een aantal overstortmogelijkheden om bij hevige neerslag rioolwater in de singels te kunnen lozen. De drempels van de overstorten staan 20 cm hoger dan de aangrenzende singelwaterstand.

Huidige situatie waterkwaliteit

Het oppervlaktewatersysteem kent enkele knelpunten:

- het ingelaten water vanuit de Vlaardingsevaart is zeer voedselrijk, waardoor het water in de singels wordt verontreinigd;
- het ingelaten water in het zuidelijke circuit stroomt eerst door de bermsloot van de rijksweg, waardoor verontreinigingen kunnen worden meegevoerd;

In het kader van de watersysteemanalyse t.b.v. het Waterplan is een zogenoemde TEWOR-toets uitgevoerd. Dit is een onderzoek naar de gevolgen van overstortingen vanuit het rioolstelsel op de zuurstofhuishouding van de watergangen. Gebleken is dat zich bij een 100% belasting geen problemen voordoen.

Toekomstige situatie watersysteem

Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Waterkwantiteit

Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan. Er is geen wateropgave en er zijn geen maatregelen aan het watersysteem voorzien.

Waterkwaliteit en ecologie

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

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-uitloegende materialen is voorschrift, ook in gebieden met een gemengd stelsel.

Grondwater

De huidige grondwaterstand geeft geen aanleiding om maatregelen te treffen.

Watertoets

Het bestemmingsplan is in het kader van de watertoets aangeboden aan het hoogheemraadschap van Delfland. Op 5 september 2012 heeft het Hoogheemraadschap een positief advies gegeven over deze waterparagraaf. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het bestaande relevante oppervlaktewater opgenomen in de bestemming Water. Water wordt ook mogelijk gemaakt in overige bestemmingen. Hierbij zijn aan alle aspecten die van belang zijn vanuit het aspect water invulling gegeven.

3.5. Beschermde natuur

Kader

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

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

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

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

1. Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese richtlijn. Dwingende reden van openbaar belang is geen reden om ontheffing te verlenen.
2. Strikt beschermde soorten, waaronder soorten die op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen: voor deze soorten is alleen ontheffing mogelijk wanneer er een dwingende reden van groot openbaar belang is, alternatieve oplossingen ontbreken en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (tabel 3 Ffwet).

3. Andere, niet algemeen voorkomende soorten, met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk bij een gunstige staat van instandhouding van de soort (tabel 2 Ffwet). Het is mogelijk om bij ruimtelijke ontwikkelingen te werken via een goedgekeurde gedragscode.
4. Beschermde, meer algemene soorten: voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht (tabel 1 Ffwet).

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

Inventarisatie

Met behulp van de gebiedendatabase van het ministerie van LNV is nagegaan of er in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden aanwezig zijn. Op ruime afstand (circa 1 km) van het plangebied is natuur behorende tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aanwezig (Vlaardingse Vaart). Door de grote afstand is dit EHS-gebied niet relevant voor onderhavig bestemmingsplan. Het dichtsbijzijnde Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten, wetlands of nationale parken bevindt zich op een afstand van ca. 6 km vanaf het plangebied (Oude Maas; Natura 2000). Zie afbeelding 22. Door deze grote afstand is dit Natura 2000-gebied niet relevant voor onderhavig bestemmingsplan.

In de bestaande situatie is de woonbebouwing gelegen rondom groen- en waterpartijen. Dergelijk binnenstedelijk groen kan van waarde zijn voor (beschermde) flora en fauna. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan, blijft de groenblauwe structuur onaangetast en is er in het kader van het bestemmingsplan geen concrete aanleiding om ecologisch onderzoek uit te voeren. In het bestemmingsplan worden wel geringe uitbreidings- en wijzigingsmogelijkheden geboden. Als er bij toepassing van deze flexibiliteitsbepalingen aanleiding bestaat voor het afwegen van de invloed van de plannen op aanwezige natuurwaarden, 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. Dat kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij het verwijderen van (hoogopgaand) groen, bebouwing of het dempen van water. In die situaties zal overigens de omgevingsvergunning voor de activiteit kappen of slopen respectievelijk de keurvergunning een dergelijk onderzoek van de aanvrager eisen. Overigens is te allen tijde de algemene Zorgplicht uit de Ffwet van kracht, waarmee de belangen van flora en fauna afdoende zijn veilig gesteld.

Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt van het aspect beschermde natuur geen belemmeringen.



Afbeelding 23 Uitsnede gebiedendatabase Ministerie van VROM



Afbeelding 24 Woningcorporaties



h 2e generatie na-oorlogs hoogbouw (h)
h wederopbouw: 1e generatie na-oorlogs

Afbeelding 25 Woonmilieus (uit Ruimtelijke structuurschets)

3.6. Woningen

Inventarisatie

Het plangebied is een woonwijk met vooral huurwoningen van zowel Woningstichting Samenwerking Vlaardingen als Stichting Waterweg Wonen. Slechts een klein deel van het plangebied bevat koopwoningen. Het gaat om de appartementen boven het buurtwinkelcentrum Holierhoek, het inbreidingsplan aan het Sternpad en de Zilvermeeuwlaan en de appartementencomplexen langs de Korhoenlaan en op de hoek Lepelaarsingel/Reigerlaan.

Er zijn op grond van de Ruimtelijke Structuurschets binnen Vlaardingen vijf woonmilieus¹ te onderscheiden op grond van bouw- en verkavelingsvorm en ligging in de stedelijke structuur. De woonmilieus van het plangebied wordt getypeerd als '2e generatie na-oorlogs hoogbouw (h)' en 'wederopbouw: 1e generatie na-oorlogs' (zie afbeelding 24). Kenmerken zijn de repeterende bouw in grotere complexen, de strak doorgevoerde scheiding tussen wonen, werken en voorzieningen, een groot aandeel kleine woningen en huurwoningen en veel openbaar toegankelijk groen. De woongebouwen zijn meestal in hoogbouw uitgevoerd.

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 (zie paragraaf 4.1).

Erfbebouwing

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

Dakkapellen

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



Hoogbouw aan de randen van de wijk



Rijteswoningen centraal in het plangebied



Portieklats aan de Reigerlaan (buurtwinkelcentrum)



Twee-onder-een-kapwoningen aan de Zilvermeeuwlaan (recente inbreiding)



Apartmentencomplex aan de Korhoenlaan (recente inbreiding)



Apartmentencomplex aan de Reigerlaan (recente inbreiding)

Afbeelding 26 Verschillende woningtypen

¹ 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)

Bestemmingsplan

De aanwezige grondgebonden woningen krijgen de bestemming Wonen-1. De woningen in rij krijgen de aanduiding 'aaneengebouwd'. De twee-onder-een-kapwoningen krijgen de aanduiding 'twee-aaneen'. 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.

Voor het overige geldt dat bouwvergunningvrij bouwen onverkort is toegestaan.

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. In het plangebied gaat het om de volgende zaken:

Adres	Naam	Soort
Reigerlaan 2	Supermarkt Sancak	Supermarkten e.d. winkels alg.ass.v.gm
Reigerlaan 6	Bakkerij Holy	Bakker
Reigerlaan 8	Daily voor 't Gemak Tabaksspeciaalzaak	Tabaksspeciaalzaak / PostNL
Reigerlaan 20	Schell Tweewielers	Winkels in fietsen en bromfietsen
Reigerlaan 42	Bot Wonen en Slapen	Groothandel in huismeubilair
Reigerlaan 50	Lidl	Supermarkten e.d. winkels alg.ass.v.gm

Tabel 1 Overzicht aanwezige detailhandel (stand van zaken maart 2012)

Beleid

Het beleid is neergelegd in de Economische visie, de Detailhandelsnota, de Visie Vitalisering binnenstad en de Nota standplaatsenbeleid. In het algemeen streeft de gemeente naar meer synergie tussen diverse economische functies en een kwaliteitsverbetering van de detailhandel en horeca. Winkelcentrum Holiërhoek is een buurtwinkelcentrum met een verzorgingsgebied van 10.000 inwoners. Het maximale aantal standplaatslocaties wordt vastgesteld op 1. Het aantal kerstboomlocaties wordt vastgesteld op 1.

Bestemmingsplan

Aangezien het gaat om buurtwinkelcentrum met zowel dienstverlening, detailhandel en horeca met daarboven woningen wordt deze functie ondergebracht in de bestemming Gemengd-1. Enkel aan een wijkwinkelcentrum wordt de bestemming Centrum toegekend.

3.8. Dienstverlening

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. In het plangebied gaat het om de volgende zaken:

Adres	Naam	Soort
Reigerlaan 4	Beauty Salon Violet	Haarverzorging
Reigerlaan 12-14	Toko Tropical	Eventcatering
Reigerlaan 24	Mailex	Secretariële dienstverlening
Reigerlaan 28-30	Mediq Apotheek Holierhoek	Apotheken
Reigerlaan 34	Videocorner Vlaardingen	Videotheken
Reigerlaan 36	Tandprothetische Praktijk J. Hengstz V.O.F.	Tandtechnische bedrijven
Korhoenlaan 5	Clausing Bouw Begeleiding	Zakelijke dienstverlening
Korhoenlaan 5A	Computer Home Vlaardingen	ICT dienstverlening
Kraanvogel 2a	Geen	staat leeg (voorheen accountantskantoor)

Tabel 2 Overzicht aanwezige dienstverlening (stand van zaken maart 2012)

Beleid

In het algemeen streeft de gemeente naar meer synergie tussen diverse economische functies en een kwaliteitsverbetering van de detailhandel en horeca.

Bestemmingsplan

Aangezien het gaat om buurtwinkelcentrum met zowel dienstverlening, detailhandel en horeca met daarboven woningen wordt deze functie ondergebracht in de bestemming Gemengd-1. Enkel aan een wijkwinkelcentrum wordt de bestemming Centrum toegekend.

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. De aanwezige horeca bevindt zich verspreid over de wijk. Het gaat om de volgende gelegenheden:

Adres	Naam	Soort	Categorie
Reigerlaan 10	Snack- en Lunchroom/Petit-Restaurant Holy-Inn	Cafetaria's, lunchrooms, snackbars e.d.	2
Reigerlaan 18	Pizza Prima	Restaurants	2
Reigerlaan 22	Shoarma Troje	Cafetaria's, lunchrooms, snackbars e.d.	2
Reigerlaan 32	V.O.F. Chinees Indisch Restaurant "Tim Hong"	Restaurants	2
Reigerlaan 38	Shoarma "Tantha"	Cafetaria's, lunchrooms, snackbars e.d.	2
Reigerlaan 40	Tapperij De Stulp	Cafés	3

Tabel 3 Overzicht aanwezige horeca (stand van zaken maart 2012)

Beleid

Het beleid ten aanzien van horeca is neergelegd in de Horecanota 2010. In het algemeen streeft de gemeente naar meer synergie tussen diverse economische functies en een kwaliteitsverbetering van de detailhandel en horeca. Buiten het directe centrum en kernwinkelgebied is uitbreiding met horeca niet wenselijk en geldt een consoliderend beleid. Het aantal horecagelegenheden mag niet verder toenemen. Verder is er een opsplitsing opgenomen in een viertal (horeca)categorieën (zie paragraaf 6.3).

Bestemmingsplan

De aanwezige horecagelegenheden krijgen de bestemming Gemengd – 1 (waarin horeca is toegestaan). In de regeling wordt opgenomen dat categorie 1 en/of 2 zijn toegestaan. Het aantal horecagelegenheden in deze bestemming wordt vastgelegd op het bestaande aantal.

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, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen. In het plangebied zijn geen bedrijfspanden aanwezig (detailhandel, dienstverlening en horeca niet inbegrepen). Wel zijn er enkele nutsvoorzieningen aan de Fazantlaan 361, Reigerlaan 55 en Eksterlaan 125 en 128

Beleid

Nutsvoorzieningen dienen behouden te blijven.

Bestemmingsplan

Nutsvoorzieningen krijgen een bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening'. Op deze plek is uitsluitend een nutsvoorziening toegestaan.

3.11. Maatschappelijke voorzieningen

Inventarisatie

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

Adres	Naam	Soort
Reigerlaan 47a	Protestantse gemeente Vlaardingen	Kerk
Reigerlaan 51	Parochie De Goede Herder	Kerk
Reigerlaan 53	Van Zanden Orthodontie	Praktijk voor orthodontie
Reigerlaan 57	Dagcentrum Scala	Activiteitencentrum voor ouderen
Reigerlaan 100	Ontmoetingscentrum De Bijenkorf	Activiteitencentrum voor ouderen
Korhoenlaan 4	De Mavo Vlaardingse Openbare Scholengroep	Middelbaar onderwijs
Korhoenlaan 7	Merlijntheater	Sociaal-cultureel centrum, podiumkunsten
Kraanvogellaan 99	Stichting Voor Interconfessioneel (Rk/Pc) en Katholiek Onderwijs	Basisonderwijs
Kraanvogellaan 101	Stichting Voor Interconfessioneel (Rk/Pc) En Katholiek Onderwijs	Basisonderwijs
Over De Dammen 4	Careyn Kraamzorg Vlaardingen	Kraamzorg

Tabel 4 Overzicht aanwezige maatschappelijke voorzieningen (stand van zaken maart 2012)

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 en medische dienstverlening krijgen de bestemming Maatschappelijk. Het sociaal-cultureel centrum krijgt een bestemming Maatschappelijk met een nadere aanduiding 'cultuur en ontspanning'. Binnen deze aanduiding zijn ook andere functies zoals ateliers, podiumkunsten en bioscopen en/of musea en toeristische attracties en/of muziek- en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra toegestaan. In de bestemming Maatschappelijk zijn verschillende functies uitwisselbaar. In deze bestemming is ook kinderopvang mogelijk. 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, volkstuinten, et cetera, zulks met uitzondering van sport.

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

Adres	Naam	Soort
Korhoenlaan 6	K.V. Vlaardingen	Korfbalvereniging
Zwaluwenlaan 478	Hoogendijk Sport & Fitness Holding B.V.	Fitness
Zwaluwenlaan 480	S.C. Vlaardingen	Honkbal- en softbalvereniging
Zwaluwenlaan 500	V.V. Zwaluwen	Voetbalvereniging

Tabel 5 Overzicht aanwezige voorzieningen (stand van zaken maart 2012)

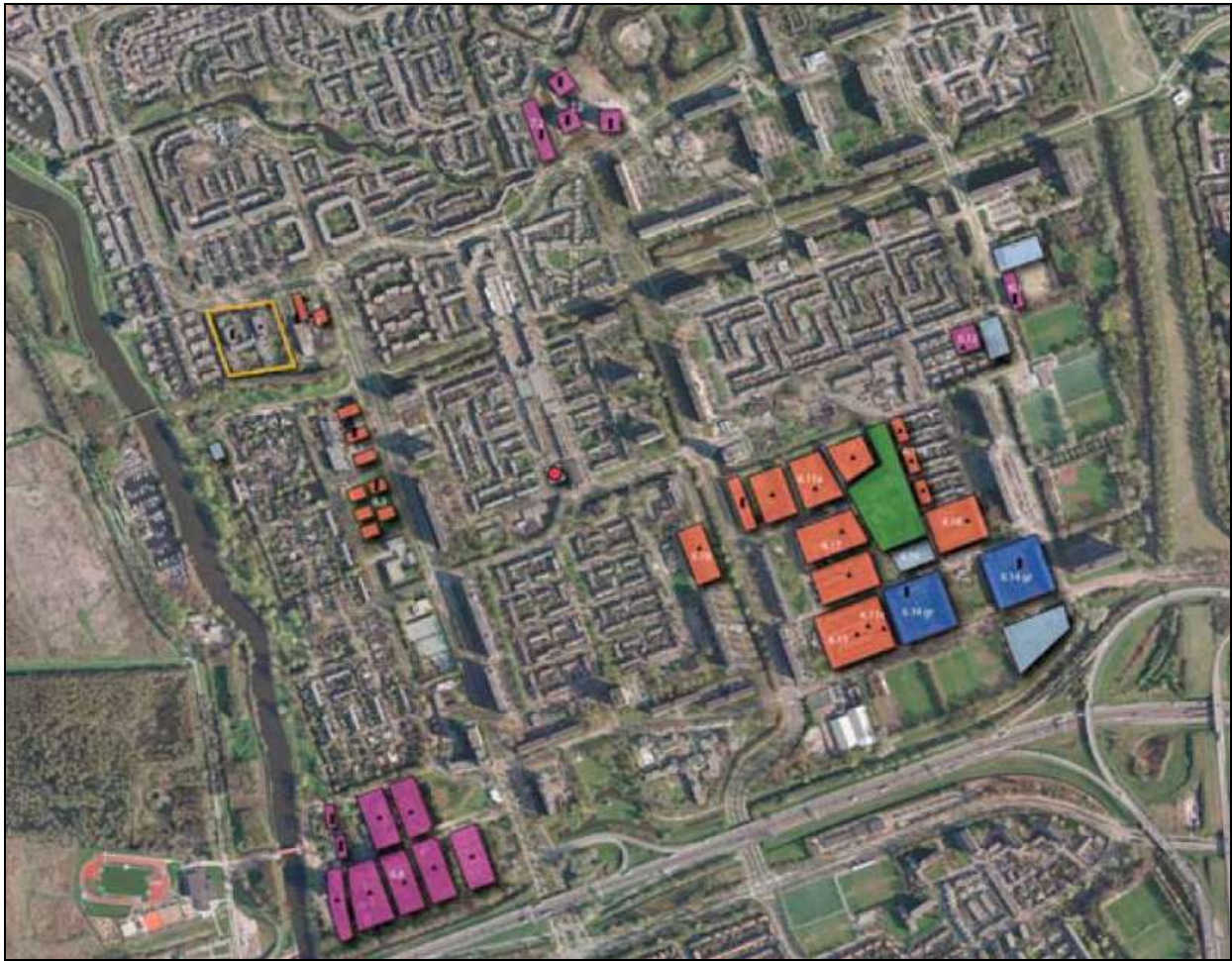
In het plangebied bevinden zich openbare speelvoorzieningen. De belangrijkste speelvoorzieningen zijn te vinden aan de Eksterlaan en de Aalscholverlaan. Verspeid over de wijk komen er nog enkele kleine speelveldjes voor.

Beleid

In het algemeen streeft de gemeente naar meer synergie tussen diverse economische functies. 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.

Bestemmingsplan

De meeste sportgerelateerde voorzieningen liggen in de bestemming Sport. K.V. Vlaardingen maakt gebruik van de sporthal en de twee velden van de Mavo Vlaardingse Openbare Scholengroep (VOS). Hiervoor is een aanduiding 'sport' opgenomen.



Afbeelding 27 Gebiedsvisie Holy

GEBIEDSVISIE Holy

PROGRAMMA WONINGEN EN VOORZIENINGEN

	nieuwbouw woningen
	sloop/nieuwbouw woningen
	nieuwbouw voorzieningen
	aanleg groenvoorzieningen
	renovatie
	ontwikkelingslocatie
	speciale plek
	eengezinswoningen
	appartementen

4. ONTWIKKELINGEN

4.1. Gebiedsvisie

De ruimtelijke visie op Vlaardingen en Holy in het bijzonder is neergelegd in de volgende plannen: de Ruimtelijke structuurschets 2020, de Actualisatie Stadsvisie 'Koers op 2020', het Actieplan Wonen en de Gebiedsvisie Holy (zie paragraaf 6.3). Voor wat betreft het wonen is belangrijk dat er wordt gestreefd naar meer differentiatie in het woningaanbod en andere woonmilieus. Hierbij wordt de nadruk gelegd op het realiseren van eengezinswoningen in een groenstedelijk woonmilieu. Met betrekking tot het plangebied zijn vier ontwikkelingen in de gebiedsvisie opgenomen. Van deze visie zijn inmiddels twee ontwikkelingen gerealiseerd, namelijk: de middelbare school en een nieuwe appartementencomplex langs de Korhoenlaan. Op de hoek Kraanvogellaan en Korhoenlaan is ter plaatse van de twee schoolgebouwen een nieuwbouwlocatie voor woningen en nieuwbouw van voorzieningen voorzien. Hiervoor zijn nog geen concrete plannen. De scheiding van functies is kenmerkend voor de opzet van de wijk. In dat licht blijft de voorzieningenstrook langs weerszijden van de Reigerlaan behouden. Daar waar leegstand van gebouwen aan de orde is, zal worden onderzocht in hoeverre herbruik ervan mogelijk is. Indien dat niet het geval is, zal pas transformatie naar woningbouw aan de orde zijn.

4.2. Stedenbouwkundige verkenning en toekomstvisie Voorzieningszone (concept)

Nu de herstructurering van Holy Zuid op onderdelen begonnen is, dient zich de vraag aan of de centrale groene voorzieningszone voldoende tegemoetkomt aan de veranderende eisen van deze tijd. Dit probleem is allereerst gesignaleerd in het Actieplan Wonen. De groene voorzieningszone, ooit bedoeld als centraal gelegen groengebied waarbinnen veel maatschappelijke voorzieningen van de wijk geclusterd zijn, lijkt door de jaren heen zijn centrale rol binnen de wijk enigszins kwijt te zijn geraakt. Op dit moment wordt onderzocht hoe deze centrale rol van de voorzieningszone ook in de toekomst gewaarborgd kan worden en welke ruimtelijke ingrepen hiervoor nodig zijn. Dit moet uiteindelijk resulteren in een stedenbouwkundige verkenning en toekomstvisie voor de gehele voorzieningszone, waaronder ook de voorzieningszone aan beide zijden van de Reigerlaan en buurtwinkelcentrum Holiërhoek. Eventuele ingrepen zijn hierdoor nog prematuur, waardoor in dit bestemmingsplan geen rekening is gehouden met deze verkenning en toekomstvisie.

4.3. Wijkeconomie

In het coalitieakkoord 2011-2014 is opgenomen dat de gemeente het realiseren van woon-/werkcombinaties en kleinschalige bedrijvigheid (wijkconomie) in de wijken stimuleert. Op dit moment is dat punt uit het coalitieakkoord echter nog niet uitgewerkt. Vooral nog kan er het volgende over worden gezegd.

