



UITWERKINGSPLAN

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

VASTGESTELD

DECEMBER 2022

Gemeente Vlaardingen

Uitwerkingsplan

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

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Vastgesteld

December 2022

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Doel van het plan	1
1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.4. Leeswijzer	2
2. Kaders	3
2.1. Beleid algemeen	3
2.2. Ruimtelijk Strategisch Raamwerk en Stedenbouwkundig programma van eisen	3
2.3. Bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden	6
3. Beschrijving plan	7
3.1. Algemeen	7
3.2. Verkaveling	7
3.3. Bouwplan	9
3.4. Toetsing SPvE	10
3.5. Ontsluiting en parkeren	12
4. Nader onderzoek	14
4.1. Algemeen	14
4.2. Archeologie	14
4.3. Water	15
4.4. Natuur	17
4.5. Geluid	19
4.6. Luchtkwaliteit	20
4.7. Externe veiligheid	21
4.8. Bodem	21
4.9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	22
5. Planopzet	23
5.1. Algemeen	23
5.2. Bestemmingen en dubbelbestemmingen	23
6. Economische uitvoerbaarheid	25
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
Bijlage 1	Onderzoek beschermde natuurwaarden
Bijlage 2	Watersleutel

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

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

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

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

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

Dit uitwerkingsplan voorziet de beoogde herontwikkeling van de tweede fase (deelplan 3) van het noordwestelijke deel van Holy Zuidoost Midden (ook wel Toekomst Noord genoemd) van een toereikend juridisch-planologisch kader.

1.2. Doel van het plan

De doelstelling voor het uitwerkingsplan is als volgt:

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

1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied

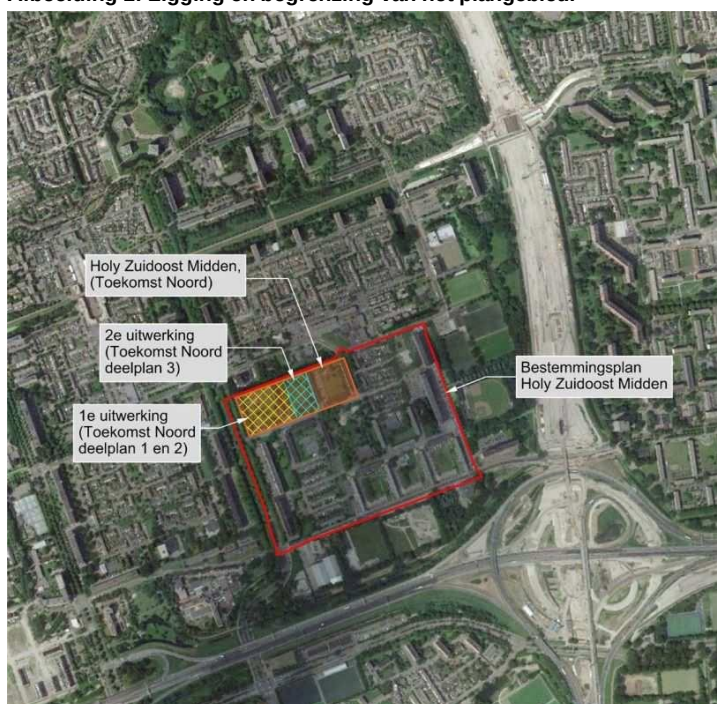
Het plangebied van dit uitwerkingsplan ligt in het noordwestelijke deel van Holy Zuidoost Midden. Het plangebied wordt begrensd door:

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

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

Ten oosten van Holy ligt de Rijksweg A4 tussen Vlaardingen en Schiedam. Ten zuiden van Holy ligt de Rijksweg A20, met ten zuidoosten van het plangebied het knooppunt Kethelplein.

Afbeelding 1: Ligging en begrenzing van het plangebied.



