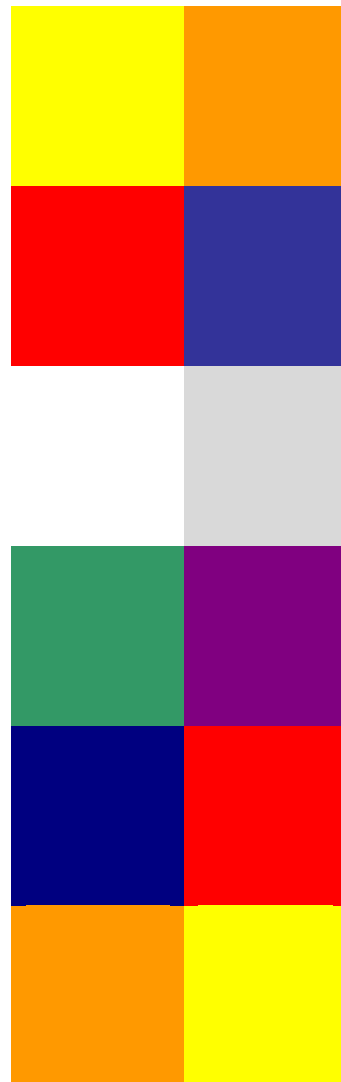




UITWERKINGSPLAN

# **HOLY ZUIDOOST MIDDEN,**

## **1e Uitwerking (Toekomst Noord deelplan 1 en 2)**

VASTGESTELD

December 2022



**Gemeente Vlaardingen**

**Uitwerkingsplan**

**Holy Zuidoost Midden, 1<sup>e</sup> uitwerking  
(Toekomst Noord deelplan 1 en 2)**

Toelichting, regels en analoge verbeelding

**Vastgesteld**

December 2022

Kenmerk 0622-15-T05

Projectnummer 0622-15



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>1. Inleiding</b>                                                          | <b>1</b>                            |
| 1.1. Aanleiding                                                              | 1                                   |
| 1.2. Doel van het plan                                                       | 1                                   |
| 1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied                                | 2                                   |
| 1.4. Leeswijzer                                                              | 2                                   |
| <b>2. Kaders</b>                                                             | <b>3</b>                            |
| 2.1. Beleid algemeen                                                         | 3                                   |
| 2.2. Ruimtelijk Strategisch Raamwerk en Stedenbouwkundig programma van eisen | 3                                   |
| 2.3. Bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden                                    | 6                                   |
| <b>3. Beschrijving plan</b>                                                  | <b>7</b>                            |
| 3.1. Algemeen                                                                | 7                                   |
| 3.2. Verkaveling                                                             | 7                                   |
| 3.3. Bouwplan                                                                | 8                                   |
| 3.4. Toetsing SPvE                                                           | 10                                  |
| 3.5. Ontsluiting en parkeren                                                 | 12                                  |
| <b>4. Nader onderzoek</b>                                                    | <b>14</b>                           |
| 4.1. Algemeen                                                                | 14                                  |
| 4.2. Archeologie                                                             | 14                                  |
| 4.3. Water                                                                   | 15                                  |
| 4.4. Natuur                                                                  | 17                                  |
| 4.5. Geluid                                                                  | 20                                  |
| 4.6. Luchtkwaliteit                                                          | 22                                  |
| 4.7. Externe veiligheid                                                      | 23                                  |
| 4.8. Bodem                                                                   | 24                                  |
| 4.9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling                                            | 25                                  |
| <b>5. Planopzet</b>                                                          | <b>26</b>                           |
| 5.1. Algemeen                                                                | 26                                  |
| 5.2. Bestemmingen en dubbelbestemmingen                                      | 26                                  |
| <b>6. Economische uitvoerbaarheid</b>                                        | <b>28</b>                           |
| <b>7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>                                   | <b>29</b>                           |
| <b>Bijlage 1</b>                                                             | Akoestisch onderzoek                |
| <b>Bijlage 2</b>                                                             | Verkeersintensiteiten               |
| <b>Bijlage 3</b>                                                             | Ontwerp besluit hogere grenswaarden |

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Holy Zuidoost Midden is een naoorlogse wijk in Vlaardingen waarvoor een herstructureringsproces is opgestart. De woningvoorraad is vaak eenzijdig, de levensduur van de woningen is na meer dan 50 jaar verstreken en het wooncomfort beantwoordt niet meer aan de eisen die de huidige woonconsumenten daaraan stellen.