"Wijkeconomie kan worden gedefinieerd als het volledig benutten van de economische potenties van een wijk en haar bewoners, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de economische vitaliteit en de leefbaarheid van een wijk. Werken aan wijkeconomie betekent ervoor zorgen dat ondernemers de vele kansen die in oude stadswijken liggen, ook kunnen grijpen. Het betekent ook zorgen voor een goede menging van wonen en werken en ruimte voor bedrijvigheid bij nieuwbouwprojecten en herstructurering. Wijkeconomie heeft per definitie te maken met functiemenging. Voor de wijkeconomie is vooral de menging op pand-, bouwblok- en wijkniveau relevant. Het bestemmingsplan is het instrument om functiemenging te reguleren. De vraag daarbij is hoe streng dat moet. Flexibiliteit kan worden ingebouwd in zowel het toegestane gebruik van bedrijfsruimtes, als het mogelijk maken van het werken vanuit thuis."²

Bij functiemenging op pandniveau gaat het om de aanwezigheid van woningen en werkruimten binnen één pand (woonwerkruimten). In het bestemmingsplan is beroep en bedrijf aan huis

² Handboek Wijkeconomie, Ministerie van Economische Zaken

overall toegestaan in de woonbestemming, mits dit een beperkte omvang, uitstraling en hinder heeft en ondergeschikt is aan de woonfunctie. 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. Dit is overigens een regeling die doorgaans in nieuwe bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Bij functiemenging op bouwblokniveau gaat het om een clustering van gebouwen, waarbij één of meerder panden een volledige woon- of werkfunctie hebben óf de mogelijkheid dat de werkfuncties zich op de begane grond bevinden met daarboven woningen. In het buurtwinkelcentrum Holiërhoek komen werkfuncties op de begane grond voor. Het bestemmingsplan maakt in sommige gevallen flexibel gebruik mogelijk van de begane grond van die panden die op dit moment al worden gebruikt ten behoeve van diverse economisch relevante functies (detailhandel, dienstverlening, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning (zie hoofdstuk 3). Daar waar dat is gewenst is dit toegestaan via het opnemen van de bestemming Gemengd, waarbinnen de diverse bovengenoemde functies zijn toegestaan. De toegestane (milieu)hinder is een aandachtspunt; als er sprake is van direct aangrenzende woningen zal in principe slechts (milieu)categorie 1 zijn toegestaan. Nieuwe detailhandel is niet mogelijk gemaakt, aangezien er met betrekking tot nieuwe detailhandel wordt gekozen voor vestiging in de bestaande winkelcentra. Nieuwe horeca is niet mogelijk gemaakt, want daarvoor geldt een consoliderend beleid (zie paragraaf 3.9).

Met betrekking tot de (planologisch-juridische) vorm is relevant dat het bovenstaande mogelijk is gemaakt zónder nadere procedure in het kader van het bestemmingsplan (zoals afwijking, voorheen vrijstelling van het bestemmingsplan). Dat scheelt dus (procedure)tijd voor de betreffende partijen.

4.4. Kwikstaartweg 2^e fase

Rond het jaar 2000 zijn op de locatie Kwikstaartweg 28 woningen gerealiseerd. De locatie wordt begrensd door de Kwikstaartweg, De Kraanvogellaan, de Korhoenlaan en de Reigerlaan. Aan de westzijde van de locatie staan twee schoolgebouwen die of buiten gebruik zijn of buiten gebruik raken. Dit biedt mogelijkheden om het woonveld uit te breiden met nieuwe woningen. Ook bestaat de mogelijkheid om maximaal vier woon/werkeenheden toe te voegen of om een gebouw met een maatschappelijke bestemming mogelijk te maken.

In dit bestemmingsplan is omwille van deze ontwikkeling een uit te werken woongebied bestemming opgenomen. Deze uit te werken staat maximaal 20 nieuw te bouwen woningen toe met een maximale goothoogte van 5,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8,5 meter. Bij het realiseren van woon-werkeenheden en/of bij het realiseren van een gebouw voor maatschappelijke doeleinden zal dit aantal substantieel minder worden. Voor de hoogten van goot- en bouwhoogte van de woon-werkeenheden gelden dezelfde maxima, zoals bij de woningen met daaraan toegevoegd een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Bij het realiseren van een gebouw voor maatschappelijke doeleinden geldt een maximale bouwhoogte van 8,5 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 60% van het bijbehorende perceel. Deze uitwerkingsregels zijn de uitkomst van drie mogelijke verkavelingsmodellen, die zijn afgestemd op de omgeving. Zo ontstaat er een basis om de nieuwe bebouwing en het gebruik op een zorgvuldige manier aan te laten sluiten op het gebruik en de bebouwingskarakteristiek van de omliggende bebouwing. Hierbij is de stedenbouwkundige opzet van de reeds gerealiseerde woningen een belangrijk uitgangspunt. Het ontwerpproces moet in nauwe samenwerking met de gemeentelijk stedenbouwkundige worden ontwikkeld.

De ontwikkeling aan de Kwikstaartweg is vervat als uitwerkingsplicht in onderhavig bestemmingsplan. Een dergelijk bestemmingsplan moet eerst worden uitgewerkt voordat er omgevingsvergunningen voor het bouwen kunnen worden verleend. Deze planvorm is zinvol wanneer bij het mogelijk maken van een nieuwe ontwikkeling nog niet precies duidelijk is hoe deze ontwikkeling eruit gaat zien. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast met daarin

een uitwerkingsplicht met bijbehorende uitwerkingsregels. Hiermee geeft de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders de plicht mee om tijdens de duur van het bestemmingsplan een uitwerkingsplan op te stellen binnen de kaders van de uitwerkingsregels. Het uitwerkingsplan moet binnen de planperiode (10 jaar) van onderhavig bestemmingsplan uitgewerkt worden.

Op hoofdlijnen moet bij een bestemmingsplan dat een uitwerkingsplicht bevat de haalbaarheid van de ontwikkeling worden aangetoond. Een deel van de hiervoor benodigde onderzoeken kan als voorwaarde in de uitwerkingsregels worden opgenomen. Hieronder wordt de haalbaarheidstoets beschreven.

Uitvoerbaarheid

Geluid

In het kader van het bestemmingsplan zijn op representatieve punten langs de belangrijkste wegen in en rondom het plangebied berekeningen uitgevoerd om de toekomstige akoestische belasting (Lden) te bepalen. Op basis van het model Geomilieu is een prognose gemaakt voor de geluidbelasting in 2020 (inclusief aftrek). Hieruit blijkt dat aan de randen van de locatie de geluidbelasting ten hoogste 60 dB bedraagt. Voor het binnengebied bedraagt de geluidbelasting maximaal 55 dB. Dit betekent dat hogere grenswaarden nodig zijn. Op dit moment is de ligging van de voorgevels nog niet bekend. In het kader van het uitwerkingsplan zal een akoestisch onderzoek de daadwerkelijke geluidsbelasting op de voorgevel moeten bepalen op grond waarvan hogere grenswaarden kunnen worden bepaald. Op basis van het onderzoek in dit bestemmingsplan wordt het plan op het gebied van wegverkeerslawaai uitvoerbaar geacht.

Bodem

Vanwege het feit dat er nog geen concreet bouwplan ligt en een bodemonderzoek slechts beperkt houdbaar is, dient bodemonderzoek plaats te vinden in het kader van het uitwerkingsplan.

Flora en fauna

Flora en fauna is aan verandering onderhevig. Bij de daadwerkelijke ontwikkeling van de locatie zal de flora en fauna op dat moment in kaart worden gebracht en eventuele maatregelen worden getroffen.

Luchtkwaliteit

Volgens de monitoringstool is ter hoogte van de tunnelmond A4 Delft Schiedam in 2015 en 2020 sprake van overschrijding voor NO₂. De overschrijdingen liggen echter buiten het plangebied. Ter hoogte van de ontwikkeling wordt voldaan aan de grenswaarden. De ontwikkeling zelf gaat uit van maximaal 20 woningen waardoor niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de luchtkwaliteit (NIBM).

Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied liggen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. De ontwikkeling draagt niet bij aan het verhogen van het groepsrisico.

Archeologie

Aangezien de ontwikkeling groter is dan 100 m² dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Deze onderzoeksplicht kan naar het uitwerkingsplan worden verplaatst.

Water

Nieuwe ontwikkelingen moeten zijn voorzien van een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel. Het gebruik van niet-uitlogende materialen is voorschrift, ook in gebieden met een gemengd stelsel. Aan de hand van de concrete ontwikkeling kunnen de consequenties en maatregelen op het gebied van water in beeld worden gebracht en zal advies worden gevraagd aan het hoogheemraadschap.

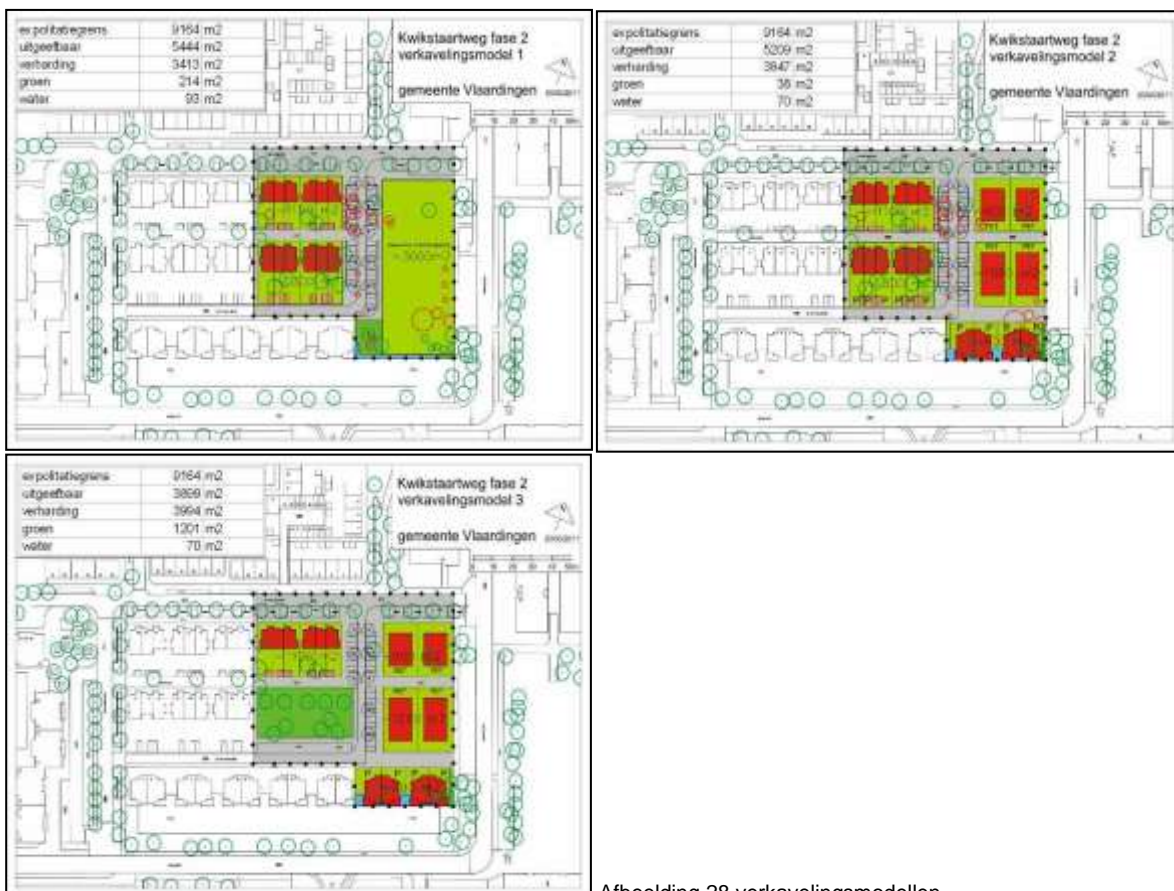
Bedrijven en milieuzonering

In de nabijheid van het plangebied liggen geen bedrijven die belemmerend kunnen zijn voor de ontwikkeling.

4.5. Scootmobielbergingen

In de afgelopen jaren/decennia is er steeds meer aandacht gekomen om mensen langer in de eigen vertrouwde omgeving te kunnen laten functioneren. Met name door het voorhanden zijn van allerlei hulpmiddelen, en het verbeteren van bestaande hulpmiddelen, kan worden voorkomen dat de verminderde mobiliteit leidt tot een sociaal isolement. Naast allerlei aanpassingen binnen het eigen huis zien we in de laatste jaren steeds vaker de 'scootmobiel' in het straatbeeld verschijnen. De scootmobiel is een vorm van vervoer die er voor zorgt dat verminderde mobiliteit wordt opgevangen door een zelfstandige manier van (binnenstedelijk) vervoer. Met name bij de grotere appartementencomplexen en flats is er een grotere behoefte aan opslagruimte, die voldoende ruimte biedt om de scootmobiel te kunnen beschermen tegen weersinvloeden, tegen vandalisme en die tevens moet voorzien in de mogelijkheid tot het opladen van de accu's. In de regel passen de scootmobielbergingen niet in het bestemmingsplan, omdat ze in de bestemming Groen of Verkeer zijn gesitueerd. Dit leidt vaak tot omvangrijke procedures om deze alsnog toe te staan.

Naar aanleiding van deze maatschappelijke ontwikkeling is de wens ontstaan om een algemene afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen om grenzend aan iedere bestemming Wonen – 2 (gestapelde woningen) een scootmobielberging te kunnen realiseren van maximaal 150 m². Op die manier kan binnen bepaalde kaders medewerking worden verleend aan scootmobielbergingen.



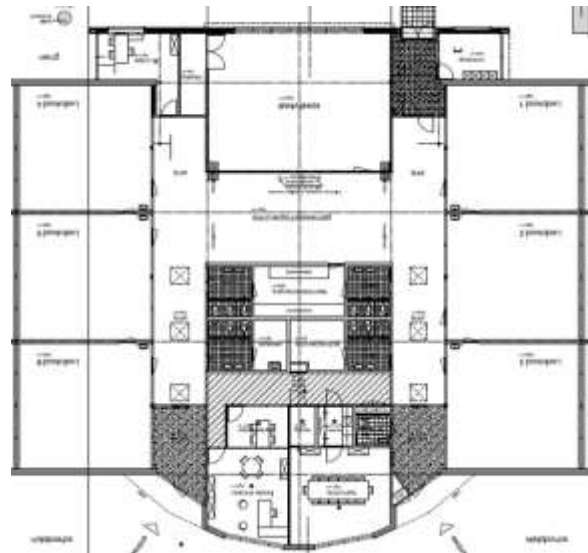
Afbeelding 28 verkavelingsmodellen

4.6. Uitbreiding schoolgebouw Kraanvogellaan 101

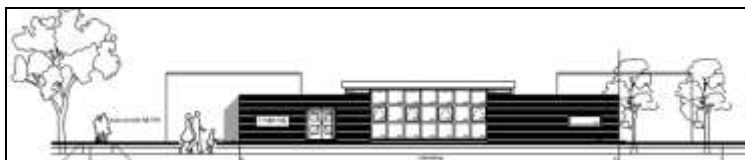
Om het schoolgebouw te laten voldoen aan de wensen en eisen van deze tijd is een uitbreiding en interne verbouwing nodig van het schoolgebouw. Het voornemen is om het schoolgebouw op eigen terrein vanuit de gevel 3,1 meter uit te breiden in de richting van de Kraanvogellaan. Door verplaatsing van het speellokaal naar deze uitbreiding komt ruimte vrij om een gemeenschapsruimte te realiseren aansluitend aan het nieuwe speellokaal. Hieronder is de uitbreiding weergegeven:



Afbeelding 29 situatietekening (uitbreiding in blauw)



Afbeelding 30 plattegrond uitbreiding



Afbeelding 31 zicht op noordgevel

5. MILIEUHINDER

5.1. Algemeen

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

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

Eén van de strategische doelen van het milieubeleid in Vlaardingen is dat duurzame ontwikkeling en omgevingskwaliteit uitgangspunten zijn voor de stedelijke vernieuwing. Concretisering vindt plaats in een bestemmingsplan 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

Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- aan de westzijde door de Lepelaarsingel;
- aan de noordzijde door de Europaboulevard;
- aan de oostzijde door de gemeentegrens;
- aan de zuidzijde door de Reigerlaan / Zwaluwensingel / Zwanensingel.

Het autoverkeer op de doorgaande wegen in en rondom het plangebied, de Reigerlaan, de Korhoenlaan, de Lepelaarsingel, de Zwanensingel en de Zwaluwenlaan vormt een potentiële geluidhinderbron. Het autoverkeer op deze wegen vormt een potentiële geluidhinderbron. 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 (Lden) te bepalen. Op basis van het model Geomilieu is een prognose gemaakt voor de geluidbelasting in 2020 (inclusief aftrek). Zie onderstaande tabel en bijbehorende kaart. De kaart wijkt overigens af van de tabel omdat deze exclusief de wettelijke aftrek van 5 dB voor binnenstedelijk wegverkeer en 2 dB voor rijkswegen is.

	Woningen gelegen aan	Maximale geluidbelasting op de gevel inclusief aftrek
-	Zwanensingel	60 dB
-	Reigerlaan	60 dB
-	Korhoenlaan	60 dB
-	Lepelaarsingel	60 dB
-	Fazantlaan	60 dB
-	Aalscholverlaan	50 dB

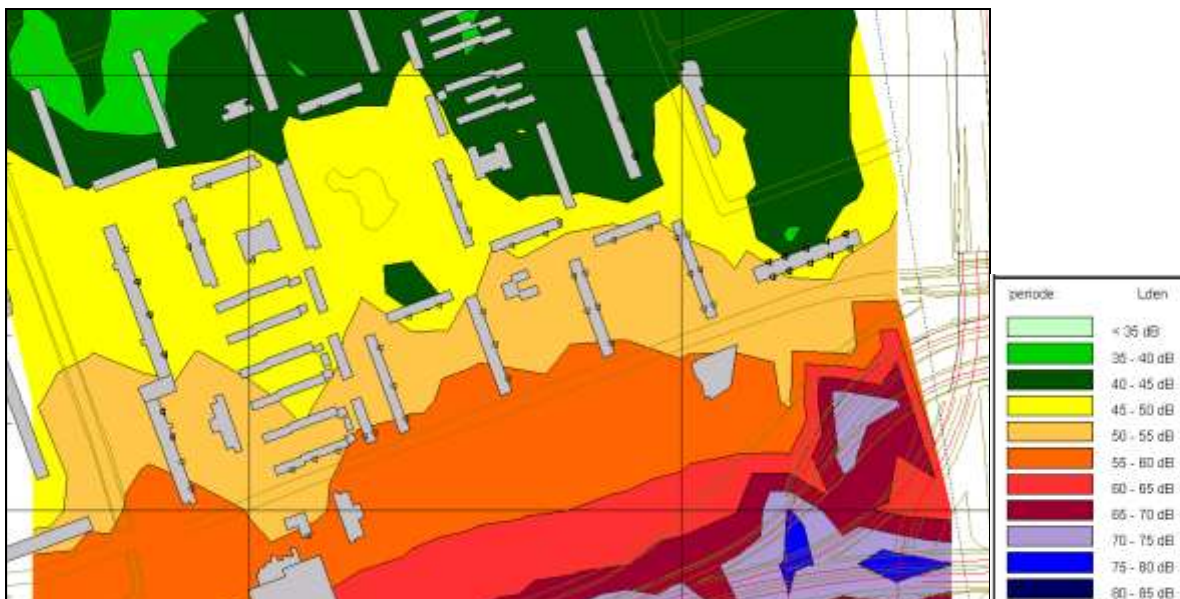
Op representatieve punten langs de A20 zijn eveneens berekeningen uitgevoerd om de toekomstige akoestische belasting (Lden) van de aangrenzende woningente bepalen. Op basis



van het model Geomilieu ten behoeve van het Tracébesluit A4 Delft-Schiedam is een prognose gemaakt voor de geluidbelasting in 2020 (inclusief aftrek). Voor de woningen in het plangebied die het dichtst bij de A20 liggen, bedraagt de geluidbelasting maximaal 55 db. Het merendeel van de woningen kent een geluidbelasting tussen de 45 en 50 dB



Afbeelding 32 geluidszonering Geomilieu



Afbeelding 33 geluidszonering Geomilieu Tracébesluit A4 Delft-Schiedam

Conclusie

Voor delen van het plangebied is de geluidsbelasting aanzienlijk, maar voor stedelijk gebied en gelet op de ligging aan drukke wegen niet uitzonderlijk. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar nergens is sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde (63 dB). Ook grenzend aan de A20 is geen sprake van overschrijding van de maximale ontheffingswaarde (63 dB). In de nabijheid van de doorgaande wegen rondom het plangebied, waaronder de A20, worden tevens geen nieuwe geluidgevoelige functies toegevoegd. Het betreft dan ook een conserverend plan. Wegverkeerslawaai is geen knelpunt voor het bestemmingsplan, het is wel een aandachtspunt. Momenteel wordt gewerkt aan het Actieplan geluid 2009-2013. In dit actieplan worden doelen en maatregelen opgenomen om de hinder of het aantal gehinderde mensen te verminderen.

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 voor een klein deel gesitueerd binnen de geldende zone industrielawaai van het industrieterrein Vulcaanhaven / Koningin Wilhelminahaven / Klein Vettoord (zie afbeelding 24). Voor dit industrieterrein is een saneringsprogramma's vastgesteld, waardoor de feitelijke 50 dB(A) contour verder terug ligt (zie afbeeldingen 25 en 26).