1.4. Leeswijzer

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

2. Kaders

2.1. Beleid algemeen

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

2.2. Ruimtelijk Strategisch Raamwerk en Stedenbouwkundig programma van eisen

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

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

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

Hoofdstructuur

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

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

Afbeelding 2: Uitgangspunten hoofdstructuur.



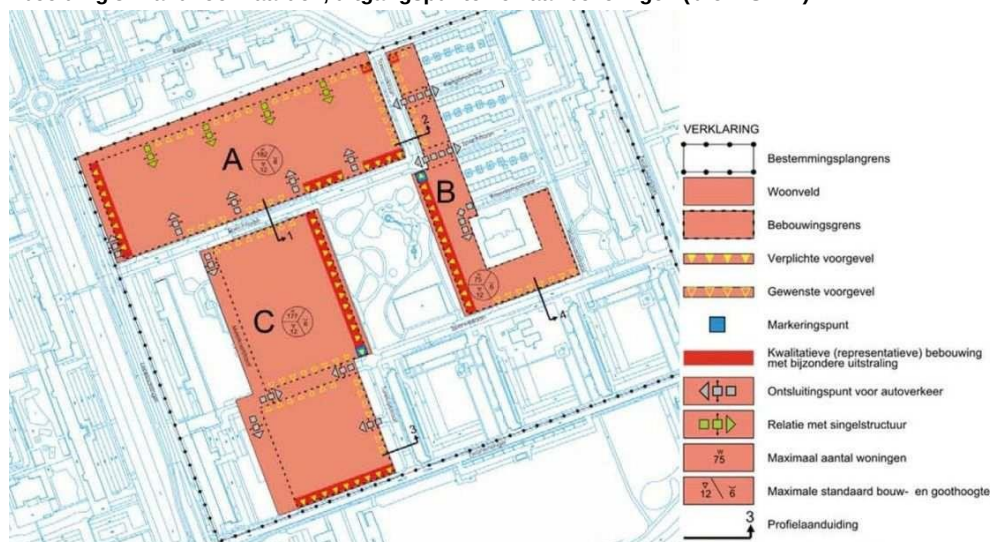
Woonvelden

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

De volgende randvoorwaarden/uitgangspunten zijn voor dit deelplan relevant:

- Randvoorwaarde: Maximaal 182 woningen.
- Randvoorwaarde: De woningen dienen binnen de bebouwingsgrens te worden gerealiseerd.
- Randvoorwaarde: Voorkanten verplicht langs de Spechtlaan tegenover het park.
- Randvoorwaarde: Bouwhoogte maximaal 12 meter
- Randvoorwaarde: Parkeren dient conform het gemeentelijke parkeerbeleid plaats te vinden.
- Uitgangspunt: Minimale beukmaat 5.10 m1
- Uitgangspunt: Zijtuinen grenzend aan openbaar gebied minimaal 1 meter breed, waarmee wordt bedoeld dat het hoofdgebouw daar minimaal 1 meter uit de zij-erfgrens staat.
- Uitgangspunt: Parkeren ten behoeve van de woningen wordt in het woonveld gerealiseerd.
- Uitgangspunt: Voorkanten gewenst aan het overige deel langs de Spechtlaan en langs de watersingel.
- Uitgangspunt: Buitenruimte daar waar relevant aan de geluidluwe zijde.
- Uitgangspunt: Geluidgevoelige ruimten daar waar relevant zoveel mogelijk aan de (geluidluwe) achterzijde.
- Uitgangspunt: Streven naar EPL van 8.
- Uitgangspunt: Bij toepassen van een kap: Goothoogte maximaal 6 meter met mogelijkheid tot afwijking bij bebouwingsaccenten op hoeken of op plekken die vanuit de ruimtelijke beleving belangrijk zijn.
- Aanbeveling: Toepassen dakoverstekken.
- Aanbeveling: Gevelsteen aanbevolen in aardkleuren.
- Aanbeveling: Zijgevels aan openbare ruimte met ramen en de entree.

