



BESTEMMINGSPLAN

# **BABBERSPOLDER OOST, 2<sup>e</sup> herziening (Deelplan 6)**

VASTGESTELD

APRIL 2016



**Gemeente Vlaardingen**  
**Bestemmingsplan**  
**Babberspolder Oost,**  
**2<sup>e</sup> Herziening (Deelplan 6)**

Toelichting, regels en analoge verbeelding

**Vastgesteld**

April 2016



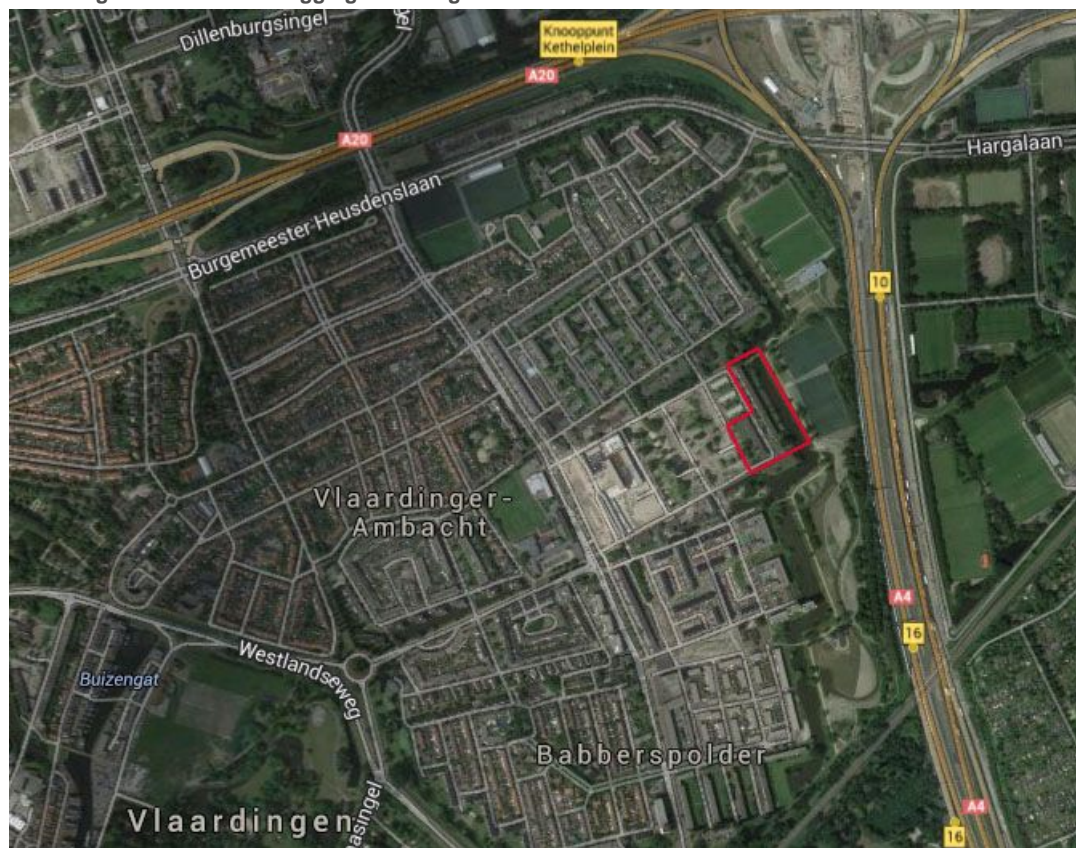
## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>1. Inleiding</b>                            | <b>1</b>                    |
| 1.1. Aanleiding                                | 1                           |
| 1.2. Doel van het plan                         | 1                           |
| 1.3. Ligging en begrenzing van de plangebieden | 1                           |
| 1.4. Leeswijzer                                | 2                           |
| <b>2. Kaders</b>                               | <b>3</b>                    |
| 2.1. Rijksbeleid                               | 3                           |
| 2.2. Provinciaal beleid                        | 5                           |
| 2.3. Gemeentelijk beleid                       | 8                           |
| <b>3. Beschrijving plan</b>                    | <b>13</b>                   |
| 3.1. Verkaveling                               | 13                          |
| 3.2. Ontsluiting en parkeren                   | 14                          |
| 3.3. Uitstraling en architectuur               | 16                          |
| <b>4. Nader onderzoek</b>                      | <b>17</b>                   |
| 4.1. Algemeen                                  | 17                          |
| 4.2. Archeologie                               | 17                          |
| 4.3. Water                                     | 19                          |
| 4.4. Natuur                                    | 21                          |
| 4.5. Geluid                                    | 24                          |
| 4.6. Luchtkwaliteit                            | 27                          |
| 4.7. Externe veiligheid                        | 28                          |
| 4.8. Bodem                                     | 29                          |
| 4.9. Milieuzonering                            | 30                          |
| 4.10. Vormvrije m.e.r.-beoordeling             | 32                          |
| <b>5. Planopzet</b>                            | <b>33</b>                   |
| 5.1. Algemeen                                  | 33                          |
| 5.2. Bestemmingen en dubbelbestemmingen        | 34                          |
| <b>6. Economische uitvoerbaarheid</b>          | <b>36</b>                   |
| <b>7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>     | <b>37</b>                   |
| <b>Bijlage 1</b>                               | Externe veiligheid          |
| <b>Bijlage 2</b>                               | Verantwoording groepsrisico |
| <b>Bijlage 3</b>                               | Akoestisch onderzoek        |
| <b>Bijlage 4</b>                               | Verkeersintensiteiten       |
| <b>Bijlage 5</b>                               | Ecologie                    |
| <b>Bijlage 6</b>                               | Watersleutel                |
| <b>Bijlage 7</b>                               | Besluit hogere waarden      |

Afbeelding 1: Luchtfoto met ligging Vlaardings Geluk III.



Bron: Google Maps.



## **1. Inleiding**

### **1.1. Aanleiding**

Babberspolder Oost is een naoorlogse wijk 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.

De gemeenteraad van Vlaardingen heeft in 2012 het bestemmingsplan Babberspolder Oost vastgesteld waarin een deel van de herontwikkelingsplannen reeds is opgenomen. Dat geldt niet voor Deelplan 6. Voor dit Deelplan is in het bestemmingsplan een uit te werken bestemming opgenomen, omdat de definitieve ontwikkeling ten tijde van de vaststelling nog niet bekend was.

Het SPvE voor Deelplan 6 is op 15 februari 2011 (samen met het SPvE voor Deelplannen 7 tot en met 9, 5a en 10a) door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Momenteel bestaat voor Deelplan 6 een uitgewerkt plan voor de realisering van zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen. Het ontwikkelde plan is voor wat betreft de gestapelde woningen niet in overeenstemming met het SPvE uit 2011 en overschrijdt de bestemmingsgrens van de uit te werken bestemming uit het bestemmingsplan Babberspolder Oost uit 2012.

Om de realisering van het nieuwe bouwplan mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

### **1.2. Doel van het plan**

De doelstelling voor de twee plannen 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 ná de realisering van de woningen.

### **1.3. Ligging en begrenzing van de plangebieden**

Babberspolder Oost maakt onderdeel uit van de wijk Vlaardinger Ambacht en ligt in de oosthoek van Vlaardingen, in de oksel van de A20 en de A4 (zie afbeelding 1). Het Deelplan 6 ligt aan de oostzijde van Babberspolder-Oost, op ruim 1,5 km afstand van het centrum. Winkelvoorzieningen zijn op loopafstand gesitueerd langs de Van Hogendorpstraat. Het winkelcentrum heeft een bovenwijkse functie door de goede bereikbaarheid vanaf de snelwegen en de omliggende wijken. Tussen de A4 en Deelplan 6 van Babberspolder Oost ligt Park 't Nieuwelant, met zijn lommerrijke singel en sportvoorzieningen.

Het plangebied is globaal gesitueerd tussen de Seringenstraat, de Salviastraat, het Speeleiland en Park 't Nieuwelant.

#### 1.4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de kaders voor Deelplan 6, waaronder de uitgangspunten voor de planontwikkeling zoals die in het bestemmingsplan Babberspolder Oost zijn neergelegd, alsmede de wijze waarop in dit plan daarvan wordt afgeweken. In hoofdstuk 3 is een korte beschrijving van de toekomstige situatie in de plangebieden 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 en de inspraak van het plan worden opgenomen, ook wel de maatschappelijke uitvoerbaarheid genoemd.

**Afbeelding 2: Situatie plangebied anno 2014, met op de achtergrond de portiekflats aan de Speenkruidstraat.**



## 2. Kaders

### 2.1. Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's. Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet. De beoogde herstructurering van Babberspolder Oost past volledig in het streven naar het benutten van locaties voor transformatie en herstructurering.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro; 2011)*

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Bij besluit van 28 augustus 2012 (in werking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

#### *Duurzaamheidsladder*

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De ladder bestaat uit drie treden:

- **Behoeft:** Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
- **Binnen- of buitenstedelijk:** Indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan wor-

den gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.

- Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: Indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Op frequente basis vindt afstemmingsoverleg plaats tussen de Stadregio Rotterdam en de gemeente Vlaardingen. Ook de beoogde sloop-nieuwbouwplannen zijn regionaal afgestemd. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en gaat uit van transformatie van de bestaande locatie. Hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *Verdrag van Malta (1992)*

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (in situ) bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld. Een ander belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta is in 2007 de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Hierin is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij de bestemming van de grond rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend ("de-veroorzaker-betaalt"). Van de aanvrager van een aanlegvergunning, een reguliere bouwvergunning en van een vrijstellingsbesluit kan worden verlangd dat hij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld.

#### *Europese Kaderrichtlijn water*

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

#### *Nationaal Waterplan*

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale

waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

#### *Waterwet*

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De waterschappen hebben op grond van de Waterwet bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar. Gemeenten hebben taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

#### *Nationaal Bestuursakkoord Water*

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

## **2.2. Provinciaal beleid**

#### *Provinciale Structuurvisie 'Visie Ruimte en Mobiliteit' (9 juli 2014)*

De Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld op 9 juli 2014, biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de ver-

voerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is,
- vergroten van de agglomeratiekracht,
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
- bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit.

Zowel de ruimte als het publieke investeringskapitaal is schaars. Daarnaast is de maatschappelijke en economische vraag naar woon- en werkmilieus veranderd. In zo'n situatie ligt het voor de hand om niet meteen de toevlucht te nemen tot nieuwe stedelijke uitbreidingen of nieuwe natuur- en recreatiegebieden, als zich in vervolg op bestaande investeringsprogramma's nieuwe opgaven aandienen. Beter is om eerst te kijken naar wat er al is, en of dat beter benut of opgewaardeerd kan worden.

De bestaande steden, dorpen, landschappen en infrastructuurnetwerken bieden goede kansen om de capaciteit van de netwerken beter te benutten en, in samenhang daarmee, het ruimtegebruik te intensiveren. Vooral op knooppunten van verschillende vervoersmodaliteiten kan de koppeling van investeringen in het ruimtegebruik en het mobiliteitsnetwerk beide versterken. Technologische innovaties hebben invloed op de capaciteit, maar het is moeilijk om te voorspellen hoe die kansen zullen uitpakken. Geleidelijke verandering van stedelijke functies (via herstructurering, herbestemming of nieuwe programmering) kan bijdragen aan het benutten van nog ongebruikte capaciteit.

Ruimtelijke kansen rondom een halte van (hoogwaardig) openbaar vervoer worden in verband gebracht met de positie van die halte in het netwerk. Die positie wordt bepaald door zowel de vervoerswaarde als de ongebruikte capaciteit op het netwerk.

Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik. Een effect daarvan is dat functies en activiteiten beter met elkaar in verband worden gebracht. Bestaande netwerken, gebieden of complexen kunnen door gerichte investeringen hun waarde houden of verhogen zonder in oppervlakte uit te breiden. Een goede milieukwaliteit (lucht, geluid, externe veiligheid) en voldoende groen en water in de stad blijven belangrijk om de leefomgevingskwaliteit en het vestigingsklimaat op niveau te houden of te brengen.