Conclusie

Het plangebied ligt slechts voor een klein deel binnen de 50 dB(A) contour van de Vlaardingse industrieterreinen. Aangezien er geen nieuwbouw is geprojecteerd binnen de contour, vormt industrielawaai geen knelpunt voor het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

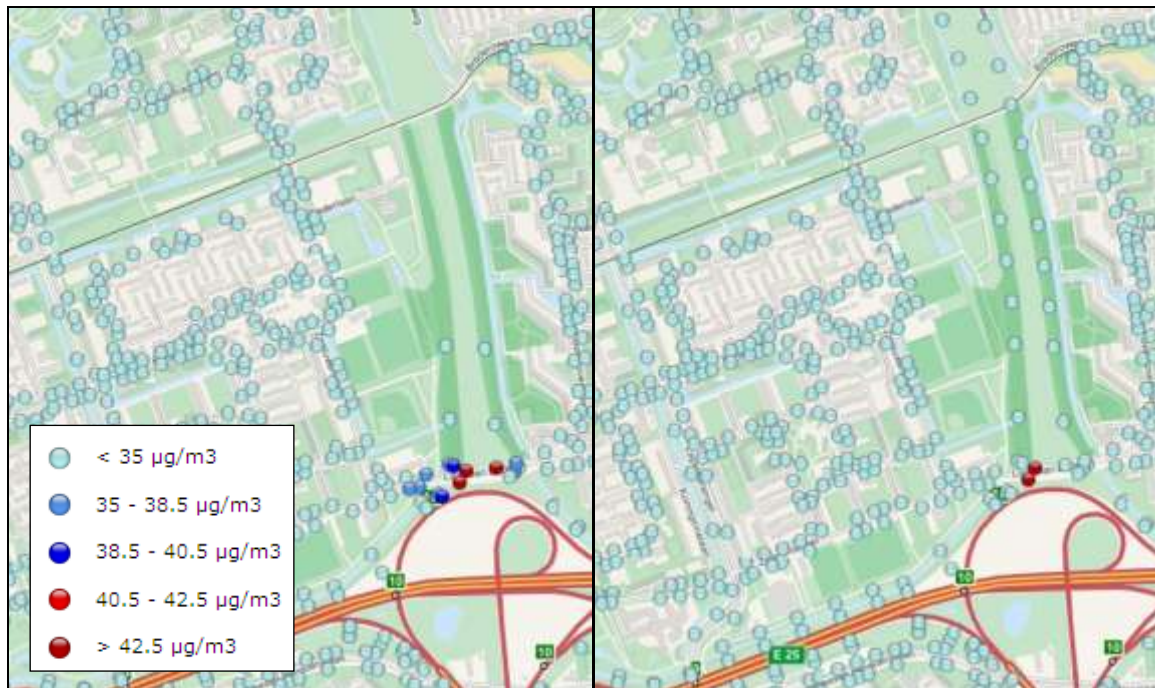
De (geldende) geluidzone wordt op de verbeelding opgenomen door middel van de gebiedsaanduiding geluidzone – industrie.

5.4. Luchtkwaliteit

Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ lucht aangepast. 11 juni 2011 was het tijdstip waarop aan de normen voor PM₁₀ moest worden voldaan. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO₂ moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015. Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip "niet in betekende mate bijdrage" (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ als PM₁₀ niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent,

kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (3% van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit 3% criterium betekent dat bij een nieuwe woningbouwlocatie < 1500 woningen er sprake is van NIBM. In dit conserverende plan is geen sprake van woningbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen. Het begrip NIBM speelt daarom in dit plan geen rol.



Afbeelding 34 Kaarten NSL Monitoringstool (links: NO₂ 2015; rechts: NO₂ 2020)



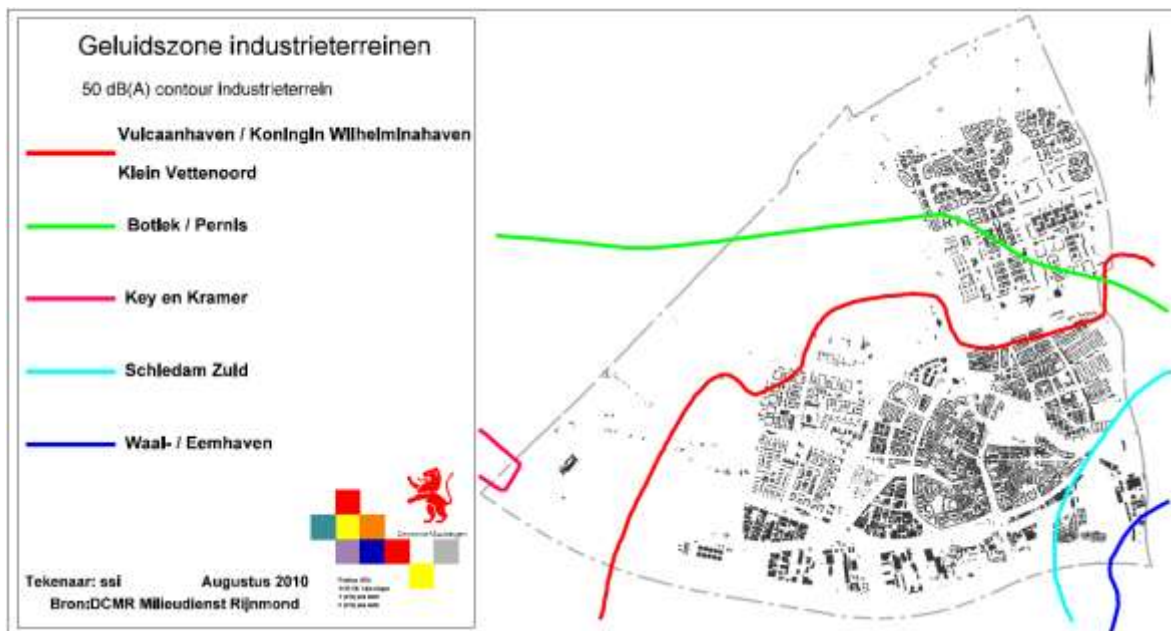
Afbeelding 35 Kaarten NSL Monitoringstool (links: PM₁₀, rechts: PM₁₀ 2020)

Onderzoek

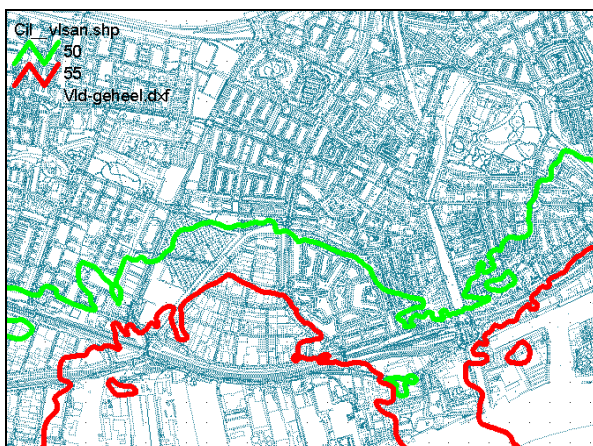
Vanaf 2010 vindt jaarlijks een monitoring van het NSL plaats. Dit wordt gedaan met de monitoringstool. Hierin zijn berekeningen uitgevoerd voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Uit de monitoringstool blijkt dat er in 2015 en 2020 sprake is van een overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ ter hoogte van de zuidelijke tunnelmond A4 Delft-Schiedam. In 2015 gaat het om drie toetspunten waar sprake is van een concentratie hoger dan > 42.5 µg/m³. In 2020 is op twee toetspunten nog sprake van een dergelijke concentratie. Deze overschrijdingen bevinden zich net buiten het plangebied. De meest dichtbijgelegen woningen komen onder de grenswaarde van 40 µg/m³.

De overschrijdingen ter hoogte van de zuidelijke tunnelmond A4 Delft-Schiedam hangen samen met het in gebruik nemen van dit traject. De aanleg van dit traject zal "in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het project is echter als geplande ruimtelijke ontwikkeling onder IB-nummer 1203 opgenomen in het NSL. Er is derhalve geen nader onderzoek nodig om aan te tonen dat aan de luchtkwaliteitsnormen wordt voldaan. De gemeente Vlaardingen gaat de luchtkwaliteit wel monitoren om de effecten van de A4 Delft-Schiedam in beeld te brengen.

Uit de monitoringstool blijkt dat er in 2015 en 2020 nergens in het plangebied sprake is van een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀.



Afbeelding 36 50 dB(A) contour industrieterreinen



Afbeelding 37 50 dB(A) contour industrieterrein Vulcaanhaven / Koningin Wilhelminahaven / Klein Vettooord (na sanering)

Conclusie

Volgens de monitoringstool is ter hoogte van de tunnelmond A4 Delft Schiedam in 2015 en 2020 sprake van overschrijding zijn voor NO₂. De overschrijdingen liggen echter buiten het plangebied. Ter hoogte van de meest dichtbijgelegen woningen wordt voldaan aan de grenswaarden. De A4 Delft-Schiedam is overigens als geplande ruimtelijke ontwikkeling onder IB-nummer 1203 opgenomen in het NSL. Er is derhalve geen nader onderzoek nodig om aan te tonen dat aan de luchtkwaliteitsnormen wordt voldaan. Nergens in het plangebied is er sprake van een overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof. Verder is van belang dat er geen sprake is van relevante ontwikkelingen (niet in betekenende mate). De luchtkwaliteit is geen knelpunt voor het bestemmingsplan.

5.5. Externe veiligheid

Kader

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

Plaatsgebonden risico (PR)

Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een inrichting (of transportroute) overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen in die inrichting (of op die transportroute). Door middel van risicocontouren wordt aangegeven tot waar de risiconiveaus reiken. De risico's van een bestaande of nieuwe situatie moeten worden getoetst aan de aanwezigheid van kwetsbare functies in de omgeving van de inrichting. De huidige landelijke norm (grenswaarde) voor het maximaal toelaatbare plaatsgebonden risico voor *bestaande* situaties bedraagt 10⁻⁵. Voor *nieuwe* situaties geldt de 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontour als grenswaarde. Deze contour geeft de kans weer van één op een miljoen per jaar dat een individu komt te overlijden als gevolg van een ongeval bij een risicovolle (bedrijfs)activiteit. Nieuwe kwetsbare functies mogen in principe niet voorkomen binnen deze risicocontour. De 10⁻⁶-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 10³/N², waarbij N staat voor het aantal slachtoffers. Voor transportroutes is deze waarde per km-tracé 10²/N². 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.



Afbeelding 38 Uitsnede risicokaart

Onderzoek

De ten noorden van het plangebied gelegen rijksweg A20 en een deel van de A4 (knooppunt met A20), zijn onderdeel van de Vlaardingse route voor gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico van beide autosnelwegen is kleiner dan 10^{-6} per jaar, de grensstellende plaatsgebonden risicocontouren blijven op de snelwegen en vormen daardoor geen belemmering voor het plangebied. De veiligheidszones van de A4 en A20 uit de rapportage 'Basisnet Weg' (oktober 2009) bevestigen deze conclusie. Deze bedragen respectievelijk 23 en 0 meter, gemeten uit het midden van de weg. Naast het PR moet onder bepaalde omstandigheden ook het GR verantwoord worden. Deze verantwoording is van toepassing op bouwplannen in een plangebied die binnen een zone van 200 meter vanaf de rijksweg liggen, gemeten uit het hart van de weg (het zogenaamde invloedsgebied). De afstand van de A20 tot de Zwanensingel (zuidgrens plangebied) bedraagt meer dan 200 meter. Wel ligt het plan binnen 200 meter van de A4 en de bijbehorende afslagen richting de A20. Het bestemmingsplan laat echter geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toe, waardoor het niet noodzakelijk is om het groepsrisico te berekenen en te verantwoorden.

In het rondom het plangebied liggen de volgende leidingen:

Transportroutedeel	Beheerder	Druk	Uitw diameter	Risicocontour PR 10-6	Invloedsgebied (1% letaliteitsgrens)
A-517-KR	Gasunie	66,2 bar	30 inch	0 m	380 meter
W-521-06-KR	Gasunie	40 bar	16 inch	0 m	
W-521-27-KR	Gasunie	40 bar	16 inch	0 m	

De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) bedraagt van alle leidingen 0 meter. Wel moet rekening worden gehouden met een belemmeringsafstand van 5 meter. Hierop is de dubbelbestemming Leiding – Gas' opgenomen. Het groepsrisico is door de Gasunie berekend. Voor het deel van de leiding dat langs het plangebied loopt ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde.

De gasdistributieleiding A517 (66bar, 30 inch), heeft daarnaast een invloedsgebied van 380 meter. Sinds 1 januari 2011 is deze afstand formeel de 1% letaliteitsgrens, gemeten uit het hart van de leiding. Een deel van het plangebied ligt echter binnen het invloedsgebied. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet niet in het toevoegen van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten, waardoor het niet noodzakelijk is om het groepsrisico te berekenen en te verantwoorden.

Advies Veiligheidsregio/Brandweer Rotterdam Rijnmond

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond adviseert u om de volgende voorzieningen te realiseren, teneinde de risico's te beperken en de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor de hulpverlening te vergroten:

1. Met betrekking tot eventuele (her)ontwikkelingen geldt dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen verbeterd kunnen worden door gebouwen geschikt te maken om enkele uren in te schuilen. Hiervoor dienen deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar te zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld te kunnen worden.
2. Het plangebied laten voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zoals gesteld conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Dit behoort ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling OI&P van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Waterweg.
3. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezigen personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

Het advies onder 1 en 2 heeft geen consequenties voor dit bestemmingsplan. In het kader van de concrete bouwplannen of inrichtingsvoorstellen zal overleg met de Veiligheidsregio/Brandweer plaatsvinden. Overigens staat het bestemmingsplan overal binnen het openbaar gebied (in de regel bestemming Groen of Verkeer) bluswatervoorzieningen en infrastructurele maatregelen toe. Met betrekking tot advies 3 concluderen wij dat er reeds sprake is 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.

Conclusie

Tot slot wordt opgemerkt dat binnen het plangebied en de onmiddellijke omgeving daarvan geen LPG-stations of inrichtingen met gevaarlijke stoffen (typen bedrijvigheid die veiligheidsrisico's opleveren) aanwezig zijn. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.6. 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 overwegend sprake van maatschappelijke en woonfuncties. Er bevinden zich geen bedrijven in of in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen knelpunt voor het bestemmingsplan.

5.7. 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. Wel kan er iets worden gemeld over de algemene bodemkwaliteit. In de Bodembeheernota 2008-2011 is de kwaliteit van de bovengrond vastgelegd op 'landbouw' (en dus schoner dan de toegestane kwaliteit van toe te passen grond met kwaliteit wonen). De kwaliteit van de ondergrond is 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.



Abbeelding 39 Uitsnede kaart Nationale Ruimtelijke

Ontwerp AMvB Ruimte (2009)

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), 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:

- Rijksvaarwegen;
- 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.

Het woongebied is in de functie- en kwaliteitskaart aangeduid als 'stads- en dorpsgebied' respectievelijk 'stedelijk netwerk met hoogwaardig openbaar vervoer'. Zowel in de functie- als kwaliteitskaart is het sportcomplex aangeduid als 'stedelijk groen' (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 40 Kwaliteitskaart



Afbeelding 41 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 Kantoor	In beginsel geen nieuwe kantoorfuncties buiten de aangewezen kantoorlocaties, behoudens bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak en minder is dan 3.000 m ² .
Art. 9 Detailhandel	In beginsel geen nieuwe detailhandel buiten winkelconcentraties, behoudens (o.a.) buurt- en gemakswinkels (tot een bruto vloeroppervlak van 200 m ²). Tevens is uitgezonderd de verkoop van consumentenartikelen bij sport-, culturele, medische, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen (zoals stadions en ijsbanen), mits het assortiment aansluit bij deze voorzieningen.
Art. 15 Archeologie	<ul style="list-style-type: none"> • Terein zeer hoge archeologische waarde: passende bestemming/verstoring uitsluiten • Terein 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.

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 noordwestelijk deel wordt in de beschouwd als een wonen - beheergebied. Nieuwbouw zal hier hooguit in kleine hoeveelheden plaatsvinden, zodra zich ergens een mogelijkheid voordoet. Een herstructurering van de openbare ruimte is dan tevens aan de orde. Het gebied ten oosten van de Zwaluwenlaan en Korhoenlaan is aangeduid als wonen – transformatie. Dit proces is inmiddels ook al aan de gang en heeft geresulteerd in het bebouwen van een voormalig sportveld aan de Korhoenlaan. Hier is een nieuw appartementengebouw en een middelbare school verrezen.



Afbeelding 42 Ruimtelijke structuurschets

Actieplan Wonen, Gebiedsvisie Holy

Het Actieplan Wonen beschrijft dat een deel van de oudere appartementen niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Bovendien zijn bepaalde delen van de openbare ruimte in verval geraakt en verzaakt de ondergrond, waardoor ophogingen en vroegtijdige vernieuwing van de infrastructuur nodig zijn. Daar komt bij dat er al jaren sprake is van spanningen tussen jong en oud en in bepaalde delen er een grote verhuisstroom is met steeds weer nieuwkomers met andere leefgewoonten. Dit alles levert spanningen tussen bewoners op. Het imago van Holy als een goede woonwijk staat door dit alles de laatste jaren serieus onder druk.

Voor 2030 streeft het Actieplan Wonen naar een wijk waar je van de wieg tot het graf kunt wonen. Zij biedt aan een brede groep mensen een thuis, met kwalitatief goede woningen en een prettige woonomgeving. Jongeren en ouderen ondervinden minder overlast van elkaar. Inwoners kunnen elkaar ontmoeten tijdens een bezoek aan winkelgebied De Loper en tijdens de diverse activiteiten in het nieuwe gebouw de Zuidkop. Dit voorzieningengebouw vormt de zuidelijke afronding van winkelgebied De Loper en is een aantrekkelijke plek die kwaliteit uitstraalt en biedt. De Loper heeft een centrumfunctie in de wijk, waar mensen kunnen winkelen, elkaar ontmoeten en activiteiten beleven. De Zuidkop vormt ook de basis van de vernieuwde wijkvoorzieningszone Frederik Hendriklaan/Reigerlaan. De wijk Holy ziet er in 2030 aantrekkelijk uit. Door goed beheer is de uitstraling van de woonomgeving sterk verbeterd. Holy heeft een aantrekkelijke entree, de onderdoorgangen onder de A20 zijn aangepakt en de uitstraling van de Holysingel is sterk verbeterd door ingrepen in de openbare ruimte en diverse bouwprojecten. De verbindingen naar de Broekpolder en de Holiërhoekse polder zijn door duidelijke vormgeving onderdeel van de wijk geworden. Door een structurele aanpak gericht op vraaggericht werken met jongeren zijn de spanningen in Holy sterk afgenomen en is er wederzijds begrip ontstaan tussen de verschillende groepen. Dankzij al deze verbeteringen en een gerichte communicatiestrategie heeft de wijk Holy in 2030 een beter imago, waarin de verborgen kwaliteiten beter tot hun recht komen.

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.

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 kruimelgevallen³. De beleidsregel sluit aan op het Bblb⁴, 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 (ontwerp 6-6-2012)

De voormalige welstandsnota dateert uit 2004. De nieuwe nota is opgesteld, omdat door wetswijzigingen veel vergunningvrij is geworden én om tegemoet te komen aan zowel een dereguleringswens als de wens om excessen beter te kunnen aanpakken. De nota maakt een onderscheid in een hoog, regulier en een laag welstandsregime. De gemeente zal zich in haar welstandregime richten op de 'echt te beschermen gebieden' en daarnaast meer vrijheid en snelheid bieden. Met een excessenregeling blijft er de mogelijkheid om in te grijpen bij buitensporigheid. In de nota staat wanneer een bouwwerk wel of niet moet worden voorgelegd aan de welstandscommissie en welke bouwwerken welstandsvrij zijn. Verder is er verschil in weging van de achterzijde en de voorzijde van gebouwen en er is verschil in de weging van bouwwerken aan grote toegangswegen en bouwwerken aan niet wijkbepalende wegen.

Specifiek over het plangebied wordt het volgende gezegd. De waarde van dit gebied is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek van het woongebied is gemiddeld. Holy Zuid is een gewoon welstandsgebied. Uitzondering hierop is de bijzondere inzet voor bouwplannen binnen de invloedssfeer van de invalswegen. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omliggende gebieden. Bouwplannen aan een achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van

³ Voorheen artikel 19.3 Wet op de Ruimtelijke Ordening, nu artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening

⁴ Besluit bouwvergunningsvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken

het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.

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

In de Economische Visie geeft de gemeente invulling aan haar doelstelling om te komen tot een economisch vitaal Vlaardingen. De nadruk ligt op acht thema's die voor economische ontwikkeling van belang zijn. Het thema 'detailhandel, horeca en vermaak' is het meest relevant. De gemeente streeft naar meer synergie tussen diverse economische functies en een kwaliteitsverbetering van de detailhandel en horeca. Een goed woon- en leefklimaat is een belangrijke randvoorwaarde bij het aantrekken van economische functies en hoger opgeleiden. Daarom wordt aandacht besteed aan het woningaanbod en de woonomgeving in Vlaardingen, waarbij de koers wordt gevolgd die in de Stadsvisie en de Structuurschets is aangegeven: kwaliteit gaat boven kwantiteit. Wanneer Vlaardingen meer wordt ingericht en geprofileerd als woonstad, kan het huidige imago van de stad worden verbeterd. Omdat Vlaardingen op dit moment een eenzijdig woningaanbod heeft, liggen de kansen vooral in een differentiatie van dit aanbod. Dit is onder meer verwoord in de Stadsvisie en in het Beleidsplan Wonen.

Voor het aantrekken van hoger opgeleiden, die over het algemeen zeer mobiel zijn, moet Vlaardingen de concurrentie met omliggende steden aangaan. Dat kan bijvoorbeeld door unieke woonmilieus aan te bieden. De nadruk moet liggen op differentiatie op wijkniveau. Juist voor het aantrekken van hoog opgeleide arbeidskrachten is het belangrijk dat de kwaliteit van het woningaanbod wordt afgestemd op de vraag. Omdat de vergrijzing toeneemt, blijft het bouwen van woningen die geschikt zijn voor ouderen noodzakelijk. Ook bij herstructurering van woongebieden besteedt de gemeente hier aandacht aan. Overigens is de vraag naar woningen voor ouderen een kans voor de ontwikkeling van Vlaardingen. Door namelijk ook woningen aan te bieden voor wat meer welgestelde ouderen, kan de gemiddelde koopkracht in Vlaardingen toenemen. Dit vergroot de draagkracht voor bepaalde typen zorg- en winkelvoorzieningen. Niet alleen het woningaanbod zelf verdient aandacht, ook de woonomgeving moet kwalitatief verbeterd worden. Er is in Vlaardingen voldoende groen aanwezig, maar de kwaliteit kan hier en daar beter. De aanwezigheid van groen en water in en om Vlaardingen kan verder benut worden voor recreatie. Op wijkniveau is er een groeiende behoefte aan speelvoorzieningen. Dergelijke voorzieningen spreken ook potentiële bewoners tot de verbeelding.