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

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

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

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

### 1.2. Doel van het plan

De doelstelling voor het uitwerkingsplan is als volgt:

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

### 1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied

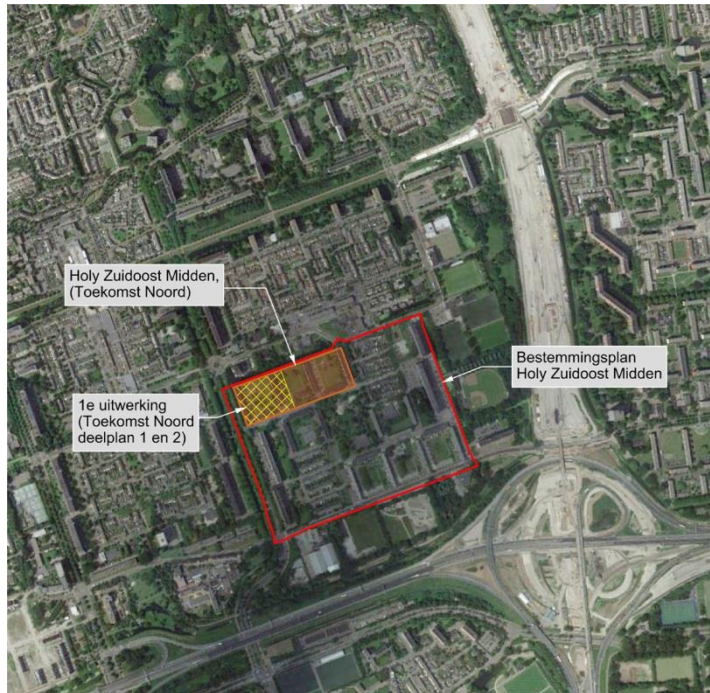
Het plangebied van dit uitwerkingsplan ligt in het noordwestelijke deel van Holy Zuidoost Midden. Het plangebied wordt begrensd door:

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

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

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

**Afbeelding 1: Ligging en begrenzing van het plangebied.**



Bron: Google Maps.

### 1.4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de kaders voor dit uitwerkingsplan, waaronder de uitgangspunten voor de planontwikkeling zoals die in het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden zijn neergelegd. In hoofdstuk 3 is een korte beschrijving van de toekomstige situatie in het plangebied opgenomen. Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en overige onderzoeken. De juridische planopzet is opgenomen in hoofdstuk 5. De economische uitvoerbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 6. Ten slotte zullen in hoofdstuk 7 de resultaten van het overleg over het plan worden opgenomen, ook wel de maatschappelijke uitvoerbaarheid genoemd.

## 2. Kaders

### 2.1. Beleid algemeen

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

### 2.2. Ruimtelijk Strategisch Raamwerk en Stedenbouwkundig programma van eisen

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

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

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

#### *Hoofdstructuur*

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

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

**Afbeelding 2: Uitgangspunten hoofdstructuur.**



### *Woonvelden*

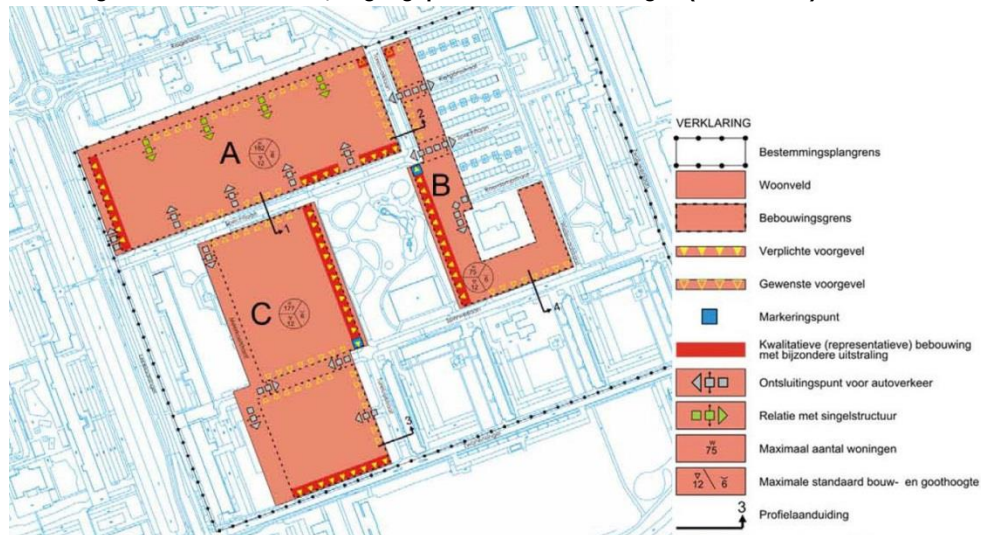
Er zijn voor de woonvelden geen gedetailleerde verkavelingen voorgeschreven. De herontwikkeling is in het bestemmingsplan in zogenaamde uit te werken bestemmingen mogelijk gemaakt. Er zijn er in het kader van de stedenbouwkundige visie, het RSR en het SPvE aspecten aangegeven die relevant zijn bij de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

