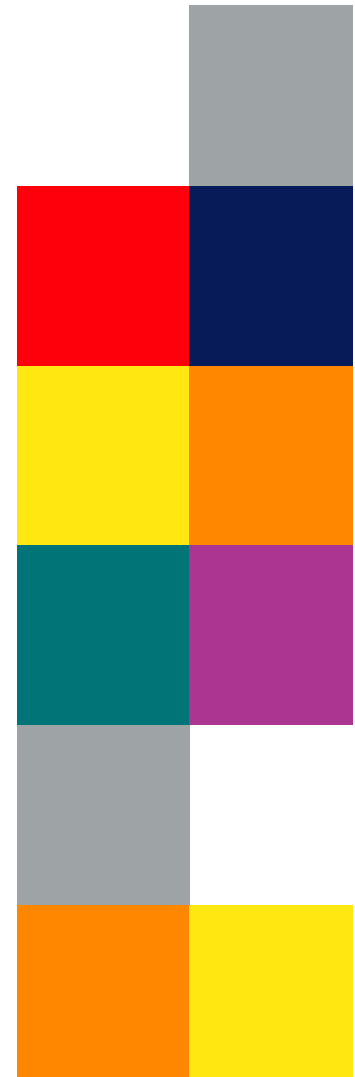




UITWERKINGSPLAN

HOLY ZUIDOOST MIDDEN,

4^e Uitwerking (Toekomst Noord deelplan 5)

VASTGESTELD

DECEMBER 2022

Gemeente Vlaardingen

Uitwerkingsplan

**Holy Zuidoost Midden, 4^e uitwerking
(Toekomst Noord deelplan 5)**

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	8
3.4. Toetsing SPvE	9
3.5. Ontsluiting en parkeren	11
4. Nader onderzoek	13
4.1. Algemeen	13
4.2. Archeologie	13
4.3. Water	13
4.4. Natuur	15
4.5. Geluid	17
4.6. Luchtkwaliteit	19
4.7. Externe veiligheid	20
4.8. Bodem	20
4.9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	20
5. Planopzet	22
5.1. Algemeen	22
5.2. Bestemmingen en dubbelbestemmingen	22
6. Economische uitvoerbaarheid	24
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
Bijlage 1	Onderzoek beschermde natuurwaarden
Bijlage 2	Watercompensatie
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek

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 vierde fase (deelplan 5) 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

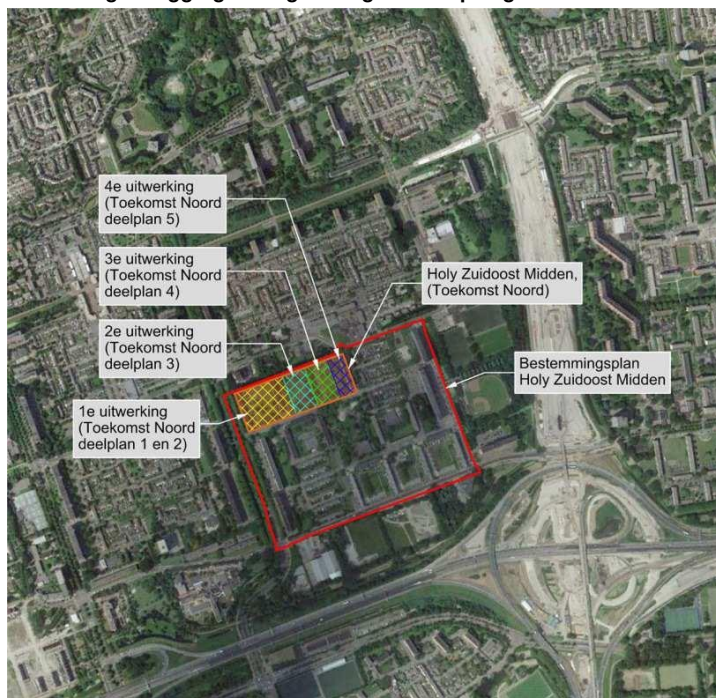
Het plangebied van dit uitwerkingsplan ligt in het noordwestelijke deel van Holy Zuidoost Midden. Het plangebied wordt begrensd door:

- De groen-/watersingel tussen Holy Zuidoost Midden en Holy Zuidoost Noord in het noorden;
- De Spechtlaan in het zuiden; en
- De grens van deelplan 4 van Toekomst Noord (Musstraat) in het westen.