Detailhandelnota 2007-2012 (juli 2007)

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

Holiërhoek is een buurtwinkelcentrum met op dit moment een aanbod van ca. 1.200 m² wvo in de dagelijkse sector en 400 m² wvo in niet-dagelijkse artikelen, aangevuld met een relatief groot aantal horecagelegenheden en diensten. Dit grote aanbod horeca en diensten onderscheidt het winkelcentra van andere winkelcentra. Het verzorgingsgebied betreft voornamelijk Holy Zuid-Oost met ca. 10.500 inwoners.

Met het oog op het functioneren van het huidige centrum en de concurrentie die het centrum ondervindt vanuit De Loper, en met het oog op de ontwikkeling van nieuwe woningen in Holy-Zuid Oost in het duurdere segment, is een investering in de fysieke structuur en buitenruimte van dit centrum wenselijk. Hierdoor wordt de kwaliteit van dit centrum en zodoende de functie als buurtcentrum gewaarborgd. Op dit moment laat de fysieke kwaliteit te wensen over en mede hierdoor zijn er problemen met de feitelijke en ervaren veiligheid. Een (gedeeltelijke) herinrichting

omvat de aspecten zichtbaarheid, veiligheid en sfeer. De horeca krijgt daarin een duidelijke plek en geeft gezicht aan het winkelcentrum. Hierdoor kan het winkelcentrum zich beter onderscheiden van De Loper. Daarbij moet de horeca zo ingepast worden dat de overlast geminimaliseerd wordt. Een uitbreiding van de horeca is in eerste instantie niet gewenst vanwege de bovenliggende woningen (Horecanota 2005). Voorwaarde is dat het winkelcentrum ruimtelijke gezien gaat aansluiten op de plannen voor de herinrichting van Holy Zuid-Oost. Een investering in de buitenruimte past in de plannen voor Holy Zuid-Oost. Afhankelijk van de woningbouwontwikkelingen, is een uitbreiding van het aanbod in de dagelijkse sector denkbaar. Hierdoor wordt het totale huidige aanbod versterkt, evenals de functie van het winkelcentrum.

In 2007 zag het aanbod van het winkelcentrum er als volgt uit:

Cijfers Holiërhoek					
aanbodbeschrijving	Max. mogelijk dagelijks	Max. mogelijk niet-dag	dagelijks	niet-dagelijks	Leisure/ Diensten transport
aantal winkels			5	4	9
m ² vvo	1300	400	1176	386	nvt
aandeel in % (m ²)					nvt
Leegstand					

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.

Specifiek over het plangebied wordt het volgende gezegd in de nota. Voor winkelcentrum Holiërhoek geldt een consoliderend beleid. Het aantal winkels is de afgelopen jaren teruggelopen en aan meer horeca is geen behoefte. Consolideren houdt in dat de positie van de horeca zoveel mogelijk wordt gehandhaafd ten opzichte van de overige maatschappelijke functies. In de consolidatiegebieden worden geen nieuwe horeca-inrichtingen toegestaan. Ook het vergroten van het aantal vierkante meters vloeroppervlakte van bestaande inrichtingen (met inbegrip van de terrassen), verruiming van de openingstijden en substantiële verzwaring van de exploitatievorm zijn in principe niet mogelijk. Marginale uitbreidingen van de oppervlakte (maximaal 10% van de vergunde oppervlakte, inclusief terras) zijn soms mogelijk. Voorwaarde is dat hierdoor het woon- en leefklimaat niet extra wordt belast en er sprake is van een kwalitatieve verbetering van de inrichting. De uitbreiding zal bovendien maar éénmaal worden toegestaan.

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.

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 2 die voor dit 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 nota werkt met parkeerkencijfers. Deze zijn per deelgebied verder uitgewerkt. In de gemeentelijke parkeernota behoort het plangebied tot deelgebied Holy-Zuid van het Gebied Rest Bebouwde Kom.

Het gebied Rest Bebouwde kom is een gevarieerd gebied. Rondom het Middengebied liggen deelgebieden met een relatief hoge bebouwingsdichtheid, gebouwd voor en kort na de oorlog. De woonfunctie overheerst maar er zijn verspreide bedrijfsactiviteiten. In deze deelgebieden lopen verschillende plannen voor renovatie en nieuwbouw. Op grotere afstand van de kern van Vlaardingen is de bebouwingsdichtheid lager. De bebouwing daar dateert van de jaren zestig van de vorige eeuw en later. Er is bij de opzet rekening gehouden met autobezit van enige omvang. Er zijn duidelijke verschillen in de parkeersituatie die veelal samenhangen met de bouwjaren van de deelgebieden. Hoe later hoe meer parkeerruimte. In een aantal deelgebieden overheerst de woonfunctie. De aanwezige winkelcentra zijn parkeervoorzieningen aanwezig. In een aantal

gebieden overheerst de bedrijfsfunctie. Om deze reden wordt onderscheid gemaakt tussen woongebieden en bedrijfsterreinen in de Rest Bebouwde kom.

Voor de rest van de bebouwde kom wordt nog geen generiek beleid ontwikkeld. In geval van herstructurering wordt de noodzaak van invoering van parkeerregulering onderzocht. Er wordt wel 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.

Groenplan gemeente Vlaardingen (ontwerp; april 2012)

Dit 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. Het groenplan ziet vier belangrijke aangrijpingspunten of thema's waarmee we deze opgaven tastbaar en werkbaar maken:

- Gebruik en beleving groen biedt tal van positieve mogelijkheden voor haar inwoners
- Ecologie groen heeft een intrinsieke waarde voor mens, plant en dier
- Duurzame instandhouding groen is gebaat bij continuïteit in beheer en inrichting
- Structuur en netwerk groen helpt bij een heldere en leesbare stedelijke structuur

Kenmerkend voor het plangebied is de robuuste groenstructuur langs hoofdwegen en de flats met groene velden ertussen. De woonerven bevatten veel 'snippergroen' en de wijk wordt doorsneden door watergangen en hoofdgroenstructuren. Ecologisch groen dringt diep de wijk in. Het groen aan de noord- en oostzijde dient als buffer. Het gebied staat bekend als zettinggevoelig.

Aandachtspunten inrichting en beheer

- Woonvelden staan onder druk, worden soms omgevormd tot parkeerplaats;
- Groene uitstraling behouden in hoofdstructuren;
- Ecologische structuur en hotspots behouden;
- Snippergroen opheffen of samenvoegen;
- Kansen aanpakken bij ophoging;
- Soortkeus afstemmen op zetting (bodem en korte levensduur) =snelle groeiers;
- Natuurlijke beplanting in de ecologische hoofdstructuren;
- Aansluitingen op buitengebied versterken.
- Veel aandacht voor begeleiding en communicatie over ophogingen;

- Onrendabele investeringen komen voor omdat er heel veel moet gebeuren en toch gezorgd moet worden voor een leefbare woonomgeving;
- Relatie met buitengebied versterken;
- Water en ecologie, combineren en versterken.

Voor het plangebied zijn op het gebied van groen geen specifieke ambities opgenomen. De maatregelen op het gebied van water komen terug in de waterparagraaf.

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.

Beleidsnota speelruimtebeleid 2004-2010 (deel 1 Beleidskaders) en

Beleidsnota speelruimtebeleid 2005-2010 (deel 2 Uitvoeringsplan)

Deel 1 van de nota heeft tot doel beleidskaders vast te stellen ter vervanging van de uitgangspunten van het speelruimteplan 1991. Het doel van Deel 2 is om inzichtelijk te maken welke maatregelen concreet nodig zijn om de huidige situatie zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met de gewenste situatie zoals die is beschreven in Deel 1. De gemeente Vlaardingen wil de leefbaarheid van buurten en wijken bevorderen. In het kader daarvan stelt zij zich ten doel in overleg met de bewoners (jong en oud) speelruimte voor kinderen en jongeren, met en zonder handicap, autochtoon en allochtoon, te realiseren, die tegemoet komt aan de behoeften van de bewoners van het betreffende verzorgingsgebied en de kwaliteit daarvan te handhaven.

De uitgangspunten voor het te voeren speelruimtebeleid zijn:

- Evenwichtige spreiding van speelvoorzieningen over de stad, rekening houdend met demografische gegevens (leeftijdsopbouw en ontwikkelingen) en de bebouwingsdichtheid.
- Het op peil houden van de kwaliteit (onderhoud, veiligheid) van de formele speelplaatsen (kwaliteit boven kwantiteit).
- Beperkte uitbreiding van speelplaatsen, voorafgegaan door behoeftepeiling en onderzoek, onder de nadrukkelijke voorwaarde dat realisering van nieuwe voorzieningen eerst dan kan plaatsvinden wanneer voldoende financiële middelen beschikbaar zijn voor het beheer.

- Opheffing of wijziging van speelplaatsen die nauwelijks meer worden gebruikt of boventallig zijn.
- Bij de inrichting van het openbare gebied rekening houden met de noodzaak van informele speelruimte.
- Het bevorderen van integratie tussen verschillende jongerengroepen.
- Bij de totstandkoming of renovatie van speelruimte voor jongeren de betrokken jongeren zo veel als mogelijk laten participeren.

Bij de planning van speelgelegenheden (planontwikkeling) zijn de beleidsvoornemens als volgt:

- Om in een woonwijk voldoende formele speelruimte te garanderen voor de (toekomstige) behoeften van bewoners, dient een norm te worden bepaald. Als landelijke richtlijn geldt 10 m² per woning met een maximum van 300 m² per hectare. Dit is 3% van het totale gebied. In deel 2 van de beleidsnota wordt, mede op basis van een inventarisatie en de financiële ruimte een norm voor Vlaardingen uitgewerkt.
- Bij de ontwikkeling of herinrichting van een wijk of buurt vóóraf bepalen welke rol de openbare ruimte erin vervult en welke consequenties dit heeft voor de speelruimte.
- In de planuitwerking ruimte vrijhouden voor functieverandering, bijvoorbeeld van groenvoorziening naar spelen, om in te spelen op veranderingen in de wijksamenstelling.
- Zorgen dat formele speelruimte voldoet aan kwaliteitseisen.

De nota maakt onderscheid tussen blokspeelplaatsen, buurtspeelplaatsen en wijkspeelplaatsen.

In de nota wordt binnen het plangebied de volgende aanvulling of wijziging aanbevolen:

- Holy Zuid-oost: Hangplek voor jongeren inrichten, bijv. bij winkelcentrum Reigerlaan of bij kindervallei Patrijsstraat (zie ook veiligheidsplan Holy)

In het geactualiseerde veiligheidsplan Holy van 2012 maakt een hangplek geen onderdeel meer uit van de doelstellingen.

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.⁵ Deze standaarden zijn vanaf 1 januari 2010 wettelijk van kracht. Voor de planopzet (en vorm) is vooral de SVBP van belang.⁶ 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.

De RO Standaarden 2008 worden geactualiseerd. Deze actualisatie heeft geresulteerd in de Standaarden 2012, die vanaf 1 oktober 2012 mogen worden toegepast. Vanaf 1 juli 2013 is het toepassen van deze RO Standaarden verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld conform de RO Standaarden 2008.

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';

⁵ IMRO2008, SVBP2008, STRI2008

⁶ SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen

- '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.

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 – Nutsvoorzieningen (B – NV)

behoorlijke omvang hebben. Kleinere nutsvoorzieningen zijn in diverse andere (openbare) bestemmingen ook mogelijk.

Gemengd (GD – 1)

Deze bestemming geldt voor het buurtwinkelcentrum Holiërhoek met de daarboven gelegen appartementen. Op de begane grond zijn verschillende functies mogelijk, zoals dienstverlening, horeca, detailhandel en lichte bedrijvigheid. Op de verdiepingen boven de begane grond is uitsluitend de woonfunctie toegestaan.

Gemengd (GD – 2)

Deze bestemming geldt voor twee gebouwen waar sprake is van een mix van verschillende functies. Aan de Korhoenlaan betreft het een kantoor met op de eerste verdieping een woning. Aan de Reigerlaan betreft het een appartementencomplex met op de begane grond een maatschappelijke voorziening. In deze bestemming geldt dat op de begane grond verschillende functies mogelijk zijn, zoals lichte bedrijfsactiviteiten, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Op de verdiepingen boven de begane grond is uitsluitend de woonfunctie toegestaan. Het onderscheidend element tussen Gemengd – 1 en Gemengd – 2 wordt gevormd door het wel of niet toestaan van de functies: maatschappelijk, horeca en detailhandel.

Groen (G)

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

Maatschappelijk (M)

Deze bestemming geldt voor de aanwezige maatschappelijke voorzieningen.

Sport (S)

Deze bestemming geldt voor de sportvelden met bijbehorende bouwwerken.

Tuin (T)

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

Verkeer (V)

Deze bestemming geldt voor de wegen in het plangebied die voornamelijk een gebiedsontsluitende functie voor het verkeer hebben.

Verkeer – Verblijfsgebied (V – VB)

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

Wonen – 1 (W1)

Deze bestemming geldt voor de aanwezige grondgebonden woningen.

Wonen – 2 (W2)

Deze bestemming geldt voor de aanwezige gestapelde woningen.

Woongebied – Uit te werken

Deze bestemming geldt voor de ontwikkeling aan de Kwikstaartweg ten behoeve van de vestiging van maximaal 20 woningen waarvan ten hoogste vier woon/werkeenheden. Ook is een gebouw met een maatschappelijk bestemming mogelijk. Voor deze ontwikkeling is een uitwerkingsplan nodig.

Leiding – Gas (L-G)

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de aanwezige gasleidingen. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om bouwwerken op te richten.

Leiding – Water (L-W)

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de aanwezige watertransportleidingen. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om bouwwerken op te richten.

Waarde – Archeologie -1 (WR – A-1)

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming te kunnen laten vervallen als is gebleken dat de betreffende locatie geen archeologische waarde meer heeft.

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
 - gebruik bouwwerken en terreinen
 - gebruiksontheffingen
 - aanleggen van werken
- Woningwet, Bouwbesluit en Bouwverordening
 - kwaliteitstoezicht bestaande (legale) bouw, toetsing Bouwbesluit en Welstand
 - bouw- en sloopvergunningverlening
 - 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. Binnen een periode van acht jaren, zijnde twee collegebestuursperioden (2008-2016), zal het geformuleerde beleid gestalte moeten krijgen. Dat wil zeggen dat alle in het beleid geselecteerde overtredingen in acht jaren gehandhaafd zullen worden. Het beleid ten uitvoer brengen is geen strikt statisch proces, maar kent een voortdurende bijstelling, waar ook het beleid zelf op onderdelen niet van gevrijwaard blijft. Dit noemen we handhaven in de vorm van een beleidscyclus. Zo zal een jaarlijkse evaluatie van het uitvoeringsprogramma kunnen leiden tot bijstelling van de risicoanalyse, maar ook van de daaruit voortvloeiende handhavingprioriteiten.

Voor het plangebied heeft een inventarisatie plaatsgevonden op het gebied van ruimtelijke ordening, bouwen en afwijkend gebruik van gebouwen. De gegevens zijn verkregen uit waarneming ter plaatse; luchtfoto's zijn hierbij een hulpmiddel. Hoewel daarbij op de binnenterreinen ten aanzien van aanwezige erfbebouwing een aantal van het bestemmingsplan

afwijkende situaties naar voren is gekomen, zal hierop in principe niet meer worden gehandhaafd. Dat was overigens ook niet het uitgangspunt. Gezien de gedateerdheid van het geldende plan, diende bovengenoemde inventarisatie als vertrekpunt voor een modern, actueel bestemmingsplan. De bestaande situatie is daarbij opgemeten en vastgelegd. We spreken in dit geval van een zogenaamde nulsituatie.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Planschade

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

Exploitatieplan

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

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

De herontwikkeling van de schoolgebouwen op de hoek van de Kraanvogellaan en de Korhoenlaan (Kwikstaartweg 2e fase) is aangemerkt als bouwplan.

De kosten van de grondexploitatie hiervan worden vertaald in de verkoopprijs. Dit wordt vastgelegd in de (ver)koopovereenkomst met de ontwikkelaar van de gronden. De ontwikkeling is vertaald in een bestemming Woongebied – Uit te werken. Pas bij de uitwerking van deze bestemming in een uitwerkingsplan dient een koopovereenkomst over kostenverhaal beschikbaar te zijn dan wel een exploitatieplan te worden vastgesteld.

De overige ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn geen aangewezen bouwplannen.

Gezien het bovenstaande is het opstellen van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan niet verplicht en wordt 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, raadgevend, adviserend, coproductie, zelfontwikkeling). Het is de bedoeling dat per situatie of plan wordt gekeken welk niveau van participatie passend is.

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

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

9.2. 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 is het voorontwerp bestemmingsplan Holy Zuidoost Noord toegezonden aan de hieronder genoemde instanties met de volgende reactie.

Instantie	Wel reactie	Geen reactie
1. Rijkswaterstaat		
2. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie		
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed		
4. Ministerie van Defensie		
5. Provincie Zuid-Holland (via e-formulier)		
6. Stadsregio Rotterdam		
7. Kamer van Koophandel		
8. Hoogheemraadschap van Delfland		
9. Veiligheidsregio/Brandweer Rotterdam Rijnmons		
10. Gasunie		
11. Stedin BV		
12. Evides		
13. Joulz		
14. Tennet		
15. Woningstichting Samenwerking Vlaardingen		
16. Stichting Waterweg Wonen		
17. VAC Vlaardingen		

1. Rijkswaterstaat

Overlegreactie instantie:

In de paragraaf Geluid wordt wel over regionale wegen gesproken, maar niet over effecten van de A20 direct naast het plangebied. Naar verwachting zijn er geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die last zullen hebben van de A20. Desondanks verzoek ik u dit onderdeel wel op te nemen in de paragraaf Geluid.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de reactie is een nieuw model opgesteld waarin de belasting van de A20 wel is meegenomen. De effecten van de A20 op de nabijgelegen woningen in het plangebied worden alsnog beschreven in de toelichting. Er worden inderdaad geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt, waardoor er geen consequenties zijn op het gebied van geluid.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan (toelichting).

2. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie

Geen reactie ontvangen.

3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Geen reactie ontvangen.````

4. Ministerie van Defensie

Geen reactie ontvangen.

5. Provincie Zuid-Holland

Overlegreactie instantie:

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte, vastgesteld op 29 februari 2012. Het plan is conform dit beleid. Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Reactie gemeente:

Hiervan wordt kennis genomen.

Conclusie

Geeft geen aanleiding tot wijzigingen in bestemmingsplan.

6. Stadsregio Rotterdam

Geen reactie ontvangen.

7. Kamer van koophandel

Overlegreactie instantie:

Wij hebben met belangstelling kennisgenomen van het Voorontwerp Bestemmingsplan "Holy Zuidoost Noord". Wij hebben geen opmerkingen bij dit ontwerp.

Reactie gemeente:

Hiervan wordt kennis genomen.

Conclusie

Geeft geen aanleiding tot wijzigingen in bestemmingsplan.

8. Hoogheemraadschap van Delfland

Overlegreactie instantie:

Wel instemmen. Delfland kan met het voorontwerp bestemmingsplan instemmen. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven.

Reactie gemeente:
Hiervan wordt kennis genomen.

Conclusie:
Geeft geen aanleiding tot wijzigingen in bestemmingsplan.

9. Veiligheidsregio/Brandweer Rotterdam Rijnmond

Overlegreactie instantie:

- a. In en rond het plangebied zijn vier relevante risicobronnen aanwezig:
 - I. Transport van gevaarlijke stoffen over de verbindingsweg A20 - A4.
 - II. Hogedruk aardgastransportleiding A-517 (30" en 66 bar).
 - III. Hogedruk aardgastransportleiding W-521-06 (16" en 40 bar).
 - IV. Hogedruk aardgastransportleiding W-521-27 (16" en 40 bar).Voor de relevante risicobronnen zijn worstcase en meest geloofwaardige scenario's beschouwd. Voor het bepalen van het resteffect (inschatting van het aantal doden en gewonden) zijn de volgende worstcase scenario's beschouwd.
 1. Toxisch scenario (catastrofaal falen tankwagen ammoniak) op de verbindingsweg A20 - A4.
 2. BLEVE' met een LPG-tankwagen op de verbindingsweg A20 - A4.
 3. Fakkelfbrand hogedruk aardgastransportleiding A-517 (breuk).Daarnaast is voor de relevante risicobronnen gekeken naar de meest geloofwaardige scenario's. Indien er binnen de 1% letaliteitcontour (voorzien) objecten aanwezig zijn, zullen hiervoor aanvullende maatregelen geadviseerd worden. Er liggen geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen de 1% letaliteitcontour van de meest geloofwaardige scenario's.
- b. De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in staat zijn om op eigen kracht zich in veiligheid te brengen. Voor elk incidentscenario is de mogelijkheid van zelfredding verschillend. Zelfredding kan een zeer belangrijke bijdrage leveren aan het reduceren van het aantal slachtoffers, omdat de meeste slachtoffers vooral in de eerste minuten tot half uur van het ongeval vallen. Per scenario zijn er andere factoren die de mate van zelfredding beïnvloeden. Aanwezigheid van bijvoorbeeld vluchtwegen, mate van voorbereid zijn, het aantal mensen, hun fysieke condities en het al dan niet tijdig geven van duidelijke instructies, zijn belangrijke factoren.

Ad 1: Voor het beschouwde scenario als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar voor omwonenden. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid.

Ad 2: Voor het beschouwde scenario als gevolg van een BLEVE- incident met een propaan- of LPG-tankwagen geldt dat een potentieel incident zich opbouwt in de tijd en zich voor aanwezigen onverwacht kan voltrekken. De effectafstanden zijn groot. De BLEVE kan binnen 20 tot 30 minuten plaatsvinden. Mogelijkheden tot zelfredzaamheid zijn aanwezig, mits tijdig aangevangen wordt met ontruiming en er geen beperkingen zijn ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen en de infrastructuur in de omgeving op een Juiste manier is ingericht.