De volgende randvoorwaarden/uitgangspunten zijn voor Woonveld A gehanteerd:

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

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

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



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

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

#### *Programma en fasering*

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

Fase 1: Westelijke deel van woonveld A;

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

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

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

### 2.3. Bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden

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

Afbeelding 4: Deel verbeelding bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden.



### 3. Beschrijving plan

#### 3.1. Algemeen

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

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

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

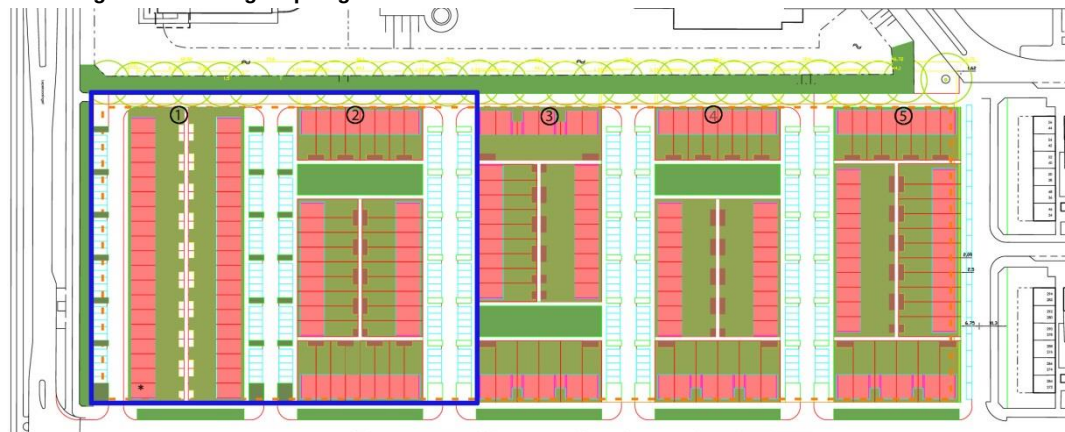


#### 3.2. Verkaveling

##### *Toekomst Noord*

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

Afbeelding 6: Verkaveling en plangrens eerste fase.



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

### 3.3. Bouwplan

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

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



Afbeelding 8: Indicatie van de gevels.



### Deelplannen 1 en 2

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

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

uiterste geval alle woningen een dergelijke plaatselijk doorgetrokken gevel zouden kunnen krijgen.

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



### 3.4. Toetsing SPvE

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

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

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

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

Ook wordt aan het merendeel van de gestelde uitgangspunten voldaan. De woningen in deelplan 1 en 2 krijgen een beukmaat van 5,4 meter waardoor zij voldoen aan het uitgangspunt van een minimale beukmaat van 5.1 m. In het bouwplan is rekening gehouden met het uitgangspunt dat zijtuinen grenzend aan openbaar gebied minimaal 1 meter breed dienen te zijn en dat voor-kanten gewenst zijn aan het overige deel langs de Spechtlaan en langs de watersingel. Bovendien wordt het parkeren in het woonveld gerealiseerd.

