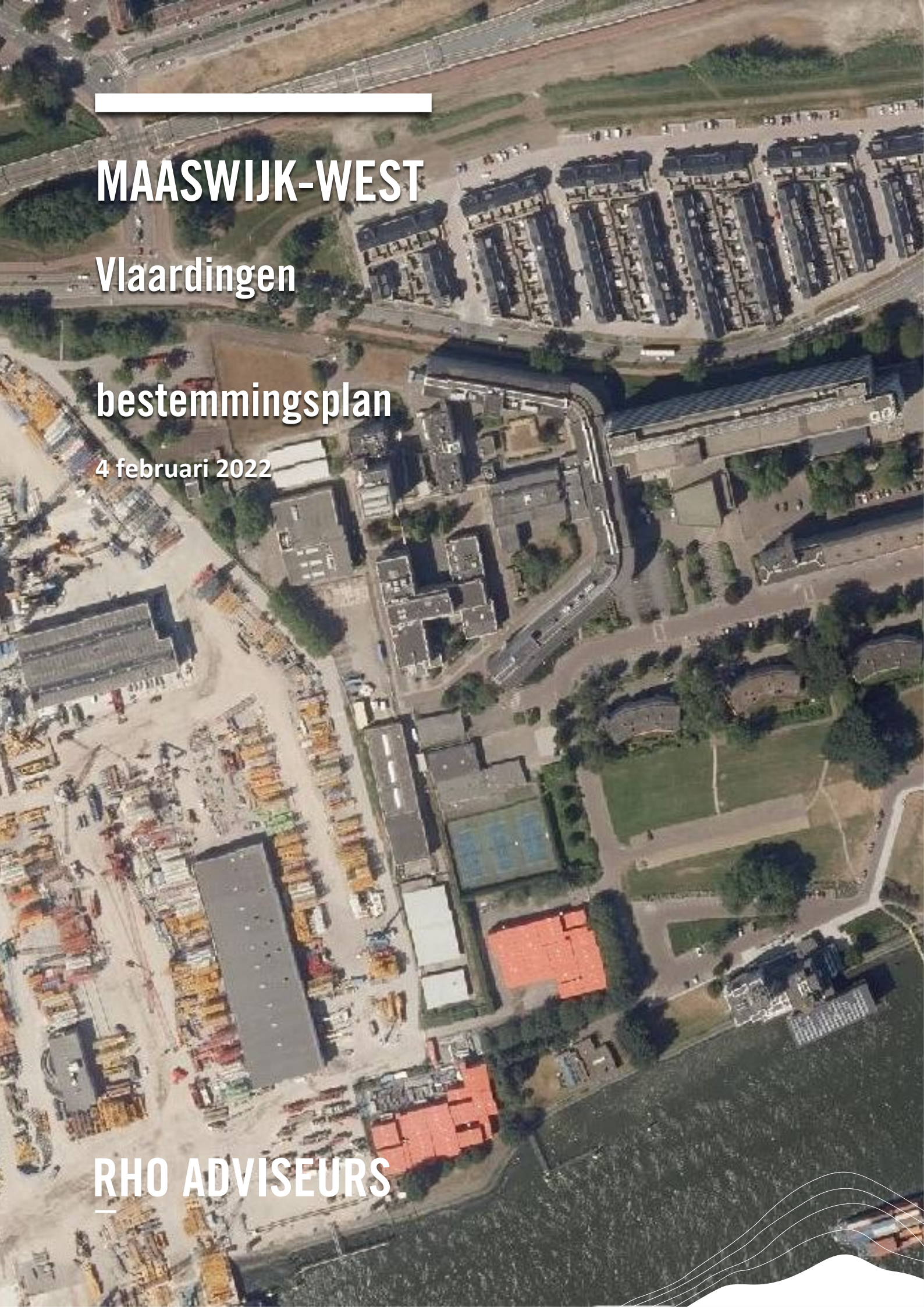




MAASWIJK-WEST

Vlaardingen

bestemmingsplan

4 februari 2022

RHO ADVISEURS

Maaswijk-West

Vlaardingen

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0622.298bpMswkw2020-
0120

planstatus

datum:
16-10-2020
04-02-2022

status:
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

opdrachtgever:
drs. G.M. Boiten-van Eck

RHO ADVISEURS

Weena 505
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Planvorm	12
1.5	Milieueffectrapportage en Stap 3-besluit	12
1.6	Leeswijzer	15
Hoofdstuk 2	Beleid	17
2.1	Inleiding	17
2.2	Rijksbeleid	17
2.3	Provinciaal beleid	25
2.4	Regionaal beleid	33
2.5	Gemeentelijk beleid	37
Hoofdstuk 3	Gebiedsvisie	51
3.1	Geschiedenis en ontwikkeling plangebied en omgeving	51
3.2	Stedenbouwkundige structuur plangebied en omgeving	54
3.3	Visie op de gewenste ontwikkeling	54
3.4	Masterplan District-U	56
3.5	Vertaling naar bestemmingsplan	64
Hoofdstuk 4	Verkeer en vervoer	67
4.1	Algemeen	67
4.2	Autoverkeer	68
4.3	Langzaam verkeer	72
4.4	Openbaar vervoer	73
4.5	Parkeren	73
4.6	Conclusie	74

Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	75
5.1	Inleiding	75
5.2	Milieueffectrapportage	75
5.3	Milieuzonering bedrijvigheid	83
5.4	Geluid	87
5.5	Luchtkwaliteit	96
5.6	Externe veiligheid	98
5.7	Kabels en leidingen	104
5.8	Bodemkwaliteit	104
5.9	Water	105
5.10	Ecologie	111
5.11	Wind- en schaduw hinder	114
5.12	Archeologie	115
5.13	Cultuurhistorie	116
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	117
6.1	Algemeen	117
6.2	Opzet regels	117
6.3	Bestemmingen	118
6.4	Gebiedsaanduidingen	120
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	121
7.1	Economische uitvoerbaarheid	121
7.2	Participatie en overleg	121

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Masterplan District-U
Bijlage 2	Woningbehoefteonderzoek
Bijlage 3	Marktonderzoek
Bijlage 4	Toetsingscriteria voor Welstand
Bijlage 5	Verkeersgeneratie
Bijlage 6	Parkeerbehoefte
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek
Bijlage 8	Onderbouwing HW-besluit en Stap 3-besluit
Bijlage 9	Melding Stap 3-besluit
Bijlage 10	Groepsrisicoberekeningen inrichtingen
Bijlage 11	Bodemonderzoek 2018
Bijlage 12	Bodemonderzoek 2020
Bijlage 13	Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 14	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 15	Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 16	Wnb-ontheffing soortenbescherming
Bijlage 17	Wind quickscan
Bijlage 18	Bezonningsstudie
Bijlage 19	Overzicht participatie District-U
Bijlage 20	Nota van overlegreacties
Bijlage 21	Notitie reikwijdte en detailniveau (MER)
Bijlage 22	Milieueffectrapport Rivierzone

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	171
Artikel 1	Begrippen	171
Artikel 2	Wijze van meten	176
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	177
Artikel 3	Bedrijf	177
Artikel 4	Gemengd	179
Artikel 5	Groen	181
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	182
Artikel 7	Water	183
Artikel 8	Wonen - 1	184
Artikel 9	Wonen - 2	186
Artikel 10	Waarde - Archeologie 2	187
Artikel 11	Waterstaat - Waterkering	189
Hoofdstuk 3	Algemene regels	191
Artikel 12	Antidubbeltelregel	191
Artikel 13	Algemene bouwregels	192
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	193
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	194
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	195
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	196
Artikel 18	Overige regels	197
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	199
Artikel 19	Overgangsrecht	199
Artikel 20	Slotregel	200

Bijlagen regels

Bijlage 1	Bepalen oppervlaktebronvermogen
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'
Bijlage 3	Beleidsregel Parkeernormen 2019



TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Als onderdeel van de herstructurering van de rivierzone van Vlaardingen wordt een aantal gebieden geherstructureerd. Eén daarvan is het Unileverterrein. Unilever Research & Development heeft Vlaardingen verlaten. Het terrein is aangekocht door de Van Adrighem Group (met INSPIRE als gedelegeerd projectontwikkelaar) en deels doorverkocht aan Leyten. Deze partijen (verenigd in ALV CV) willen het gebied herontwikkelen tot een dynamisch woon-werkcluster.