Ad 3: Voor het beschouwde incidentscenario als gevolg van een brand na leidingbreuk geldt dat een fakkelfbrand zich zeer snel (instantaan of binnen enkele minuten) kan ontwikkelen. Dit effect is zichtbaar voor aanwezigen. Ontvluchting is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen en de infrastructuur in de omgeving op een juiste manier is ingericht.
- c. Het criterium beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van de hulpverleningsdiensten en in hoeverre zij in staat zijn om hun taken goed uit te voeren en daarmee verder escalatie van het incident kunnen voorkomen. In overleg met de afdeling OI&P van de Regionale Brandweer Rotterdam Rijnmond District Waterweg zijn de

mogelijkheden tot optreden van de hulpverleningsdiensten bepaald. Voor een adequate inzet van de hulpverleningsdiensten zijn de volgende punten van belang:

- Bereikbaarheid.
- Opstel mogelijkheden.
- Inzetbaarheid van middelen (o.a. bluswatervoorziening).

De afdeling OI&P van Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Waterweg van de VRR heeft, binnen de door uw gestelde inzagetermijn, geen advies uit kunnen brengen betreffende de bovengenoemde aspecten van beheersbaarheid. Indien u nader wenst te worden geadviseerd ten aanzien van de invulling van de mogelijkheden voor de hulpverlening zoals bluswatervoorziening en bereikbaarheid in en rond het plangebied, verzoek ik u contact op te nemen met de afdeling Brandveiligheid van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Waterweg.

d. Advies

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond adviseert u om de volgende voorzieningen te realiseren, teneinde de risico's te beperken en de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor de hulpverlening te vergroten:

1. Met betrekking tot eventuele (her)ontwikkelingen geldt dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen verbeterd kunnen worden door gebouwen geschikt te maken om enkele uren in te schuilen. Hiervoor dienen deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar te zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld te kunnen worden.

2. Het plangebied laten voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zoals gesteld conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Dit behoort ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling OI&P van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Waterweg.

3. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezigen personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

- e. De beschouwde risicobronnen kunnen in de voorziene plannen tot incidenten leiden die vallen in maatrampklasse II (toxisch scenario op de verbindingsweg A20 - A4) en maatrampklasse III (BLEVE-scenario op de verbindingsweg A20 - A4 en hittescenario hogedruk aardgastransportleiding A-517). De maatrampklasseschaal loopt op van I tot en met V, waarbij III beheersbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. Voor maatrampklasse IV zal hulp van omliggende (veiligheids)regio's ingeschakeld moeten worden. De genoemde maatregelen hebben nauwelijks tot geen kwantificeerbaar effect op het berekende aantal slachtoffers. Echter, de kans op het zich catastrofaal ontwikkelen van een incident neemt af en de effecten kunnen verder teruggedrongen worden.
- f. Voor het beoordelen van het ruimtelijk plan dient u een gemotiveerde afweging te maken tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan. De beschouwde risicobronnen zijn een beperking voor de ruimtelijke ordening. De genoemde maatregelen leiden tot een verbetering van de veiligheidssituatie. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond biedt u aan dit advies toe te lichten alvorens een besluit wordt genomen. Graag verneemt de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond uw besluit met betrekking tot de geadviseerde voorzieningen uit dit advies.

Reactie gemeente:

- a. De betreffende bronnen zijn al in het bestemmingsplan opgenomen. De passage met betrekking tot een beschrijving van de scenario's vormt een aanvulling op de toelichting van het bestemmingsplan. Het overige wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. De passage met betrekking tot de zelfredzaamheid vormt een aanvulling op de toelichting van het bestemmingsplan. Het overige wordt voor kennisgeving aangenomen.
- c. De passage met betrekking tot de beheersbaarheid vormt een aanvulling op de toelichting van het bestemmingsplan. Het overige wordt voor kennisgeving aangenomen.

- d. Het advies wordt in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Met betrekking tot voorlichting concluderen wij dat er reeds sprake is 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.
- e. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Het is geen zaak van het bestemmingsplan.
- f. Het bestemmingsplan besteedt voldoende aandacht aan zaken die ten aanzien van het bestemmingsplan relevant zijn voor wat betreft externe veiligheid.

Conclusie

De reacties onder a, b, c en d geven aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan (toelichting).

10. Gasunie

Overlegreactie instantie:

- a. In het plangebied ligt één leiding van ons bedrijf die juist op de verbeelding weergegeven is.
- b. De door u opgenomen afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels (artikel 15.3) is in strijd met het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en binnen de belemmeringenstrook geen kwetsbaar object mag worden toegelaten. Dit artikel biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid. Daarbij verwijzen wij naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201105839/1/R3) van 9 mei 2012, rechtsoverweging 2.8.3. Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u om artikel 15.3 van de planregels als volgt aan te passen:
Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2. Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.
- c. In artikel 15 "Leiding-Gas" van de regels van het bestemmingsplan is bepaald, dat de op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden bestemd zijn voor een aardgastransportleiding.
Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren. Naar onze mening zijn de nu opgenomen werken of werkzaamheden onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding te beperken. Zie in dit verband het bepaalde in artikel 14, tweede lid, sub b van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bebv). Wij verzoeken u daarom artikel 15.4 zodanig uit te breiden dat de onderstaande werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, uitgevoerd binnen een zone van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (belemmeringenstrook), behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' tevens zijn verboden: - het permanent opslaan van goederen.

Reactie gemeente:

- a. Hiervan wordt kennis genomen.
- b. Het voorstel voor aanpassingen van artikel 15 lid 3 wordt conform voorstel gewijzigd.
- c. De werkzaamheid 'het permanent opslaan van goederen' wordt opgenomen in artikel 15 lid 4.

Conclusie:

De reacties onder b en c geven aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan (regels).

11. Stedin B.V.

Geen reactie ontvangen.

12. Evides

Overlegreactie instantie:

- a. Verzocht wordt om de 600 mm drinkwaterleiding op de verbeelding op te nemen en daaromheen een belemmerende strook van in totaal 8 meter aan te houden (4 meter aan weerszijden van de hartlijn).
- b. Ook komen wij tot de conclusie dat er verder geen impliciete en expliciete wijzigingen in het voorontwerp zijn opgenomen die kunnen leiden tot wijzigingen van het aanleggen en beheren van drinkwaterleidingen, en nemen wij aan dat de geldende regelingen voor het hebben en houden van leidingen geen veranderingen ondergaan.

Reactie gemeente:

- a. De betreffende drinkwaterleiding met bijbehorende belemmerende zone wordt op de verbeelding opgenomen.
- b. Hiervan wordt kennis genomen. De geldende regeling voor het hebben en houden van leidingen verandert niet met dit plan.

Conclusie:

De reactie onder a geeft aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan (regels en verbeelding).

13. Joulz

Geen reactie ontvangen.

14. Tennet

Geen reactie ontvangen.

15. Woningstichting Samenwerking Vlaardingen

Geen reactie ontvangen.

16. Stichting Waterweg Wonen

Geen reactie ontvangen.

17. VAC Vlaardingen

Geen reactie ontvangen.

9.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 3 januari 2013 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen tot en met 13 februari 2013. Op 8 januari 2013 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in wijkcentrum Holy (De Loper). Op 30 januari 2013 is het bestemmingsplan gepresenteerd bij het leefbaarheidsplatform Holy-Zuid.

Gedurende de terinzagelegging zijn twee zienswijzen binnengekomen. Hieronder zijn de zienswijzen en de beantwoording opgenomen.

1.

Zienswijze:

- a. Er moet controle op de onderhoudsstaat aan de buitenkant van de scholen op de hoek Korhoenlaan/Kraanvogellaan. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Vlaardingen, die het in beheer heeft gesteld bij A.hoc. Er is slecht toezicht op de huidige onderhoudsstaat, ramen dichtgetimmerd.
- b. Beter de omgeving (bewoners + VVE) betrekken bij planvorming. Ik neem aan dat het bestuur van de VvE de Kievit in de toekomst uitgenodigd wordt bij het bewoners platform.

- c. Aanpassen van de fietspaden t.p.v. de Kievit zou om veiligheidsredenen zo snel mogelijk moeten worden aangepakt.

Beantwoording gemeente:

- a. Een bestemmingsplan bepaalt de bouw- en gebruiksmogelijkheden, maar kan niets afdwingen als het gaat om de onderhoudsstaat. Dit deel van de zienswijze is in behandeling gesteld bij de betreffende afdeling.
- b. Bestuur van de VvE de Kievit wordt in het vervolg uitgenodigd voor het bewonersplatform Holy-Zuid.
- c. Een bestemmingsplan bepaalt de bouw- en gebruiksmogelijkheden, maar kan niets afdwingen als het gaat om de inrichting van de weg. Dit deel van de zienswijze is in behandeling gesteld bij de betreffende afdeling.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in bestemmingsplan.

2.

Zienswijze:

- a. In de gebiedsvisie (pag 26 toelichting bestemmingsplan Holy Zuidoost Noord, ontwerp) wordt genoemd dat er nieuwbouwplannen zijn voor de locatie hoek Kraanvogellaan en Korhoenlaan, voor woningen en nieuwbouw van voorzieningen. Deze plannen zijn nog niet concreet. Het VAC vindt het jammer dat niet benoemd wordt waar aan wordt gedacht, zodat wij deze plannen alvast hadden kunnen beoordelen op het gebied van toegankelijkheid, veiligheid en parkeren. Het VAC hoopt op termijn betrokken te worden bij het Voorlopig Ontwerp van deze locatie.
- b. In het ontwerp wordt gesproken over plannen van herstructurering van de Reigerlaan (incl. Holierhoek?). Het VAC adviseert bij deze plannen rekening te houden met het volgende: - winkelcentrum Holierhoek geeft nu een rommelig en onveilig gevoel, zeker ook de openbare ruimtes aan de achterzijde van de winkels. Zou daar bij de herstructurering aandacht aan gegeven kunnen worden? – Vanwege de veiligheid van ouderen en kinderen (aan de Reigerlaan zijn een ouderenvoorziening “de Bijenkorf”, dagbesteding van Ipse en scholen gevestigd) zou bij herstructurering gedacht kunnen worden aan het instellen van een 30km weg op de Reigerlaan. – Hierbij wil het VAC ook adviseren te kijken naar de bocht in de weg hoek Reigerlaan-Torenvalklaan, deze is nu onoverzichtelijk. Graag zien wij onze reactie terug in hoofdstuk 9 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid.

Beantwoording gemeente:

- a. Als gevolg van ambtshalve wijzigingen is op deze locatie een Uit te werken woongebied geprojecteerd ten behoeve van maximaal 20 woningen, waarvan maximaal 4 woonwerkunits en de mogelijkheid om een maatschappelijke voorziening te bouwen. Deze aantallen zijn de uitkomst van een gemeentelijke modellenstudie. In de toelichting wordt hier nader op ingegaan. Een Uit te werken woongebied levert geen directe bouwmogelijkheid op, waardoor een eventueel bouwplan alleen kan worden gerealiseerd als de bestemming Uit te werken woongebied wordt vertaald in een uitwerkingsplan. Binnen deze procedure krijgt VAC Vlaardingen de mogelijkheid om te reageren in het kader van het wettelijke vooroverleg.
- b. Op dit moment ligt voor de Reigerlaan en Holierhoek een gemeentelijke stedenbouwkundige visie. De uitvoerbaarheid hiervan is echter niet aangetoond, waardoor deze visie niet is vertaald in het bestemmingsplan. Omdat het verder geen zaak is van het bestemmingsplan wordt dit deel van de zienswijze in behandeling gesteld bij de betreffende afdeling.

Conclusie:

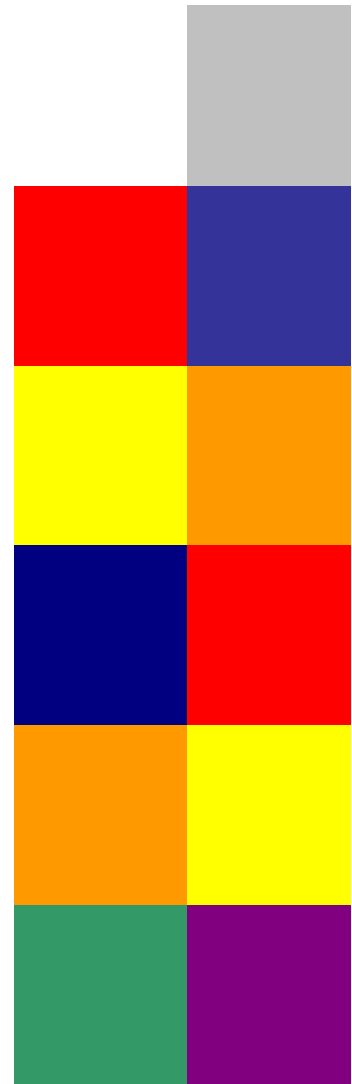
De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in bestemmingsplan.





BIJLAGE 1 BIJ TOELICHTING

ARCHEOLOGISCH
INVENTARISATIERAPPORT



BESTEMMINGSPLAN

HOLY ZUIDOOST NOORD

Archeologisch inventarisatierapport 6

Bestemmingsplan Holy-zuidoost Noord

R. Terluin en T. de Ridder
Maart 2012

Inhoudsopgave

1. Administratieve gegevens	1
2. Inleiding	2
3. Afbakening plan- en onderzoeksgebied; vaststellen consequenties toekomstig gebruik	3
4. Huidig gebruik	4
5. Historische situatie	5
6. Archeologische, bouwhistorische en aardkundige waarden	7
7. Gespecificeerde verwachting	13
8. Literatuur en bronnen	15
 Bijlagen	 17

Bestemmingsplangebied Holy-zuidoost Noord

1 Administratieve gegevens

Plangebied : Bestemmingsplangebied Holy-zuidoost Noord

Oppervlakte plangebied : circa 45 ha

Provincie : Zuid-Holland

Gemeente : Vlaardingen

Plaats : Vlaardingen

Kaartblad : 37E

RD-coördinaten : x = 84.517, y = 439.067
x = 84.617, y = 438.202
x = 84.469, y = 438.172
x = 84.311, y = 438.593
x = 83.761, y = 438.383
x = 83.620, y = 438.751

Datum onderzoek : Maart 2012

Soort onderzoek : Archeologische inventarisatie

Opgesteld door : Drs. R. Terluin en drs. T. de Ridder
Gemeente Vlaardingen
Vlaardings Archeologisch Kantoor

Controle en autorisatie
Paraaf : Drs. T. de Ridder, Vlaardings Archeologisch Kantoor



Opdrachtgever : Gemeente Vlaardingen
Sectie Ruimtelijke ordening & Volkshuisvesting

Bevoegde overheid : Gemeente Vlaardingen
Vlaardings Archeologisch Kantoor
Postbus 1006
3130 EG Vlaardingen

Beheer documentatie : Vlaardings Archeologisch Kantoor
Postbus 1006
3130 EG Vlaardingen

2 Inleiding

Het bestemmingsplan Holy-zuidoost Noord is in voorbereiding. Krachtens artikel 38a van de Monumentenwet 1988 houdt de gemeenteraad *'bij de vaststelling van een bestemmingsplan [] en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten'*.

Dit onderzoek is er op gericht de aanwezige en verwachte archeologische waarden in het bestemmingsplangebied in kaart te brengen. Het archeologische inventarisatierapport dient ter onderbouwing van de archeologische paragraaf die wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Aan de basis van dit rapport ligt de studie die voor het aangrenzende bestemmingsplangebied Holy-zuidoost Midden is gemaakt (Terluin en De Ridder, 2011).

3 Afbakening plan- en onderzoeksgebied; vaststellen consequenties toekomstig gebruik

Het bestemmingsplangebied (Bijlage 1) ligt in Vlaardingen, in de wijk Holy. De grenzen worden ruwweg bepaald door de trambaan (noordzijde), de grens met Schiedam (oost), de loop van de Zwanensingel, de Zwaluwenlaan en Reigerlaan met een waterloop in het verlengde daarvan, tot aan de Lepelaarsingel aan de westzijde. Het heeft een omvang van circa 45 ha. Het bestemmingsplangebied is een woonwijk met voornamelijk aan de oostkant sportterreinen en groen. Dit verandert niet in de nabije toekomst.

Het onderzoeksgebied is groter van omvang, en ligt rond het bestemmingsplangebied. Het heeft een omvang van twee km². Binnen dit onderzoeksgebied liggen voldoende waarnemingen om een archeologische verwachting op te stellen (bijlage 2). Toch wordt af en toe ook buiten het onderzoeksgebied gekeken.

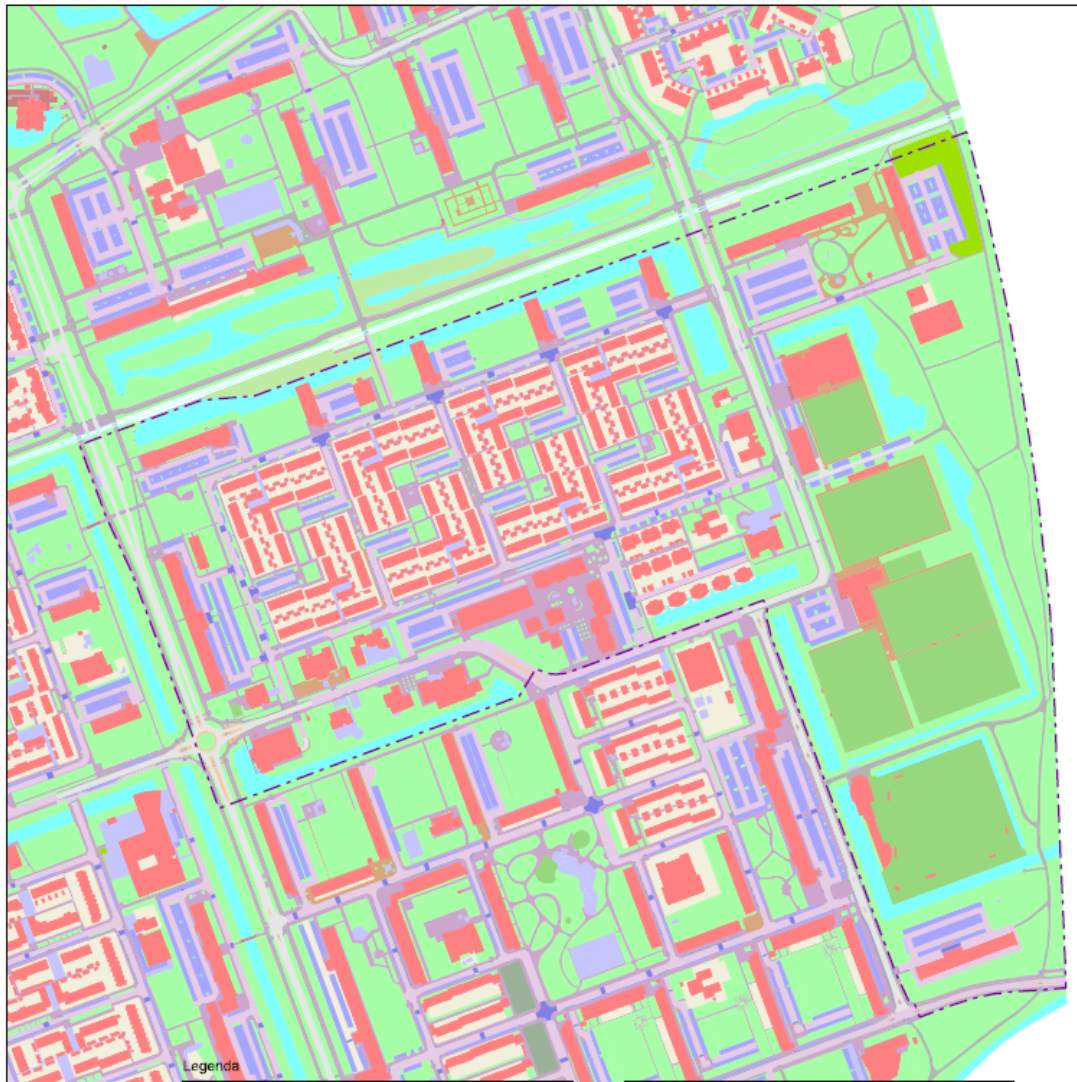
Figuur 1: Plan en onderzoeksgebied op de kaart van Vlaardingen



4 Huidig gebruik

Het bestemmingsplangebied is deels een woonwijk een deels groen / sport en recreatie.

Figuur 2, Overzicht huidige topografie



Legenda


Vlaardings Archeologisch Kantoor

-  Pand (gebouw)
-  Groen
-  Rijbaan
-  Overlge verharding
-  Voetpad
-  Particulier terrein
-  Waterobject

0 75m 150m 300m



-  Sportveld
-  Bossage
-  Fietspad
-  Parkeervak
-  Voetgangergebied

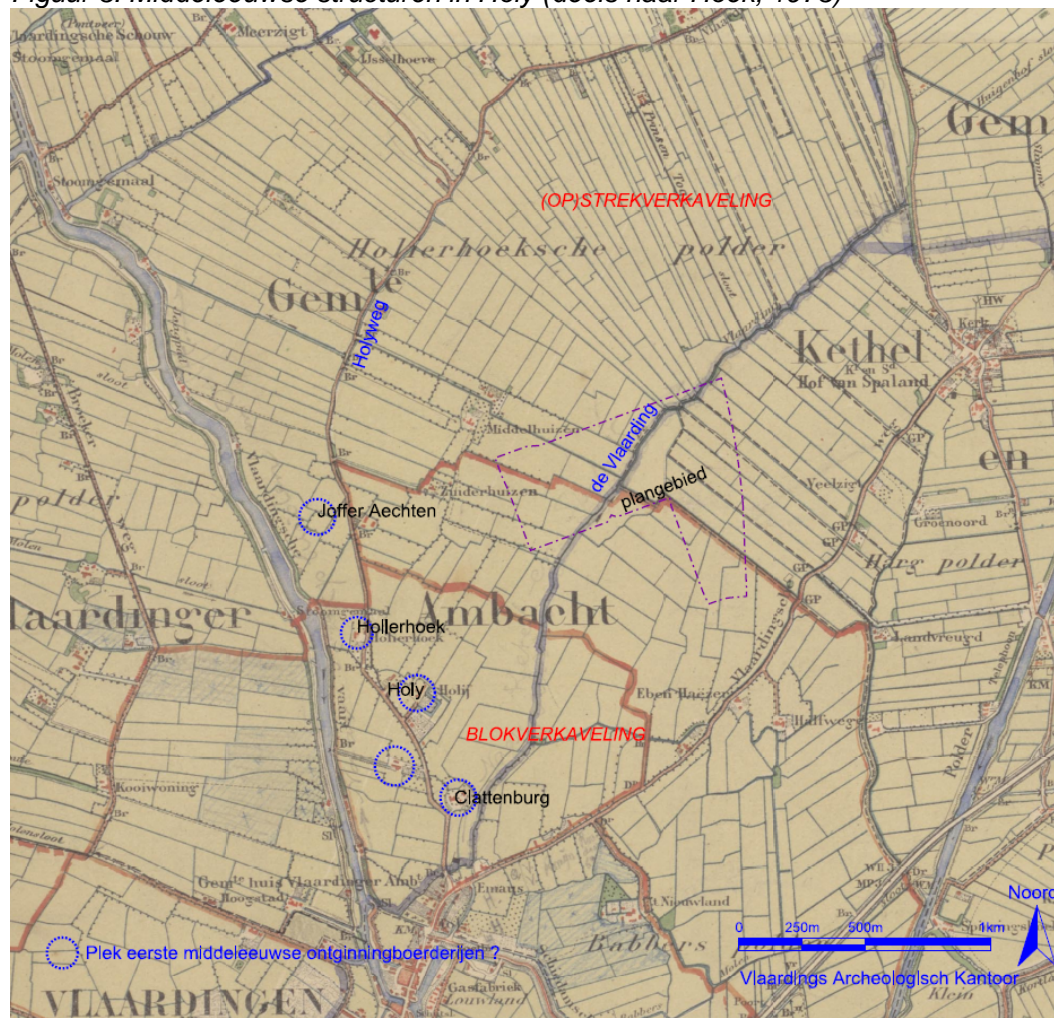
 Grens bestemmingsplan

5 Historische situatie

Voor het beschrijven van de historische situatie is gebruik gemaakt van de eerder verschenen bureaustudie over Holy Zuidoost (Torremans en De Ridder, 2007) en Holy-zuidoost Midden (Terluin en De Ridder, 2011), literatuur over Vlaardingen en is historisch kaartmateriaal bestudeerd. Omdat het gebied nu grotendeels een woonwijk is biedt het raadplegen van de AHN weinig bijdrage.