De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de grens van de uit te werken bestemming in het bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden (het moederplan).

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 aanbevelingen voor de vernieuwing van Holy Zuidoost. Het college van B&W stemde op 13 mei 2014 in met het SPvE.

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

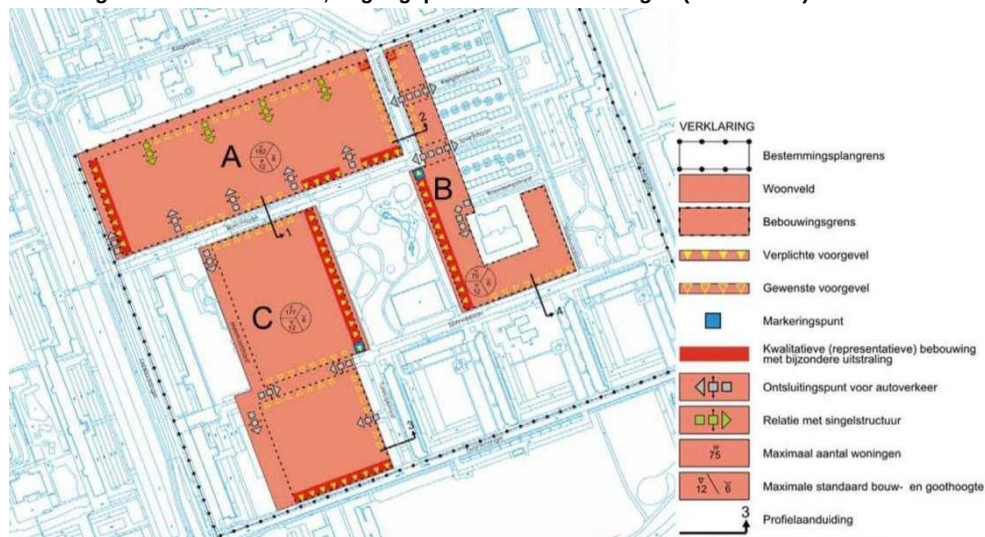
Er zijn voor de woonvelden geen gedetailleerde verkavelingen voorgeschreven. De herontwikkeling is in het bestemmingsplan in zogenaamde uit te werken bestemmingen mogelijk gemaakt. Er zijn er in het kader van de stedenbouwkundige visie, het RSR en het SPvE aspecten aangegeven die relevant zijn bij de 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: Voorkant hoekwoning Torenvalklaan / 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 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.
- Uitgangspunt: Erkers op de begane grond mogen tot 1.50 m1 de bebouwingsgrens overschrijden, mits er een tuinstrook over blijft van minimaal 1 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).



Het is van belang dat de erfafscheiding bij zijtuinen, grenzend aan openbaar gebied mee ontworpen wordt (bijvoorbeeld een doorgetrokken plint met gaaswerk en beplanting).

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 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 behoren 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 voor delen van het bestemmingsplangebied bovendien een dubbelbestemming “Waarde Archeologie 2”. Deze bestemming heeft echter geen betrekking op het gebied van deelplan 5. Voor dit terrein geldt een lage archeologische verwachting, waar geen nader archeologisch onderzoek vereist is,

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). Er is ook een visualisatie van de uitwerking van het gehele woonveld gemaakt op basis van een eerdere stedenbouwkundige verkaveling (zie afbeelding 5). Deze schetst de sfeer en geeft suggesties. Deze is niet voor het gehele woonveld als zodanig uitgevoerd.