#### *Verordening Ruimte 2014*

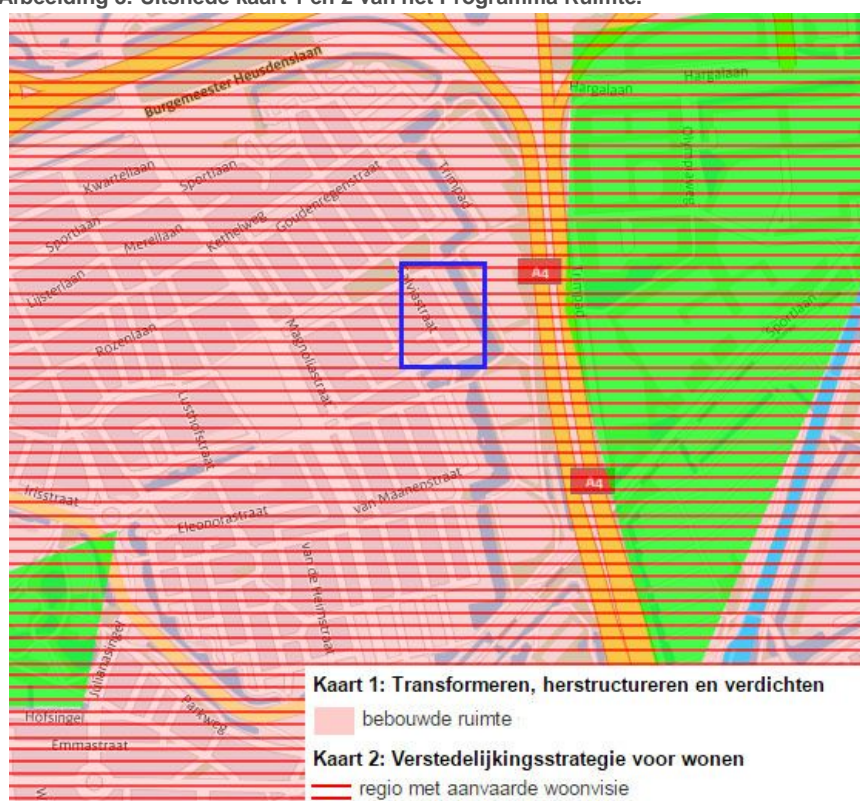
De Verordening Ruimte 2014 vervangt de Verordening ruimte van 2 juli 2010 (inclusief de wijzigingen van latere datum). De Verordening Ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie Ruimte en Mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van

het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma Ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

### Programma Ruimte

In het Programma Ruimte is het strategische beleid uit de visie doorvertaald naar operationeel beleid en is aangegeven welke mix aan instrumenten de provincie voornemens is in te zetten en aan wil bieden om deze doelen te realiseren. Daarbij is de inzet om stapsgewijs een nieuwe balans tussen flexibiliteit voor maatschappelijke initiatieven en duidelijkheid over provinciale kaders en spelregels te bereiken. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en Mobiliteit, de status van structuurvisie. Gezamenlijk beschrijven ze het integrale ruimtelijk beleid. De vier rode draden die beschreven zijn in de Visie ruimte en mobiliteit en die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie, komen ook terug in dit Programma ruimte

Afbeelding 3: Uitsnede kaart 1 en 2 van het Programma Ruimte.



In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied.

Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal ni-

veau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met andere gemeenten in de regio.

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast. Hierin bepalen gemeenten de gewenste gezamenlijke ontwikkelrichting voor woningbouw en de woonkwaliteiten. De woonmilieubalans is een vertaling van de gewenste kwaliteiten. De provincie gaat daarbij uit van de vijfledige indeling in woonmilieus die het onderzoeksbureau ABF onderscheidt. Gemeenten benoemen gezamenlijk de kwalitatieve omschrijvingen van woningbouwkanalen in de regio en de vergelijkbaarheid tussen locaties. De provincie verwacht dat de regio's uiterlijk 1 juli 2015 hun woonvisies op basis van de WBR/BP 2013 hebben geactualiseerd.

Regionale woonvisies worden gemaakt voor één of meerdere woningmarktgebieden. Gedeputeerde Staten maken in overleg met de regio's en gemeenten een indicatieve referentiekaart voor een indeling in woningmarktgebieden. De regionale woonvisie bevat een realistisch en regionaal afgestemd kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen.

Uit bovenstaande afbeelding kan worden afgeleid dat de herontwikkeling van Deelplan 6 binnen de bebouwde ruimte valt en dat er een aanvaarde woonvisie is opgesteld. Daarmee is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

### **2.3. Gemeentelijk beleid**

*Actualisatie Stadsvisie 'Koers op 2020' (vastgesteld 16-4-2008) en Stadsvisie 'Koers op 2020' (vastgesteld 10-2-2000)*

De Stadsvisie dient als belangrijkste strategische onderlegger voor de gemeentelijke beleidsontwikkeling op de lange termijn (20 jaar) en wordt in principe iedere raadsperiode geactualiseerd. Vlaardingen koerst in algemene zin op een 'ongedeelde stad' door het voorkomen van maatschappelijke uitsluiting en het vergroten van de ruimtelijke en sociale samenhang. Om de belangen van burgers en hun instellingen te kennen en bij het maken van plannen zoveel mogelijk gebruik te maken van de kennis en creativiteit van burgers is participatie waardevol. Verder kenmerken de afgelopen jaren zich onder meer door een sterk verminderde waardering voor gedoogbeleid. Ook in Vlaardingen wordt eraan gehecht dat mensen zich aan de regels houden. Daarbij past een duidelijke en integrale handhaving. Naast samenhang is evenwicht van belang. De stad moet voldoende inwoners hebben voor een goed voorzieningenniveau die wonen in een woning naar hun zin. Er is gekozen voor het profiel van Vlaardingen als een veelzijdige woonstad met gevarieerde, duurzame woonmilieus. Vlaardingers moeten in eigen stad een wooncarrière kunnen opbouwen. Dat betekent een gevarieerd aanbod in een goed woon- en leefklimaat zoals in het Actieplan Wonen is uitgewerkt. Het tempo van de herstructureringen moet echter omhoog. En meer differentiatie in de woningvoorraad is noodzakelijk. Dit betekent vooral meer eengezinswoningen. Meer Vlaardingers moeten in hun stad kunnen werken. De



gemeente en haar inwoners dragen bij aan een duurzame ontwikkeling op mondiale en lokale schaal. Energieneutrale gebouwen worden steeds belangrijker.

#### *Actieplan Wonen*

Het Actieplan Wonen beschrijft dat een deel van de oudere appartementen niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Bovendien zijn bepaalde delen van de openbare ruimte in verval geraakt en verzakt de ondergrond, waardoor ophogingen en vroegtijdige vernieuwing van de infrastructuur nodig zijn. Daar komt bij dat er al jaren sprake is van spanningen tussen jong en oud en in bepaalde delen er een grote verhuisstroom is met steeds weer nieuwkomers met andere leefgewoonten.

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

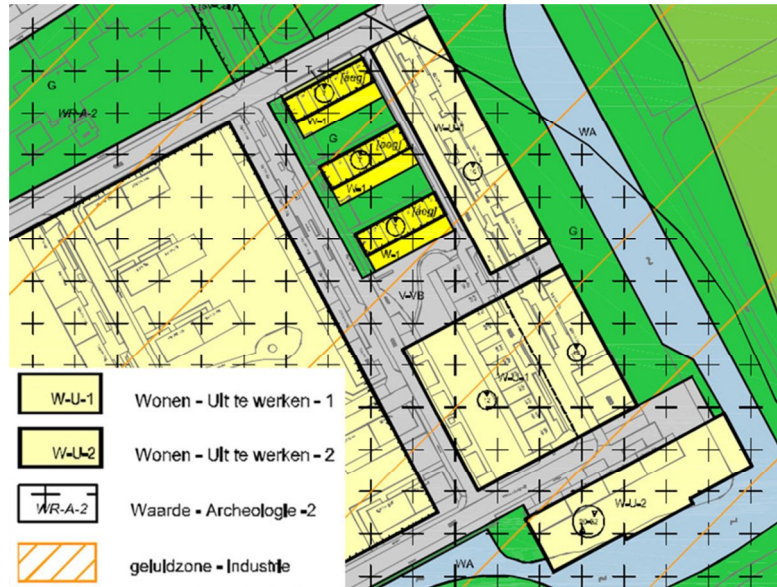
- Maken van een kwaliteitsslag, waardoor de toekomstwaarde van woningen in de bestaande woningvoorraad wordt verbeterd.
- Beter afstemmen van vraag en aanbod (goed woningaanbod in gewenst woonmilieu en leefstijlen).
- Bevorderen van de doorstroming, door vooral nieuwbouw te realiseren en de betaalbaarheid tussen de grens bereikbaar en middeldure huur- of koopwoningen te verbeteren.
- Vergroten van het woongenot (sociale woonomgeving/voorzieningen).
- Leveren van een bijdrage aan het verbeteren van de positie van de huidige bewoners.
- Realiseren van een meer evenwichtige bevolkingsopbouw. Voor de realisatie van de visie is een trendbreuk ten aanzien van nieuwbouw nodig: werkelijk bouwen voor de vraag in plaats van bouwen voor een maximale opbrengst of een maximum woningaantal. Er is een groot-schalige herstructurering gewenst, waarbij verouderde wijken geleidelijk worden omgevormd naar een groenstedelijk woonmilieu met meer eengezinswoningen in lagere dichtheden. Belangrijke randvoorwaarde daarbij is dat de aandachtsgroep niet in de knel komt.

#### *Bestemmingsplan Babberspolder Oost*

Het bestemmingsplan Babberspolder Oost is op 26 januari 2012 vastgesteld en is vervolgens op 29 maart 2012 onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan wordt de gewenste herstructurering van de woonwijk mogelijk gemaakt. De gronden in Deelplan 6 hebben de bestemming "Wonen – Uit te werken 1" en "Wonen – Uit te werken 2". Dat betekent dat er aangebouwde woningen mogen worden gebouwd in de vorm van hoekwoningen, tussenwoningen en eindwoningen (UW-1), maar ook gestapelde woningen (UW-2). Deze laatstgenoemde woningen mogen worden gerealiseerd aan de zuidzijde van het Deelplan. Daarnaast zijn beroepen en bedrijven aan huis toegestaan, alsmede alle tot een woongebied behoren voorzieningen.

De openbare ruimte heeft de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied".

Afbeelding 4: Deel verbeelding bestemmingsplan Babberspolder Oost.



Als gevolg van de archeologische verwachtingswaarde geldt er bovendien een dubbelbestemming "Waarde Archeologie 2". Deze bestemming heeft zowel betrekking op het gebied rondom de voormalige kreeklopen en de locaties waar archeologische resten op basis van historische kaarten verwacht worden (hoge archeologische verwachting), alsook voor het gebied buiten de kreeklopen (middelhoge verwachting). Projecten waarvan de omvang beneden 50 m<sup>2</sup> blijft, of projecten die de bodem niet dieper dan 30 cm onder maaiveld verstoren, zijn van regels vrijgesteld.

Het plangebied is, tot slot, gesitueerd binnen de geluidzones van een aantal industrieterreinen. Het gaat daarbij om de volgende gezoneerde industrieterreinen "Botlek/Pernis" en "Vulcaanhaven/Koningin Wilhelminahaven/Klein-Vettenoord".

#### *Strijdigheid van de ontwikkeling met het vigerende bestemmingsplan*

Het in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwplan is beschreven in hoofdstuk 3. Het bouwplan wijkt op een aantal onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan. Zo wordt een rij van 7 woningen nu binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied geprojecteerd. Ook wordt ter plaatse van UW-2 grondgebonden (water)woningen geprojecteerd. Het nu voorliggende plan zal de nieuwe ontwikkeling mogelijk maken.

#### *Stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE)*

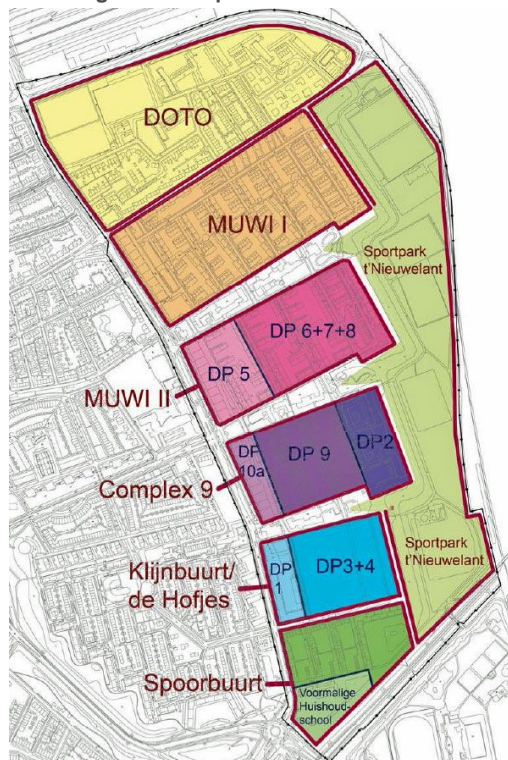
Een stedenbouwkundige werkgroep heeft zich beziggehouden met de programmatische aspecten, maar ook met verbeteringen van de woonomgeving van Babberspolder Oost. Uitgangspunt was dat de identiteit van Babberspolder Oost behouden blijft en versterkt wordt, en tevens dat de drie voorzieningszones tussen de woonvelden van Babberspolder Oost (de wiggen) vrij van bebouwing worden gemaakt en als groene longen van de nieuwe buurt worden heringericht. Op

basis hiervan is in 2003 een stedenbouwkundig plan opgesteld, uitgewerkt in een drietal onderdelen: Kwaliteitskader, Woonmilieus en Technisch kader.