Door Studio for New Realities is een masterplan opgesteld met de naam: 'District-U; een stoer, dynamisch woonwerkcluster als overgang van stad, park en haven'. Dit masterplan, dat is opgenomen in bijlage 1, gaat globaal uit van een bedrijven-/offshorecluster in het westelijk gelegen deelgebied, een publieke productiezone en woon-werkzone in het middengebied (eventueel in combinatie met een middelbare school) en wonen in het oostelijk en zuidelijk gelegen plandeel. Hiermee wordt onder andere invulling gegeven aan de wens om de stad Vlaardingen meer met de rivier te verbinden. Ook ontstaan kansen om een bijdrage te leveren aan werkgelegenheid en economie en de versterking van het naastgelegen Maaspark en wordt een kwalitatieve overgang tussen bedrijvigheid en stedelijk programma gerealiseerd.

De beoogde herontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Leverterrein'. De nieuwe functie(s) passen niet in de geldende bedrijfsbestemming. Om de nieuwe functies, de openbare ruimte en de bijbehorende (parkeer)voorzieningen mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Vlaardingen. Het terrein is omringd door wegen met de doorgaande Deltaweg aan de noordzijde, de Bartholomeus van Buerenweg aan de oostzijde en de Olivier van Noortlaan aan de zuidzijde. Hier sluit het gebied aan op bestaande woningbouw en het Maaspark. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het terrein van de Van Adrighem Group en aan de noordzijde aan een recent opgeleverde woningbouwontwikkeling. Figuur 1.1 geeft de ligging van het plangebied weer.



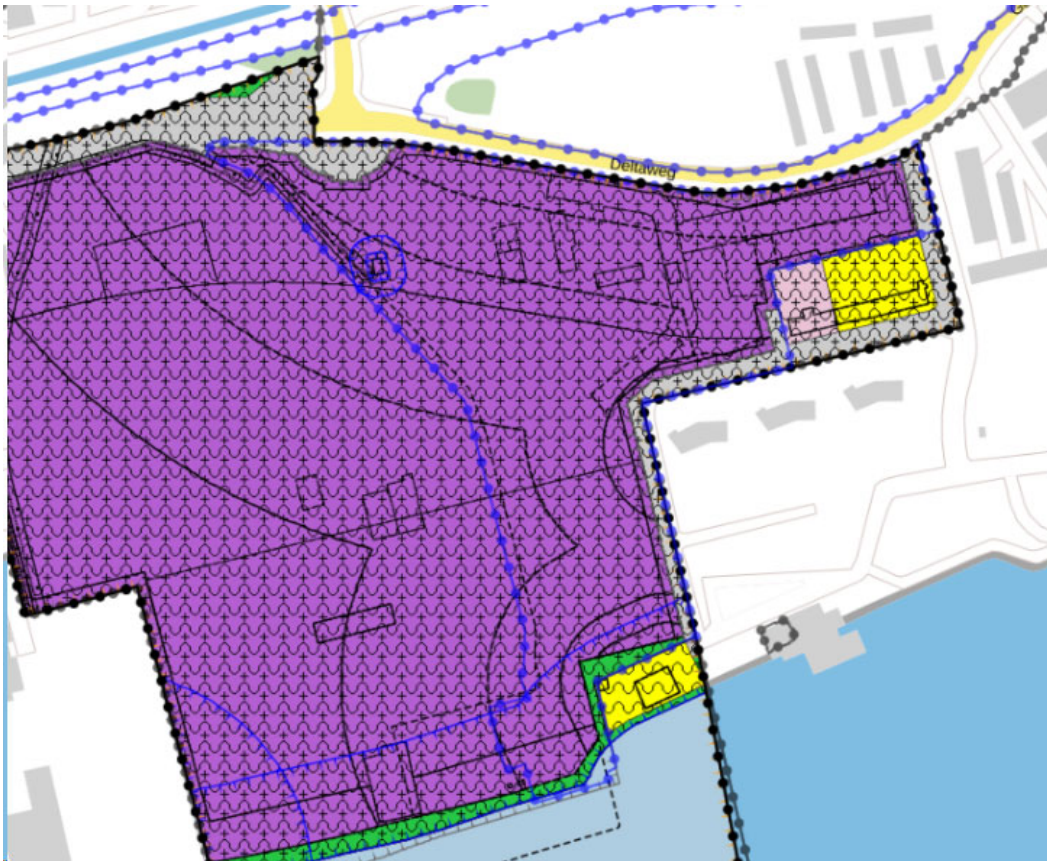
Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: Luchtfoto Kadaster Nederland)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Leverterrein'

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Leverterrein'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Vlaardingen op 10 oktober 2013. Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf'. De toelaatbaarheid van de verschillende categorieën bedrijven is afgestemd op de omliggende woningbouw. Aan de oostzijde zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'. Verder naar het westen zijn ook bedrijven toegestaan uit de categorieën 3.1, 3.2 en 4.1. Voor Unilever Research is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' opgenomen. Hier zijn ook laboratoria en onderzoeksinstellingen toegestaan. Per bedrijf is een bedrijfsgebonden kantoorvloeroppervlak toegestaan tot 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 1.500 m² per bedrijf. Aan de zuidzijde van het plangebied is een klein deel van de bestemmingen 'Groen' en 'Water' meegenomen, omdat hier ook bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die gerelateerd zijn aan de bedrijfsactiviteiten op het Leverterrein.