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



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

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

Programma en fasering

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

- Fase 1: Westelijke deel van woonveld A;
- Fase 2: Oostelijke deel van woonveld A;
- Fase 3: Noordelijke deel van woonveld B;
- Fase 4: Zuidelijke deel van woonveld C;
- Fase 5: Noordelijke deel van woonveld C;
- Fase 6: Zuidelijke deel van woonveld B.

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

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

2.3. Bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden

Het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden is op 18 september 2014 vastgesteld en onherroepelijk per 20 november 2014. De gronden in deelplan Toekomst Noord hebben de bestemming “Wonen – Uit te werken”. Dat betekent dat er uitsluitend grondgebonden woningen mogen worden gebouwd. Daarnaast zijn beroepen en bedrijven aan huis toegestaan, alsmede alle tot een woongebied behorende voorzieningen. Er mogen niet meer dan 182 woningen worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter. Langs het centrale park dient de voorzijde van de eerstelijns woningen in de richting van de grens van het bouwvlak te worden georiënteerd. Als gevolg van de archeologische verwachtingswaarde geldt er bovendien een dubbelbestemming “Waarde Archeologie 2”. Deze bestemming heeft betrekking op het gebied rondom de voormalige kreekloop van De Vlaarding waar op basis van historische kaarten een hoge archeologische verwachting geldt. Projecten waarvan de omvang beneden 100 m² blijft, of projecten die de bodem niet dieper dan 30 cm onder maaiveld verstoren, zijn van regels vrijgesteld.

Afbeelding 4: Deel verbeelding bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden.



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



3. Beschrijving plan

3.1. Algemeen

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

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

3.2. Verkaveling

Toekomst Noord

De herstructurering staat ook bekend als "Toekomst Noord". In principe worden er 170 grondgebonden woningen gerealiseerd in het gebied. Deze worden verdeeld over vijf bouwblokken (deelplannen), waarvan het bouwblok (1), dat aan de zijde van de Lepelaarsingel is gesitueerd, een strokenverkaveling kent. De andere vier blokken (2 t/m 5) krijgen een alzijdige oriëntatie. Deze blokken bevatten hoofdzakelijk aaneengebouwde woningen, maar er zijn vooralsnog de volgende uitzonderingen. Blok 3 krijgt aan de noordzijde (IJsvogelstraat) 6x een twee-onder-één kap met een uitbouw op alleen begane grond. Blok 4 krijgt aan de zuidzijde (Spechtlaan) 6x een twee-onder-één kap met een uitbouw over de begane grond en 1e verdieping. Blok 5 krijgt aan de noordzijde (IJsvogelstraat) 6x een twee-onder-één kap met een uitbouw op alleen de begane grond plus 6x een twee-onder-één kap met een uitbouw over begane grond en 1e verdieping. Dit in verband met de wens een differentiatie qua woningtypen te realiseren. In totaal worden op deze wijze 24 twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd en 146 aaneengebouwde woningen.

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

Afbeelding 6: Verkaveling en plangrens tweede fase.



Afbeelding 7: Indicatie van de gevels.



Afbeelding 8: Vogelvlucht perspectief.