Het stedenbouwkundige plan is in 2004 vastgesteld en vormt de basis voor de tussen de gemeente en Waterweg Wonen in 2005 gesloten gebiedsovereenkomst voor de uitvoering van de herstructurering. Babberspolder Oost is daarvoor ingedeeld in 10 Deelplannen.

Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op Deelplan 6 (het oostelijke deel van het donkerroze vlak in afbeelding 5).

**Afbeelding 5: de Deelplannen in het kader van de herstructurering van Babberspolder Oost.**



Voor de Deelplannen 6 t/m 9 is in 2008 een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vervaardigd. In 2009 is voor de Deelplannen 6 t/m 9 door Waterweg Wonen een marktpartij geselecteerd. Vervolgens is op 15 februari 2011 door het college van burgemeester en wethouders een nieuw SPvE vastgesteld voor deze Deelplannen.

Het momenteel voorliggende bouwplan is ontwikkeld rekening houdend met de marktontwikkeling van de laatste jaren. Daarbij wordt op een enkel punt afgeweken van het eerder vastgestelde SPvE. De afwijkingen van het SPvE zijn op 11 december 2014 vastgesteld in de Stuurgroep Babberspolder-Oost.

Programmatisch geldt voor de Deelplannen 6 t/m 9 een totaal programma van minimaal 340 woningen. In Deelplan 9 zijn inmiddels 122 woningen gerealiseerd. Voor de Deelplannen 7 en 8 is het woningbouwprogramma vastgelegd in een uitwerkingsplan en de 1<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Babberspolder Oost. In totaal worden er in beide Deelplannen 134 woningen gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat het programma voor Deelplan 6 minimaal 84 woningen bedraagt. Aangezien er binnen het Deelplan 21 bestaande woningen worden gehandhaafd en er 75 nieuwe woningen worden gerealiseerd is voldaan aan het programmatische uitgangspunt.

De hoofdontsluiting van het gebied voor het gemotoriseerde verkeer vindt in oost-westelijke richting plaats via een tweetal bestaande wegen die parallel aan de groene wiggen lopen. Het betreft de Sneeuwbalstraat en Seringenstraat. De Seringenstraat staat in verbinding met de Van Hogendorp (de gebiedsontsluitingsweg). In noord-zuidelijke richting wordt het woongebied ontsloten via de Salviastraat.

Ter hoogte van de Rotterdamseweg is een oversteekplaats voor fietsers en voetgangers, zodat het westelijke deel van de Babberspolder op een veilige manier verbonden wordt met het winkelcentrum, de onderwijs- en welzijnsvoorzieningen, Park 't Nieuwelant, de wiggen en de woonvelden in het oostelijke deel van de buurt.

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de geplande ontwikkelingen wordt gerekend met parkeernormen uit de gemeentelijke parkeernota. Voor wat betreft woningtypes geeft de parkeernota (in bijlage 4 van die nota) aan dat voor dure, middeldure en goedkope woningen respectievelijk moet worden uitgegaan van een norm van 1,7, 1,6 en 1,4 parkeerplaats per woning. Voor nieuwe woningen in Babberspolder Oost is het uitgangspunt dat 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein ligt en de overige parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Hiermee wordt aangesloten bij de uitgangspunten voor de herontwikkeling van Babberspolder Oost. Per Deelplan kan sprake zijn van maatwerkoplossingen voor het parkeren, zoals aangegeven in de gemeentelijke parkeernota. Van belang zijn hierbij de definitieve woningtypes, mogelijk dubbelgebruik en de verdeling van de parkeerplaatsen over het openbaar gebied en het eigen terrein.

#### *Gebiedsgericht milieubeleid*

De gemeente ook nog gebiedsgericht milieubeleid vastgesteld. Dit is verwoord in het Ambitie-document Gebiedsgericht milieubeleid Vlaardingen. Dit document geeft voor de verschillende gebiedstypen in de gemeente het ambitieniveau (uitgesplitst in normaal niveau en hoog niveau) voor de verschillende milieuaspecten. Voor gebiedstype 'stedelijk wonen' geldt voor het plaatsgebonden risico als normaal ambitieniveau geen kwetsbare objecten binnen de PR  $10^{-6}$  contour en als hoog ambitieniveau geen kwetsbare objecten binnen de PR  $10^{-7}$  contour.

Voor het groepsrisico is geen normaal ambitieniveau vastgelegd. Het hoge ambitieniveau is om geen woningen te realiseren binnen het invloedsgebied van risicobronnen.

### 3. Beschrijving plan

#### 3.1. Verkaveling

De herstructurering staat ook bekend als "Vlaardings Geluk III". In principe worden er 75 woningen gerealiseerd in Vlaardings Geluk III. Daarnaast worden drie bestaande bouwblokjes met in totaal 21 woningen gehandhaafd, maar deze krijgen wel een grotere achtertuin. Deze blokjes liggen in de noordwestelijke hoek van het Deelplan.

Tussen de Salviastraat, de Speenkruidstraat en de Sneeuwbalstraat worden drie woonblokken met 20 grondgebonden woningen gesitueerd. Ten zuiden hiervan worden 10 waterwoningen gesitueerd, met aan de oostzijde een appartementengebouw met 16 wooneenheden.

Aan de oostzijde van het gebied worden aan de Speenkruidstraat 29 zogenaamde parkwoningen gerealiseerd, verdeeld over 2 bouwblokken. Deze woningen krijgen verschillende volumes die worden bereikt door op markante plaatsen verhoogde verdiepingen te realiseren, alsmede verschillende goothoogten van de tussenwoningen.

Buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zal de watergang worden verbreed door aan de planzijde een meanderende oeverlijn te realiseren.

Afbeelding 6: Stedenbouwkundige opzet van Deelplan 6.



### 3.2. Ontsluiting en parkeren

De verkeersontsluiting van het plangebied bestaat uit de erftoegangswegen Salviastraat (ten westen), Sneeuwbalstraat (ten zuiden) en Seringenstraat (ten noorden). Het plangebied is in feite achterin het woongebied gesitueerd dat via de Seringenstraat aansluit op de gebiedsontsluitingsweg Van Hogendorpplan.

Afbeelding 7: Verkeersontsluiting Deelplannen 5a, 6, 7 en 8 van Babberspolder-Oost.



Voor het gebied is een onderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd naar de optredende verkeersintensiteiten. Voor Deelplan 6 zijn de wegvakken met de nummers 7, 8, 9 en 10 van belang ( zie afbeelding 7). In onderstaande tabel zijn de betreffende intensiteiten per etmaal aangegeven.

| Locatie |                 | Weekgemiddelde |              |         |
|---------|-----------------|----------------|--------------|---------|
| Wegvak  | Straat          | auto's         | vrachtauto's | mvt/etm |
| 7       | Salviastraat    | 454            | 2            | 456     |
| 8       | Salviastraat    | 226            | 1            | 227     |
| 9       | Sneeuwbalstraat | 451            | 1            | 452     |
| 10      | Seringenstraat  | 76             | 0            | 76      |

<sup>1</sup> Royal Haskoning DHV: "Verkeersgeneratie en -intensiteiten deelplannen 7+8", kenmerk MO-MA20130169, 5 november 2013.

De realisatie van het plan brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goed gebruik van de openbare ruimte in de omgeving is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Onderstaande tabel toont de parkeervraag als gevolg van het bouwplan, inclusief de te handhaven 21 woningen.

| Parkeervraag                            |                               | aantal x kengetal |          |         |       |
|---|-------------------------------|-------------------|----------|---------|-------|
| functie                                 | soort                         | aantal            | kengetal | eenheid | max   |
| woningen                                | sociale huur*                 | 28                | 1,4      | woning  | 39,2  |
| woningen                                | koop tussen 200.000/250.000** | 12                | 1,6      | woning  | 19,2  |
| woningen                                | koop duurder dan 250.000**    | 56                | 1,7      | woning  | 95,2  |
| <i>Totaal vraag (binnen plangebied)</i> |                               |                   |          |         | 153,6 |

\* inclusief 21 bestaande woningen

\*\* uitgangspunt dat 50% van de appartementen duur/midden is

In het plan is voorzien in parkeerplaatsen volgens onderstaande tabel. Geconcludeerd mag worden dat het bouwplan voorziet in voldoende parkeerplaatsen om aan de parkeervraag te voldoen.

| Parkeeraanbod                                  |        |
|--|--------|
| soort parkeervakken                            | totaal |
| parkeren op straat                             | 88     |
| parkeren op eigen terrein                      | 68     |
| <i>Totaal aanbod (binnen onderzoeksgebied)</i> | 156    |

Afbeelding 8: Visualisatie bouwplan, gezien vanuit het noordwesten.



### 3.3. Uitstraling en architectuur

De uitstraling en architectuur van fase 3 sluit nauw aan op eerdere fases van Vlaardings Geluk. De grondgebonden woningen worden uitgevoerd met kappen met een overstek en metselwerk gevels.

De woningen aan de Salviastraat zijn gelijk aan de woningen van fase 2 (Deelplannen 7 en 8). De grondgebonden woningen aan de oostzijde van het plan, de zogenaamde boekensteun worden in massaopbouw verbijzonderd door een plaatselijke hogere goot aan de oostzijde. De kopwoningen aan de oostzijde worden uitgevoerd met 3-laags platte daken om de massaopbouw van de boeksteun te versterken.

Afbeelding 9: Sfeerbeelden vanuit het park.



Aan het uiteinde van de wig ter plaatse van de Sneeuwbalstraat komt een bijzonder blok te staan. Deze massaopbouw vormt het zogenaamde "slagschip". Het blok is een samenstelling van grondgebonden woningen en op de kop een appartementengebouw. De gebouwmassa heeft platte daken en sluit in materiaalgebruik en detaillering aan op de andere woningen. Het appartementengebouw aan de oostzijde van het slagschip heeft een hoogte accent waarbij de massa stapsgewijs oploopt van 5 naar 7 bouwlagen. De buitenruimtes van de appartementen zijn gelegen aan de zuidzijde. De tuinen van de grondgebonden woningen sluiten aan op de watergang. De overgang openbaar/privé wordt zorgvuldig vormgegeven met schanskorven en houten vlonders.



## 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 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 Babberspolder Oost is onderzoek gedaan naar meerdere aspecten. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het verrichte onderzoek.

### 4.2. Archeologie

Voorafgaand aan de herstructurering van Babberspolder Oost zijn diverse archeologische onderzoeken opgesteld. Voor archeologie is in het kader van het bestemmingsplan Babberspolder Oost een archeologische dubbelbestemming opgenomen die ook in dit bestemmingsplan wordt opgenomen. Specifiek voor deelplan 6 is in 2015 door SOB Research archeologisch onderzoek uitgevoerd door middel van het graven van proefsleuven en kijkgaten.<sup>2</sup>

Bij het archeologisch onderzoek door SOB Research zijn proefsleuven gegraven tot op een diepte van 2,25 meter onder maaiveld (3,75 onder NAP). Aan de zuidzijde van het plangebied zijn enkele sporen aangetroffen op een diepte van circa 3 meter onder NAP (circa 1,5 meter onder maaiveld); twee houten palen en een greppel. Deze sporen stammen vermoedelijk uit de Romeinse Tijd of Middeleeuwen. Uitgezonderd een gedempte sloot van vóór de bouw van de wijk Babberspolder-Oost zijn geen andere sporen tijdens het onderzoek aangetroffen.

Op basis van de uitkomst van het onderzoek van SOB wordt de dubbelbestemming als volgt aangepast (zie afbeelding 10). Een klein terrein aan de zuidzijde van het plangebied, waar de sporen aangetroffen zijn, krijgt de dubbelbestemming WR-A-3. Indien hier dieper dan 3,0 meter onder NAP (ofwel 1,5 meter onder maaiveld) gegraven wordt dient voorafgaand nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De rest van het bestemmingsplangebied krijgt de waarde WR-A-4. Voor dit terrein geldt een vrijstellingsgrens van 2,25 meter onder maaiveld (3,75 onder NAP).