3.2. Verkaveling

Toekomst Noord

De herstructurering staat ook bekend als "Toekomst Noord". In principe worden er 176 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) 8x parkwoningen met een extra grote dakkapel aan de voorzijde van de woning (aaneengebouwde woningen). Ook blok 5 (dus het onderhavige deelplan) krijgt 8x parkwoningen met 6x een extra grote dakkapel aan de voorzijde van de woning. Daarmee wordt aan De Kindervallei voorzien in bebouwing met meer massa. De oorspronkelijke plannen om hier twee-onder-een-kapwoningen te realiseren zijn dus aangepast, aangezien de Vlaardingse woningmarkt op deze plek onvoldoende vraag heeft naar deze, relatief prijzige, twee-onder-een-kapwoningen. Dit in verband met de wens een differentiatie qua woningtypen te realiseren. In totaal worden op deze wijze 6 twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd en 170 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 aangevuld met vierde fase en voorgenomen inrichting parkjes.



3.3. Bouwplan

De vierde fase omvat deelplan 5. De bedoeling is dat er binnen dit plangebied 38 aaneengebouwde woningen (in rij) worden gerealiseerd. Afbeelding 7 geeft inzicht in het voorgenomen bouwplan, waarbij 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.

Afbeelding 7: Visualisatie voorgenomen bouwplan



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. De gevels staan nog niet vast. Bij het definitieve bouwplan kunnen afwijkingen plaatsvinden in bijvoorbeeld geveldetails, kleurstellingen en raamindelingen.

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, 2 en 3 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.

Ook wordt aan het merendeel van de gestelde uitgangspunten voldaan. De woningen in deelplan 4 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. Er wordt afgeweken van het uitgangspunt om het parkeren in het woonveld te realiseren. Met die verstande dat voortschrijdend inzicht heeft geleid tot tweezijdig langsparkeren in de Torenvalklaan. Dit is vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt acceptabel. En het voldoet aan het aantal parkeerplaatsen vanuit het parkeerbeleid van de gemeente Vlaardingen, wat een randvoorwaarde is.

Voor het bouwplan zijn hogere waarden nodig als gevolg van het verkeer. Het gaat om de woningen die langs deze weg zijn gelegen. De (achter)tuinen liggen aan de geluidluwe zijde en de hoekwoning krijgt een tuinmuur van minimaal 1,8 meter, zodat wordt voldaan aan het uitgangspunt dat de buitenruimte daar waar relevant aan de geluidluwe zijde moet worden gerealiseerd. De wijze waarop binnen het plan wordt gedifferentieerd (zie afbeelding 7) 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. Er komen geen erkers in deelplan 5.

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. Architectuurstijl statig is donker rood genuanceerd met antraciet-koolstof en architectuurstijl chique is rood genuanceerd met bruin genuanceerd met koolstof elementen, en een creme-wit kader.

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.

Groene erfafscheiding

Voor hoekwoningen in deelplan 5 die grenzen aan de openbare woonstraten geldt dat deze met een bijzondere erfafscheiding worden opgeleverd: met hедера (klímop) begroeid gaaswerk. Dit begroeide gaaswerk vormt samen met de openbare inrichting van de openbare buitenruimte een beeldbepalend geheel. Het verwijderen van dit gaaswerk begroeid met hедера na oplevering en vervangen door een kwalitatief ondermaats alternatief is niet wenselijk en wordt bij voorkeur niet toegestaan. Er wordt nog nagedacht hoe hiertegen kan worden opgetreden als de nieuwe eigenaren dit onverhoopt toch doen. De gemeente kan echter formeel pas tot handhaving overgaan wanneer dit is opgenomen in de welstandsnota.

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 5 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 Torenavalklaan. Deze wegen sluiten vervolgens aan op de Lepelaarsingel en de Reigerlaan.

Aan de zijde van de Torenavalklaan 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 Torenavalklaan. Deze noordelijk gelegen ventweg is autoluw: vooral bedoeld voor langzaam verkeer, maar te allen tijde bereikbaar voor ambulance, brandweer, politie, verhuis- en vuilniswag. 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 plange-

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

bied worden 38 aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Voor deze woningen bedraagt de voorgestelde parkeernorm 1,6 waardoor de parkeervraag van het plangebied 61 woningen bedraagt (zie onderstaande tabel).