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

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

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

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

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

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

#### *Ambitie EPC -25%:*

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

*GPR:*

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

### 3.5. Ontsluiting en parkeren

#### *Ontsluiting en verkeersgeneratie plangebied*

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

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

Om inzicht te krijgen in de gevolgen voor de verkeersafwikkeling in en rond het plangebied is een onderzoek<sup>1</sup> verricht. In de rapportage wordt de verkeersgeneratie beschreven en wordt een overzicht gegeven van de intensiteiten op verschillende wegvaklocaties in het plangebied. De totale verkeersgeneratie op een werkdag bedraagt 850 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Door de afname van het aantal woningen in het deelgebied (in totaal 288 woningen) zijn de intensiteiten lager dan gebruikt voor het akoestisch onderzoek dat is opgesteld voor het bestemmingsplan Holy Zuidoost-Midden.

#### *Parkeren*

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

---

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Nader onderzoek

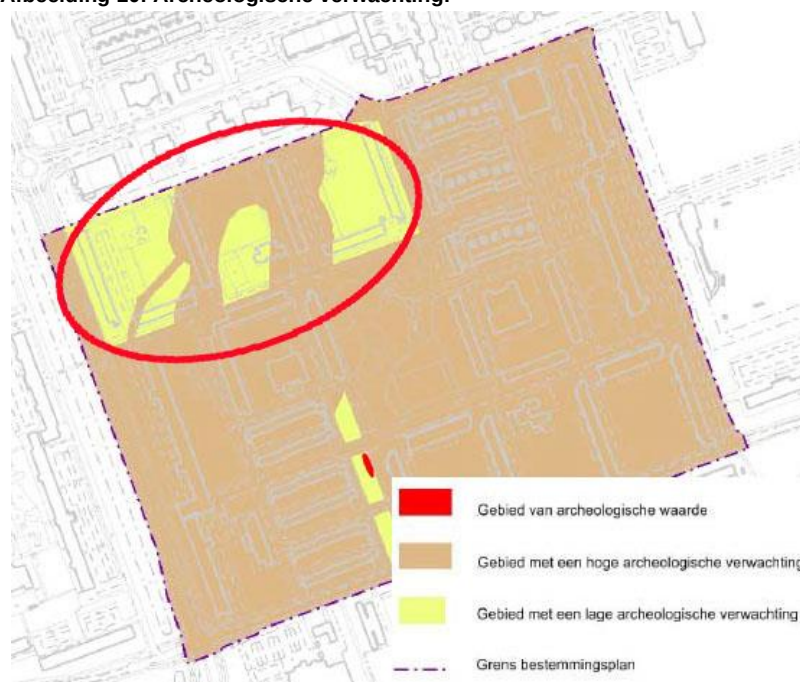
### 4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan of uitwerkingsplan de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In het kader van het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden is onderzoek gedaan naar meerdere aspecten. Voor enkele aspecten geldt dat deze nader dienen te worden onderzocht in het kader van het uitwerkingsplan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan.

### 4.2. Archeologie

Voorafgaand aan de herstructurering van Holy Zuidoost Midden is een archeologische onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. Binnen het gebied Toekomst Noord geldt een hoge archeologische verwachting voor het gebied rondom de voormalige kreekloop van De Vlaarding. Voor de overige delen van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting

Afbeelding 10: Archeologische verwachting.



<sup>2</sup> Vlaardings Archeologisch Kantoor, Archeologisch inventarisatierapport 2, augustus 2011.

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

#### *Nadere omgang met archeologie*

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

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

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

### **4.3. Water**

#### *Beleid*

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

#### *Huidige situatie*

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

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

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

#### *Oppervlaktewater*

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

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

#### *Grondwater*

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

#### *Riolering*

Het rioolstelsel in de wijk Holy is overwegend van het gemengde type. Bij nieuwbouw wordt het water van de daken en de schone verharde oppervlakken direct naar de naastgelegen singels afgevoerd. In Vlaardingen is het rioleringsbeleid er immers op gericht dat alle nieuwe ontwikkelingen moeten zijn voorzien van een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel. Voorwaarde is wel dat er voldoende open water in de directe omgeving aanwezig is. Het gebruik van niet-uitlogende materialen is voorschrift, ook in gebieden met een gemengd stelsel.

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

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

#### *Waterkwantiteit*

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

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

ging is vergroting van het wateroppervlak van de watergang tussen de Zwanensingel en de A20. Tijdens het watertoetsproces van de uitwerkingsplannen zal getoetst worden op het standstill principe en worden afspraken gemaakt hoe er invulling wordt gegeven aan de eventueel noodzakelijke compenserende waterberging voor het betreffende uitwerkingsplan.