#### *Nadere omgang met archeologie*

Om de eventueel aanwezige archeologische waarden tegen vernietiging te behoeden, is in dit bestemmingsplan een specifieke beschermende regeling opgenomen middels een zogenaamde dubbelbestemming en een omgevingsvergunningstelsel. Dit betekent dat bouwen of aanleggen volgens de onderliggende bestemming (bijvoorbeeld 'Wonen') pas mogelijk is als dat ver-

---

<sup>2</sup> L.R. van Wilgen, 2015: Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven 'Babberspolder-Oost. Deelplan 6, Deelgebied A en B, Vlaardingen, gemeente Vlaardingen: Evaluatierapport.

enigbaar is met de te beschermen waarden en er voor zover relevant (want er zijn uitzonderingen in de regeling opgenomen) een omgevingsvergunning is verkregen.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -3' (WR-A-3) heeft betrekking op het gebied waar door SOB Research archeologische sporen aangetroffen zijn. Projecten waarvan de omvang beneden 100 m<sup>2</sup> blijft, of projecten die de bodem niet dieper dan 3,0 meter onder NAP (1,5 meter onder maaiveld) verstoren, zijn van regels vrijgesteld.

De rest van het plangebied krijgt de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie – 4' (WR-A-4). Hier is de kans op het aantreffen van archeologie klein. Projecten waarvan de omvang beneden 100 m<sup>2</sup> blijft, of projecten die de bodem niet dieper dan 2,25 meter onder maaiveld (3,75 onder NAP, de diepte van het uitgevoerde onderzoek), zijn van regels vrijgesteld.

**Afbeelding 10: Archeologische kaart**



WR-A-3: gebied waar archeologische sporen zijn aangetroffen.

WR-A-4: lage trefkans op archeologie

### 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: kenmerken watersysteem

##### Algemeen

Het plangebied is gelegen in de polder Babberspolder. Verversingswater wordt vanuit de Vlaardingevaart ingelaten en stroomt noord-zuid langs het plangebied naar het singelgemaal Plein 1940.

##### Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied liggen geen waterkeringen.

##### Waterkwantiteit

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied. Conform de Watersysteemanalyse dient de waterberging zodanig te zijn gedimensioneerd dat 1x per 10 jaar (T10) een maximale peilstijging van 20 cm kan voorkomen en 1x per 100 jaar (T100) een maximale peilstijging van 50 cm. De Babberspolder heeft op grond van deze criteria geen bergingsopgave.

##### Watersysteemkwaliteit en ecologie

De ecologische kwaliteit van het huidige systeem is matig. Er zijn geen voorzieningen aanwezig die een extra stimulans zijn voor de toestand van de huidige ecologie in het systeem. De waterkwaliteit is gewaarborgd doordat het regelmatig gespoeld wordt. De oppervlaktewateren maken deel uit van een kringloop binnen de gemeente Vlaardingen waardoor het water zodanig ververst wordt dat de kwaliteit altijd voldoende is.

##### Afvalwater en riolering

Bij de oorspronkelijke aanleg van het plangebied in de jaren '50 is een gemengd rioolstelsel aangelegd. Het woongebied Babberspolder-Oost is in het kader van de stedelijke vernieuwing inmiddels voor een groot deel getransformeerd, waarbij het gemengde rioolstelsel is vervangen door een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

##### Grondwater

De drooglegging in het plangebied is gemiddeld ca. 1,10 m. Er is geen grondwateroverlast of grondwateronderlast.

### **Toekomstige situatie watersysteem**

#### Veiligheid en waterkeringen

Geen maatregelen noodzakelijk.

#### Waterkwantiteit

Het plangebied ter grootte van 20.469 m<sup>2</sup> is met de watersleutel doorgerekend. Omdat het verhard oppervlak met ca. 250 m<sup>2</sup> afneemt is er geen wateropgave (zie bijlage 6).

#### Waterkwaliteit en ecologie

Doordat de circulatie van voedselrijk water vanuit de boezem in stand wordt gehouden, blijft de kwaliteit minimaal gelijk. Aan de andere kant zal door toevoer van voedselarm water uit het HWA-stelsel en doordat het regenwater in wadi's wordt opgevangen, de waterkwaliteit verbeteren. Verder worden in Vlaardingen bij het beheer en onderhoud van de wegen geen bestrijdingsmiddelen toegepast.

#### Afvalwater en riolering

Het aantal woningen blijft vrijwel gelijk. Er is geen toename van DWA te verwachten. Het rioolstelsel in het plangebied is momenteel van het gemengde type. In het gebied wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Hierdoor zal bij hevige neerslag de toevoer naar rioolgemaal Holy verminderen. Het regenwater wordt via een wadi in de wiggen tussen de woonvelden (retentie) afgevoerd naar de singel in het aangrenzende park 't Nieuwelant. Via het poldergemaal Plein 1940 wordt dit water afgemalen naar het Buizengat en vandaaruit geloosd op de Nieuwe Maas.

#### Grondwater

Vooralsnog zijn maatregelen noodzakelijk om de grondwaterstand te optimaliseren. In het gebied wordt het grondwatermeetnet van Vlaardingen verder uitgebreid. De grondwaterstand wordt 2x per maand gemonitord.

#### **Watertoets**

De waterparagraaf is in het kader van het vooroverleg toegestuurd naar de waterbeheerder die heeft ingestemd (zie hoofdstuk 7).

#### 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 de plangebieden bevindt zich geen Natura2000-gebied. De dichtstbijzijnde delen van de EHS bevinden zich op een afstand van circa 2 km (Nieuwe Waterweg en Vlaardingervaart). Directe effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor habitattypen en -soorten van het Natura2000-gebied zijn daarmee uitgesloten.

**Afbeelding 11: Situering plangebieden in relatie tot EHS (groen) (hoort bij paragraaf 4.4).**



### Soortenbescherming

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

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

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan Babberspolder Oost is onderzoek<sup>3</sup> gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Het onderzoek heeft mede betrekking gehad op het plangebied, alsmede op de ten oosten daarvan gesitueerde waterpartij. Herinrichting van de wateroever zal (buiten het kader van deelplan 6 om) in de nabije toekomst tot uitvoering worden gebracht. De flats binnen het plangebied waren tijdens het veldbezoek reeds volledig gesloopt; verdere bebouwing ontbreekt. De voormalige verharding op de plaats van de bebouwing en bestrating was veranderd in een puinvlakte. De watergang aan de oostzijde is ongemoeid gebleven, waarbij de meeste van de oorspronkelijk aanwezige begroeiing nog aanwezig is. Naast enkele vrijstaande bomen is in de noordhoek een boomgroep met een dichte onderbegroeiing van vooral Braam aanwezig. De watergang (die aan de oostzijde buiten het plangebied is gesitueerd) is over de gehele lengte voorzien van een smalle rietkraag die jaarlijks wordt gemaaid.

### Flora

Naar aanleiding van de bevindingen van de quick scan hoeven geen specifieke beschermingsmaatregelen te worden getroffen ten aanzien van de huidige plantengroei in het plangebied.

### Vissen

Hoewel er kans is op het voorkomen van beschermde vissoorten hoeven alleen beschermende maatregelen te worden getroffen wanneer sprake is van het dempen van (delen van) de watergang in het plangebied (dit is het geval ter plaatse van de waterwoningen/appartementen).

---

<sup>3</sup> Bureau Stadsnatuur, Quick scan Babberspolder Deelplan 6, 19 juni 2015.

Hoewel graafwerkzaamheden aan een oever kunnen leiden tot een tijdelijke en lokale vertroebeling zijn de dimensies van de watergang in de huidige situatie groot genoeg om aan te nemen dat de kans op vissterfte klein is. In algemene zin wordt aangeraden om bij graafwerkzaamheden aan oevers te letten op vissen en levende zoetwatermosselen die op de kant belanden en deze conform de Zorgplicht terug in het water te plaatsen.

Alleen 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.

### Vogels

De in het plangebied voorkomende vogelsoorten vallen niet onder de reikwijdte van artikel 11 van de Flora- en faunawet, wat betekent dat de nesten buiten de broedperiode mogen worden verwijderd; ze genieten geen jaarronde bescherming. Vogelsoorten waarvan de nesten wel een jaarronde bescherming genieten worden niet in het plangebied verwacht.

De consequentie van de aanwezigheid van nesten van genoemde vogelsoorten is dat in de periode 15 maart tot 1 september geen verstoring mag optreden; de broedplaatsen in het aanwezige groen dienen ongemoeid te blijven totdat aanwezige broedende vogels en hun jongen zijn vertrokken. In het licht van de geplande herinrichtingswerkzaamheden wordt geadviseerd om buiten deze periode alle struweelbeplanting, riet en andere begroeiing op plaatsen die tijdens werkzaamheden betreden moeten te verwijderen. Dit om te voorkomen dat zich opnieuw broedende vogels zullen vestigen. De grotere bomen in het plangebied kunnen, indien wenselijk, beter gehandhaafd blijven omdat hierin aanwezige nesten nauwelijks tot geen last zullen ondervinden van werkzaamheden en de bomen een meerwaarde vormen voor de ecologische kwaliteit van het plangebied in zijn heringerichte vorm.

Aanbevolen wordt om in de herfst of winter verwijderde opslag van struweel en bomen vóór 15 maart af te voeren om te voorkomen dat zich in hopen materiaal opnieuw broedende vogels vestigen.

### Zoogdieren

De enige potentieel beschermde situatie aangaande zoogdieren heeft betrekking op de watergang en de functionaliteit hiervan als vliegroute of essentieel foerageergebied voor vleermuizen. De voorgenomen werkzaamheden 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.

Omdat in het verleden mogelijk voor vleermuizen geschikte bebouwing aanwezig was en er opnieuw bebouwing wordt gerealiseerd, kan de omgeving aantrekkelijker worden gemaakt voor vleermuizen door gebruik van speciale voor deze dieren 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 ecoloog te consulteren voor advies over de kansrijkste wijze van plaatsing.

### Conclusie

Wanneer de hierboven genoemde aanbevelingen worden opgevolgd is de kans op conflicterende belangen tussen ruimtelijke ontwikkeling en natuurwetgeving klein. Broedende vogels en de voorbereidende werkzaamheden om vestiging van vogels in de bouwfase te voorkomen vormen het belangrijkste punt van aandacht in dezen. Er hoeft geen aanvullend onderzoek te worden gericht en een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet nodig geacht om uitvoering van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in het deelplangebied Babberspolder 6 te kunnen realiseren.

### 4.5. Geluid

In de Wet geluidhinder zijn ter bestrijding van wegverkeerslawaaï, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zones zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus voorkomen hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB vanwege wegverkeer. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (aantal rijstroken) en de aard van de omgeving (stedelijk en buitenstedelijk). De breedte van de zone dient voor iedere situatie bepaald te worden en kan variëren van 200 tot 600 meter. In onderstaande tabel zijn de zonebreedtes aangegeven.

|                               | Aantal rijstroken | Zonebreedte |
|-------------------------------|-------------------|-------------|
| <b>Stedelijk gebied</b>       |                   |             |
|                               | 1 of 2            | 200 meter   |
|                               | 3 of meer         | 350 meter   |
| <b>Buitenstedelijk gebied</b> |                   |             |
|                               | 1 of 2            | 250 meter   |
|                               | 3 of 4            | 400 meter   |
|                               | 5 of meer         | 600 meter   |

Wegen die geen zone hebben, en waarop de Wet geluidhinder dus niet van toepassing is, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Om de geluidssituatie in Deelplan 6 en de gevolgen voor de beoogde herstructurering van Babberspolder Oost in beeld te brengen is een akoestisch onderzoek opgesteld<sup>4</sup>. Het onderzoek is mede gebaseerd op de berekening van de verkeersintensiteiten<sup>5</sup>. De belangrijkste conclusies met betrekking tot Deelplan 6 zijn in het navolgende samengevat.

<sup>4</sup> DCMR Milieudienst Rijnmond: "Akoestisch onderzoek Babberspolder Oost Vlaardingen, wegverkeerslawaaï en industrielawaaï ter plaatse van Deelplan 6", documentnummer 21945074, Schiedam, 21 mei 2015.

<sup>5</sup> Royal Haskoning DHV: "Verkeersgeneratie en -intensiteiten Deelplannen 7+8", kenmerk MO-MA20130169, 5 november 2013.