Parkeervraag Toekomst Noord Vierde fase (deelplan 5)		aantal x kengetal			
functie	soort	aantal	kengetal	eenheid	max
woningen	koop tot 200/250	38	1,6	woning	61
Totale parkeervraag (binnen tweede fase Toekomst Noord)					61

De parkeerbehoefte van Toekomst Noord bedraagt in totaal 279 parkeerplaatsen (zie onderstaande tabel).

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	151	1,6	woning	242
woningen	twee-aaneengebouwd	6	1,8	woning	11
Totale parkeervraag (binnen Toekomst Noord)					279*

*afrondding

Het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte. Het parkeeraanbod bedraagt binnen de uit-te-werken woonvlek van Toekomst-Noord in totaal 269 parkeerplaatsen. Dit is dus 10 parkeerplaatsen minder dan de parkeerbehoefte van in totaal 279. Maar dat is slechts zo als er geen rekening wordt gehouden met de extra parkeerplaatsen die volgens het inmiddels vastgestelde inrichtingsplan (net buiten de uit-te-werken woonvlek) langs de westzijde van de Torenavalklaan worden gerealiseerd. Er is met het inrichtingsplan namelijk besloten om langs de Torenavalklaan tweezijdig (en dus meer) parkeerplaatsen te realiseren. Daarvan worden er 10 parkeerplaatsen toegerekend aan Toekomst Noord, waarmee wordt voldaan aan de parkeernormen.

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

Ten behoeve van archeologie was geen nader onderzoek nodig (zie paragraaf 2.3).

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 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 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 grondwater-overlast.

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 1.988 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.

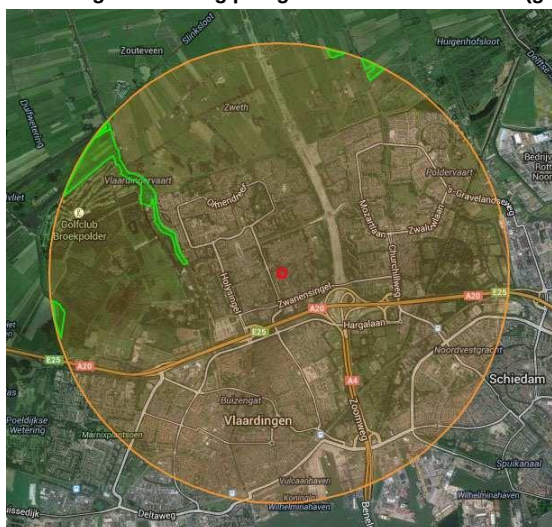
4.4. Natuur

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 (Vlaardingerwaard). Directe effecten op Natura2000-instandhoudingsdoelstellingen voor habitattypen en -soorten zijn daarmee uitgesloten.

Afbeelding 8: 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 uitgevoerd.² In dit onderzoek is het bestemmingsplangebied onderverdeeld in een aantal deelgebieden. Het nu voorliggende plangebied maakt deel uit van deelgebied Toekomst Noord (WU-1). In het kader van dit uitwerkingsplan is een nieuw akoestisch onderzoek gedaan om de geluidbelasting op woningniveau te bepalen.³ Uit het onderzoek blijkt dat voor dit deelgebied alleen de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer relevant is.

Wegverkeerslawaaai

Het nu voorliggende plan ligt in de geluidzone van de Reigerlaan, de A4 en de A20. Voor dit plangebied wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB (voorkeurswaarde) als gevolg van het verkeer op de Reigerlaan bij acht woningen overschreden. De maximale geluidbelasting op de woningen vanwege deze weg bedraagt 54 dB. Het plan ligt ook in de geluidzone van de A20 en de A4. De maximale geluidbelasting van de A20 en de A4 op de woningen is 47 dB. Voor dit plan zijn derhalve hogere waarden noodzakelijk vanwege de geluidbelasting van de Reigerlaan.

Maatregelen

De Reigerlaan is voorzien van een elementenverharding in keperverband. Als dit wegdek vervangen zou worden door stil asfalt (akoestische kwaliteit Dubofalt of gelijkwaardig) daalt de geluidbelasting op de gevel tot onder de voorkeurswaarde. Hogere waarden zijn dan niet meer noodzakelijk. Deze maatregel is derhalve zeer effectief. Nader onderzoek moet uitwijzen of deze maatregel ook doelmatig is. Hier is bij de vaststelling van dit plan nog geen uitsluitel over te geven.