Vlaardingen is in de Middeleeuwen ontstaan rondom een kerkje, dat vermoedelijk rond 700 na Chr. is gesticht. De kreek 'de Vlaarding', waarlangs de nederzetting lag, fungeerde als een natuurlijke haven waardoor Vlaardingen kon uitgroeien tot een belangrijke handelsplaats. Gedurende de 11e / 12e eeuw zal het tot één van de belangrijkste kernen van Holland behoren. In deze periode wordt ook de wildernis rondom de nederzetting ontgonnen. Vanuit de nederzetting trok men langs de natuurlijke waterwegen noordwaarts, en stichtte de eerste ontginningsboerderijen. Eén van deze waterwegen is vermoedelijk de Hoylede geweest, die mogelijk langs het tracé van de oude Holyweg liep. Hoek (1973) ziet langs deze weg de oudste boerderijen, zoals Joffer Aechten, Holy en Clattenburg liggen. In figuur 3 is dit op een kaart uit het einde van de 19e eeuw verbeeld. Het vermoeden is tevens dat de verkavelingstructuur zoals die op de kaart staat aangegeven teruggaat tot de Middeleeuwse situatie. Onregelmatige blokverkaveling, die ten zuiden en westen van het bestemmingsplangebied is te zien behoort daarbij tot de vroegste ontginningsfase. Later in de tijd volgt een verkaveling met smalle, lange en rechte percelen (Torremans en De Ridder, 2007), zoals duidelijk ten noordoosten van het bestemmingsplangebied te zien is. Het plangebied lijkt in een overgangsgebied tussen beide te liggen.

Figuur 3: Middeleeuwse structuren in Holy (deels naar Hoek, 1973)



Archeologisch inventarisatierapport 6

Opvallend is dat, blijkens Hoek, de stroom 'de Vlaarding' in de oudste fase niet als een as diende waarlangs boerderijen werden gevestigd. Na de grote overstromingsrampen in de 12e eeuw lijkt de positie van Vlaardingen aan belang in te boeten. De handel, maar ook de visserij blijft wel van belang.

Het bestemmingsplangebied maakte onderdeel uit van Vlaardinger-Ambacht. Dit lag als een hoefijzer rond de nederzetting Vlaardingen. In dit ambacht lag de hoofdactiviteit meer op agrarische activiteiten (Enquete van 1494 en Informacie van 1514)¹. Het beeld dat op historische kaarten wordt geschetst is hiermee in overeenstemming. Op de grotere overzichtskaarten is het gebied van Vlaardinger Ambacht relatief leeg, met hier en daar een boerderij of woning en molens (kaarten in Ter brugge, 1998). De eerste meer gedetailleerde kaart van het gebied waarbinnen het bestemmingsplan ligt stamt uit het begin van de 18e eeuw (bijlage 3). Binnen het bestemmingsplangebied zijn enkel onbebouwde percelen zichtbaar. Deze situatie blijft tot in de 20e eeuw onveranderd (figuur 3 hierboven en bijlage 4). Vanaf de jaren 60 wordt de wijk Holy, in fasen van zuid naar noord gebouwd. Op dat moment wordt ook de waterloop 'de Vlaarding' gedempt. Onbekend is wat de ouderdom van deze waterloop is.

De bouw van de wijk kan verstorend op de ondergrond zijn geweest. Onduidelijk is de mate waarin deze verstoring is opgetreden. Figuur 2 in het voorgaande hoofdstuk biedt inzicht in de plekken waar bebouwing staat, en heipalen mogelijk tot verstoringen hebben geleid. Bij archeologisch veldonderzoek is aftopping van het oorspronkelijke maaiveld geconstateerd (zie hoofdstuk 5). De bodemvervuiling lijkt niet ernstig te zijn.²

¹ Bezigheden in de Enquete uit 1494: vogelen, visschen, met wat zaeylefts ende mit wat koeyen, paerden ende anders diergelycke. Informacie uit 1514: koyen, paerden ende wat havers te sayen.

² Geokijker, interne website van de gemeente Vlaardingen, toont 2 locaties met matige verontreiniging, terwijl op andere locaties de bodem niet of licht verontreinigd is. Slechts een beperkt aantal locaties in de wijk is in Geokijker afgebeeld.

6 Archeologische, bouwhistorische en aardkundige waarden

Archeologie

AMK, IKAW, CHS

De Archeologische MonumentenKaart (AMK) is een gedigitaliseerd bestand van alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland. Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn in het bestemmingsplangebied geen monumenten aangegeven. Binnen het onderzoeksgebied ligt één monument (bijlage 5).

Nummer 9450. *Terrein met de resten van bewoning uit de IJzertijd een mogelijke ridderhofstad uit de Middeleeuwen. Drie boerderijen vormen samen het complex Drieënhuizen, een hofstad uit de Middeleeuwen. Op deze locatie zijn tevens verschillende resten gevonden van bewoning uit de IJzertijd. Het betreft hier een cultuurlaag met houtskool en aardewerk. Actualisering Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland 2004-2006 De AMK van Zuid-Holland, vervaardigd in 1994, is opgenomen in de (digitale) Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS). De gehele CHS, en daarmee ook de AMK, was aan herziening toe. Tussen 2004 en 2006 is, op initiatief van en gefinancierd door de Provincie Zuid-Holland, de AMK geheel herzien door middel van een bureauonderzoek. De projectleiding was in handen van Hazenberg Archeologie Leiden. Tijdens het onderzoek werden bestaande terreinen hergewaardeerd en nieuwe terreinen geselecteerd. Voor elk terrein is een advies gegeven voor wat betreft de waardering en/of begrenzing. Dit advies is telkens voorgelegd aan een selectiecommissie, waarin vertegenwoordigers van de provincie, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), de Archeologische Werkgemeenschap voor Nederland, de Universiteit van Amsterdam en gemeentelijke archeologen zitting hadden. Status terrein voor de actualisering: Hoge Archeologische Waarde. Beslissing commissie: dit terrein behoudt de status van terrein van Hoge Archeologische Waarde. Wijziging begrenzing ten opzichte van AMK 1994: ja Datum wijziging Archis: 11-06-2007 CAA: 37EZ-72 ALV: 14 MK'80: (4) Opgraving; 1965 Opgraving; 1967 CAA: - ALV: 19 Waarschijnlijk 11de en 12de eeuw.*

Een vergelijking met bijlage 3 (kaart van Kruikius) toont dat de locatie van de het AMK terrein ongeveer samenvalt met de op de kaart van Kruikius aangegeven boerderijlocatie Drieënhuizen. Overigens zijn ook de boerderijterreinen van Holy, Clattenburg en Joffer Aechten, die op figuur 3 zijn aangegeven, AMK-terreinen. Het AMK-terrein van Holy is op bijlage 5 in de linker benedenhoek ook nog deels zichtbaar.

Op de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW, bijlage 6) valt het onderzoeksgebied binnen een gebied met een middelhoge en hoge trefkansen. De IKAW bevat een vlakdekkende en landsdekkende classificatie van de trefkans op archeologische waarden. Deze trefkans is gebaseerd op een kwantitatieve analyse en op archeologisch inhoudelijke kennis van het bodemarchief. Gebieden met een hoge trefkans representeren fossiele krekens. De oeverwallen van dergelijke krekens vormden vroeger aantrekkelijke woonplaatsen. Ook nadat krekens dichtgeslibd waren bleven ze een aantrekkingskracht behouden aangezien ze dan hoger gelegen delen binnen een landschap konden vormden. De rest van het onderzoeksgebied heeft een middelhoge trefkans op archeologische sporen. Ook buiten de krekens werd het land benut.

Een soortgelijk beeld wordt op de kenmerkenkaart archeologie van de Cultuurhistorische kaart (CHS) van de provincie Zuid-Holland geschetst. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder thema bestaat weer uit twee kaarten die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom. De kenmerkenkaart geeft de kenmerkende nederzettingenpatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap weer. Op de waardenkaart, zijn de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart gewaardeerd weergegeven. Op kaart 1a "archeologie kenmerken" zijn fossiele kreeklopen specifiek weergegeven (bijlage 7). Het verloop komt sterk overeen met wat op de IKAW in bijlage 6 aangegeven staat. De op de kaart aangegeven zeeafzettingen zijn in hoofdzaak klei-achtige gronden. Ze zijn door de zee afgezet in relatief rustig water, in de vorm van wadplaten of

Archeologisch inventarisatierapport 6

kwelders. Op veel plaatsen is, onder moerassige omstandigheden, veenvorming opgetreden. Op de kenmerkenkaart staan ook woonheuvels aangegeven. Overigens is soms onduidelijk waarom er een woonheuvel op de kaart aangegeven staat. De kenmerken vertalen zich in kaart 1b "waarde archeologie" (bijlage 8). Binnen het onderzoeksgebied is hetzelfde archeologische terrein weergegeven als op de AMK. Stroomgordels hebben een zeer grote kans op het aantreffen van archeologische sporen. Voor het overige gebied is er een redelijke tot grote kans op.

Waarnemingen en onderzoeken

Archis2 geeft binnen het onderzoeksgebied verschillende waarnemingen weer, al dan niet voortkomend uit archeologisch onderzoek. Waarnemingen staan in figuur 4 weergegeven met informatie hierover in bijlage 13

In Archis2 staan ook de onderzoeken vermeld die voor terreinen binnen, of gedeeltelijk binnen, het onderzoeksgebied zijn uitgevoerd. Deze staan afgebeeld in bijlage 9 en kort omschreven in bijlage 14. Hieronder volgt een korte samenvatting van de meest relevante vermeldingen.

Bureaustudies

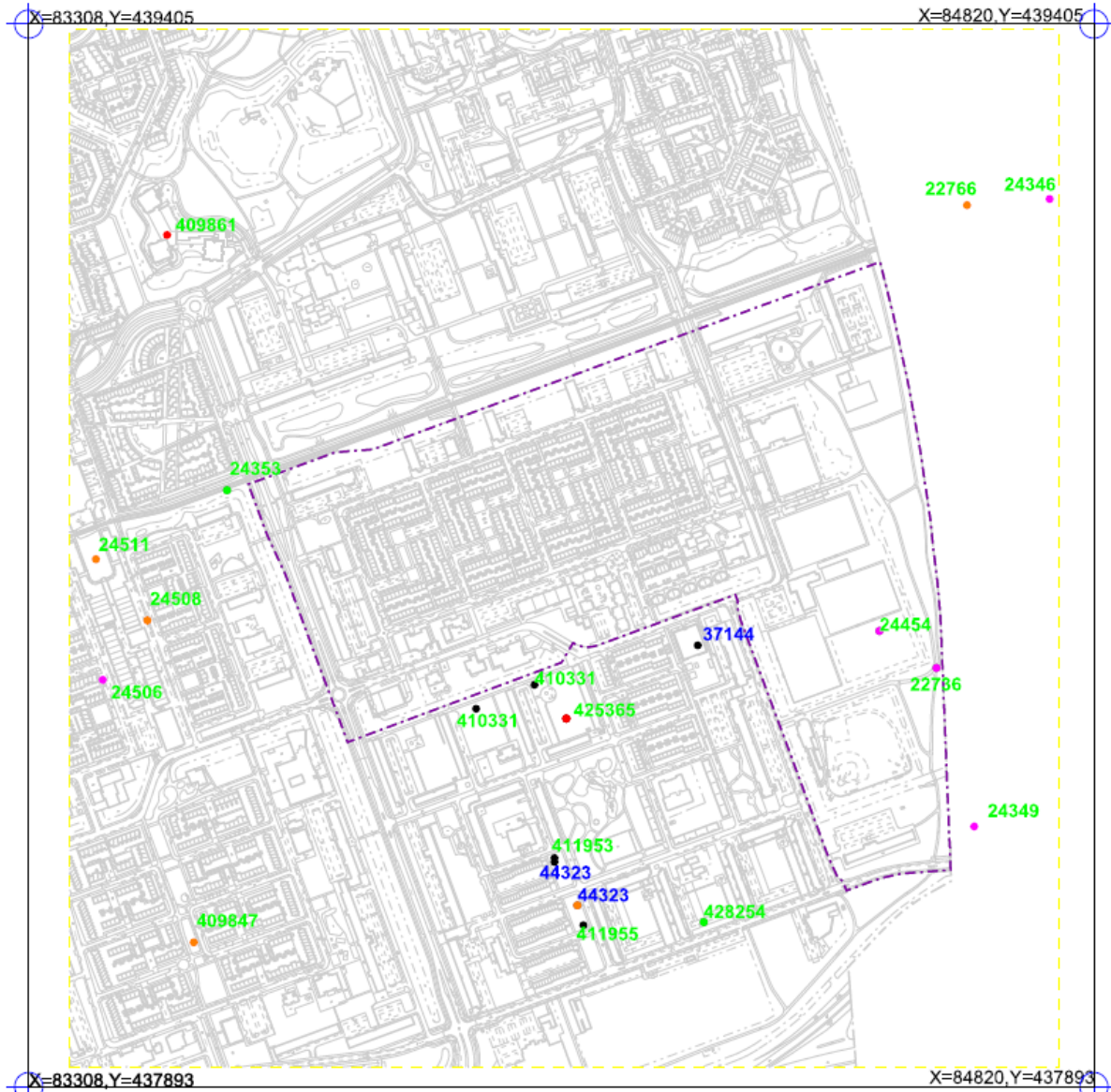
Het eerder voor het bestemmingsplangebied Holy zuidoost opgestelde bureauonderzoek (Torremans en De Ridder, 2007; onderzoekmelding 22108) bevat de volgende archeologische verwachting: *"In en in de directe omgeving van het plangebied zijn slechts weinig archeologische waarden bekend. Holy ligt geologisch gezien in een overgangsgebied. In de IJzertijd en de Romeinse Tijd stroomden vooral door het zuidelijk deel van de Holy kreek, waardoor zand en zandige kleiafzettingen in de ondergrond aanwezig zijn. Langs de kreek lagen oeverwallen. Deze natuurlijke hoogtes waren uitermate geschikt voor bewoning. In andere delen van de Holy zijn dan ook diverse vindplaatsen bekend op deze oeverwallen. Hierdoor heeft ook de Holy-Zuidoost een hoge tot zeer hoge archeologische verwachting."* De archeologische verwachting in Torremans en De Ridder (2007) beperkt zich tot kreek en kreekoevers. Over de archeologische potentie buiten de kreek wordt geen uitspraak gedaan.

Voor een project aan de Korhoenlaan is in 2004 een bureauonderzoek gedaan (Defilet en de Ridder, 2004; onderzoekmelding 25750). Hierin is opgenomen: *"Dat er bewoning in het plangebied plaats heeft gevonden, is vanwege diens ligging in een komgebied niet aannemelijk."* Het plangebied aan de Korhoenlaan krijgt in deze studie een lage archeologische verwachting op sporen uit de IJzertijd, Romeinse Tijd en Middeleeuwen.

Voor Holy-zuidwest is een bureaustudie uitgevoerd door het ARC (Defilet en Stokkel, 2006; onderzoeksmelding 18714). Op enkele na liggen alle waarnemingen/vindplaatsen in Holy zuidwest op kreek- / kleidekafzettingen. Op het veen zijn slechts enkele vindplaatsen aangegeven. Kreeksystemen (al dan niet verland) krijgen een *hoge verwachting*. Het bureauonderzoek van het ARC geeft aan het gebied buiten de kreek een *middelhoge archeologische verwachting*.

De noordzijde van het onderzoeksgebied is deel van een bureauonderzoek uit 2003 (Defilet en De Ridder, 2003, onderzoekmeldingnummer 25461). Hierin wordt tot de volgende verwachting gekomen. Op oeverwallen/kreekruggen bestaat een zeer grote kans op het aantreffen van archeologische sporen uit de IJzertijd tot en met de Middeleeuwen. Buiten dit gebied is er een redelijke tot grote kans op het aantreffen van archeologische sporen uit de IJzertijd en de Middeleeuwen. Op AMK terreinen is er (in Holy noord) een zeer grote kans op het aantreffen van archeologische sporen uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Figuur 4 Waarnemingen (ARCHIS2)



Legenda

Vlaardings Archeologisch Kantoor

- IJzertijd
- Romeinse Tijd
- Middeleeuwen
- Onduidelijk / meer-perioden
- Nieuwe Tijd
- 24350** Waarnemingsnummer



24350 Onderzoeksmeldingsnummer

--- Grens bestemmingsplan

--- Grens onderzoeksgebied

Archeologisch inventarisatierapport 6

Waarnemingsnummers

Binnen het onderzoeksgebied liggen twee vindplaatsen uit de IJzertijd. Op locatie van waarnemingsnummer 24353 is een huisplattegrond uit de vroege IJzertijd blootgelegd. Er waren tenminste twee woon- of cultuurlagen aanwezig. Langs de Zwanensingel (waarnemingsnummer 428254) is in het veen een mestlaag met houtskool op circa 4,5m – 5m onder NAP opgeboord, dat blijkt een C14 datering uit de midden- of late IJzertijd stamt. Een mogelijke vindplaats (waarnemingsnummer 410331) is een laag met veen- of kleibrokjes (een archeologisch niveau?) in combinatie met de vondst, circa 70 m westelijk, van een fragment handgevormd aardewerk gevonden. Dit aardewerk dateert uit IJzertijd of Romeinse tijd. De mogelijk archeologische laag bevindt zich op circa 135-160 cm -MV en het fragment aardewerk op circa 380 cm -MV (aangetroffen in geulafzettingen). Het maaiveld ligt op ongeveer 1,75 m –NAP.

Vooraf langs de oostzijde van het onderzoeksgebied liggen verschillende waarnemingslocaties uit de Romeinse Tijd. Dit zijn waarnemingen die in de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw zijn gedaan. Het lijkt vooral om aardewerkvondsten te gaan, waarbij ook cultuurlagen zijn aangetroffen. Duidelijke informatie ontbreekt. De vondstlocatie uit de Romeinse Tijd aan de westkant in het onderzoeksgebied is een losse vondst zonder duidelijke context. Buiten het onderzoeksgebied (zie Terluin en De Ridder, 2010) zijn in stroomgeulen dammen en duikers uit de Romeinse Tijd en late IJzertijd aangetroffen.

Bijzonder is de vondst van een kuil met aardewerk, houtskool en zelfs metaal op een locatie ten zuidwesten van het bestemmingsplangebied (44323), dat uit de 10e - 12e eeuw dateert. Deze kuil is binnen 1 m onder het huidige maaiveld aangetroffen. De drie vondstlocaties uit de Middeleeuwen aan de westkant van het onderzoeksgebied refereren aan losse vondsten. Waarnemingsnummer 24511 en mogelijk nummer 24508 zijn aan de misschien boerderijlocatie te relateren, die hier tot in de 20e eeuw aanwezig was. Ook aan de noordoostkant van het plangebied, bij waarnemingsnummer 22766, is ook middeleeuws materiaal aangetroffen.

Veldonderzoeken

Binnen het onderzoeksgebied, zijn verschillende veldonderzoeken uitgevoerd (bijlage 9). Door RAAP (onderzoekmeldingsnummer 23242) zijn bij archeologisch booronderzoek vondsten gedaan waarbij een verlande geul is aangetroffen die vanuit zuidelijke richting met een bocht richting het oosten verloopt, en is de hierboven vermelde IJzertijd/Romeinse tijd vindplaats met een mogelijke archeologische laag ontdekt (De Kruif, 2009a).

Proefsleuvenonderzoek door BAAC (Van Mousch en Kalisvaart, 2009; onderzoekmeldingsnummer 34371) heeft de archeologische laag niet aangetroffen, hoewel niet de hele vindplaats is onderzocht. Wel is iets ten zuiden van de door RAAP aangegeven locatie een akkerlaag/sloot/greppel aangetroffen op circa 3 m -NAP. Onduidelijk is of deze uit de Nieuwe Tijd (jaren 60) is, of ouder. De vindplaats van het fragment aardewerk is door de diepe ligging niet nader door middel van proefsleuven onderzocht. Op de locatie is door BAAC wel de Vlaarding gelokaliseerd. Deze voormalige waterloop kan nog veel informatie bevatten over het oude landschap.