Het Deelplan zal vervangende nieuwbouw van woningen mogelijk maken. Het gebied is in het akoestisch onderzoek ingedeeld in bouwblokken, daarbij is onderscheid gemaakt in de volgende bouwblokken:

- Sociaal (S1+S2)
- 2-L + kap (B1+B2)
- Parkwoning (P1, P2, P3, P4)
- Waterwoning (W1+W2)
- Appartement

Er is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer en industrie. Andere geluidsbronnen zijn voor het gebied niet relevant.

#### Wegverkeer

##### *Sociaal (S1+S2)*

Bij al deze woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door de Rijksweg A4 niet overschreden.

##### *2-L + kap (B1+B2)*

Bij de achtergevels van het woningblok dat evenwijdig aan de Salviastraat is gesitueerd wordt de voorkeursgrenswaarde door de Rijksweg A4 overschreden. De maximaal berekende waarde is 51 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

##### *Parkwoning (P1, P2, P3, P4)*

Bij al deze woningen wordt bij de voorgevels en de zijgevels van de hoekwoningen de voorkeursgrenswaarde door de rijksweg A4 overschreden. De maximaal berekende waarde bedraagt 53 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

##### *Waterwoning (W1+W2)*

Bij al deze woningen wordt zowel bij de voor- als achtergevel de voorkeursgrenswaarde door de Rijksweg A4 overschreden. De maximaal berekende waarde bedraagt 53 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

##### *Appartement*

Bij al deze woningen wordt bij bijna elke gevel de voorkeursgrenswaarde door de Rijksweg A4 overschreden. De maximaal berekende waarde bedraagt 61 dB. De reguliere maximale ontheffingswaarde wordt hiermee overschreden, maar er wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde voor vervangende nieuwbouw van 63 dB.

Bij de derde bouwlaag en hoger bedraagt de geluidbelasting 53 dB of meer. Voor deze woningen kan een hogere waarde worden verleend indien op planniveau geen sprake is van:

- een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur;
- een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

Van een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur is geen sprake. Aangezien er geen wezenlijke toename van het aantal woningen/inwoners wordt voorzien, zal het aantal geluidgehinderden niet wezenlijk toenemen. Aan bovenstaande voorwaarden wordt daarom voldaan.

Ten gevolge van de niet-gezzoneerde wegen (Sneeuwbalstraat, Salviastraat en Seringenstraat) wordt geconcludeerd dat de optredende geluidniveaus acceptabel zijn.

#### Industrie

##### *Vulcaanhaven/Koningin Wilhelminahaven/Vettenoord*

Uit de berekening die reeds voor Deelplannen 7+8 is uitgevoerd blijkt dat de voorkeurswaarde van 50 dB(A) op geen enkel punt in dat plangebied overschreden wordt. Dit plan ligt verder weg van het industriegebied zodat de geluidbelasting voor de verdere berekeningen niet relevant zijn. Er zijn daarom geen detailberekeningen uitgevoerd.

##### *Botlek/Pernis*

In het plangebied wordt bij geen enkele woning een overschrijding van de voorkeurswaarde van 50 dB(A) berekend. Het aanvragen van een hogere waarde is daarom niet nodig.

#### Beoordeling

In onderstaande tabel is de landelijk geaccepteerde kwalificatie van het akoestisch klimaat vermeld. Deze tabel kan als richtlijn worden gebruikt bij de beoordeling van de totale geluidbelasting (bron: Stadsregio Rotterdam, Bouwen op geluidbelaste locaties, 2011).

Tabel kwalificatie van het akoestisch klimaat

| Totale geluidbelasting | Beoordeling akoestisch klimaat |
|------------------------|--------------------------------|
| < 45 dB                | Zeer goed                      |
| 45 – 49 dB             | Goed                           |
| 50 – 54 dB             | Redelijk                       |
| 55 – 59 dB             | Matig                          |
| 60 – 64 dB             | Slecht                         |
| 65 – 69 dB             | Zeer slecht                    |
| > 70 dB                | Extreem slecht                 |

Hieruit volgt dat het akoestisch klimaat ter plaatse van de appartement als slecht moet worden gekwalificeerd. Op dit moment ligt het definitieve ontwerp nog niet vast. In het voorlopige ontwerp van de appartementen zijn vanaf de 3<sup>e</sup> bouwlaag bij de oostelijke appartementen geen geluidluwe zijden en geen geluidluwe buitenruimten of loggia's. Het akoestische klimaat kan worden verbeterd door deze maatregelen toe te passen, die ook zijn opgenomen in het concept hogere waarden beleid.

#### Hogere grenswaarde

Voor het vaststellen van het Deelplan is een besluit hogere waarden noodzakelijk. De berekende geluidniveaus bieden hiervoor wettelijk gezien de mogelijkheid. Voor de betreffende woningen geldt ook dat er moet worden voldaan aan de wettelijke binnenwaarde.

De benodigde hogere waarden ten gevolge van de Rijksweg A4 zorgen niet voor nieuwe plandrempeloverschrijdingen van het Actieplan geluid van de gemeente. Bij een aantal woningen is de benodigde hogere waarde hoger dan 53 dB. De gemeente heeft conceptbeleid met betrekking tot hogere waarden; dit is echter nog niet vastgesteld. Volgens het conceptbeleid zouden er dan aanvullende voorwaarden gelden voor het vaststellen van hogere waarden ter bescher-

ming van het woon- en leefklimaat. Aangezien dit nog niet als beleid is vastgesteld, heeft hier formeel nog niet aan te worden getoetst. Echter, de voorwaarden van het conceptbeleid kunnen wel worden gebruikt voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat.

Voor alle hogere waarden boven 53 dB ten gevolge van wegverkeer worden in het conceptbeleid de volgende voorwaarden voorgesteld, ter bescherming van het woon- en leefklimaat:

- Goede afscherming door vorm en situering van het ontwerp.
- Minimaal één geluidluwe zijde of loggia.
- Een geluidluwe buitenruimte (tuin/balkon) hebben.
- De meeste slaapkamers moeten aan de geluidluwe zijde zijn gesitueerd.

Aan hogere waarden ten gevolge van wegverkeer tot en met 53 dB en voor hogere waarden ten gevolge van industrie zijn geen aanvullende voorwaarden voorgesteld.

De hogere waardenprocedure moet gelijklopen met de procedure van het bestemmingsplan. De ontwerpbesluiten zijn tegelijk ter inzage gelegd. Inmiddels is het besluit genomen (zie bijlage 7).

#### **4.6. Luchtkwaliteit**

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer 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. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

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 Babberspolder Oost. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkelingen (de eindsituatie) voldoen aan de jaargemiddelde grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en Pm<sub>10</sub> (lager dan 40 µgr/m<sup>3</sup>).

#### 4.7. Externe veiligheid

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

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

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

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het Bevi geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om voor het groepsrisico de oriëntatiewaarde als norm te hanteren, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Ten behoeve van het voorliggende plan is door DCMR onderzoek gedaan naar de externe veiligheid<sup>6</sup>. Voor het plangebied gaat het daarbij om één risicobron (transportroute A4). Deze weg

---

<sup>6</sup> DCMR Milieudienst Rijnmond: " Externe veiligheid Babbspolder 6", documentnummer 21931475, 10 april 2015.

is op circa 150 meter van het plangebied (gemeten vanaf het hart van de weg) gelegen. Daarbij wordt in het onderzoek het volgende geconcludeerd:

- Het gebied ligt binnen het invloedsgebied van de A4. Het invloedsgebied van de A4 bedraagt 880 meter vanwege het transport van toxische vloeistoffen (LT1 en LT2).
- De A4 is aangewezen als basisnetroute. De veiligheidszone is 23 meter en het plasbrand-aandachtgebied is 30 meter. Beide contouren liggen ver van het plangebied. Er zijn derhalve geen directe belemmeringen.
- Omdat het plangebied wel binnen het groepsrisico-aandachtgebied van 200 meter ligt, moet het groepsrisico worden verantwoord.

Er is een voorstel voor de verantwoording van het groepsrisico<sup>7</sup>. Daarbij wordt het volgende geconcludeerd. Het groepsrisico als gevolg van de A4 is laag en zal als gevolg van dit plan niet toenemen. De communicatie binnen de gemeente over hoe te handelen bij calamiteiten is goed, waardoor de zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners zal worden vergroot. De gemeente is daarom van mening dat het groepsrisico aanvaardbaar is.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Voor dit plan heeft de VRR op 22 april 2015 geadviseerd om de mogelijkheden voor zelfredzaamheid te vergroten door zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

#### **4.8. Bodem**

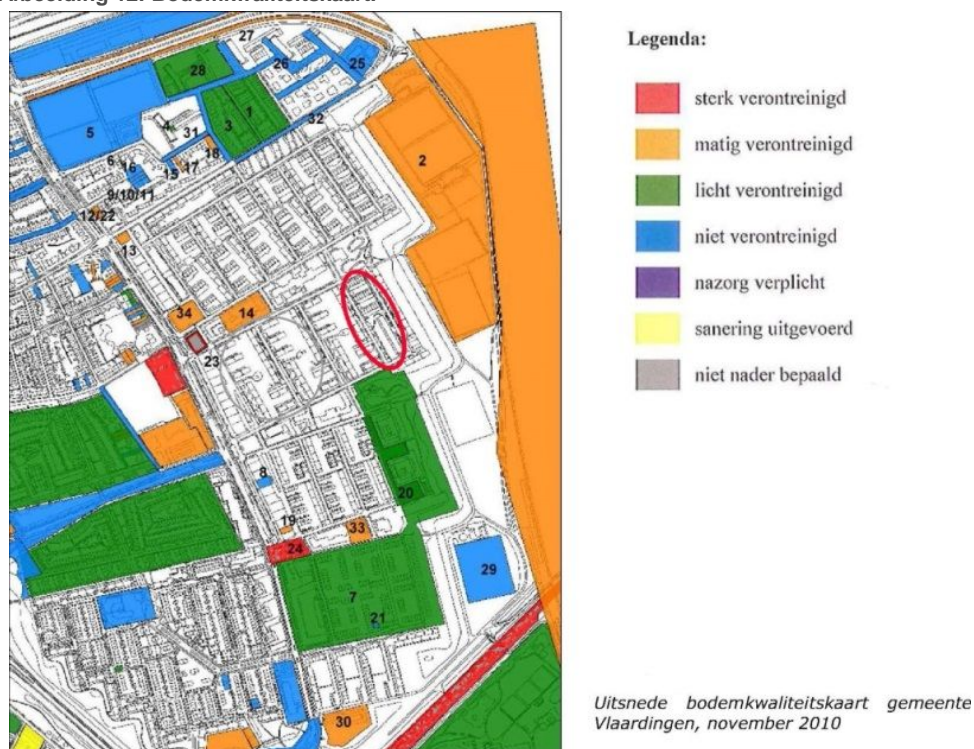
Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd. Bovendien is door de gemeente Vlaardingen de 'Bodembeheernota Vlaardingen 2008-2011' vastgesteld, waarin is aangegeven hoe moet worden omgegaan met grondverzet binnen de gemeente.

Bij bouwwerkzaamheden kan mogelijk (licht)verontreinigde grond vrijkomen. In z'n algemeenheid wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk hergebruiken van licht verontreinigde grond, bij voorkeur binnen de bouwplaats of anders binnen een gebied als de Babberspolder-Oost (gesloten grondbalans). Hergebruik kan plaatsvinden in een gebied waarvoor een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheerplan is opgesteld.

---

<sup>7</sup> DCMR Milieudienst Rijnmond: "Verantwoording groepsrisico Babberspolder Oost, Deelplan 6", documentnummer 21947629, 29 april 2015.

Afbeelding 12: Bodemkwaliteitskaart.



Op grond van de bodembeheernota Vlaardingen blijkt dat de gewenste kwaliteit van toe te passen grond (de lokaal maximale waarden, LMW) in Deelplan 6 is afgestemd op 'Wonen en recreatie' en dat bovendien in het gebied 'vrij grondverzet' mogelijk is. Echter, er zijn plaatsen binnen de gemeente waar (mogelijk) sprake is van een lokale verontreiniging. Voorafgaand aan de vraag of grondverzet op basis van de bodemkwaliteitskaart is toegestaan dient een historische toetsing te worden uitgevoerd op de beschikbare historische gegevens, dan wel dient het bodeminformatiesysteem te worden geraadpleegd. In dit kader toetst de gemeente aan de zogenaamde gemeentelijke 'bodemkwaliteitskaart', waarin op basis van uit het verleden verrichte bodemonderzoeken per locatie de mate van verontreiniging is aangegeven.