Gemeentelijk beleid hogere waarden.

De gemeente Vlaardingen heeft op 29 september 2016 beleid vastgesteld voor het verlenen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder. Dit beleid is verwoord in het document 'Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Vlaardingen houdende hogere waarden geluid'.

² DCMR Milieudienst Rijnmond: "Akoestisch onderzoek Holy Zuidoost Midden Vlaardingen, wegverkeerslawaaai en industrielawaai", documentnummer 21637853, Schiedam, 21 oktober 2013.

³ Akoestisch onderzoek De Broedvogel fase 5, DCMR Milieudienst Rijnmond, 6 oktober 2017

Bij het vaststellen van hogere waarden gelden de volgende voorwaarden:

- minimaal één geluidluwe zijde of loggia;
- een geluidluwe buitenruimte (tuin/balkon);
- de meeste slaapkamers gesitueerd aan de geluidluwe zijde.

Voor de acht woningen aan de Reigerlaan geldt dat de achtergevel van de woningen als geluidluw is aan te merken. Ook geldt dat de meeste slaapkamers op de eerste verdieping aan de geluidluwe zijde zijn gesitueerd. Voor zeven woningen geldt dat er sprake is van een geluidluwe tuin. Alleen de hoekwoning beschikt niet over een geluidluwe tuin, omdat deze tuin ook te maken heeft met de geluidbelasting van de Torenvalklaan. Om deze tuin eveneens geluidluw te maken is een tuinmuur van 1,8 meter hoogte noodzakelijk langs de oostgrens van de buitenruimte. Dit is opgenomen in het ontwerpbesluit Hogere waarden dat tegelijkertijd met het ontwerp uitwerkingsplan ter visie wordt gelegd.

Die afscherpende voorziening is ook als verplichting opgenomen in het uitwerkingsplan. In het Actieplan Geluid dat eerder dit jaar door het college is vastgesteld is het asfalteren van de Reigerlaan als akoestische maatregel opgenomen. Bovendien ligt het in de verwachting dat voor de vervolgfase van de Nieuwe Vogelbuurt en voor de tweede fase van de Kwikstaartweg ook hogere waarden nodig zijn, die door de toepassing van akoestische maatregelen (zoals stiller wegdek en/of een verlaging van de snelheid) ofwel voorkomen of in elk geval flink gereduceerd worden. Het op termijn toepassen van aanvullende akoestische maatregelen op de Reigerlaan kan daarom als een doeltreffende en financieel haalbare maatregel worden beschouwd voor het verbeteren van het woon- en leefklimaat bij de nieuwe en bestaande woningen langs deze weg. En mocht dan in de toekomst de noodzaak voor de afscherpende voorziening ontbreken, dan is er een bevoegdheid opgenomen om van die verplichting te kunnen afwijken.

Woon- en leefklimaat

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook de geluidbelasting als gevolg van de doorgaande 30 km/uur-wegen bepaald. Deze hebben geen geluidzone, maar kunnen wel een relevante bijdrage leveren aan de totale geluidbelasting van het wegverkeer op de gevels. Voor dit plan geldt dat voor de Spechtlaan en de Torenvalklaan. De totale geluidbelasting op de woningen langs de Reigerlaan is maximaal 60 dB. Hieruit volgt dat het akoestisch klimaat als 'la-waaiig' kan worden beoordeeld.⁴

De totale akoestische belasting voor de woningen langs de Torenvalklaan is maximaal 56 dB. Daarmee kan het akoestisch klimaat als 'druk' worden beoordeeld.

Bij de woningen langs de Spechtlaan is de maximale akoestische belasting 54 dB. Ook hier is sprake van een 'druk' akoestisch klimaat. De totale geluidbelasting in het plangebied is nergens onaanvaardbaar (>70 dB).