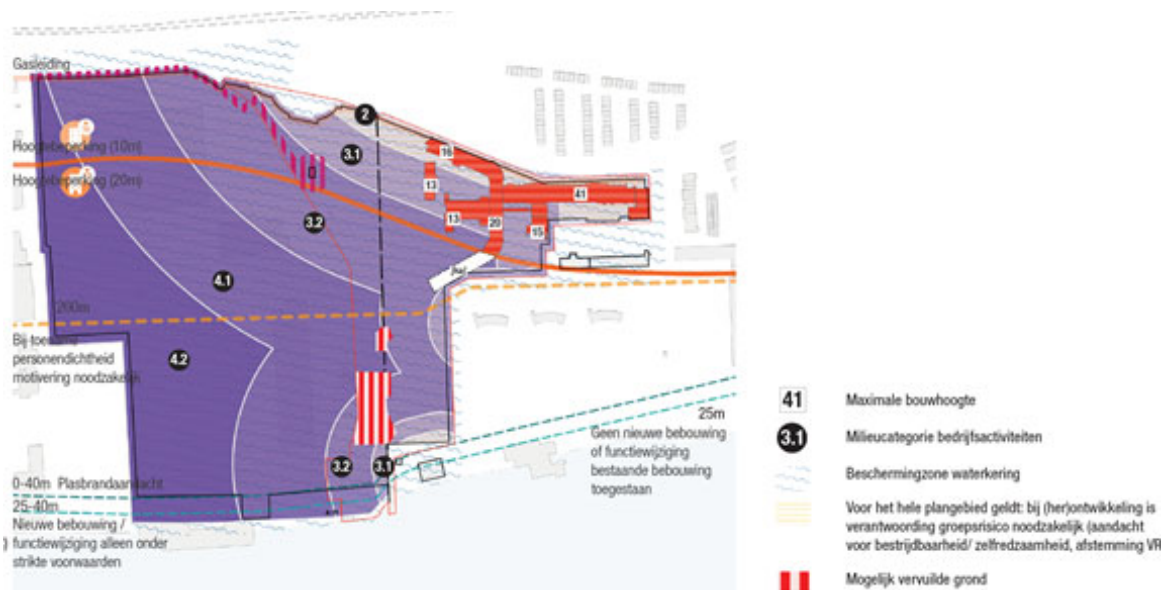
In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Leverterrein'

Met uitzondering van de randen is het hele perceel voorzien van een bouwvlak. Binnen het bouwvlak gelden verschillende maximale hoogtematen tussen de 10 en 20 meter (bouwhoogte). Alleen het hoofdgebouw A langs de Deltaweg (41 meter) en gebouw F (24 meter) wijken hiervan af. Hoofdgebouw A en het zuidelijke deel van gebouw B hebben daarnaast de aanduiding 'karakteristiek'. Zowel de bouwhoogte als de kapvorm van deze gebouwen mag niet worden gewijzigd (behoudens afwijking).

In figuur 1.3 zijn de toegestane milieucategorieën en maximale hoogtematen weergegeven.



Figuur 1.3 Visualisatie vigerende planologische regels (bron: Masterplan op basis van input Rho)

Het hele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', vanwege de ligging binnen de beschermingszone van de primaire waterkering Delflandsedijk. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Op het plangebied zijn drie gebiedsaanduidingen van toepassing. Voor het hele plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone - industrieterrein', omdat het plangebied onderdeel is van het gezoneerde industrieterrein Klein Vettenoord. Ook geldt de aanduiding 'geluidzone - industrie', omdat het plangebied ligt in de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Botlek - Pernis. Een kleine strook langs de Nieuwe Maas is voorzien van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'.

1.4 Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een vertaling van het masterplan zoals dat in paragraaf 3.4 is beschreven. Het masterplan schetst de programmatische en ruimtelijke visie op het voormalige Unileverterrein. Daarom is gekozen voor een globaal bestemmingsplan waarmee kan worden ingespeeld op ontwikkelingen, rekening houdend met de uitgangspunten van het masterplan en met de omgeving. Het globale karakter heeft zowel betrekking op het bouwen (oppervlakte- en hoogtematen) als op het gebruik van de gronden (functies).

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (kaart met regels) en de daarbij behorende toelichting. De verbeelding is uitgevoerd conform de RO Standaarden 2012 (IMRO2012, SVBP2012 en STRI2012).

1.5 Milieueffectrapportage en Stap 3-besluit

1.5.1 Bestemmingsplan en milieueffectrapportage

M.e.r.-plicht

De beoogde herontwikkeling van het voormalige Unileverterrein dient te worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage (categorie D11.2). Hiervoor zijn de volgende drempelwaarden opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het maximale programma dat wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan overschrijdt deze drempelwaarden niet, maar wanneer de verschillende initiatieven binnen de Vlaardingse Rivierzone worden beschouwd als één stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage dan worden de drempelwaarden wel overschreden. Dat betekent dat in het kader het bestemmingsplan een m.e.r.-beoordeling, waarin de milieugevolgen van de verschillende ontwikkelingen in samenhang worden beschouwd, nodig is. Daarbij is van belang dat de gemeente Vlaardingse een gebiedsvisie voor de Rivierzone voorbereidt. Deze visie is kaderstellend voor m.e.r.-beoordelingsplichtige vervolgbesluiten (de bestemmingsplannen waarmee de verschillende ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt) en daarmee planm.e.r.-plichtig. De gemeente kiest ervoor om een gecombineerd planMER – projectMER op te stellen dat zowel ten grondslag ligt aan de gebiedsvisie als aan de bestemmingsplannen voor de meest concrete ontwikkelingslocaties (waaronder het bestemmingsplan Maaswijk-West).

Procedure bestemmingsplan en MER

In het kader van het MER Rivierzone Vlaardingen zijn/worden de volgende procedurele stappen doorlopen:

Openbare kennisgeving

De gemeente heeft in een openbare kennisgeving aangegeven dat voor de gebiedsontwikkeling Rivierzone een m.e.r.-procedure wordt doorlopen en dat gelegenheid wordt gegeven zienswijzen naar voren te brengen over het voornemen. Daarbij is een Notitie Reikwijdte en Detailniveau ter inzage gelegd.

Raadplegen bestuursorganen en advisering over reikwijdte en detailniveau

De bestuursorganen die bij de voorbereiding van ruimtelijke besluiten worden betrokken (artikel 3.1.1. Bro) zijn geraadpleegd door de gemeente. De gemeente Vlaardingen heeft ervoor gekozen om de Commissie voor de m.e.r. niet om een advies te vragen over de reikwijdte en het detailniveau van het MER. Op basis van de zienswijzen en reacties van betrokken bestuursorganen heeft het bevoegd gezag de definitieve reikwijdte en het detailniveau voor het MER bepaald.

Opstellen en ter inzage leggen MER (samen met ontwerpgebiedsvisie en ontwerpbestemmingsplannen)

Aan de hand van de definitieve notitie Reikwijdte en detailniveau is het MER opgesteld. Het MER wordt met de ontwerpgebiedsvisie Rivierzone Vlaardingen en een aantal ontwerpbestemmingsplannen (waaronder het bestemmingsplan Maaswijk-West) ter inzage gelegd. In de gebiedsvisie en de bestemmingsplannen wordt gemotiveerd op welke wijze is omgegaan met de resultaten en conclusies uit het MER.

Tevens wordt het MER ter toetsing naar de Commissie voor de m.e.r. gestuurd. In het toetsingsadvies beoordeelt de Commissie voor de m.e.r. of het MER de juiste en voldoende milieu-informatie bevat om tot een afgewogen besluiten te komen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het MER heeft een ieder de gelegenheid om zienswijzen op het MER in te dienen.

Vaststellingsfase gebiedsvisie en bestemmingsplannen

Op basis van de zienswijzen en het advies van de Commissie voor de m.e.r. wordt het MER zo nodig aangevuld. Het MER vormt een bijlage bij de vast te stellen gebiedsvisie en de ruimtelijke vervolgbesluiten. Het MER wordt als afzonderlijk document niet vastgesteld.

Monitoring van de effecten na realisatie

De daadwerkelijk optredende milieugevolgen van de gebiedsontwikkeling worden gemonitord. In het MER is een aanzet gegeven welke milieuaspecten om evaluatie of monitoring vragen.