Voor het onderhavige plan is mede ten behoeve van de bouwvergunning een bodemonderzoek uitgevoerd.<sup>8</sup> De bodemkwaliteit is geschikt voor het voorgenomen gebruik.

#### 4.9. Milieuzonering

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieu-

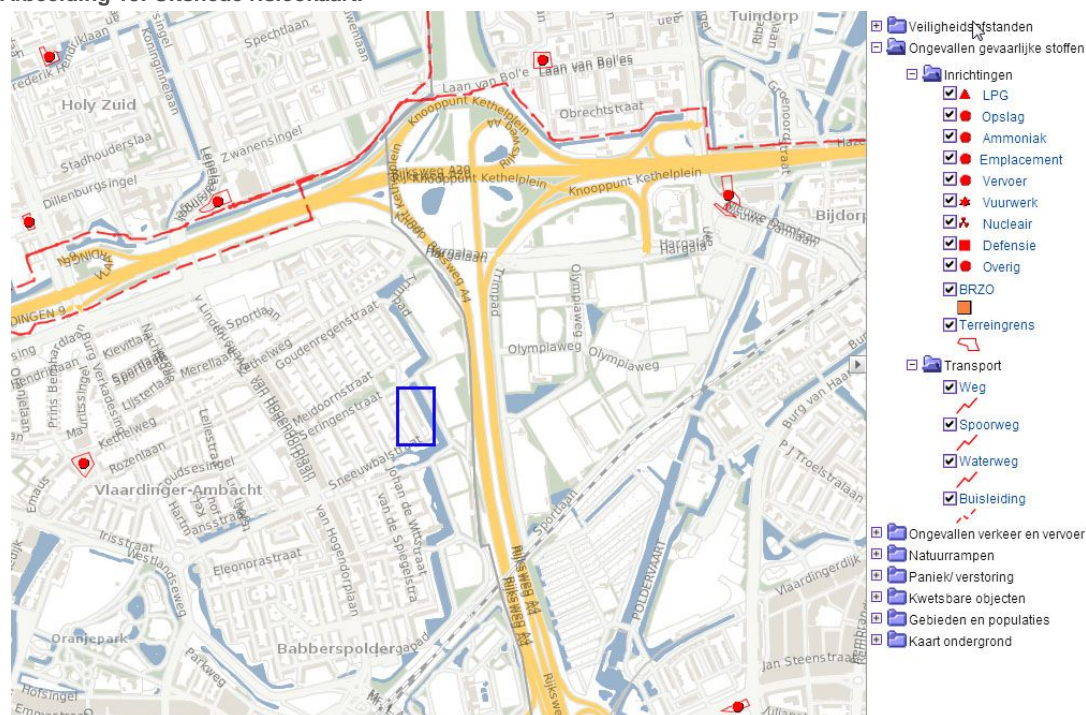
<sup>8</sup> Van der Helm, kenmerk ZUVL150874, 30 juli 2015

zoning" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste richtafstand tot milieugevoelige functies zijn in de volgende tabel weer-gegeven.

|               | Omgevingstype rustige woonwijk | Omgevingstype gemengd gebied |
|---------------|--------------------------------|------------------------------|
| Categorie 1   | 10 meter                       | -                            |
| Categorie 2   | 30 meter                       | 10 meter                     |
| Categorie 3.1 | 50 meter                       | 30 meter                     |
| Categorie 3.2 | 100 meter                      | 50 meter                     |
| Categorie 4.1 | 200 meter                      | 100 meter                    |
| Categorie 4.2 | 300 meter                      | 200 meter                    |
| Categorie 5.1 | 500 meter                      | 300 meter                    |
| Categorie 5.2 | 700 meter                      | 500 meter                    |
| Categorie 5.3 | 1.000 meter                    | 700 meter                    |
| Categorie 6   | 1.500 meter                    | 1.000 meter                  |

Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Afbeelding 13: Uitsnede risicokaart.



Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de industrieterreinen "Botlek/Pernis" en "Vulcaanhaven/Koningin Wilhelminahaven/Klein-Vettenoord". Ondanks het feit dat zich binnen het plangebied uitsluitend woningen bevinden kan het gebied daarom worden aangemerkt als een "gemengd gebied". Omdat zich op de risicokaart in de directe omgeving (binnen een straal van 800 meter) van het plangebied geen bedrijven bevinden uit categorie 6 (richtafstand 1.000 meter in gemengd gebied) kan worden geconcludeerd dat aan het principe van milieuzonering wordt voldaan.

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

Met de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages. 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 bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningbouw kan worden opgevat als een Stedelijk ontwikkelingsproject (11.2) als bedoeld in de D-lijst.

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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Concreet moet hierbij bijvoorbeeld worden gedacht aan:

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

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

Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan zijn afgestemd op de 'Wabo-terminologie'. Zo is bijvoorbeeld de term 'onthefing' 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.

In de bestemmingsplannen van de gemeente Vlaardingen, waaronder het bestemmingsplan Babberspolder Oost, is een artikel over de aanvullende werking van de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening opgenomen. De Reparatiwet BZK is op 29 november 2014 in werking getreden. Deze wet neemt onder meer de wettelijke grondslag weg voor de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening. Er is een overgangstermijn voor bestaande bestemmingsplannen tot 1 juli 2018. Na die datum verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun (aanvullende) werking voor bestaande bestemmingsplannen. Wanneer de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vaststelt, treedt de nieuwe regeling in werking. Op dat moment zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening niet meer van toepassing. Dat is dus het geval bij het nu voorliggende bestemmingsplan voor deelplan 6.

De bepalingen in het bestemmingsplan Babberspolder Oost hebben betrekking op de volgende aspecten (de artikelen uit de bouwverordening van de gemeente Vlaardingen zijn aangegeven):

- bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen (artikel 2.5.3);
- brandweeringang (artikel 2.5.3a);
- bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (artikel 2.5.4);
- ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (artikel 2.5.30);
- de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening ten aanzien van vorenstaande onderwerpen (artikel 2.5.1, inmiddels vervallen).

In het voorliggende bestemmingsplan is een vervangende regeling opgenomen (artikel 15). Er dient te worden opgemerkt dat de bouwverordening stamt uit 2007. De verwijzingen in de bouwverordening naar het Bouwbesluit hebben dus betrekking op het bouwbesluit uit 2003. Voor zover relevant is in artikel 15 verwezen naar het Bouwbesluit dat vigeert sinds 1 januari (eigenlijk het Bouwbesluit 2012). Waarbij opgemerkt dat de verwijzing in bestemmingsplan-omgeving soms niet relevant is en derhalve niet is opgenomen. Voor de ASVV is versie 2012 aangehouden. En de terminologie van de Wabo is zo veel mogelijk toegepast.

## 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 bebouwingmogelijkheden), met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. In het bestemmingsplan Babberspolder Oost is aan de soortgelijke gronden de bestemming "Wonen - 1" (grondgebonden woningen) en "Wonen - 2" (gestapelde woningen) toegekend. Daarnaast gelden diverse bestemmingen die ook reeds in het bestemmingsplan Babberspolder Oost zijn opgenomen. Te denken valt aan de bestemmingen "Groen", "Water" en "Verkeer - Verblijfsgebied". Tot slot geldt een dubbelbestemming in verband met de archeologische verwachtingswaarden.

In dit bestemmingsplan wordt de methodiek gevolgd die in recente bestemmings- en uitwerkingsplannen zijn toegepast. Bovendien zijn met name voor de bijbehorende bouwwerken, de regels overgenomen uit het recente uitwerkingsplan voor de aangrenzende Deelplannen 7 + 8.

### Bestemming Groen

Deze bestemming is gebruikt voor het openbare groen in het plangebied. De gronden met deze bestemming mogen uitdrukkelijk niet voor parkeren worden gebruikt.

### Bestemming Tuin

Deze bestemming is gebruikt voor de tuin bij een woning. Binnen de tuin is in beginsel geen bebouwing toegestaan. Voor erkers is onder strikte voorwaarden een uitzondering gemaakt.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze verkeersbestemming heeft betrekking op ontsluitingswegen met ook een belangrijke verblijfsfunctie.

Bestemming Water

Een smalle strook water is opgenomen om de steigers bij de waterwoningen te kunnen reguleren.

Bestemming Wonen - 1

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

Voor de erfbebouwingsregeling zijn de gebruikelijke regels overgenomen.

De bestaande woningen aan Salviastraat en Seringenstraat krijgen een uitbreiding van het erf aan de achterzijde. Aangezien dit in het geldende bestemmingsplan Babberspolder Oost nog een andere bestemming heeft, zijn deze gronden nu in dit bestemmingsplan meegenomen.

Wonen - 2

Deze bestemming is gebruikt voor de woongebouwen met gestapelde woningen waar geen menging met andere functies voorkomt. Ook hiervoor geldt dat 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. De woongebouwen met bergingen e.d. moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

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

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 3

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bouwwerken groter dan 100 m<sup>2</sup> of bodemingrepen dieper dan 1,5 meter (onder maaiveld) zijn hier niet toegestaan tenzij met een archeologisch rapport kan worden aangetoond dat de archeologische waarden daardoor niet worden aangetast.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 4

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bouwwerken groter dan 100 m<sup>2</sup> of bodemingrepen dieper dan 2,25 meter (onder maaiveld) zijn hier niet toegestaan tenzij met een archeologisch rapport kan worden aangetoond dat de archeologische waarden daardoor niet worden aangetast.

## 6. Economische uitvoerbaarheid

In Babberspolder Oost zijn verschillende ontwikkellocaties, te weten het herstructureringsgebied (Deelplannen 1 tot en met 10a) en de locatie van de voormalige huishoudschool. 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 Deelplannen 1 tot en met 10a. Deze gebiedsovereenkomst (waarvan een zogenaamde contractexploitatie deel uitmaakt) is een anterieure overeenkomst in de zin van de Wro en verzekert het gemeentelijke kostenverhaal voor de Deelplannen.

## 7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met de volgende instanties:

1. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR)
2. Evides
3. Hoogheemraadschap van Delfland
4. TenneT
5. Gasunie
6. Rijkswaterstaat
7. Provincie Zuid-Holland
8. VAC Wonen
9. Stedin
10. Waterweg Wonen

De navolgende instanties reageerden als volgt. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

|    | Overlegreactie instantie   | Reactie gemeente                                     |
|----|--|--|
| 1. | Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond  |  |
|    | Voor dit plan geldt het volgende advies:<br>Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".  | Dit is verwerkt in paragraaf 4.7 van de toelichting. |
|    |  |  |
| 2. | Evides   |  |
|    | Wij komen tot de conclusie dat geen impliciete en expliciete wijzigingen in het voorontwerp zijn opgenomen die kunnen leiden tot wijzigingen van het aanleggen en beheren van drinkwaterleidingen. Verder nemen wij aan dat de geldende regelingen voor het hebben en houden van leidingen geen veranderingen ondergaan. | Geen opmerkingen.                                    |
|    |  |  |
| 3. | Hoogheemraadschap van Delfland   |  |
|    | Delfland kan met het voorontwerp van het bestemmingsplan instemmen. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is invulling gegeven.<br>Naast advisering in het kader van de watertoets over dit bestemmingsplan, kan het zo zijn, dat een   | Geen opmerkingen.                                    |

|    |   |                   |
|----|---|-------------------|
|    | watervergunning of melding nodig is. Voor meer informatie over deze watervergunning of melding verwijzen wij u naar <a href="http://www.hhdelfland.nl/watervergunning">www.hhdelfland.nl/watervergunning</a> .  |                   |
| 4. | TenneT  |                   |
|    | In het gebied dat is aangegeven op de verbeelding van het bovengenoemde ontwerp bestemmingsplan heeft onze vennootschap noch 110 kV-, 150 kV-, 220 kV-, 380 kV- ondergrondse hoogspanningskabels, noch 110 kV-, 150 kV-, 220 kV-, 380 kV- bovengrondse hoogspanningslijnen. Wij hebben derhalve geen op- of aanmerkingen ten aanzien van voornoemd ontwerpbestemmingsplan.  | Geen opmerkingen. |
| 5. | Gasunie   |                   |
|    | Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgas-transportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).<br>Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. | Geen opmerkingen. |
| 6. | Rijkswaterstaat   |                   |
|    | Vanuit Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid zien wij geen aanleiding voor een reactie op dit plan.   | Geen opmerkingen. |
| 7. | Provincie Zuid-Holland  |                   |
|    | Volgens de reactie op het opgestuurde e-formulier is het plan niet strijdig met provinciale belangen en hoeft het niet te worden opgestuurd naar de provincie.  | Geen opmerkingen  |

Het ontwerp van het plan is ter inzage gelegd van 23 december 2015 t/m 2 februari 2016, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. Tijdens de periode van tervisielegging, op 20 januari 2016, is er een informatiebijeenkomst geweest. Er zijn geen zienswijzen ingediend met betrekking tot het plan.