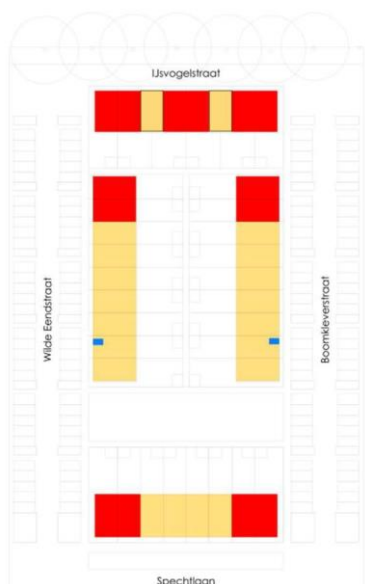


3.3. Bouwplan

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

Architectuur

Uit de internet enquête en de Woonbeurs Vlaardingen is naar voren gekomen dat men de zogenaamde jaren '30 architectuurstijl het aantrekkelijkst vindt. Deze stijl wordt onder meer gekenmerkt door het toepassen van kappen met een overstek en gevels van baksteen. Binnen Toekomst Noord wordt per straat een afwijkende baksteenkleur toegepast zodat iedere straat een eigen identiteit krijgt. Hoewel de definitieve gevels nog niet vaststaan is in onderstaande afbeelding 10 een voorbeeld van deze architectuurstijl aangegeven. Bij het definitieve bouwplan kunnen afwijkingen plaatsvinden in bijvoorbeeld geveldetails, kleurstellingen en raamindelingen.



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



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

3.4. Toetsing SPvE

Getoetst is of het plan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten van het SPvE. Deze toetsing heeft plaatsgevonden op basis van het voorgenomen bouwplan.

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

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

Ook wordt aan het merendeel van de gestelde uitgangspunten voldaan. De woningen in deelplan 3 krijgen een minimale beukmaat van 5,4 meter waardoor zij voldoen aan het uitgangspunt van een minimale beukmaat van 5.1 m. In het bouwplan is rekening gehouden met het uitgangspunt dat zijtuinen grenzend aan openbaar gebied minimaal 1 meter breed dienen te zijn en dat voorkanten gewenst zijn aan het overige deel langs de Spechtlaan en langs de watersingel. Bovendien wordt het parkeren in het woonveld gerealiseerd.

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

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

Erkers op de begane grond mogen tot 1.50 meter de bebouwingsgrens overschrijden, mits er een tuinstrook over blijft van minimaal 1.00 m. In feite kan deze realisering van erkers daarom niet optreden.

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

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

EPC:

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

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

EPL:

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

GPR:

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

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

3.5. Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting en verkeersgeneratie plangebied

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

Aan de zijde van de Torenvalklaan worden de woningen niet via een ventweg ontsloten. Aan de zijde van de Lepelaarsingel is dit wel het geval, daar is een aparte ventweg gerealiseerd. Hierdoor wordt de doorgaande functie van de Lepelaarsingel niet in gevaar gebracht. Aan de noordzijde wordt deze ventweg doorgetrokken en vormt deze de verbinding tussen de noord-zuid gerichte woonstraten. Deze verbinding wordt niet doorgetrokken tot de Torenvalklaan. Deze noordelijk gelegen ventweg is autoluw: vooral bedoeld voor langzaam verkeer, maar te allen tijde bereikbaar voor ambulance, brandweer, politie, verhuis- en vuilniswagen. De bouwblokken worden via de noord-zuid gerichte woonstraten aangesloten op de Spechtlaan.

Om inzicht te krijgen in de gevolgen voor de verkeersafwikkeling in en rond het plangebied is een onderzoek¹ verricht. In de rapportage wordt de verkeersgeneratie beschreven en wordt een overzicht gegeven van de intensiteiten op verschillende wegvaklocaties in het plangebied. De totale verkeersgeneratie op een werkdag bedraagt 850 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Door de afname van het aantal woningen in het deelgebied (in totaal 288 woningen) zijn de intensiteiten lager dan gebruikt voor het akoestisch onderzoek dat is opgesteld voor het bestemmingsplan Holy Zuidoost-Midden.

Parkeren

De gemeente Vlaardingen hanteert parkeernormen die in de eerste plaats worden bepaald door de stedelijke zone van het plangebied en daarnaast van de woningsoort. Gelet op de hoge bebouwingsdichtheid is een afwijkende parkeernorm noodzakelijk, conform de optie "maatwerk" in het parkeerbeleid, zoals ook is gedaan bij de herontwikkeling van de Babberspolder Oost. Hierover zal het college van burgemeester en wethouders dienen te besluiten. Binnen het plangebied worden 26 aaneengebouwde en 6 twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Voor deze woningen bedraagt de voorgestelde parkeernorm 1,6 respectievelijk 1,8. De parkeerbehoefte van Toekomst Noord bedraagt in totaal 273 parkeerplaatsen.