In paragraaf 5.2 wordt ingegaan op de inhoud van het MER.

1.5.2 Bestemmingsplan en Stap 3-besluit

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat voor een deel van de woningen en zorgwoningen binnen het plangebied niet kan worden voldaan aan de wettelijk vastgelegde uiterste grenswaarden voor industrielawaai. Dit betekent dat een Stap 3-besluit op grond van de Interimwet stad-en-milieubenadering noodzakelijk is om te komen tot een uitvoerbaar bestemmingsplan. In dat kader worden compenserende maatregelen getroffen.

Mogelijkheid tot afwijking van wettelijke grenswaarden

Sinds 1 februari 2006 is de Interimwet stad-en-milieubenadering van kracht. Doelstelling van deze wet is het bereiken van een zuinig ruimtegebruik en een optimale leefomgevingskwaliteit. Op basis van deze wet mogen gemeenten, na zorgvuldig onderzoek en onder bepaalde voorwaarden, afwijken van de wettelijke milieunormen voor bodem, geluid en/of lucht. Doel hiervan is een grotere beleidsvrijheid voor gemeenten waardoor lokaal meer maatwerk mogelijk is, uitgaande van een integrale benadering van alle aspecten van leefomgevingskwaliteit. De wet gaat er daarbij van uit dat gemeenten in hun planvorming de zogenaamde stad-en-milieubenadering toepassen die bestaat uit drie stappen:

- vroegtijdig integreren van milieu in het ruimtelijk plan en werken aan brongerichte maatregelen (stap 1);
- zoeken naar oplossingen binnen de bestaande wet- en regelgeving (stap 2);
- als milieunormen of wettelijke procedures de gewenste stedelijke leefkwaliteit in de weg staan, kunnen gemeenten via een afzonderlijk besluit van de gemeenteraad afwijken van bestaande regels (stap 3).

Procedure bestemmingsplan en Stap 3-besluit

Voor een Stap 3-besluit moet een afzonderlijke procedure worden gevolgd die gekoppeld is aan de procedure van het bestemmingsplan. Tabel 1.1 geeft een overzicht van de benodigde procedurestappen.

Tabel 1.1 Procedurestappen Stap 3-besluit en bestemmingsplan

bestemmingsplan	Stap 3-besluit
Opstellen voorontwerpbestemmingsplan.	Onderzoek conform de stad-en-milieubenadering (stappen 1 en 2), opstellen melding Stap 3-besluit.
Overleg voorontwerpbestemmingsplan.	Toezending melding Stap 3-besluit aan Gedeputeerde Staten en kennisgeving. Overleg provincie en kopie melding aan de inspecteur (van de Inspectie Leefomgeving en transport).
Verwerking resultaten overleg, opstellen ontwerpbestemmingsplan.	Opstellen rapportage Stap 3-besluit.
Kennisgeving en terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan, zienswijzen van een ieder gedurende 6 weken.	Kennisgeving en terinzagelegging ontwerp Stap 3-besluit, zienswijzen van een ieder gedurende 6 weken.
Verwerking zienswijzen en vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad.	Verwerken zienswijzen en vaststelling Stap 3-besluit door gemeenteraad.
Bekendmaking bestemmingsplan gelijk met stap 3-besluit.	Bekendmaking Stap 3-besluit gelijk met bestemmingsplan.
Terinzagelegging bestemmingsplan en mogelijkheid indienen beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State gedurende 6 weken.	Terinzagelegging Stap 3-besluit en mogelijkheid indienen beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State gedurende 6 weken.

In paragraaf 5.4 wordt ingegaan op de akoestische situatie binnen het plangebied, de onderbouwing van het plan en de te treffen maatregelen.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 3 is de gebiedsvisie opgenomen met een beschrijving van de bestaande situatie en de visie op de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Hoofdstuk 4 beschrijft de verkeerssituatie in en rondom het plangebied. Hoofdstuk 5 bevat de sectorale milieuonderzoeken. Het betreft de aspecten Besluit milieueffectrapportage, milieuzonering bedrijvigheid, industrielawaai, wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen, bodemkwaliteit, water, ecologie, archeologie en cultuurhistorie. In hoofdstuk 6 is een toelichting op de juridische regeling van het bestemmingsplan opgenomen. Hoofdstuk 7 ten slotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een samenvattend overzicht opgenomen van de beleidsdocumenten die ruimtelijk relevant zijn en daarmee ook relevant voor het bestemmingsplan Maaswijk-West. Dit overzicht is niet uitputtend maar geeft wel het kader waarbinnen het bestemmingsplan moet worden opgesteld.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging, hogere rivierafvoeren, wateroverlast en langere perioden van droogte. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Voordeel is dat daarmee tegelijk de leefomgevingskwaliteit verbeterd wordt en het kansen biedt voor natuur.

In 2050 heeft Nederland een duurzame energievoorziening. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen. Het Rijk zet zich in voor het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Dit vraagt goede verbindingen via weg, spoor, lucht, water en digitale netwerken en een nauwe samenwerking met onze internationale partners, zowel met onze directe burens als met andere landen in Europa en over de wereld, ook op defensiegebied. Het rijk zet in op een sterk en innovatief vestigingsklimaat met een goede quality of life: een leefomgeving die de inwoners volop voorzieningen biedt op het gebied van wonen, bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair. Het rijk zet in op het gebruik van duurzame energiebronnen en op verandering van productieprocessen, zodat Nederland niet langer afhankelijk is van eindige, fossiele bronnen.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit.

Tegelijk wil het rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. Daarbij hoort een uitstekende bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een handicap. De leefomgevingskwaliteit en -veiligheid moet verder toenemen. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd. Niet alleen groei heeft de aandacht. Ook in gebieden met bevolkingsdaling moet de vitaliteit en leefbaarheid worden versterkt.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Dit levert ook een noodzakelijke positieve bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit. Bodemdaling moet worden aangepakt. Verhoging van het waterpeil is in bepaalde veenweidegebieden op termijn noodzakelijk. Met de betrokken regio's en gebruikers wordt afgesproken waar en hoe dit zorgvuldig zal gebeuren. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- a. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- b. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- c. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing

Het project is onderdeel van een grotere gebiedstransformatie, waarbij wordt ingezet op intensivering en functieverbreding met meer woningen en voorzieningen om de leefbaarheid er te vergroten. Dit sluit aan bij het principe uit de NOVI om functies niet rigide uit elkaar te houden. De ligging van het Unileverterrein tussen de historische stad, park, rivier, bedrijvigheid en industrie biedt kansen om de verschillende delen van de stad met elkaar te verknopen en een vliegwiel te zijn voor de herontwikkeling van de Rivierzone. De visie bestaat uit het realiseren van een goede overgang tussen bedrijvigheid, de stad, het park en het groen. Behoudenswaardige gebouwen krijgen een nieuwe functie. Het project wordt duurzaam en klimaatadaptief gebouwd en de mogelijkheden voor circulair bouwen worden benut. Deze aspecten zijn nader uitgewerkt in paragraaf 3.4. Het project is in lijn met de NOVI.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (geconsolideerde versie 2020)

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Artikel 2.1.2 (bepaling vrijwaringszone)

Op grond van artikel 2.1.2 van het Barro dient rekening te worden gehouden met een vrijwaringszone langs de oevers van de Nieuwe Maas van 40 m, gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg zoals opgenomen in de legger. Deze zone is bedoeld om nadelige invloeden op het functioneren van de vaarweg te vermijden.