---

# BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING



---

BESTEMMINGSPLAN

## **BABBERSPOLDER OOST, 2<sup>e</sup> herziening (Deelplan 6)**

---

|           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| Bijlage 1 | Externe veiligheid          |
| Bijlage 2 | Verantwoording groepsrisico |
| Bijlage 3 | Akoestisch onderzoek        |
| Bijlage 4 | Verkeersintensiteiten       |
| Bijlage 5 | Ecologie                    |
| Bijlage 6 | Watersleutel                |
| Bijlage 7 | Besluit hogere waarden      |

---

De bijlagen bij de toelichting zijn (online) raadpleegbaar en beschikbaar gesteld via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het IDN is NL.IMRO.0622.0251bpBabo2015-0030.  
Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de sectie Ruimte, Wonen en Milieu van de gemeente Vlaardingen.

---



# Regels



# Inhoudsopgave

|                    |                                   |           |
|--------------------|-----------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>          | <b>1</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                         | 1         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                   | 7         |
| <br>               |                                   |           |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>          | <b>8</b>  |
| Artikel 3          | Groen                             | 8         |
| Artikel 4          | Tuin                              | 9         |
| Artikel 5          | Verkeer - Verblijfsgebied         | 11        |
| Artikel 6          | Water                             | 12        |
| Artikel 7          | Wonen - 1                         | 13        |
| Artikel 8          | Wonen - 2                         | 16        |
| Artikel 9          | Waarde - Archeologie - 3          | 17        |
| Artikel 10         | Waarde - Archeologie - 4          | 20        |
| <br>               |                                   |           |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>            | <b>23</b> |
| Artikel 11         | Anti-dubbeltelregel               | 23        |
| Artikel 12         | Algemene bouwregels               | 24        |
| Artikel 13         | Algemene gebruiksregels           | 25        |
| Artikel 14         | Algemene aanduidingsregels        | 26        |
| Artikel 15         | Algemene afwijkingsregels         | 27        |
| Artikel 16         | Algemene stedenbouwkundige regels | 29        |
| Artikel 17         | Parkeren                          | 31        |
| <br>               |                                   |           |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b>   | <b>32</b> |
| Artikel 18         | Overgangsrecht                    | 32        |
| Artikel 19         | Slotregel                         | 33        |



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**  
het bestemmingsplan Babberspolder Oost, 2<sup>e</sup> herziening (deelplan 6) met identificatienummer NL.IMRO.0622.0251bpBabo2015-0030 van de gemeente Vlaardingen.
- 1.2 bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en bijlagen).
- 1.3 aanduiding:**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 aaneengebouwde woning:**  
een woning waarvan het hoofdgebouw onderdeel uitmaakt van (een rij van) minimaal drie hoofdgebouwen die minimaal aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw zijn verbonden.
- 1.6 achtererf**  
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.
- 1.7 achtergevel:**  
de gevel achter de voorgevel, meestal evenwijdig daaraan, zoals deze oorspronkelijk bij de bouw is gerealiseerd.
- 1.8 achtergevellijn:**  
de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een hoofdgebouw tussen de perceelsgrenzen.
- 1.9 ander bouwwerk:**  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
- 1.10 archeologische waarde:**  
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

**1.11 archeologisch onderzoek:**

het verrichten van werkzaamheden met als doel het verzamelen van kennis en wetenschap van bekende of verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

**1.12 bebouwing:**

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

**1.13 bebouwingspercentage:**

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

**1.14 bedrijf:**

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

**1.15 bedrijfswoning**

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

**1.16 bedrijf aan huis:**

een bedrijf dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten of voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, dat door zijn beperkte omvang, uitstraling en hinder in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

**1.17 begane grond:**

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

**1.18 beroep aan huis:**

een beroep dan wel het beroepsmatig verlenen van diensten, dat door zijn beperkte omvang, uitstraling en hinder in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

**1.19 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.20 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.21 bijbehorend bouwwerk:**

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

- 1.22 bouwen:**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.23 bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak.
- 1.24 bouwlaag:**  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.
- 1.25 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.26 bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel.
- 1.27 bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.28 bouwwerk:**  
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.29 dakkapel:**  
een doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekend dakvenster zonder verhoging van de bestaande goot- en/of bouwhoogte.
- 1.30 dakopbouw:**  
een doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekende ruimte in combinatie met verhoging van de goot- en/of bouwhoogte, zonder dat daarbij sprake is van een extra bouwlaag.
- 1.31 detailhandel:**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zulks met uitzondering van horeca-activiteiten.
- 1.32 dienstverlening:**  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

**1.33 erf:**

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming het gebruik van deze inrichting niet verbiedt.

**1.34 erker:**

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en zorgt voor een verbijzondering van de voor- en/of zijgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

**1.35 evenement:**

gebeurtenissen gericht op een groot publiek, op het gebied van kunst, sport, ontspanning en cultuur.

**1.36 garageboxen:**

gebouwen bestemd voor stalling van motorvoertuigen.

**1.37 gebouw:**

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

**1.38 gestapelde woning:**

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

**1.39 hoofdgebouw:**

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

**1.40 kap:**

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

**1.41 luifel:**

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

**1.42 nutsvoorziening:**

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



**1.43 ondergronds bouwwerk:**

een (gedeelte van) een bouwwerk waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag onder dan wel gelijk aan het peil is gelegen, waaronder een kelder.

**1.44 oorspronkelijk hoofdgebouw**

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

**1.45 openbaar toegankelijk gebied**

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

**1.46 overkapping:**

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

**1.47 peil:**

de bovenkant van de afgewerkte vloer van bouwwerken op de begane grond.

**1.48 prostitutie:**

het aanbieden van seksuele diensten tegen materiele vergoeding.

**1.49 risicovolle inrichting:**

een inrichting, bij welke volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

**1.50 seksinrichting:**

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

**1.51 steiger**

een bouwwerk te water dat vast met de wal is verbonden en/of door middel van palen met de grond is verbonden, niet zijnde een waterstaatkundig werk.

**1.52 straatmeubilair:**

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

**1.53 toegangsportaal:**

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van het hoofdgebouw, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de ontvangstruimte (hal) en zorgt voor een verbijzondering van de voorgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een toegangsportaal heeft een beperkte diepte.

**1.54 voorerf:**

erf dat geen onderdeel is van het achtererf.

**1.55 voorgevel:**

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel. Voor de bepaling van de voorgevel geldt in eerste instantie de gevel waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen of in tweede instantie de zijde waaraan de hoofdonthuizing van het perceel is gesitueerd.

**1.56 voorgevellijn:**

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

**1.57 woning:**

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

**1.58 zijerf:**

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

**1.59 zijgevel:**

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

**1.60 zijgevellijn:**

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

**1.61 zolder:**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

### 2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

### 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.6 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

### 2.7 de grondoppervlakte:

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

### 2.8 het peil:

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

### 2.9 de verticale bouwdiepte

vanaf het peil tot aan de onderkant van de laagst gelegen vloer, de fundering niet meegerekend.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Groen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen en parken;
- c. bermen en beplanting;

al dan niet in combinatie met:

- d. ontsluitingen, wegen en paden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen en speelveldjes;
- g. straatmeubilair;
- h. kunstwerken;
- i. water;
- j. oevers;
- k. oeververbindingen.

#### 3.2 Bouwregels

##### Gebouwen

Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 15 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 meter.

##### Andere bouwwerken

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

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

De voor "Groen" aangewezen gronden mogen niet voor parkeren worden gebruikt.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### 4.2 Bouwregels

#### Erkers en toegangsportalen

- a. Er mogen erkers en toegangsportalen worden gebouwd.
- b. Erkers mogen aan de voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw worden gebouwd.
- c. Erkers en toegangsportalen mogen aan de zijgevel van een bijbehorend hoofdgebouw worden gebouwd, mits er sprake is van een hoekwoning.
- d. De gezamenlijke breedte van erkers en toegangsportalen mag per gevel niet meer bedragen dan  $\frac{2}{3}$  van de breedte van betreffende gevel van het hoofdgebouw.
- e. De diepte van erkers en toegangsportalen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.
- f. De afstand van erkers en toegangsportalen tot aan de voorliggende perceelgrens mag niet minder bedragen dan 0,5 meter.
- g. De breedte van een erker mag per gevel niet meer bedragen dan  $\frac{2}{3}$  van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw.
- h. De breedte van een toegangsportaal mag niet meer bedragen dan  $\frac{1}{3}$  van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- i. De bouwhoogte van erkers en toegangsportalen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw.

#### Andere bouwwerken

- j. Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd.
- k. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- l. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter als de erf- of terreinafscheiding op het zijerf dat grenst aan het openbaar gebied wordt gebouwd.
- m. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn of op het zijerf dat niet grenst aan het openbaar gebied wordt gebouwd.
- n. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### **4.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen met betrekking tot de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van en zon- en daglichttoetreding op aangrenzende gronden.

### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

#### Erfbebouwing in "Tuin"

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het mogelijk maken van erfbebouwing in de bestemming "Tuin" ten behoeve van bij het bijbehorende hoofdgebouw, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning.

## Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Verkeer - Verblijfsgebied**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontsluitingen, wegen en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. terreinen en pleinen;
- c. parkeervoorzieningen;

al dan niet in combinatie met:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. kunstwerken;
- h. water;
- i. oevers;
- j. oeververbindingen.

### 5.2 Bouwregels

#### Gebouwen

- a. Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.
- b. Het oppervlak van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.
- c. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

#### Andere bouwwerken

- d. Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd.
- e. De bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 10 meter.
- f. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen lichtmasten, bewegwijzering of verkeersregulering zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

## Artikel 6 Water

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Water**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging;
- c. waterhuishouding;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. oevers;

al dan niet in combinatie met:

- g. nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. kunstwerken;
- k. oeververbindingen;
- l. steigers.

### 6.2 Bouwregels

*Andere bouwwerken*

- a. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- c. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "steiger" mogen steigers worden gerealiseerd ten behoeve van de aanliggende gronden, met dien verstande dat deze steigers geen steunconstructie in het water mogen hebben.



## Artikel 7 Wonen - 1

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

al dan niet in combinatie met:

- b. beroep en bedrijf aan huis;
- c. gastouderopvang;

en de daarbij horende:

- d. tuinen;
- e. erven;
- f. bergingen;
- g. parkeren;
- h. ontsluitingen, wegen en paden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. water.

### 7.2 Bouwregels

#### Hoofdgebouwen

- a. Er mogen hoofdgebouwen worden gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- c. Per bouwperceel is slechts één hoofdgebouw toegestaan.
- d. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 meter.

#### Bijbehorende bouwwerken

- f. Bijbehorende bouwwerken mogen op het achter- en zijerf van een bijbehorend oorspronkelijk hoofdgebouw worden gebouwd, voor zover het plan dat toestaat;
- g. Ondergrondse gebouwen mogen slechts onder bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- h. Het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het oppervlak van het achter- en zijerf van het oorspronkelijk hoofdgebouw.
- i. Het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;

- j. De afstand van de buitenste gevel van aangebouwde, niet functioneel ondergeschikte, bijbehorende bouwwerken tot aan de gevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- k. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 3 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4 m, alsook 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en het hoofdgebouw
- l. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 3 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- m. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 meter.

#### Andere bouwwerken

- n. Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd.
- o. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- p. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd.
- q. De bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### **7.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing:

- a. in verband met het reserveren van ruimte voor parkeervoorzieningen indien de noodzaak daartoe voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van parkeren in 17.3;
- b. ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### **7.4 Afwijken van de bouwregels**

#### Ondergrondse gebouwen

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 voor het toestaan van een grotere ondergrondse bouwdiepte ten behoeve van het bouwen van ondergrondse bouwwerken, met dien verstande dat de ondergrondse bouwdiepte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

#### Bijbehorende bouwwerken

- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken voor het toestaan van een maximaal gezamenlijk oppervlak van 50% onder voorwaarde dat de gebruiksmogelijkheden van en zonen daglichttoetreding op aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

## 7.5 Specifieke gebruiksregels

### Woningen

- a. Per hoofdgebouw is slechts één woning toegestaan.