In onderstaande tabellen is de parkeervraag weergegeven voor zowel de Toekomst Noord als geheel en vervolgens alleen voor de onderhavige tweede fase (deelplan 3). Het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte. Het parkeeraanbod van het bovenbeschreven plan bedraagt in totaal 288 parkeerplaatsen, zodat kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de parkeernormen van de gemeente Vlaardingen. Overigens worden bij de uitvoering 271 parkeerplaatsen gerealiseerd. De resterende ruimte dient te worden gebruikt voor het plaatsen van verlichting, ondergrondse afvalcontainers, groen, etc.

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

Parkeervraag Toekomst Noord		aantal x kengetal			
functie	soort	aantal	kengetal	eenheid	max
woningen	sociale huur	19	1,4	woning	27
woningen	koop tot 200/250	127	1,6	woning	203
woningen	twee-aaneengebouwd	24	1,8	woning	43
Totale parkeervraag (binnen Toekomst Noord)					273

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

Parkeervraag Toekomst Noord Eerste fase (deelplan 1 en 2)		aantal x kengetal			
functie	soort	aantal	kengetal	eenheid	max
woningen	koop tot 200/250	26	1,6	woning	42
woningen	koop tot 200/250	6	1,8	woning	11
Totale parkeervraag (binnen tweede fase Toekomst Noord)					53

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

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

4. Nader onderzoek

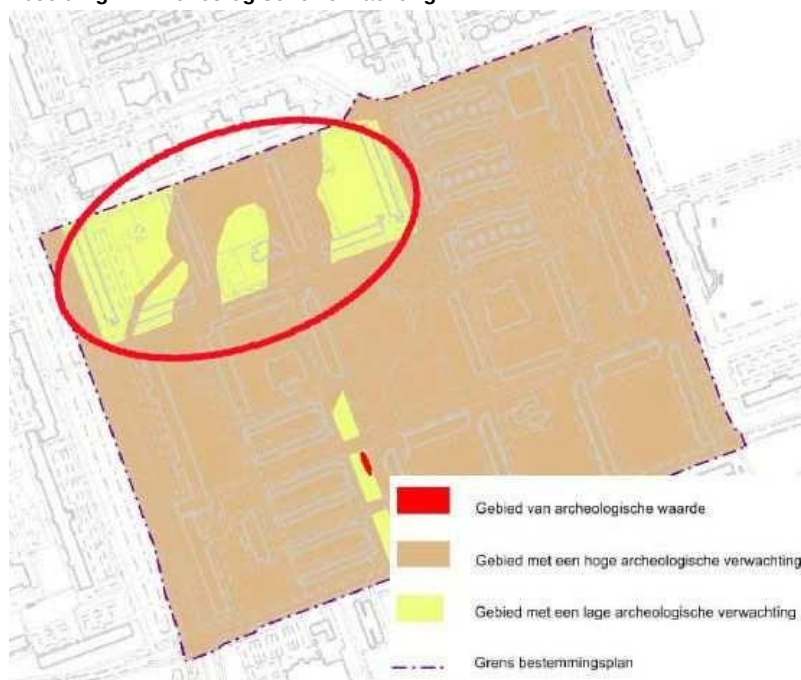
4.1. Algemeen

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

4.2. Archeologie

Voorafgaand aan de herstructurering van Holy Zuidoost Midden is een archeologische onderzoek² uitgevoerd. Binnen het gebied Toekomst Noord geldt een hoge archeologische verwachting voor het gebied rondom de voormalige kreekloop van De Vlaarding. Voor de overige delen van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting

Afbeelding 11: Archeologische verwachting.



² Vlaardings Archeologisch Kantoor, Archeologisch inventarisatierapport 2, augustus 2011.

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

Nadere omgang met archeologie

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

4.3. Water

Beleid

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

Huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de polder Vlaardingen-Holy. De bruto oppervlakte van deze polder bedraagt circa 404 hectare. De oppervlakte van het watersysteem bedraagt circa 20 hectare, wat neerkomt op circa 5%.