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

#### *Waterkwaliteit en ecologie*

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

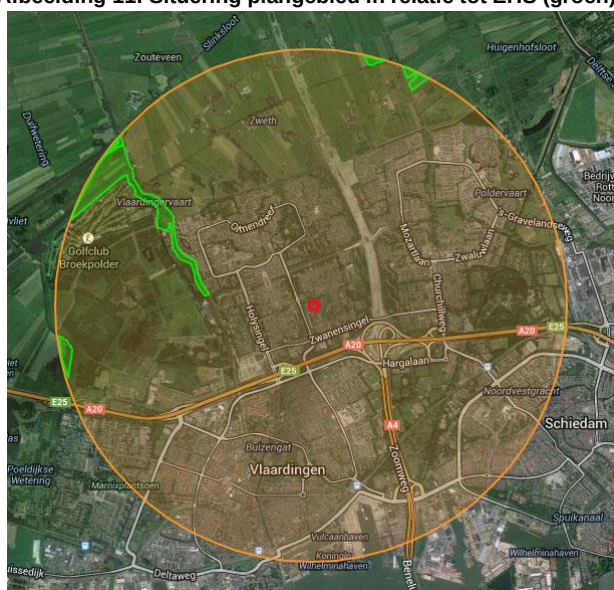
## 4.4. Natuur

### Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de Natuurbeschermingswet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn.

Binnen een straal van 3 kilometer vanaf het plangebied bevindt zich geen Natura2000-gebied. De dichtstbijzijnde delen van de EHS bevinden zich op een afstand van circa 1,5 km (Vlaardingervaart). Directe effecten op Natura2000-instandhoudingsdoelstellingen voor habitattypen en -soorten zijn daarmee uitgesloten.

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



### Soortenbescherming

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

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

Ten behoeve van het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden is onderzoek<sup>3</sup> gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Het onderzoek heeft in het gebied Toekomst Noord de (potentiële) aanwezigheid van een aantal beschermde soorten beschreven. Het gaat om de volgende beschermde soorten:

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

Afbeelding 12: Beschermde soorten per ecotoop.

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

#### Legenda

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

<sup>3</sup> Aqua-Terra Nova, Eco-effectscan, 31 maart 2010.

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

#### Vorbereidende maatregelen

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

#### Maatregelen tijdens de uitvoering

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

#### Ontheffing (indien noodzakelijk gebleken tijdens de voorbereidende maatregelen)

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

Voor het project is een ontheffing nodig indien:

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

#### 4.5. Geluid

Om de geluidssituatie in Holy Zuidoost Midden en de gevolgen voor de beoogde herstructureringsring in beeld te brengen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>4</sup>. De belangrijkste conclusies met betrekking tot de randen van het nu voorliggende plangebied zijn dat er overschrijdingen plaatsvinden van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Met name aan de zijde van de Lepelaarsingel zal aandacht aan de akoestische situatie dienen te worden besteed. Op basis van de opgestelde verkaveling voor Toekomst Noord is in het kader van dit uitwerkingsplan opnieuw een akoestisch onderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd. Nu het bouwplan bekend is voor de deelplannen 1 en 2 is het mogelijk om op woningniveau te bepalen of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, of een hogere waarde nodig is, of kan worden voldaan aan het gemeentelijke geluidbeleid.

##### *Wegverkeerslawaaai*

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

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

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

**Afbeelding 13: Optredende geluidbelastingen in het jaar 2025.**

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

<sup>4</sup> DCMR Milieudienst Rijnmond: "Akoestisch onderzoek Holy Zuidoost Midden Vlaardingen, wegverkeerslawaaai en industrielawaai", documentnummer 21637853, Schiedam, 21 oktober 2013.

<sup>5</sup> Royal HaskoningDHV, Geluidsbelasting deelgebied W-U1 vanwege wegverkeer, augustus 2014.

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

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

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

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

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

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

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

#### *Industrielawaai*

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

### **4.6. Luchtkwaliteit**

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

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

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

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. In dit kader heeft een onderzoek<sup>6</sup> plaatsgevonden tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden. De uitkomsten van dit onderzoek zijn onverminderd van toepassing op het nu voorliggende uitwerkingsplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een netto toename van het aantal woningen ter plaatse. Overeenkomstig de bepalingen uit de AMvB -'Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de ministeriële Re-

---

<sup>6</sup> Cauberg Huygen, Onderzoek Luchtkwaliteit bestemmingsplan Vlaardingen Holy Zuidoost, 2 september 2010.