Proefsleuvenonderzoek door het ADC heeft op twee locaties de resten van een greppelsysteem aangetroffen. Tijdens het proefsleuvenonderzoek aan de Reigerlaan (Hazen, 2009; locatie 37144) zijn twee potentiële bewoningsniveaus onderzocht. Het onderste bewoningsniveau bevindt zich op 1,75 m –MV (vermoedelijk tussen 3,5 en 4 m –NAP). Op dit niveau werd een greppel, mogelijk uit de Romeinse tijd aangetroffen. Het bovenste mogelijke bewoningsniveau is in het zuidelijk deel op 0,7 m –MV (vermoedelijk tussen 2,5 en 3 m -NAP) door Hazen (2009) aangetroffen. Op dit niveau zijn geen sporen of vondsten waargenomen.

De tweede greppel is zuidwestelijker, langs de Tureluurstraat, aangetroffen (Molthof, 2011; onderzoeksmeldingsnummer 44323), op een niveau van circa 3,5m onder NAP. Molthof trekt een vergelijking met de greppel die door Hazen is gevonden. Rond dezelfde locatie is door RAAP bij booronderzoek aardewerk uit de IJzertijd - Middeleeuwen gevonden (onderzoekmeldingsnummer 32428; waarnemingsnummer 411953; De Kruif, 2009b). Langs de

Tureluurstraat is op circa 50 cm onder het maaiveld (rond 2,5 m –NAP) door Molthof een vuile laag aangetroffen met daarin houtskool(spikkels), aardewerk en botmateriaal, evenals een kuil met daarin aardewerk, botmateriaal en metaal. Het aardewerk uit de laag en de kuil dateert uit de 10e tot en met de 12e eeuw. De aanwezigheid van vermoedelijk dezelfde laag was al eerder door RAAP geconstateerd (waarnemingnummer 411955, De Kruij, 2009b).

Aan het einde van de Reigerlaan, bij de hoek met de Korhoenlaan is door het VLAK een boor- en proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (onderzoekmeldingnummer 9164). Hierbij werden minimaal vier greppels in het veen aangetroffen, vermoedelijk daterend uit de IJzertijd/Romeinse Tijd (onderzoek aangehaald in Torremans en De Ridder, 2007). Uit het onderzoek bleek dat de locatie bij de aanleg van de wijk circa 50 cm tot 1 meter was opgehoogd. Dit had echter geen nadelige gevolgen voor het onderliggende bodemarchief.

Bij booronderzoek langs de Zwanensingel door Archeomedia (Van Dasselaar en Van der Ham, 2011) is een klein fragmentje aardewerk en houtskool aangetroffen in een mogelijke mestlaag op de top van Hollandveen (op circa 4,5 – 5 m –NAP, onderzoekmeldingnummer 43581). Deze (mest?)laag is op grond van de uitgevoerde 14C-datering te dateren in de midden tot late ijzertijd (390-200 v. Chr.) Er zijn verscheidene ruwweg oost-west lopende verlande kreken aangetroffen.

Ten noord(oost)en zijn twee veldonderzoeken uitgevoerd. Bij onderzoek door het VLAK (Eijskoot en De Ridder, 2004, onderzoekmeldingnummer 7421), werd geconstateerd dat ten tijde van de bouw van de wijk het maaiveld ter plaatse van geulruggen afgetopt is, en wordt hetzelfde geopperd voor het maaiveld buiten de fossiele geulen. Er wordt aangegeven dat op de hoogste delen van de rug enkel vindplaatsen uit de 12e eeuw en later door de afgravingen zullen zijn vernietigd en dat langs de flanken van de geulrug zelfs het recente maaiveld nog is behouden. Mogelijk zijn buiten de geulen vindplaatsen uit eerdere perioden bij de aanleg van de wijk weggegraven. Ophogingen zijn geconstateerd van circa 50 cm tot meer dan een meter dik. Ook booronderzoek door Synthegra (Leuverink, 2009), nog verder noordelijk, toont een dik ophogingspakket aan.

Overzicht

Samenvattend geven de bureauonderzoeken overwegen een beeld van een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Dit beeld wordt in ieder geval voor de perioden IJzertijd tot en met de Middeleeuwen bevestigd door waarnemingen en veldonderzoek. Ook worden ophogingen van verschillende dikte en afgravingen van het oorspronkelijke maaiveld geconstateerd.

Binnen het onderzoeksgebied zijn tot op heden geen archeologische sporen of vondsten uit de Bonstijd of eerder aangetroffen. Deze zijn echter niet onbekend in Vlaardingen. Sporadisch is Bronstijd tevoorschijn gekomen, bijvoorbeeld bij de opgravingen op de Vergulde Hand West (Eijskoot e.a., 2012). Neolithicum is op verschillende plekken in Vlaardingen aangetoond (zie hiervoor bijvoorbeeld Terluin en De Ridder, 2008), terwijl mogelijk ook Mesolithicum / laat Paleolithicum op een donk in de Oostwijk ligt (Van Loon, 2011).

Ondergrond

Op de bodemkaart van Alterra staat het plangebied als ‘bebouwing’ omschreven. Ten noordwesten ligt of lag een gebied kalkarme drecht- en poldervaaggrond. Ten noorden hiervan bevindt zich een afwisseling van Koop- en weideveengronden en moerige eerdgronden.

Op de geomorfologische kaart van Alterra staat het plangebied en onderzoeksgebied als ‘bebouwing’ omschreven.

Op de geologische kaart ligt het onderzoeksgebied op een kaartgedeelte met de code A3.3 met de toevoeging van gele ruitjes. De code staat voor “afzettingen van Duinkerke III op oudere Afzettingen van Duinkerke met Hollandveen, op Hollandveen op afzettingen van Callais met Hollandveen” en de ruitjes voor “met direct onder de bovenste Duinkerke-laag karteerbare oudere Duinkerke- of Tiel-afzettingen, zonder veentussenlaag”. In de huidige terminologie behoren de afzettingen van Duinkerke tot het Laagpakket van Walcheren, de die van Callais tot

Archeologisch inventarisatierapport 6

het Laagpakket van Wormer. Juist langs de noordrand van het onderzoeksgebied verandert de geologische aanduiding naar de code A3.1. Hier liggen afzettingen van Duinkerke I op oudere afzettingen van Duinkerke gescheiden door Hollandveen op Afzettingen van Callais met Hollandveen.

De fossiele kreeklopen zoals die op kaart 1a van de CHS (bijlage 7) aangegeven staan komen niet naar voren op de geologische kaart. Buiten deze geulen beschrijft de CHS het landschap als 'zeeafzetting', waarbij ook veenvorming mogelijk was.

Veen in de ondergrond is in ieder geval aangetroffen bij de verschillende booronderzoeken die in het onderzoeksgebied zijn verricht. Hierbij zijn meer fossiele kreeklopen aangetroffen dan op de CHS aangeduid staan.

Uit een onderzoek van RAAP (nr 16551 op bijlage 9, Kruidhof e.a., 2009) langs de oostzijde van het onderzoeksgebied blijkt schematisch het volgende (voor profiel zie bijlage 11, en ligging profiel bijlage 10). Op circa 16 tot 20m onder NAP ligt de top van pleistocene afzettingen, bestaande uit rivierzand. Hierop ligt een fluviaatiele deltaafzetting die overwegend uit humeuze kleien met veel organische resten bestaat. De top hiervan loopt richting het zuiden op van circa 12 m –NAP tot ca 7 m –NAP. Tussen ruwweg de punten B en C (zie bijlage 10) ligt in dit pakket een forse stroomgeul met een top op ruwweg 10 m –NAP.

Waar de forse stroomgeul niet aanwezig is ligt op de deltaafzetting een dunne laag veen, waarop een circa 6 tot 9 m dik mariene en brak kleipakket is afgezet, gevolgd door een pakket veen van 1 á 2 m dikte. De top wordt gevormd door een marien kleipakket met een dikte tot circa 1 m. Ter hoogte van de stroomgeulen ligt op de deltaafzetting een 4 tot 7 m dik veenpakket, met ingeschakelde mariene/brakke kleilagen. De afsluitende mariene kleilaag aan de top is hier dikker, oplopend tot enkele meters, waarin veen kan zijn ingeschakeld.

Bijlagen 6 en 7 geven de aanwezigheid van fossiele geulen in de ondergrond weer. Door het bestemmingsplangebied is een ruwweg noord-zuid verlopend tracé geprojecteerd.

Veldonderzoek van Archeommedia (bijlage 9, nr 43581), Raap (nr 23242, 32428) en ADC (37144, 44323) hebben echter de ligging van meer fossiele geulen aangetoond, die niet op de IKAW of CHS voorkomen. De geulen liggen op verschillende dieptes, en zijn aan verschillende perioden te relateren. Buiten de stroomgeulen is veen aanwezig, wat wijst op de moerassige omstandigheden van de CHS (zie boven). Maar toppen ervan kunnen zijn veraard, en geschikt zijn geweest voor bewoning.

Bij het DINO-loket zijn boorstaten raadpleegbaar. Verschillende van deze boorstaten zijn verwerkt in het onderzoek van RAAP (onderzoekmeldingnummer 16551), dat reeds is aangehaald. Het uitgevoerde veldonderzoek dat hierboven aan de orde is gekomen geeft nader inzicht in de opbouw van de ondergrond. Omdat dit voldoende zicht biedt op de opbouw van de bodem is van het zelfstandig raadplegen van het DINO loket afgezien.

Bouwhistorische waarden

Hierboven, en in het voorgaande hoofdstuk is aan de orde gekomen dat historisch kaartmateriaal aangeeft dat bebouwing binnen het onderzoeksgebied beperkt is tot slechts enkele plaatsen. De wijk is in de 20e eeuw aangelegd. Ondergrondse bouwhistorie speelt voor de bebouwing, zeker binnen het bestemmingsplangebied, geen rol. Het bestemmingsplangebied is voor een klein deel op de CHS (kaart 3b) aangemerkt als een gebied met een redelijk hoge waarde. Het betreft een strook ten oosten van de Zwaluwenlaan, dat deel uitmaakt van de aansluitende wijk van het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden.

KICH, een digitale bron met informatie op het gebied van de cultuurhistorie, levert voor het bestemmingsplangebied geen aanvullende informatie op het gebied van bouwhistorie, archeologie of anders, dan wat al eerder is genoemd.

7 Gespecificeerde verwachting

Op basis van de informatie uit de vorige hoofdstukken is de volgende gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen.

Diep in de ondergrond, op circa 16 m –NAP ligt het pleistocene niveau, uit het einde van de laatste IJstijd. Hiervoor is de archeologische verwachting onbekend. Neolithische vondsten en sporen zijn elders in Vlaardingen op de hoger gelegen delen in het toenmalige landschap (oeverwallen / donken) aangetroffen, terwijl ook Mesolithisch vondstmateriaal niet uit te sluiten is. Hoewel de ouderdom onduidelijk is, komt de grote (vroeg Holocene?) stroomrug hiervoor mogelijk in aanmerking. De top hiervan bevindt zich op een niveau van circa 10 m –NAP. De verwachting op vondsten en sporen uit het neolithicum en eerder is echter laag.

Sporen en vondsten uit de bronstijd zijn sporadisch in Vlaardingen aangetoond. De spreiding ervan lijkt relatief wijd, zodat de kans op het aantreffen van deze periode binnen het onderzoeksgebied beperkt is.

Sporen uit de IJzertijd zijn binnen het onderzoeksgebied aangetoond. Vondsten uit de vroege IJzertijd zijn in een kleibodem aangetroffen, terwijl een datering uit het veen binnen het onderzoeksgebied het vermoeden van een locatie uit de Midden/Late IJzertijd opwekt. Voor de IJzertijd geldt daarom een hoge verwachting.

In en rond het bestemmingsplangebied zijn verschillende waarnemingen bekend van vondsten en sporen uit de Romeinse Tijd. Hoewel exacte locaties en vondstomstandigheden enigszins onduidelijk zijn, lijkt het aantal waarnemingen voldoende te zijn om een middelhoge tot hoge verwachting op het aantreffen van Romeins te rechtvaardigen. Mogelijk behoren verschillende greppels die aangetroffen zijn in de bodem van het bestemmingsplangebied, en ten zuidwesten ervan, ook tot deze periode.

Uit de Middeleeuwen zijn vondsten aangetroffen ten zuidwesten van het bestemmingsplangebied die dateren uit het einde van de Vroege- of begin Late Middeleeuwen. De aard ervan is echter onduidelijk, maar wellicht behoren ze tot de vroege ontginningsstijd; de tijd van voor de grote overstromingen uit de 12e eeuw. Informatie uit deze tijd (en eerder en later) is mogelijk ook te halen uit de bedding van de voormalige waterloop de Vlaarding, die door het bestemmingsplangebied liep. Ook westelijk zijn, in de buurt van de bebouwing die op historische kaarten aangegeven staat, vondsten aangetroffen.

Aangenomen dat historische kaarten een beeld geven van de toestand zoals die vanaf de 12e eeuw bestond, is de verwachting op het aantreffen van vondsten en sporen uit deze periode (Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd) laag. Het bestemmingsplangebied zal als agrarisch gebied in gebruik zijn geweest. Er is echter rondom het bestemmingsplangebied wel middeleeuws materiaal aangetroffen.

Vondsten en sporen vanaf de IJzertijd zijn al relatief snel onder het oorspronkelijke maaiveld aan te treffen. Aangetroffen vondsten lagen overwegend op niveaus tussen circa 2,5 m en 5 m onder NAP, en zijn zowel in klei als veen aangetroffen. De mate van ophoging of verstoringen binnen het bestemmingsplangebied is onbekend. Uit de vondst van het middeleeuwse materiaal door Molthof blijkt dat de mate van ophoging / verstoring gering kan zijn. BAAC en ander onderzoek daarentegen spreken over aftopping van kreekruggen.

Archeologische resten uit de periode vanaf de 12e eeuw zijn naar verwachting beperkt tot infrastructuur, perceelgrenzen (greppels/sloten) en akkers/weiden. Uit de rest van de Middeleeuwen zijn complextypen onduidelijk. Aangetroffen is een kuil met aardewerk, metaal, houtskool, en een mogelijke looplaag. Wellicht zijn vroege ontginningssporen in de vorm van ontwateringsystemen en akkers aan te treffen. Vroege ontginningsstructuren (houtbouw) met erfstructuren zijn ook niet uit te sluiten.

Archeologisch inventarisatierapport 6

Uit de IJzertijd / Romeinse Tijd is houtbouw met vlechtwerkwanden aan te treffen, met (leem)vloeren, mestpakketten, spiekers, afvalkuilen, perceelgrenzen (greppels), akkers, en andere aan nederzettingen gerelateerde sporen en structuren. Het vondstmateriaal uit deze perioden bestaat uit aardewerk, glas, metaal, hout, bot en andere categorieën.

Bovenstaande opsomming van complextypen en vondstenspectrum is niet uitputtend. Bijvoorbeeld natuurstenen artefacten (vooral Neolithicum en eerder) en infrastructuur kan ook worden aangetroffen. Een speciale categorie uit met name de Romeinse Tijd zijn de dammen en duikers die in de stroomgeulen aanwezig kunnen zijn.

Paleo-ecologische resten uit alle perioden zijn door de relatief hoge grondwaterspiegel in Vlaardingen in het algemeen goed bewaard. De voormalige waterloop de Vlaarding biedt goede mogelijkheden voor onderzoek naar het paleo-landschap.

Archeologische waarden en verwachtingenkaart

Bovenstaande verwachting is vertaald in een archeologische Waarde en Verwachtingenkaart, die opgenomen is in bijlage 12. Hierbij is het volgende verwerkt. De gebieden met een 'zeer grote trefkans' op de CHS krijgen een hoge verwachting, evenals de voormalige tracé van 'de Vlaarding'. Gebieden die nu als sportveld of groen zijn ingericht krijgen ook een hoge verwachting op basis van het vermoeden dat hier minder is verstoord of opgehoogd dan in gebieden waar is gebouwd. Deze laatste krijgen een Middelhoge archeologische verwachting. Bij het bepalen van het gebied is uitgegaan van grotere aaneensluitende gebieden. Dat wil zeggen dat niet op micro-niveau elke vierkante meter afzonderlijk is beoordeeld. Dit komt de overzichtelijkheid van de kaart ten goede.

10 Geraadpleegde bronnen en literatuur

- Archeologische Monumentenkaart (AMK)*, geraadpleegd januari 2012 via ARCHIS 2.
- Archis 2*, geraadpleegd januari 2011 via <http://archis2.archis.nl/archisii/html/index.html>.
- Bodemkaart van Nederland*, geraadpleegd maart 2012 via ARCHIS 2.
- Brugge, J.P. ter, 1998: *Historische atlas Vlaardingen. Een cartografisch overzicht van Vlaardingen van ca. 1540 tot 1821*, Den Haag.
- Centraal Archeologisch Archief*, geraadpleegd januari 2012 via ARCHIS 2.
- Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)*, geraadpleegd januari 2012 via <http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/html/atlas.html?atlas=chs>
- Dasselaar, Mv van en N.H. van der Ham, 2010: *Archeologisch onderzoek aan het plangebied Toekomst Zuid te Vlaardingen (gemeente Vlaardingen). Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met boringen*
- Defilet, M.P. en T. de Ridder, 2003: *VLAK Bureauonderzoeken 2. Holy-Noord*
- Defilet, M.P. en T. de Ridder, 2004: *VLAK Bureauonderzoeken 5. Korhoenlaan Holy -Zuid*
- Defilet, M. en P. Stokkel, 2006: *Een archeologisch bureauonderzoek in het kader van bestemmingsplan Holy Zuidwest, gemeente Vlaardingen (Z.-H.)*.
- Enquete 1494: *Enquete ende Informatie upt stuck van der reductie ende reformatie van den schiltaelen voertijts getaxeert ende gestelt geweest over de landen van Hollant ende Vrieslant gedaen in den jaere MCCCCXCIII* (Fruin, R., 1876)
- Eijskoot, Y. en T. de Ridder, 2005: *VLAK-verslag 25. Het Hollandiaterrein 4.068. Basisverslag van het proefsleuvenonderzoek*.
- Eijskoot Y., O. Brinkkemper en T. de Ridder, 2012: *Vlaardingen-de Vergulde Hand West Geokijker Gemeente Vlaardingen*, geraadpleegd januari 2012.
- Geomorfologische kaart van Nederland*, geraadpleegd maart 2012 via ARCHIS 2.
- Hazen P.L.M.. 2009: *Vlaardingen, Reigerlaan 9 Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven (conceptversie)*
- Hoek, C., 1973: *Van Steurvisser tot stedeling*
- Informacie 1514: *Informacie up den staet faculteyt ende gelegentheyd van de steden ende dorpen van Hollant ende Vrieslant om daerna te reguleren de nyeuwe schiltaele gedaen in den jaere MDCXIV*. (Fruin, R., 1866)
- Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (KICH)*, geraadpleegd augustus/september 2011 via www.kich.nl.
- Kruidhof, C.N., B. Jansen en P.C. Vos, 2006: *Plangebied A4 Delft Schiedam. Gemeente Schipluiden, Schiedam en Vlaardingen. Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkenning)*.
- Kruif, S. de, 2009a: *Plangebied Toekomst-Noord, Holy-Zuidoost, gemeente Vlaardingen; archeologisch vooronderzoek: inventariserend veldonderzoek*
- Kruif, S. de, 2009b: *Plangebied Tureluurstraat, gemeente Vlaardingen; archeologisch vooronderzoek: inventariserend veldonderzoek*
- Leuverink, J.H.F., 2009: *Inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Vredeskerk te Vlaardingen*.
- Molthof H.M. 2011: *Vlaardingen, Tureluurstraat Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven*.

Archeologisch inventarisatierapport 6

Mousch, R.G. van en C.C. Kalisvaart, 2010: *Vlaardingen. Plangebied Toekomst-Noord. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven.*

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

Terluin, R. en T. de Ridder, 2008: *Bureauonderzoeken 24. Plangebied Samuel Esmeijerstraat*

Terluin, R. en T. de Ridder, 2010: *Bureauonderzoeken 27 Bestemmingsplangebied Hoogstad*

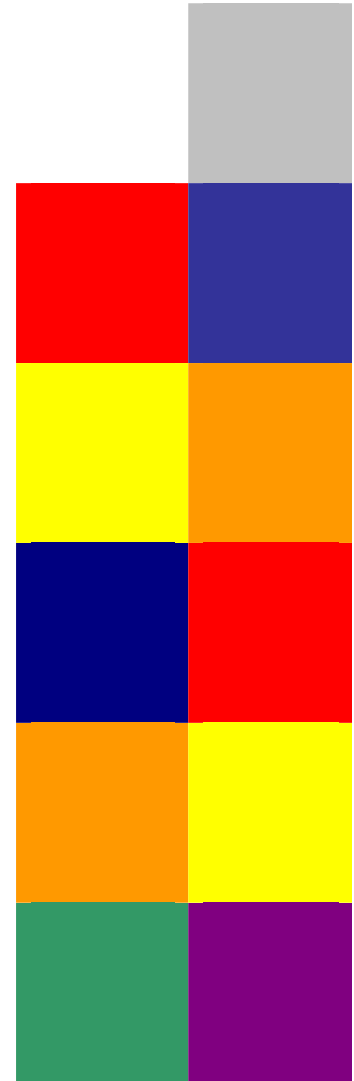
Terluin R. en T. de Ridder, 2011 *Archeologisch Inventarisatierapport 2. Bestemmingsplan Holy-zuidoost Midden.*

Torremans, R. en T. de Ridder, 2007: *Bureauonderzoeken 19. Plangebied Holy-Zuidoost.*

Van Loon, C. 2011: *Archeologisch inventarisatierapport 1. Bestemmingsplangebied 227 (in voorbereiding) Rivierzone-oost*



REGELS



BESTEMMINGSPLAN

HOLY ZUIDOOST NOORD

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	8
Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening	9
Artikel 4 Gemengd -1	10
Artikel 5 Gemengd -2	12
Artikel 6 Groen	14
Artikel 7 Maatschappelijk	15
Artikel 8 Sport	17
Artikel 9 Tuin	18
Artikel 10 Verkeer	19
Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied	20
Artikel 12 Water	21
Artikel 13 Wonen -1	22
Artikel 14 Wonen -2	24
Artikel 15 Woongebied - Uit te werken	26
Artikel 16 Leiding - Gas (dubbelbestemming)	28
Artikel 17 Leiding - Water (dubbelbestemming)	30
Artikel 18 Waarde - Archeologie - 1 (dubbelbestemming)	32
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	34
Artikel 19 Anti-dubbelregel	34
Artikel 20 Algemene bouwregels	35
Artikel 21 Algemene gebruiksregels	36
Artikel 22 Algemene aanduidingsregels	37
Artikel 23 Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 24 Algemene wijzigingsregels	39
Artikel 25 Algemene procedureregels	40
Artikel 26 Parkeren	41
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	42
Artikel 27 Overgangsrecht	42
Artikel 28 Slotregel	43

BIJLAGE:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

1.1 plan

het bestemmingsplan Holy Zuidoost Noord van de gemeente Vlaardingen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0622.0230bpHzon2011-0131 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererf

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.6 achtergevel

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

1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

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

1.10 bedrijf

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

1.11 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.