⁴ bron: Hogere waardenbeleid gemeente Vlaardingen

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 Midden⁸. Uit dit onderzoek blijkt dat in het gehele plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de normen van de Wet luchtkwaliteit. In aanmerking genomen dat, ten opzichte van het onderzoeksjaar sowieso sprake is van een verbetering van de luchtkwaliteit vanwege de autonome verschoning van het (nederlandse) wagenpark en de industrie, zal ook in de huidige situatie aan de normen worden voldaan.

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

⁸ Cauberg Huygen, Onderzoek Luchtkwaliteit bestemmingsplan Vlaardingen Holy Zuidoost, 2 september 2010.

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 Holy Zuidoost-Midden is door de DCMR onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid⁹.

Uit dit onderzoek blijkt dat rondom het plangebied een aantal risicobronnen is gelegen. Echter, deze liggen op ruimte afstand van het voorliggende plangebied en geen van deze risicobronnen heeft een veiligheidsafstand, plastbrandzone of belemmeringstrook die reikt tot het plangebied van dit uitwerkingsplan. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een berekening van het groepsrisico gemaakt. Voor al deze risicobronnen blijkt dat er sprake is van een laag tot zeer laag groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is afgelegd bij het bestemmingsplan. Hierbij is ook de VRR geconsulteerd. Dit uitwerkingsplan geeft geen aanleiding om dit aspect opnieuw te onderzoeken of extra maatregelen te nemen.

4.8. Bodem

De bodemkwaliteit is in eerste instantie verkennend onderzocht en vastgelegd in een rapport.¹⁰ Er is ook een aanvullend verkennend onderzoek gedaan.¹¹

De DCMR heeft geconcludeerd dat de onderzoeken voldoen aan de gestelde eisen en de aangetoonde bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico's oplevert voor het gebruik wonen met tuin. De bodemkwaliteit is geschikt voor het gebruik en er is geen reden voor het doen van verder bodemonderzoek.¹²

4.9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De realisatie van nieuwe woningen is een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit Milieueffectrapportage (categorie D11.2). Alhoewel de ontwikkeling van 38 woningen ruimschoots onder de drempelwaarde ligt, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Op grond van recente wijzigingen van het Besluit Milieueffectrapportage moet het besluit om geen MER te verlangen separaat (als zelfstandig besluit) worden genomen.

⁹ DCMR Milieudienst Rijnmond: "Externe veiligheid bestemmingsplan Holy Zuidoost Midden", documentnummer 21614662, 14 oktober 2013.

¹⁰ Verhoeve Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek, Spechtlaan/ Torenvalklaan, Vlaardingen, 7 maart 2007

¹¹ Van der Helm, rapport 22 januari 2015 met kenmerk ZUVL141600

¹² DCMR Milieudienst Rijnmond, brief van 9 juni 2016 met kenmerk 99993483_9999158149

In het onderhavige geval gaat het om een relatief klein onderdeel van een groter project (Herstructurering Holy Zuidoost Midden). De woningen worden gebouwd als vervanging voor verouderde en inmiddels gesloopte flatwoningen. Zowel in het onderliggende bestemmingsplan als in dit deelplan is beoordeeld welke nadelige milieugevolgen door de uitvoering van de herstructurering in het algemeen en dit deelplan in het bijzonder zijn te verwachten. Hieruit blijkt dat ten opzichte van de oude situatie veeleer sprake is van een verbetering van de milieugevolgen.

In de plannen is aandacht voor duurzaamheid. De nieuwe woningen zullen dan ook een lagere milieubelasting veroorzaken dan de oorspronkelijke woningen. Doordat er sprake is van een netto afname van het aantal woningen, mag ook worden verwacht dat de bijdrage aan geluidproductie en luchtverontreiniging lager zal zijn dan voorheen.

In dit deelplan is ook beoordeeld in hoeverre er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de geplande woningen. Uit de onderzoeken blijkt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in dit deelplan druk tot lawaaiig is. Echter, er is geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat, zoals gedefinieerd in het gemeentelijke hogere waardenbeleid..

Het bovenstaande in aanmerking genomen besluit het college dat een MER voor dit deelplan niet 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

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 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.

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 erfbouwingsregeling 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.

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 beoogde 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
3. Akoestisch onderzoek