De bodemgesteldheid kan als volgt worden beschreven:

In het zuidelijk deel van de wijk Holy is begin jaren zestig een zandpakket ter dikte van circa 0,50 meter opgebracht. Vanaf 1964 is dit gebied volgebouwd. Het gemiddelde straatpeil in Holy ligt op 1,95 meter beneden Normaal Amsterdams Peil. Vanaf eind jaren '70 van de vorige eeuw zijn delen van Holy-Zuid opnieuw opgehoogd. Het betreffende gebied is een overgangsgebied met plaatselijk nog zeer slappe lagen. De Vogelbuurt heeft een zettingssnelheid variërend tussen de 1,2 en 9,6 mm per jaar.

Oppervlaktewater

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

Het oppervlaktewatersysteem bestaat uit drie circuits. Voor het voorliggende uitwerkingsplan is het zuidelijke circuit van belang. Vanuit de boezem wordt even ten noorden van de rijksweg A20 water ingelaten dat via de bermsloot, het sportterrein aan de oostzijde van Holy-Zuid en de Rei-

gerlaan afstroomt richting het gemaal aan de Anna Paulownalaan. Ter plaatse van het plangebied bedraagt het waterpeil 3,00 meter beneden Normaal Amsterdams Peil.

Grondwater

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

Riolering

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

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

Waterkwantiteit

Het oppervlak van het singelcircuit is in principe voldoende groot om wateroverlast te voorkomen. Echter, vanwege de geplande afkoppelingen en de voortschrijdende verharding van het huidige onverharde oppervlak door allerlei bouwplannen, is het noodzakelijk om extra berging te realiseren. Uitgangspunt hierbij is het stand-still principe. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen geen negatief effect op het watersysteem mogen hebben. In samenspraak tussen de gemeente Vlaardingen en het Hoogheemraadschap van Delfland is overeengekomen dat de watercompensatie-opgave, die als gevolg van de ontwikkelingen in de Nieuwe Vogelbuurt ontstaan, wordt gerealiseerd in het gebied tussen de Zwanensingel en de A20. De totale compensatieopgave vanuit de Nieuwe Vogelbuurt (woonveld A, B en C) bedraagt 1.510 m².

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

Waterkwaliteit en ecologie

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

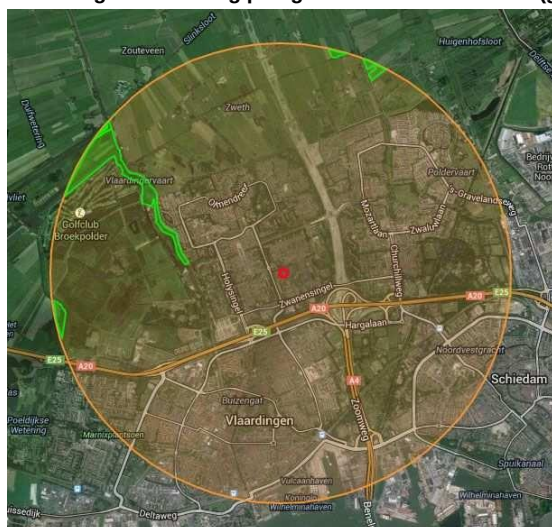
4.4. Natuur

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.

Afbeelding 12: 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.

Onderzoek

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

Aanbevelingen in het kader van natuurwetgeving

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

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

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

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

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

Aanbevelingen met betrekking tot natuurvriendelijke inrichting gebied

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

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

4.5. Geluid

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

Wegverkeerslawaaï

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

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

Industrielawaai

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

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

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

Totale geluidsbelasting

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

4.6. Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

Ten tijde van het onderzoek was er nog geen norm van kracht voor de fijnere fracties fijn stof (PM_{2,5}). Sinds halverwege 2015 is dat wel het geval. De norm voor PM_{2,5} bedraagt 25µg/m³. Uit onderzoek van het RIVM blijkt dat de concentraties PM₁₀ en PM_{2,5} sterk aan elkaar zijn gerelateerd. Uitgaande van de huidige kennis over emissies en concentraties van PM_{2,5} en PM₁₀ kan worden gesteld dat, als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarden voor PM_{2,5} zal worden voldaan.