### Beroep en bedrijf aan huis

- b. Er is beroep en bedrijf aan huis toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan de woonfunctie.
- c. Het gezamenlijke oppervlak dat wordt gebruikt voor beroep en bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

## Artikel 8 Wonen - 2

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Wonen - 2**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- al dan niet in combinatie met:
- b. beroep en bedrijf aan huis;
- c. gastouderopvang;

en de daarbij horende:

- d. tuinen;
- e. erven;
- f. bergingen;
- g. parkeren;
- h. ontsluitingen, wegen en paden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. water.

### 8.2 Bouwregels

#### Hoofdgebouwen

- a. Er mogen hoofdgebouwen worden gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- c. Er mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd.
- d. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

### 8.3 Specifieke gebruiksregels

#### Beroep en bedrijf aan huis

- a. Er is beroep en bedrijf aan huis toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan de woonfunctie.
- b. Het gezamenlijke oppervlak dat wordt gebruikt voor beroep en bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

## Artikel 9 Waarde - Archeologie - 3

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Waarde - Archeologie - 3**" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. gronden met hoge en middelhoge archeologische verwachting en zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden;
- b. indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming "Waarde - Archeologie - 3" als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming "Waarde - Archeologie - 3".

### 9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de in 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade zoveel mogelijk kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor bouwen voorwaarden te verbinden.
- c. de onder b bedoelde voorwaarden kunnen zijn: de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de bouw te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- d. ten behoeve van het bepaalde in 9.2 onder b en c winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog;
- e. het bepaalde in 9.2 onder b en c is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de onder f, g en h genoemde activiteiten of bouwwerken.
- f. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw en/of bouwwerk, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;

- g. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een diepte onder maaiveld van ten hoogste 1,5 m.
- h. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een omvang van minder dan 100 m<sup>2</sup>, voor zover dit ook is toegestaan in de daar voorkomende bestemming(en).

### **9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **9.3.1 *Verbod***

Het is verboden om op de voor "Waarde - Archeologie - 3" aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen op een grotere diepte dan 1,5 m, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- g. het vellen van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het planten van diep wortelende beplanting.

#### **9.3.2 *Uitzonderingen***

Het onder 9.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen door een daartoe erkende partij op het gebied van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd.
- d. een oppervlakte hebben van 100 m<sup>2</sup> of minder.

#### **9.3.3 *Toetsingscriteria***

- a. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

- b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 9.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal of de verstoring door het stellen van voorwaarden in de vergunning voldoende kan worden voorkomen.
- c. Voor zover de onder 9.3.1 onder a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen voorwaarden aan het verlenen van een vergunning worden verbonden.

#### **9.3.4 Voorwaarden**

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, en/of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### **9.3.5 Advies**

Alvorens over een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.

## Artikel 10 Waarde - Archeologie - 4

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Waarde - Archeologie - 4**" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. gronden met hoge en middelhoge archeologische verwachting en zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden;
- b. indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming "Waarde - Archeologie - 4" als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming "Waarde - Archeologie - 4".

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de in 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade zoveel mogelijk kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor bouwen voorwaarden te verbinden.
- c. de onder b bedoelde voorwaarden kunnen zijn: de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de bouw te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- d. ten behoeve van het bepaalde in 10.2 onder b en c winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog;
- e. het bepaalde in 10.2 onder b en c is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de onder f, g en h genoemde activiteiten of bouwwerken.
- f. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw en/of bouwwerk, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;



- g. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een diepte onder maaiveld van ten hoogste 2,25 m.
- h. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een omvang van minder dan 100 m<sup>2</sup>, voor zover dit ook is toegestaan in de daar voorkomende bestemming(en).

### **10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **10.3.1 Verbod**

Het is verboden om op de voor "Waarde - Archeologie - 4" aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen op een grotere diepte dan 2,25 m, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- g. het vellen van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het planten van diep wortelende beplanting.

#### **10.3.2 Uitzonderingen**

Het onder 10.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen door een daartoe erkende partij op het gebied van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd.
- d. een oppervlakte hebben van 100 m<sup>2</sup> of minder.

#### **10.3.3 Toetsingscriteria**

- a. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

- b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 10.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal of de verstoring door het stellen van voorwaarden in de vergunning voldoende kan worden voorkomen.
- c. Voor zover de onder 10.3.1 onder a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen voorwaarden aan het verlenen van een vergunning worden verbonden.

#### **10.3.4 Voorwaarden**

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, en/of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### **10.3.5 Advies**

Alvorens over een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 11 Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 12 Algemene bouwregels

### 12.1 Ondergeschikt bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt en ten behoeve van balkons bij woningen niet meer dan 2,5 meter.

### 12.2 Bestaande en vergunde maatvoering en situering

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouw- of omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande situering, afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouw- of omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande situering, afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouw- of omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande situering afwijkt van de bepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat de afwijkende situering van toepassing blijft.
- d. In het geval van herbouw is het bepaalde in lid a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## Artikel 13 Algemene gebruiksregels

### 13.1 Strijdig gebruik

#### Bewoning

- a. Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van bijgebouwen of garages ten behoeve van bewoning.

#### Opslag

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

#### Seksinrichtingen

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

#### Standplaatsen ambulante handel

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

## **Artikel 14 Algemene aanduidingsregels**

### **14.1 Geluidzone - industrie**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' geldt een zone vanwege een gezoneerd industrieterrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.
- b. Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn slechts toegestaan indien de geluidbelasting vanwege de gezoneerde industrieterreinen op de betreffende gevels niet hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

## **Artikel 15 Algemene afwijkingsregels**

### **15.1 Afwijken van voorgeschreven maatvoering**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%.

### **15.2 Aanpassen van wegen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

### **15.3 Overschrijden van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen worden overschreden, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt.

### **15.4 Vergroten bouwhoogte van andere bouwwerken**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

### **15.5 Vergroten bouwhoogte van zend-, ontvangen/of sirenemasten**

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van zend-, ontvangen/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de hierna genoemde voorwaarden.
- b. Losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn binnen de bebouwde kom alleen toegestaan op bedrijventerreinen en sportparken.
- c. Installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de monumentencommissie en tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

### **15.6 Toestaan van gebouwtjes voor voorzieningen van algemeen nut**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen ten aanzien van het realiseren van gebouwtjes voor voorzieningen van algemeen nut, zoals telefooncellen,abri's, nutsvoorzieningen, dienstgebouwen ten behoeve van het onderhoud of gebruik van openbaar groen, wegen en speelplaatsen, mits deze gebouwtjes geen grotere inhoud hebben dan 50 m<sup>3</sup>.



## Artikel 16 Algemene stedenbouwkundige regels

### 16.1 Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer - Brandblusvoorzieningen

- a. Indien de toegang tot een bouwwerk dat voor het verblijf van mensen is bestemd, meer dan 10 meter is verwijderd van een openbare weg, moet een verbindingsweg tussen die toegang en het openbare wegennet aanwezig zijn die geschikt is voor verhuisauto's, vuilnisauto's, ziekenauto's, brandweerauto's en het overige te verwachten verkeer.
- b. Een geschikte verbindingsweg als bedoeld onder a moet, tenzij het bevoegd gezag voor de desbetreffende weg in een bestemmingsplan of in een verordening of anderszins regels heeft vastgesteld een breedte hebben van ten minste 4,5 m, over een breedte van ten minste 3,25 m zijn verhard en een vrije hoogte boven de kruin van de weg hebben van ten minste 4,2 m;
- c. Een geschikte verbindingsweg als bedoeld onder a moet zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg, zijn voorzien van de nodige kunstwerken en op doeltreffende wijze kunnen afwateren;
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op een bijgebouw, voor zover dit bijgebouw niet tot bewoning bestemd is, maar wel tot een hoofdgebouw behoort dat op hetzelfde terrein is gelegen.
- e. Nabij ieder bouwwerk dat voor het verblijf van mensen is bestemd, moeten zodanige opstelplaatsen voor brandweerauto's aanwezig zijn, dat een doeltreffende verbinding tussen die auto's en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.
- f. Bij afwezigheid van een toereikende openbare bluswatervoorziening moet worden zorggedragen voor een doeltreffende niet-openbare bluswatervoorziening.
- g. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en d, indien de aard, de ligging en het gebruik van het bouwwerk zich daarvoor lenen.

### 16.2 Brandweeringang

- a. Indien een automatische doormelding van brand naar de alarmcentrale van de brandweer plaatsvindt, wordt, indien het gebouw over meerdere toegangen beschikt, in overleg met de brandweer ten minste één van de toegangen als brandweeringang aangewezen.
- b. Een brandweeringang moet automatisch opengaan bij een brandmelding of te openen zijn met behulp van een systeem dat in overleg met de brandweer is bepaald.

### 16.3 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten

- a. Tussen de toegang van enerzijds een woning, een woongebouw of een gebouw met een al dan niet gemeenschappelijke gedeelte dat mede toegankelijk is voor

rolstoelgebruikers en anderzijds de openbare weg moet een mede voor gehandicapten begaanbare weg of begaanbaar pad aanwezig zijn.

- b. Voor de onder a bedoelde wegen en paden geldt dat zij ten minste 1,10 m breed moeten zijn, geen kleinere vrije doorgang mogen hebben dan 0,85 m en ten hoogste een hoogteverschil mogen overbruggen van 0,02 m, tenzij dit plaatsvindt door middel van een hellingbaan die voldoet aan het bepaalde in afdeling 2.6 van het Bouwbesluit.

#### **16.4 Ruimte tussen bouwwerken**

- a. De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn, dan wel niet toegankelijk zijn.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

#### **16.5 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen**

- a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's of een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten voldoen aan het ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom);
- c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

## **Artikel 17 Parkeren**

### **17.1 Parkeernormen**

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

### **17.2 Strijdig gebruik**

Bij een functiewijziging wordt het gebruik van gronden en bouwwerken zonder het bepaalde in de gemeentelijke parkeernota in acht te nemen, als gebruik in strijd met de bestemmingsplan aangemerkt.

### **17.3 Afwijken van de parkeernorm**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de parkeernormen in de parkeernota indien het voldoet aan die bepalingen naar het oordeel van burgemeester en wethouders door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de parkeernormen in de parkeernota voor zover naar het oordeel van burgemeester en wethouders op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 18 Overgangsrecht

#### 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuw of veranderd;
- b. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a en b een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a en b met maximaal 10%.
- d. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 18.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

## **Artikel 19 Slotregel**

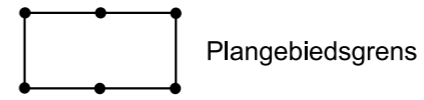
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan Babberspolder-Oost, 2<sup>e</sup> Herziening (deelplan 6).



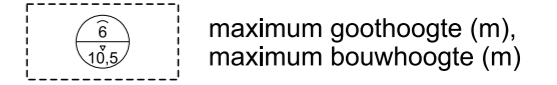
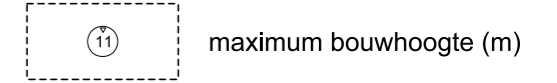
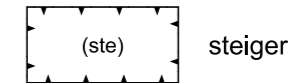
# **Analoge verbeelding**



**Plangebied**



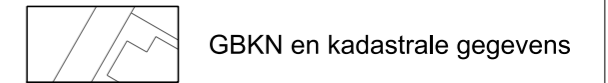
**Aanduidingen**



**Bestemmingen**

- |    |  |        |                           |
|----|--|--------|---------------------------|
| 3  |  | G      | Groen                     |
| 4  |  | T      | Tuin                      |
| 5  |  | V-VB   | Verkeer - Verblijfsgebied |
| 6  |  | WA     | Water                     |
| 7  |  | W-1    | Wonen - 1                 |
| 8  |  | W-2    | Wonen - 2                 |
| 9  |  | WR-A-3 | Waarde - Archeologie - 3  |
| 10 |  | WR-A-4 | Waarde - Archeologie - 4  |

**Verklaringen**



**Gemeente Vlaardingen**

Bestemmingsplan Babberspolder Oost, 2e Herziening (deelplan 6)  
analoge verbeelding



bureau voor ruimtelijke ordening en advies  
Utrechtseweg 29A      telefoon 033 465 45 31  
3811 NA Amerfoort      fax 033 462 41 15

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| projectnummer: 0622-18                |                |
| tekeningnummer: 0622-18-P01           |                |
| IDN: NL.IMRO.0622.0251bpBabo2015-0030 |                |
| datum: april 2016                     | schaal: 1:1000 |
| status: vastgesteld                   | formaat: A3    |