1.12 begane grond

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

1.13 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.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk

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

1.17 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.

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag

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

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 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.

1.24 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.

1.25 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.

1.26 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 extra bouwlaag.

1.27 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.

1.28 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.

1.29 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.

1.30 erker

een ondergeschikt aangebouwd bijbehorend bouwwerk op de begane grond van de woning, dat 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.

1.31 garageboxen

gebouwen bestemd voor stalling van motorvoertuigen.

1.32 gebouw

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

1.33 gestapelde woning

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid is gewaarborgd, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau.

1.34 hoofdgebouw

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

1.35 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- & horecaverunning zoals bistro, restaurant, eetcafé en/of zijn zij buiten de tijden van de Winkelwet geopend en hebben een verkeersaantrekkende werking zoals shoarma- en pizzeriazaken. Tevens kunnen zij over een bezorg- of afhaalservice beschikken, waardoor zij aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. Ook bedrijven en inrichtingen gericht op het verschaffen van logies, al of niet in combinatie met het verstrekken van consumpties en/of drank, vallen onder deze categorie.
- Categorie 3 – Middelzware horeca (grand café, café, proeflokaal zonder eten, snooker- en biljartcentrum). In deze categorie zitten de horecabedrijven waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en die voor een goed functioneren ook een gedeelte van de nacht geopend zijn. Daardoor kunnen zij aanmerkelijke hinder voor de omgeving met zich meebrengen.
- Categorie 4 – Zware horeca (dancing / discotheek, bar / nachtclub, zalenverhuur / partycentrum, casino of amusementscentrum met horeca). Met de zware horeca worden de zaken aangeduid die gelet op vloeroppervlakte veel bezoekers hebben en waar geluid een belangrijk onderdeel is van de bedrijfsvoering. Het casino of amusementscentrum met horeca is ook bij deze categorie zware horeca geplaatst, gelet op de bijzondere wetgeving waarmee deze vorm van vrijetijdsbesteding te maken heeft.
- Paracommerciële horeca – aan de hoofdfunctie 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.

1.36 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.

1.37 kap

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

1.38 luifel

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

1.39 maatschappelijk

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

1.40 nutsvoorziening

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

1.41 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.

1.42 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.43 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.

1.44 overkapping

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een ander bouwwerk, om sloten door maximaal twee wanden, met een dak, waaronder begrepen een carport.

1.45 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.

1.46 prostitutie

het aanbieden van seksuele diensten tegen materiele vergoeding.

1.47 seksinrichting

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

1.48 sport

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

1.49 straatmeubilair

De op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakening, 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.

1.50 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.

1.51 vloeroppervlakte

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

1.52 voorerf

erf dat geen onderdeel is van het achtererf.

1.53 voorgevel

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel. Voor de

bepaling van de voorgevel geldt in eerste instantie de gevel waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen of in tweede instantie de zijde waaraan de hoofdonthuizing van het perceel is gesitueerd.

1.54 voorgevellijn

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

1.55 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.

1.56 woning

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

1.57 woon-werkunits

een gebouw waarin wonen plaatsvindt gecombineerd met beroep of bedrijf aan huis uit milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009, daaronder begrepen het gebruik ten behoeve van praktijk aan huis, ateliers, kantoren, dienstverlening, showrooms en maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat horeca en detailhandel niet zijn toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

1.58 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.

1.59 zijerf

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

1.60 zijgevel

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

1.61 zijgevellijn

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

1.62 zolder

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

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de inhoud van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.8 de grondoppervlakte

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

2.9 het peil

- 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 - NUTSVOORZIENING

3.1 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

3.2 Bouwregels

Gebouwen

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

Andere bouwwerken

- d. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- e. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter.
- f. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- en terreinafscheidingen of lichtmasten zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

ARTIKEL 4 GEMENGD -1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten
 - b. dienstverlening
 - c. detailhandel
 - d. horeca-activiteiten die behoren tot (horeca)categorie 1 en/of 2.
 - e. wonen
- al dan niet in combinatie met
- f. beroep en bedrijf aan huis
 - g. gastouderopvang
- en de daarbij horende
- h. bergingen
 - i. parkeervoorzieningen
 - j. terreinen en pleinen
 - k. groenvoorzieningen
 - l. straatmeubilair
 - m. kunstwerken
- alsmede voor
- n. horeca-activiteiten die zijn of moeten worden aangemerkt als categorie 1, 2 of 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3'

4.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- c. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 5 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 een overkapping en luifel mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.
- g. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen, geen erf- of terreinafscheiding en geen overkapping of luifel zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 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 26.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Gemengd-1 te wijzigen ten behoeve van het kunnen toestaan van cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en sport.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Woningen

- a. Wonen is uitsluitend toegestaan op de bouwlagen boven de begane grond.

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, dienstverlening, detailhandel, horeca-activiteiten zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.
- f. Bedrijfsactiviteiten 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. Er zijn ten hoogste zes horecazaken toegestaan.

ARTIKEL 5 GEMENGD -2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten
 - b. dienstverlening
 - c. kantoren
 - d. wonen
 - e. maatschappelijke voorzieningen
- en de daarbij horende
- f. bergingen
 - g. parkeervoorzieningen
 - h. terreinen en pleinen
 - i. groenvoorzieningen
 - j. straatmeubilair
 - k. kunstwerken
 - l. water

5.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- c. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 5 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 3 m.

5.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- c. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 5 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 3 m.

5.3 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 26.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Woningen

- a. Wonen is uitsluitend toegestaan op de bouwlagen boven de begane grond.

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, dienstverlening, kantoren, en maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.
- f. Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan als dit behoort tot (milieu)categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zulks met uitzondering van bestaande situaties.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Gemengd-2 te wijzigen ten behoeve van het kunnen toestaan van cultuur en ontspanning en sport.

ARTIKEL 6 GROEN

6.1 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

6.2 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.

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 7 MAATSCHAPPELIJK

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen
- b. cultuur en ontspanning, in de vorm van ateliers, podiumkunsten, creativiteitscentra, muziek- en dansscholen en oefenruimten

al dan niet in combinatie met:

- c. detailhandel
- d. horeca
- e. kantoren

en de daarbij horende:

- f. bergingen
- g. tuinen, erven, terreinen en pleinen
- h. ontsluitingen, wegen en paden
- i. parkeervoorzieningen
- j. nutsvoorzieningen
- k. groenvoorzieningen
- l. straatmeubilair
- m. kunstwerken
- n. water

alsmede voor

- o. sport ter plaatse van de aanduiding 'sport'

7.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven. De kerk- en/of klokkentoren en daarmee vergelijkbare bouwwerken wordt hierbij niet meegenomen.
- c. De bouwhoogte van kerk- en/of klokkentorens en daarmee vergelijkbare bouwwerken mag niet meer bedragen dan 15 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 lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter.
- g. De bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- h. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- i. Er mogen ten hoogste 2 overkappingen 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 ballenvanger of lichtmast of overkapping zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

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 26.

7.4 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.

7.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Detailhandel is slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de maatschappelijke voorziening.
- b. Horeca is slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de maatschappelijke voorziening.
- c. Kantoren zijn slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de maatschappelijke voorziening.
- d. De gezamenlijke oppervlakte dat wordt gebruikt voor detailhandel, horeca en/of kantoren mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de maatschappelijke voorziening.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Maatschappelijk te wijzigen in de bestemming Gemengd-2, met dien verstande dat wonen niet is toegestaan.

ARTIKEL 8 SPORT

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport en sportvelden
 - b. maatschappelijk, in de vorm van kinderopvang al dan niet in combinatie met
 - c. horeca
- en de daarbij horende:
- d. bergingen
 - e. ontsluitingen, wegen en paden
 - f. parkeervoorzieningen
 - g. nutsvoorzieningen
 - h. groenvoorzieningen
 - i. water
 - j. oevers
 - k. oeververbindingen
 - l. bijbehorende voorzieningen, zoals kantines en kleedruimten

8.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. 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.
- c. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 m.

Andere bouwwerken

- d. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- e. De bouwhoogte van licht- en andere masten mag niet meer bedragen dan 18 meter.
- f. De bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- g. De bouwhoogte van andere bouwwerken, anders dan genoemd onder d, e en f, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

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 26.

8.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Horeca is slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de sportvoorziening.
- b. De gezamenlijke oppervlakte die wordt gebruikt voor horeca mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwde voorziening.

ARTIKEL 9 TUIN

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

9.2 Bouwregels

Bijbehorende bouwwerken bij woningen

- a. Er mogen erkers en toegangsportalen worden gebouwd.
- b. Erkers en toegangsportalen mogen aan de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw worden gebouwd.
- c. Erkers mogen aan de zijgevel van een bijbehorend hoofdgebouw worden gebouwd, mits het zijerf grenst aan het openbaar gebied.
- d. De diepte van erkers en toegangsportalen mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- e. De afstand van erkers en toegangsportalen tot aan de voorliggende perceelgrens mag niet minder bedragen dan 1 m.
- f. De gezamenlijke breedte van erkers en toegangsportalen mag per gevel niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel.
- g. De breedte van een erker mag per gevel niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- h. De breedte van een toegangsportaal mag niet meer bedragen dan 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.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan 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 10 VERKEER

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontsluitingen met hoofdzakelijk een verkeersfunctie
 - b. wegen en paden
 - c. parkeervoorzieningen
- al dan niet in combinatie met:
- d. nutsvoorzieningen
 - e. groenvoorzieningen
 - f. straatmeubilair
 - g. kunstwerken
 - h. water
 - i. oeververbindingen

10.2 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.

Andere bouwwerken

- c. De bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 12 meter.
- d. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen lichtmasten, bewegwijzering of verkeersregulering zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

ARTIKEL 11 VERKEER - VERBLIJFSGEBIED

11.1 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

11.2 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.

Andere bouwwerken

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

ARTIKEL 12 WATER

12.1 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

12.2 Bouwregels

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

ARTIKEL 13 WONEN -1

13.1 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

13.2 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. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 m.

Bijbehorende bouwwerken

- f. Bijbehorende bouwwerken mogen op het achter- en zijerf van een bijbehorend oorspronkelijk hoofdgebouw worden gebouwd, voor zover het plan dat toestaat.
- g. Ondergrondse gebouwen mogen slechts onder bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.
- h. Het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het oppervlak van het achter- en zijerf van het oorspronkelijk hoofdgebouw.
- i. Het gezamenlijk 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.
- j. Het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50 m², als het oppervlak van het achter- en zijerf van het oorspronkelijk hoofdgebouw kleiner of gelijk is dan 100 m².
- k. 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.
- l. 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.
- m. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 3 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- n. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 m.

Andere bouwwerken

- o. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- p. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd.

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

13.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen 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 26.

13.4 Afwijken van de bouwregels

Hogere goot- en bouwhoogte

- a. 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.

Ondergrondse gebouwen

- b. 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.
- c. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 3 m.

Bijbehorende bouwwerken bij woning met ingang om de hoek

- d. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken voor het toestaan van een bijbehorend bouwwerk op het naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerde zijerf dat haaks is gelegen op het voorerf van het aangrenzende hoofdgebouw.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken voor het toestaan van een bijbehorend bouwwerk op het voorerf dat haaks is gelegen op het voorerf van het aangrenzende hoofdgebouw.

13.5 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.

ARTIKEL 14 WONEN -2

14.1 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. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage'

14.2 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 ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Bijbehorende bouwwerken

e. Bijbehorende bouwwerken mogen op het achter- en zijerf van een bijbehorend oorspronkelijk hoofdgebouw worden gebouwd, voor zover het plan dat toestaat.

f. Het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het oppervlak van het achter- en zijerf van het oorspronkelijk hoofdgebouw.

g. 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.

h. 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.

i. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 3 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

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 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd.

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

14.3 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen 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 26.

14.4 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.

ARTIKEL 15 WOONGEBIED - UIT TE WERKEN

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied - Uit te werken 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. woon-werkunits ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis'
- n. maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'

15.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken het plan uit met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en de hierna volgende regels.

Hoofdgebouwen

- a. Het aantal woningen bedraagt ten hoogste 20 woningen, waarvan maximaal 4 woon-werkunits.
- b. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b geldt voor maatschappelijke voorzieningen een maximale goothoogte van 8,5 meter.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' dient de voorgevel van het hoofdgebouw op minimaal 5 meter afstand van de aangrenzende weg te worden gesitueerd.

Bebouwingspercentage

- e. Het bouwperceel voor woningen en woonwerkunits mag niet meer dan 50% bebouwd zijn.
- f. Het bouwperceel voor maatschappelijke voorzieningen mag niet meer dan 60% bebouwd zijn.

Beroep en bedrijf aan huis

- g. Bij woningen is beroep en bedrijf aan huis toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan de woonfunctie.
- h. 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.
- i. De regels onder g en h gelden niet voor woon-werkunits ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis'.

Parkeren en ontsluiting

- j. Bij de uitwerking dient het bepaalde in artikel 26 ten aanzien van parkeren in acht te worden genomen en moet worden voorzien in een verkeersveilige ontsluiting.

15.3 Bouwregels

Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover het uitwerkingsplan niet onherroepelijk is, is het verboden te bouwen.

15.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het voorlopig bouwverbod indien een bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp van een uitwerkingsplan dat ter inzage heeft gelegen en waartegen, gedurende de termijn van ter inzage legging, geen zienswijzen zijn ingediend.

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

- a. Zolang en voor zover het uitwerkingsplan niet onherroepelijk is, is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op de in 15.1 bedoelde gronden werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren.
- b. Het verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen.
- c. Het verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan.
- d. De genoemde vergunning wordt verleend indien de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met het ontwerp van een uitwerkingsplan dat ter inzage heeft gelegen en waartegen, gedurende de termijn van ter inzage legging, geen zienswijzen zijn ingediend.

ARTIKEL 16 LEIDING - GAS (DUBBELBESTEMMING)

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

16.2 Bouwregels

- a. Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de primaire bestemming.
- b. Er mogen gebouwen worden gebouwd
- c. Het oppervlak van gebouwen mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- d. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 2. Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

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

Verbod op werken, geen bouwwerken zijnde, aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) 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 (aanlegvergunning) 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 (aanlegvergunning) diepwortelende beplantingen en/of bomen aan te brengen.
- d. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) 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 (aanlegvergunning) te diepploegen.
- f. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) 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 (aanlegvergunning) watergangen aan te leggen of reeds bestaande watergangen te vergraven, verruimen of dempen.
- h. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) permanent goederen op te slaan.

Uitzondering

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

- j. 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.
- k. Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die betrekking hebben op mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Voorwaarden

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

ARTIKEL 17 LEIDING - WATER (DUBBELBESTEMMING)

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

17.2 Bouwregels

- a. Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de primaire bestemming.
- b. Er mogen gebouwen worden gebouwd
- c. Het oppervlak van gebouwen mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- d. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

17.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

Verbod op werken, geen bouwwerken zijnde, aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) 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 (aanlegvergunning) 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 (aanlegvergunning) diepwortelende beplantingen en/of bomen aan te brengen.
- d. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) 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 (aanlegvergunning) te diepploegen.
- f. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) 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 (aanlegvergunning) watergangen aan te leggen of reeds bestaande watergangen te vergraven, verruimen of dempen.

Uitzondering

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

- j. Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die betrekking hebben op mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Voorwaarden

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

ARTIKEL 18 WAARDE - ARCHEOLOGIE - 1 (DUBBELBESTEMMING)

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

18.2 Bouwregels

- a. Er mogen uitsluitend de hierna genoemde bouwwerken worden gebouwd.
- b. Er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.
- c. Ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien de aanvrager van de 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 16.2 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 16.2 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 16.2 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.

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

- a. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 1 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de bodem op te hogen 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 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 16.3 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 16.3 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.

18.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 19 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 20 ALGEMENE BOUWREGELS

20.1 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.

20.2 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 21 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

21.1 Strijdig gebruik

Opslag

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

Seksinrichtingen

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

Standplaatsen ambulante handel

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

Bewoning van bijgebouwen

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

21.2 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.

ARTIKEL 22 ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS

22.1 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 23 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

23.1 Afwijken van voorgeschreven maatvoering

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%.

23.2 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.

23.3 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.

23.4 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, benzinstations, 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.

23.5 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.

23.6 Toestaan van scootmobielbergingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen ten aanzien van het realiseren van niet voor bewoning bestemde gebouwen voor de stalling van scootmobielen of daaraan gelijk te stellen vervoersmiddelen aangrenzend aan de bestemming Wonen – 2, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter en de oppervlakte niet meer dan 150 m² mag bedragen.

ARTIKEL 24 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS

24.1 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.

24.2 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.

24.3 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.

24.4 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.

ARTIKEL 25 ALGEMENE PROCEDUREREGELS

25.1 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.

25.2 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.

25.3 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.

25.4 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 26 PARKEREN

26.1 Parkeernormen

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

26.2 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.

26.3 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 27 OVERGANGSRECHT

27.1 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.

27.2 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.

27.3 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overeenkomstig lid 24.2 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.

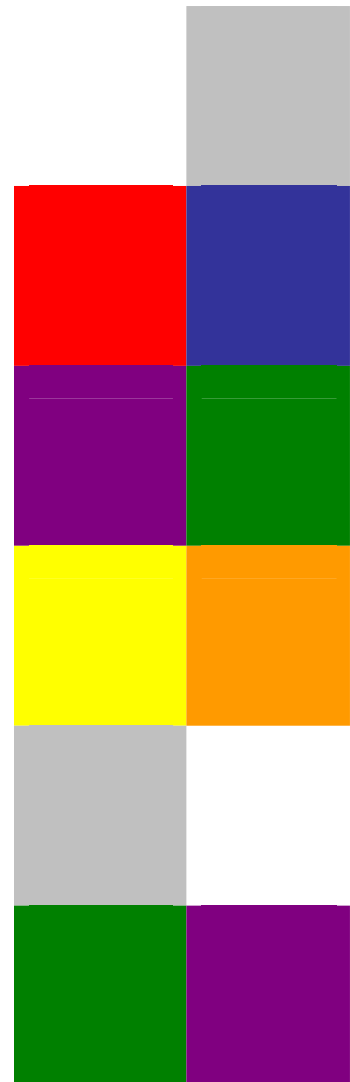
ARTIKEL 28 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Holy Zuidoost Noord.

GEMEENTE VLAARDINGEN

BIJLAGE 1 BIJ REGELS

STAAT VAN
BEDRIJFSACTIVITEITEN



BESTEMMINGSPLAN

HOLY ZUIDOOST NOORD

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT

15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN															
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	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 m ²	30	10	30		10	30	2	1	G	1					
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	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 kopieerinstallaties	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 GIPS-PRODUCTEN															
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	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS															
30	26, 28, 33	A	Kantoorcomputers- 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	Meubelstofbedrijven b.o. < 200 m ²	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	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT

WARM WATER												
			Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:									
40	35	C0										
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	Autobeklederijen	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 tabaksproducten	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	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT

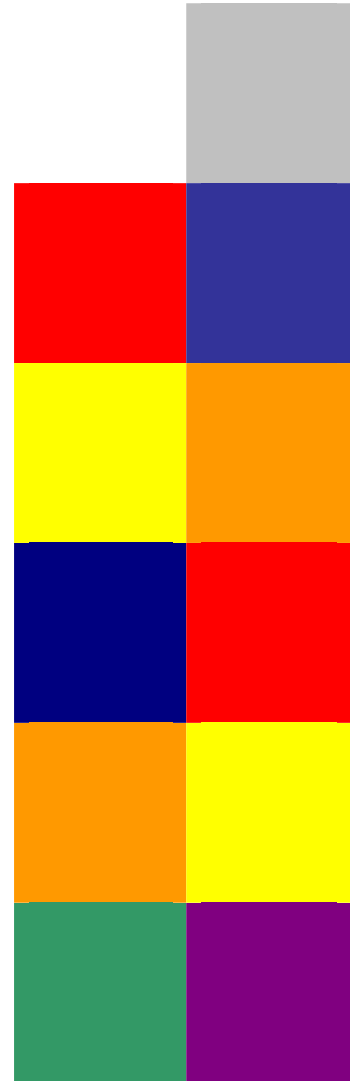
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1	P	1		
60	49	-	VERVOER OVER LAND											
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C	0	30	2	2	P	1	
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	C	10	30	2	1	P	1	B
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
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	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	-	FINANCIËLE 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	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	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	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	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		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, gymnastiekzalen	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 saunabaden	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				



VERBEELDING



BESTEMMINGSPLAN

HOLY ZUIDOOST NOORD



- Plangebied**
- Plangebiedsgrens
- Bestemmingen**
- B-NV Bedrijf - Nutsvoorziening
 - GD-1 Gemengd - 1
 - GD-2 Gemengd - 2
 - G Groen
 - M Maatschappelijk
 - S Sport
 - T Tuin
 - V Verkeer
 - V-VB Verkeer - Verblifgebied
 - WA Water
 - W-1 Wonen - 1
 - W-2 Wonen - 2
 - WG-U Woongebied - Uit te werken
 - L-G Leiding - Gas
 - L-W Leiding - Water
 - WR-A1 Waarde - Archeologie 1
- Aanduidingen**
- gelektone - industrie
 - (ba) bedrijf aan huis
 - (ga) garage
 - (hc3) horeca tot en met horecacategorie 3
 - (m) maatschappelijk
 - (s) sport
 - bouwvlak
 - (h) maximale bouwhoogte (m)
 - (g) maximale goot- en bouwhoogte (m)
 - (h) maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
 - hartlijn leiding - gas
 - hartlijn leiding - water
- Verklaringen**
- topografische en kadastrale gegevens