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

4.7. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Ten behoeve van het bestemmingsplan is door de DCMR onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid⁷.

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

4.8. Bodem

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

Grond

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

Grondwater

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

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

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

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

4.9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

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

5. Planopzet

5.1. Algemeen

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

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

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

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

5.2. Bestemmingen en dubbelbestemmingen

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

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

Bestemming Groen

De groenvoorzieningen binnen het plangebied hebben deze bestemming gekregen.

Bestemming Verkeer

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

Bestemming Tuin

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

Bestemming Wonen - 1

In de bestemming ‘Wonen - 1’ zijn uitsluitend (grondgebonden) aaneengebouwde en (aan de IJsvogelstraat) twee-aaneengebouwde woningen toegestaan. Als de 6 twee-aaneengebouwde woningen aan de IJsvogelstraat evenwel niet verkoopbaar blijken, dan wordt overwogen daar ook aaneengebouwde woningen te realiseren. Het uitwerkingsplan maakt dat mogelijk via een afwijkingsregeling. Als de twee-onder-één kappers echter volgens plan worden gerealiseerd dan is het niet toegestaan om op de aan- en uitbouw te bouwen en/of voorzieningen te plaatsen en/of terras te maken.

Het medegebruik van een deel van de woning voor een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan. De hoofdfunctie wonen mag daardoor echter niet worden verdrongen. Voor de erfbebouwingsregeling zijn de gebruikelijke regels overgenomen.

De stedenbouwkundige accenten (differentiaties) van het bouwplan zijn in het uitwerkingsplan alle mogelijk gemaakt. De differentiatie ten aanzien van de plaatselijk doorgetrokken gevel (de “dakkapel” aan de voorzijde) is toegestaan middels de regeling die toestaat dat over een lengte van maximaal 50% van de woningbreedte een hogere goothoogte mag worden gerealiseerd.

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

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bouwwerken groter dan 100 m² of bodemingrepen dieper dan 30 centimeter zijn hier niet toegestaan tenzij met een archeologisch rapport kan worden aangetoond dat de archeologische waarden daardoor niet worden aangetast.

6. Economische uitvoerbaarheid

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

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

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept van het ontwerp-uitwerkingsplan is in het kader van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de hierna genoemde instanties voorgelegd.

Met Waterweg Wonen vindt voortdurend overleg plaats over de herstructurering van Holy Zuidoost Midden.

De Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR) heeft aangegeven dat het advies dat zij hebben gegeven voor Holy Zuidoost ook kan worden gebruikt voor dit plangebied. Omdat het niet binnen het verantwoordingsgebied ligt geldt alleen adviespunt met betrekking tot risicocommunicatie.

Met het Hoogheemraadschap van Delfland is afgesproken dat de benodigde compensatie voor het onderhavige plan buiten het plangebied mag worden gerealiseerd, zoals in overeenstemming is met hun vooroverlegreactie op het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden. De benodigde locatie voor de benodigde compensatie is de strook ten zuiden van de Zwanensingel, waarvoor binnenkort een ruimtelijke visie bestuurlijk wordt vastgesteld, die vervolgens wordt opgenomen in het bestemmingsplan Holy Zuidoost Zuid. In deze visie en dat bestemmingsplan wordt de realisatie van water meegenomen. Ter bevestiging van bovenstaande krijgt het hoogheemraadschap op korte termijn een brief, waarin verder wordt opgenomen dat de benodigde watercompensatie in overleg met het Hoogheemraadschap zal worden gerealiseerd.

Het ontwerp van het plan 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.

Bijlagen

1. Onderzoek beschermde natuurwaarden
2. Watersleutel