Artikel 2.1.3 (veiligheid scheepvaart op vaarwegen)

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen de begrenzing van een rijksvaarweg of op een vrijwaringszone en dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van deze titel geldende bestemmingsplan, wordt rekening gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten, en
- het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.

Met de voorwaarden uit het Barro wordt rekening gehouden in dit bestemmingsplan. Een klein deel van het plangebied grenst aan de Nieuwe Maas. Hier is een vrijwaringszone van 40 meter opgenomen.

2.2.3 Artikel 3.1.6 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro)

Ieder plan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Voor projecten binnen bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven.

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Volgens jurisprudentie is in beginsel pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij plannen voor meer dan 11 woningen of een functiewijziging vanaf 500 m² bvo. Het geldende bestemmingplan is vertrekpunt in de boordeling of iets een stedelijke ontwikkeling is.

Toetsing stedelijke ontwikkeling

Doel is de realisatie van een complete, inclusieve en dynamische stadswijk met een grote variëteit aan bewoners en gebruikers; jong en oud, rijk en arm, gezinnen, starters, zorg, onderwijs, sport en recreatie, in aansluiting op de behoeftes van de stad. Met het onderstaande programma kan een levendige stadswijk ontstaan met voorzieningen die complementair zijn aan het centrum.

Het beoogde programma is als volgt:

- maximaal 805 woningen;
- maximaal 180 zorgwoningen;
- maximaal 6.000 m² zelfstandige kantoorruimte, met een maximum van 1.000 m² per vestiging;
- offshorecluster met ruimte voor bedrijfsmatige activiteiten (circa 2 ha);
- 5.000 m² aan onderwijsvoorzieningen (en eventueel 4.000 m² extra als daar aanleiding toe is, via een wijzigingsbevoegdheid);
- extra functies in de plintlagen bij de bestemmingen 'Gemengd' en Wonen -1':
 - a. bedrijvigheid (maximaal categorie 2);
 - b. 200 m² detailhandel;
 - c. dienstverlening;
 - d. maximaal 6 horecavoorzieningen;
 - e. maatschappelijke voorzieningen (waaronder cultuur, sport en recreatie, zorg en kinderopvang).

Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of iets een stedelijke ontwikkeling is. Bedrijfsruimte en bijbehorende kantoorruimte is al mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Gelet op het beoogde programma maakt het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk.

Ten behoeve van de flexibiliteit in het programma kunnen woningaantallen binnen de verschillende clusters worden uitgewisseld zolang het totale aantal woningen niet boven de 805 uitkomt. De woningen variëren in grootte van studio's tot 3 of 4 kamerwoningen voor starters, gezinnen, senioren, ouderen en zorgbehoevenden. Ook huurwoningen zijn in verschillende segmenten voorzien: van dure huur, middeldure huur tot huren beneden de huurliberalisatiegrens. De koopwoningen in het hogere segment zijn voorzien aan de zuidzijde van het plangebied. Daarbij is de intentie dat er op de onderste bouwlagen ondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd.

Beschrijving woningbehoefte

Provinciale woningbehoefteraming

Uit de provinciale woningbehoefteraming WBR 2021 blijkt dat in de periode 2021-2030 in de Rotterdamse regio behoefte is aan ruim 61.000 woningen. Bovendien zijn 22.150 woningen nog niet regionaal toegedeeld. De nieuwe raming komt hoger uit dan die uit 2019, wat betekent dat er in de gemeente Vlaardingen ook meer woningen nodig zijn.

Toegestane woningvoorraadgroei volgens Woningbehoefteraming 2021

		2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	Totaal 2021 t/m 2030	
		Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane plancapaciteit
<i>Toebedeeld</i>	Alblasserwaard	1.650	1.400	3.050	3.965
	Drechtsteden	3.850	2.950	6.800	8.840
	Goeree-Overflakkee	1.350	1.150	2.500	3.250
	Haaglanden	40.350	40.550	80.900	105.170
	Hoeksche Waard	1.800	1.500	3.300	4.290
	Holland Rijnland	14.950	12.500	27.450	35.685
	Midden-Holland	7.750	6.750	14.500	18.850
	Regio Rotterdam	31.950	29.200	61.150	79.495
<i>Nog provinciaal toe te delen</i>		11.500	10.650	22.150	28.795
Zuid-Holland		115.150	106.650	221.800	288.340

Figuur 2.1 Gewenste Woningvoorraadtoename regio Rotterdam (bron: WBR 2021)

Regionale afspraken en woningbehoefteraming

In het Regioakkoord 2018-2030 (Vastgesteld tijdens Regiotafel Wonen op 23-01-2019) maken de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 uit te breiden. De gemeenten en de woningcorporaties zetten zich ook in voor een betere balans van het woningaanbod in de regio. De hogere prognose van de WBR 2021 is aanleiding om de regionale afspraken te actualiseren.

ABF Research (ABF) heeft in opdracht van het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam de actuele woningbehoefte voor de gemeenten in de regio Rotterdam onderzocht (Actualisatie studie Naar een meer evenwichtige Regio Rotterdam, ABF 2021). De belangrijkste conclusie is dat de regio meer woningen moet toevoegen dan er is afgesproken in het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018 - 2030 (Regioakkoord). Hierbij moet de focus vooral komen te liggen op de uitbreiding van de sociale en middeldure woningvoorraad. Deze opgave betreft alle regiogemeenten, zowel de randgemeenten als de centrumgemeenten Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen.

De netto uitbreidingsopgave voor de regio Rotterdam betreft 72.400 woningen tussen 1 januari 2020 en 31 december 2030. In Vlaardingen is de netto uitbreidingsbehoefte 3.200 woningen.

Kwalitatieve behoefte

Uit het regionale behoefteonderzoek (ABF) blijkt dat voor de verschillende prijssegmenten er een uitbreidingsbehoefte ligt van:

- + 100 sociale woningen (3%, afname sociale huur, toename koop);
- + 1.700 middeldure woningen (53%, vooral koop);
- + 1.400 dure woningen (44%, vooral koop).

Tabel S.2 Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendomsvorm en prijsklasse en ontwikkeling aandeel sociaal in totale voorraad (%-punt) in het Referentiescenario, 2020 t/m 2030; bron: Socrates Maatwerk 2021

	Huur			Koop			Totaal	Sociaal	Aandeel sociaal
	Sociaal	Middel-duur	Duur	Sociaal	Middel-duur	Duur			
Barendrecht	300	200	100	0	600	600	1.800	300	0%-p
Brielle	300	100	100	100	500	500	1.600	400	0%-p
Capelle aan den IJssel	600	400	400	300	1.600	1.300	4.600	900	-3%-p
Hellevoetsluis	300	100	100	100	900	500	2.000	400	-2%-p
Krimpen aan den IJssel	0	100	0	0	300	200	600	0	-1%-p
Maassluis	700	300	200	200	1.000	900	3.300	900	-3%-p
Ridderkerk	100	200	100	100	700	500	1.700	200	-3%-p
Rotterdam	3.700	2.900	3.700	3.400	13.100	11.400	38.200	7.100	-5%-p
Schiedam	300	500	700	500	2.000	1.700	5.700	800	-6%-p
Albrandswaard	200	100	100	0	400	300	1.100	200	0%-p
Westvoorne	200	0	0	0	200	200	600	200	1%-p
Vlaardingen	-200	400	400	300	1.300	1.000	3.200	100	-4%-p
Lansingerland	1.400	500	100	200	1.600	1.200	5.000	1.600	2%-p
Nissewaard	100	400	200	200	1.300	900	3.100	300	-3%-p
Regio Rotterdam	8.200	6.200	6.100	5.300	25.700	20.900	72.400	13.500	-4%-p

Figuur 2.2 Woningbehoefte 2020 tm 2030 (bron: woningbehoefteonderzoek ABF)

Omdat de vigerende regionale woningmarktafspraken onvoldoende kunnen voorzien in de nieuw geraamde woningbehoefte is het noodzakelijk het beleid en daarmee de regionale woningmarktafspraken bij te buigen. De regionale afspraken worden daarom geactualiseerd. Deze woningbouwontwikkeling wordt opgenomen op de planlijst van de Rotterdamse regio.