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

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

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

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

#### **4.7. Externe veiligheid**

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voor transport geldt (voorlopig nog) de circulaire RNVGS.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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

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

Ten behoeve van het bestemmingsplan is door DCMR onderzoek gedaan naar de externe veiligheid<sup>7</sup>. Voor het plangebied gaat het daarbij om inrichtingen, transportroutes (wegtransport en 2 buisleidingen) en luchthaven Rotterdam-the Hague Airport. Geen van deze risicobronnen heeft een veiligheidsafstand of een relevante plaatsgebonden risicocontour die reikt tot het gebied Holy Zuidoost Midden.

Er is in het kader van het bestemmingsplan een verantwoording van het groepsrisico<sup>8</sup> opgesteld. Daarbij heeft overleg plaatsgevonden met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR).

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

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

#### **4.8. Bodem**

Binnen het plangebied Toekomst Noord is een verkennend bodemonderzoek<sup>9</sup> uitgevoerd.

##### *Grond*

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

##### *Grondwater*

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

---

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

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

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

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

#### **4.9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

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

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

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

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

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

## 5. Planopzet

### 5.1. Algemeen

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

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

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

Het uitwerkingsplan is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting. Tevens is het plan aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Concreet betekent dit dat de terminologie in de regels van het plan zijn afgestemd op de 'Wabo-terminologie'. Zo is bijvoorbeeld de term 'ontheffing' vervangen door 'afwijken' en is de term 'aanlegvergunning' vervangen door 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. Verder zijn geen procedureregels voor een afwijking (voormalige ontheffing) meer opgenomen omdat het afwijken van het bestemmingsplan meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

### 5.2. Bestemmingen en dubbelbestemmingen

Onder een bestemming wordt de bestemming verstaan die ingevolge artikel 3.1 Wro aan gronden wordt toegekend. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies (en bebouwingsmogelijkheden), met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. In het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden is aan de soortgelijke gronden de bestemming "Wonen - 1" toegekend. Daarnaast geldt een dubbelbestemming in verband met de archeologische verwachtingswaarden.

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

#### Bestemming Groen

De groenvoorzieningen binnen het plangebied hebben deze bestemming gekregen.

#### Bestemming Verkeer

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

#### Bestemming Tuin

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

#### Bestemming Wonen - 1

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

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

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

#### Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bouwwerken groter dan 50 m<sup>2</sup> of bodemingrepen dieper dan 30 centimeter zijn hier niet toegestaan tenzij met een archeologisch rapport kan worden aangetoond dat de archeologische waarden daardoor niet worden aangetast.

## **6. Economische uitvoerbaarheid**

In Holy Zuidoost Midden zijn verschillende ontwikkellocaties, te weten het herstructureringsgebied (woonvelden 1 tot en met 4). Het kostenverhaal van de door de gemeente voor dergelijke ontwikkellocaties te maken kosten, dient verzekerd te zijn. Met Waterweg Wonen als marktpartij, en erfpachter van de grond en de opstallen, is een gebiedsovereenkomst afgesloten voor de herstructurering van de woonvelden 1 tot en met 4. Deze gebiedsovereenkomst (waarvan een zogenaamde contractexploitatie deel uitmaakt) is een anterieure overeenkomst in de zin van de Wro en verzekert het gemeentelijke kostenverhaal voor de deelplannen.

## 7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept van het ontwerp-uitwerkingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de volgende instanties voorgelegd:

- Woningcorporatie Waterweg Wonen;
- Hoogheemraadschap van Delfland.

Met Waterweg Wonen vindt voortdurend overleg plaats over de herstructurering van Holy Zuidoost Midden. De in dit plan voorgestane ontwikkeling is bekend bij deze instantie.

Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat de ontwikkelingen past binnen de eerder gemaakte afspraken in het kader van het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden.

In het kader van het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden heeft ruimschoots overleg plaatsgevonden met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). Aangezien de ontwikkeling uit dit uitwerkingsplan in het bestemmingsplan is ingecalculeerd heeft geen extra overleg met de VRR plaatsgevonden.

Het ontwerp van het plan heeft voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. Niemand heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Er zijn derhalve geen zienswijzen ingediend.