Lokale woningbehoefte

De woonvisie 2021-2030 van de gemeente Vlaardingen geeft aan dat er een tekort is aan woningen in alle prijsklassen in Zuid-Holland.

Met de ambitie zoals opgenomen in de Woonvisie zorgt Vlaardingen er voor dat het in 2040 een woonstad is voor iedereen, zoals opgenomen in de Toekomstvisie.

De ambitie is om door te groeien naar 39.000 woningen in 2030. Met de bouw van extra woningen en het opknappen en herstructureren van bestaande woningen wordt ingezet op een uitgebreid en evenwichtig woningaanbod. Hiermee wordt gewerkt aan een woonstad in balans met mogelijkheden voor iedere Vlaardinger. Vlaardingen zorgt voor een gevarieerd woonprogramma in een prettige, duurzame leefomgeving. Hierbij wordt uitgegaan van het bouwen van minimaal 50% van die nieuwe woningen in het duurdere koopsegment. Uitgangspunt bij het bouwen van nieuwe woningen is ook de juiste woning op de juiste plek. Dit om nieuwe woonmilieus bij gebiedsontwikkeling toe te kunnen voegen en bestaande woonmilieus te kunnen versterken. De grote woningambitie van de gemeente wordt ook gezien als een kans om te zorgen dat er meer geschikte woningen en nieuwe woonvormen voor ouderen worden gerealiseerd. Dit ten gunste van doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad en het in gang zetten van een maximale verhuisketen. Maar er wordt ook ingezet op het bouwen voor starters en middeninkomens.

De gemeente wil met de woonvisie in ieder geval de volgende ambities waarmaken:

- groeien naar 39.000 woningen in 2030;
- de woningvoorraad in balans brengen, ook in de wijken;
- extra aandacht geven aan mensen en buurten waar dit nodig is;
- verbeteren van de bestaande woningvoorraad door onderhoud en verduurzaming te stimuleren;
- Vlaardingen uitdragen als een prachtige, veelzijdige (woon)stad.

De woonvisie beschrijft aanvullend dat in Vlaardingen maximaal wordt ingezet op het ontwikkelen van nieuwe woningen in de buurt van de bestaande openbaar vervoerslijnen. De nadruk ligt op het toevoegen van een groot aantal woningen in de buurt van het metrostation Centrum, waarmee in Vlaardingen een lang gekoesterde wens van het verbinden van de stad met de rivier vormgegeven kan worden. Met de nabijheid van de rivier, de historische binnenstad, het oude havengebied met haar pakhuizen en de aanwezige recreatiemogelijkheden, biedt dit een interessant en gevarieerd woonmilieu voor diverse doelgroepen. In de directe nabijheid van de stations en vlakbij de rivier is hoogbouw en een flinke dichtheid mogelijk. Daarmee ontstaat een meer hoogstedelijk woonmilieu dat goed aansluit bij de potenties van de plek. Juist in de buitendijkse gebieden wordt een appartement als een passende woonvorm gezien: uitzicht en comfort zijn hierbij belangrijke kwaliteiten. Het plangebied sluit hierbij aan.

De gemeente stelt randvoorwaarden aan nieuwbouw om toekomstbestendigheid en kwaliteit te borgen. Voor appartementen geldt een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m² en voor eengezinswoningen een minimaal gebruiksoppervlakte van 100 m² en een beukmaat van minimaal 4,80 meter.

Specifieke behoefte zorgwoningen

Het Fortuna-model van ABF voorziet in prognoses op het vlak van wonen en zorg. Uit de Verkenning wonen met zorg, uitkomsten Fortuna 2019 blijkt dat het aantal voor ouderen geschikte woningen in Nederland tot 2040 met bijna 400 duizend moet toenemen, waaronder 82 duizend geclusterde ouderenwoningen, 87 duizend aangepaste woningen en 225 duizend nultredenwoningen. Deze grote vraag wordt veroorzaakt door de sterke vergrijzing en het langer zelfstandig thuis wonen in Nederland, met daarbij ook een grote toename van het aantal huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. De gewenste toename van geclusterde ouderenwoningen is op nationaal niveau geconcentreerd binnen de sociale huursector, terwijl de behoefte aan aangepaste ouderenwoningen bijna uitsluitend de koopsector betreft. Lokaal kan dit beeld echter sterk verschillen.

De vergrijzing heeft ook gevolgen voor de vraag naar intramurale zorg. Met de toename van het aantal ouderen zal ook het aantal ouderen stijgen dat niet meer zelfstandig kan wonen. In 2040 wordt het totaal aantal cliënten intramurale verblijfszorg in de sector Verpleging & Verzorging geschat op 215 duizend personen, een stijging van 86 duizend personen.

De totale opgave ligt daarmee in 2040 67 procent hoger dan de huidige capaciteit. In verband met ontwikkelingen in de sector V&V, waarbij intramurale zorgdiensten in toenemende mate in de vorm van een Volledig of Modulair Pakket Thuis bij ouderen thuis wordt aangeboden, hoeft het aantal plaatsen beschermd wonen niet met 86 duizend te worden uitgebreid maar is een uitbreiding met minimaal 71 duizend wel gewenst.

Specifieke woningbehoefte District-U

SpringCo heeft een gericht onderzoek voor District-U uitgevoerd (november 2019, zie bijlage 2) op basis van de Vlaardingse en provinciale data uit De Grote Omgevingstest en er worden uitspraken gedaan over woonmilieus, typologie en prijsklasse. Dit onderzoek is de basis voor het woonprogramma.

De locatie District-U, het terrein waar Unilever research en development gevestigd was, is uniek. De ligging tussen rivier en binnenstad is aantrekkelijk. Het gebied ten oosten van de locatie wordt ervaren als woonmilieu Rustige stadswijk en het gebied aan de noordzijde (ten noorden van de Deltaweg) als woonmilieu Levendige stadswijk. Het nieuwbouwgebied net ten zuiden van het spoor is recent opgeleverd en nog niet gelabeld als woonmilieu. De verwachting is dat dit ook tot 'Rustige Stadswijk' zal behoren.

De huidige dominante leefstijlen van inwoners van Vlaardingen zijn gericht op waarden die meer passen bij wonen in een gemoedelijke buurt of dorp dan in een stad. Met de ontwikkeling van deze locatie heeft Vlaardingen de kans om een stuk stad te ontwikkelen dat ook aantrekkelijk is voor bewoners met meer stedelijke leefstijlen als Paars, Rood en Oranje. Mensen met deze leefstijlen willen graag vernieuwing, zijn ondernemend en zijn vaak trendsetter. Zij kunnen helpen de locatie een levendige, stedelijke stadswijk te maken. Deze groep stelt wel hoge eisen. Kwaliteit van woning en woonomgeving moet goed zijn; deze groepen zijn gevoelig voor status en uitstraling. Het steven is het gebied een overgang te laten zijn tussen offshore en wonen. Mensen met een Rode en Oranje leefstijl kunnen bijdragen dit te laten slagen. Zij zien vaker mogelijkheden dan beperkingen.

De belangrijkste doelgroepen voor de locatie zijn starters (kleine huishoudens tot 30 jaar), werkenden (kleine huishoudens tussen 30 en 55 jaar) en empty nesters (kleine huishoudens tussen 55 en 75 jaar).

De potentiële vraag naar nieuwbouwwoningen op de locatie District-U is berekend met een vraagmodel. Dit model is gebaseerd op daadwerkelijke verhuisbewegingen rondom de locatie van de afgelopen 5 jaar. Daarnaast is gekeken naar de wens van huishoudens, hiervoor zijn de resultaten meegenomen uit De Grote Omgevingstest Zuid Holland (2018). Het model geeft een vraag naar circa 700 nieuwbouwwoningen per jaar, waarvan circa 300 nieuwbouwappartementen per jaar. De vraag naar goedkope huur (onder de liberalisatiegrens) is groter dan de vraag naar middeldure en dure huur. Het voornemen het grootste deel van de appartementen te realiseren in het middeldure huur en dure koopsegment is haalbaar, maar kan een langere looptijd met zich meebrengen. De vraag is echter ook sterk afhankelijk van de kwaliteit van het aanbod, het concurrerende aanbod en de druk op de huidige woningmarkt. De vraag naar grondgebonden koopwoningen is hoger, ook in stedelijke woonmilieus. De afzetrisico's zullen hier lager zijn.

De goedkope huurappartementen (onder de liberalisatiegrens) zijn vooral aantrekkelijk voor starters en werkenden (1 en 2 persoonshuishoudens onder 55 jaar). De vraag naar middeldure huur appartementen zal vooral komen van werkenden (1 en 2 persoonshuishoudens tussen 30 en 54 jaar) en voor een deel ook van gezinnen met een midden inkomen. Deze groep zal tevens een vraag hebben naar stadswoningen. De duurdere koopappartementen zijn aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen, alle wel met een hoog inkomen. Met name voor werkenden en empty nesters (55-74 jaar). In mindere mate komt er ook een deel van de vraag van gezinnen en senioren.

Behoeftte kantoren

De behoefte aan kantoorruimte is ook nader onderzocht (zie het Marktonderzoek in bijlage 3). Hieruit blijkt dat er marktruimte is voor 6.000 m² tot 15.000 m² kantoorruimte in Vlaardingen.

Het gebied is beleidsmatig niet aangemerkt als ontwikkellocatie voor kantoren. Er is wel behoefte aan kleinschalige zelfstandige kantoorruimte, in combinatie met de mogelijkheid om bij bedrijven tot een maximum van 50% van de oppervlakte bedrijfsgebonden kantoor te realiseren. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten uit de Toekomstvisie Vlaardingen 2020-2040 voor wat betreft het mogelijk maken van kleine bedrijven.

De ligging aan hoogwaardig openbaar vervoer (op loopafstand van metrostation Vlaardingen) maakt de locatie geschikt voor het realiseren van hoogwaardige kantoorruimte.

Behoeftte bedrijven

De behoefte aan bedrijventerrein is onderzocht in opdracht van de provincie en verdiept in het kader van de Strategie Werklocaties MRDH 2019-2030 (zie paragraaf 2.4). Uit de confrontatie van vraag en aanbod naar bedrijventerrein op de Rechter Maasoever blijkt dat bij uitvoering van de nu bekende plannen de vraag en het aanbod aan 'bedrijven ecosysteem maritiem' in balans is en dat er onvoldoende aanbod is aan stedelijk interactiemilieu. De ontwikkeling geeft daar invulling aan. Het Unileverterrein is één van de regionaal afgestemde transformatielocaties en is opgenomen in bijlage 4 van de genoemde Strategie Werklocaties MRDH. Het gaat om 7 hectare transformatie naar een mix van wonen en werken.

Behoeftte overige functies

Het aantal inwoners neemt bij een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,09 in Vlaardingen toe met bijna 1.400, aangevuld met 825 leerlingen en de gebruikers van het werkprogramma. Er is in een nieuwe wijk behoefte aan wijkondersteunende voorzieningen. De ontwikkeling van horeca, een kleinschalige detailhandelsvoorziening, dienstverlening, cultuur, sport en recreatie, zorg en kinderopvang is noodzakelijk voor het functioneren van een complete en levendige stadswijk.

Detailhandel

De behoefte aan een wijkondersteunende detailhandelsvoorziening komt vooral voort uit de toename van het aantal inwoners in het gebied, het aantal leerlingen en gebruikers van het werkprogramma. In de nieuwe wijk zal het aantal inwoners met circa 1.400 toenemen, waardoor alleen al vanuit de ontwikkeling behoefte is aan meer dan 200 m² aan dagelijkse detailhandel.

Vanuit provinciaal beleid is het echter niet mogelijk om detailhandel groter dan 200 m² buiten de aangewezen winkelcentra toe te staan. Er wordt conform provinciaal beleid maximaal 200 m² bruto vloeroppervlak (bvo) detailhandel mogelijk gemaakt. Omgerekend naar wvo (80% van bvo) gaat het om een kleinschalige ontwikkeling van circa 180 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een blurringconcept met detailhandel en horeca (combinaties van retail met horeca om bezoekers langer vast te houden). Het concept is te klein voor een reguliere supermarktontwikkeling, wat ook niet gewenst is in het gebied. Er worden alleen wijkondersteunende voorzieningen mogelijk gemaakt die complementair zijn aan het centrum.

Onderwijs en sport

In het gebied is ruimte voorzien voor onderwijs. Vooralsnog wordt uitgegaan van onderwijs in een nieuw schoolgebouw voor Albeda (mbo). De locatie van de onderwijsvoorzieningen (maximaal 5.000 m² en eventueel 4.000 m² extra als daar aanleiding toe is, via een wijzigingsbevoegdheid) is specifiek vastgelegd.

Horeca

Er is behoefte aan levendigheid in het gebied. De aanwezigheid van horecavoorzieningen draagt bij aan de aantrekkingskracht voor bezoekers maximaal 6 en inwoners van het gebied, ook voor de Rivierzone als geheel en bezoekers van het Maaspark.

Conclusie

De behoefte komt vooral voort uit de behoefte van de nieuwe inwoners in het gebied. Het gebied krijgt weer een belangrijke functie in het vervullen van de behoefte aan werkgelegenheid. Het bestemmingsplan maakt een volwaardige dynamische stadswijk planologisch mogelijk, met ruimte voor wonen, werken, leren, interactie en ontmoeting. De verbeterde bereikbaarheid met de realisatie van de Hoekse Lijn wordt hiermee goed benut.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2021)

De provincie zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder. Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

2.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (2021)

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke plannen. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de onderstaande artikelen relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
 - b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
 - c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

2. Nvt

3. Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:

- a. de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - wegnemen van verharding;
 - toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
 - b. de onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken;
 - c. in afwijking van onder b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door provinciale staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.
4. Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:
- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn; of
 - b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Toetsing artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Er is sprake van transformatie. Daarom is een integraal ontwerp gemaakt en is ingegaan op beeldkwaliteit (zie paragraaf 3.3). Aanvullende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht.

In dit geval is sprake van een gewenste herontwikkeling van het gebied. De beoogde ontwikkeling past in de gemeentelijke plannen voor kwaliteitsverbetering en transformatie van dit deel van de Vlaardingse Rivierzone naar een gemengd hoogwaardig stedelijk gebied. Door de ontwikkeling wordt Vlaardingen beter met de rivier verbonden en wordt een barrière weggehaald. Mede door middel van zichtlijnen wordt de relatie van Vlaardingen met de rivier versterkt.

De kwaliteitskaart waarnaar in artikel 6.9 lid 3 sub 1 wordt verwezen is de kaart die bij de Omgevingsvisie hoort en is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. Voor het plangebied zijn de volgende richtpunten relevant:

*Laag van de ondergrond**Rivierdeltacomplex*

- Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden.

Jonge zeelei

- Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

- Aan de noordkant van het plangebied ligt een rivierdijk
- Behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden. Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen het bestaande dijklint en niet in de veenweidepolders.
- Behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of herstel van de openbaarheid van oevers.

Laag van de stedelijke occupatie

Steden en dorpen

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met 'zwaartepunten' in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Bouwwerken voor energie-opwekking

- Bij de plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energie-opwekking zal een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving.

Bedrijventerrein (alleen het westelijke deel van het plangebied)

- Er wordt respectvol omgegaan met aanwezig cultuurhistorisch erfgoed (zoals het industrieel erfgoed langs de Oude Rijn).
- Ontwikkelingen in en rond de mainport sluiten aan bij het grootschalig industriële en logistieke havenkarakter.
- Ontwikkelingen op en rond natte bedrijventerreinen sluiten aan bij het industriële en logistieke land-waterkarakter en dragen bij aan een gepaste overgang tussen terrein en omgeving.
- Omgeving en het benutten van de milieuruimte zonder hinder voor de omgeving.

Laag van de beleving

- Geen richtpunten.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

2. gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Toetsing artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

Door de herontwikkeling wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking: allereerst het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied en daarna het benutten van locaties aansluitend aan stedelijk gebied. Met betrekking tot de ladderonderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van dit bestemmingsplan.

Artikel 6.11 Kantoren

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren op gronden:
 - a. binnen de grootstedelijke top- en centrumlocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;
 - b. binnen de OV-knooppuntlocaties en centrum- en (intercity)stationslocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch en verbeeld op kaart 10 in bijlage II, mits is aangetoond dat de behoefte aan kantoren groter is dan de nog onbenutte plancapaciteit voor kantoren op de desbetreffende locatie;
 - c. binnen de bijzondere locaties, waarbij de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II, mits passend in het profiel van deze locaties.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. kantoren die in overeenstemming zijn met een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten;
 - b. kleinschalige zelfstandige kantoren tot een brutovloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging;
 - c. kantoren met een lokaal verzorgingsgebied;
 - d. bedrijfsgebonden kantoren met een brutovloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale brutovloeroppervlak van het bedrijf; en
 - e. functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven of een veiling.

Toetsing artikel 6.11 Kantoren

Gelet op artikel 6.11 lid 2 onder b en d is het toevoegen van extra/vervangende kantoorruimte in lijn met de omgevingsverordening. In het gebied worden kleinschalige zelfstandige kantoren en per bedrijf maximaal 50% bedrijfsgebonden kantoren toegestaan.

Binnen de gemeente Vlaardingen is behoefte aan het terugbrengen van hoogwaardige werkgelegenheid in het gebied. In de Toekomstvisie Vlaardingen 2020-2040 staat hierover beschreven dat de Vlaardingse economie niet bestaat uit grootschalige bedrijvigheid en industrie, maar uit veelzijdige ondernemers met kleine en middelgrote bedrijven. Hiermee wil ze het verlies aan werkgelegenheid door het vertrek van Unilever verminderen.

Artikel 6.12 Bedrijven

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein laat bedrijven toe uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan of het Programma ruimte.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een watergebonden bedrijventerrein laat in hoofdzaak watergebonden bedrijven toe.

3. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan in beperkte mate voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein, voor zover dit niet in strijd is met het eerste lid.
4. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein als bedoeld in het eerste lid of het tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden.
5. Compensatie als bedoeld in het vierde lid, kan achterwege blijven, indien:
 - a. het een bestaand niet-watergebonden bedrijventerrein met ten hoogste milieucategorie 3 en een oppervlakte van minder dan 1 hectare betreft; of
 - b. regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Toetsing artikel 6.12 Bedrijven

Het terrein is in het Programma ruimte gedeeltelijk aangemerkt als bedrijventerrein. Bij transformatie van terreinen met categorie 3 en hoger alsmede watergebonden bedrijventerreinen dient de gemeente in het bestemmingsplan aan te geven of het, gelet op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, noodzakelijk is binnen de regio te voorzien in compensatie van het bedrijventerrein, en zo ja, waar die compensatie zal plaatsvinden.



Figuur 2.3 Bedrijventerreinen

In regionaal verband heeft afstemming plaatsgevonden waaruit is gebleken dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Zie Strategie werklocaties MRDH 2019-2030 in paragraaf 2.4.

In de praktijk is geen sprake van afname aan ruimte voor watergebonden bedrijven. Het terrein werd immers gebruikt door een niet-watergebonden bedrijf Unilever R&D. De locatie is bovendien slechts over een breedte van circa 50 meter verbonden met het water en nooit voorzien van een wateraansluiting. Dit in tegenstelling tot het naastgelegen terrein waar een steiger aanwezig was en het heavy loading dock van Van Adrigem is gerealiseerd.

Binnen het plangebied blijft het westelijk gedeelte in gebruik als bedrijventerrein en hier is ruimte voor offshorebedrijven. De offshorebedrijven worden via het dock van Van Adrichem water verbonden.

Het Unileverterrein is circa 7 ha, met een milieucategorie variërend van 2 tot 4 (op basis van het vigerende bestemmingsplan). In de nieuwe situatie houdt 3 ha de bedrijfsbestemming (het offshorecluster). Hier zijn toegestaan bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 en tevens (onder bepaalde milieuraandoorwaarden met het oog op de oostelijk geprojecteerde woningen) offshorebedrijven. Bovendien kunnen deze locaties door de aanwezigheid van het heavy loading dock van Van Adrigem deze locaties, anders dan nu de Unileverlocatie, als watergebonden terreinen worden aangemerkt.

In het compensatieplan is aangegeven dat met het vertrek van Unilever ook (hoogwaardige) werkgelegenheid verloren is gegaan. Dit betreft circa 800 banen. In het masterplan van de herontwikkeling wordt rekening gehouden met tussen de 600 en 1.400 nieuwe banen. Dit is in zowel het offshorecluster, maar ook als startups/makers en bij ict/horeca/onderwijs. Dit betekent dat weliswaar minder ha bedrijfsterrein resteert, maar dat er waarschijnlijk meer arbeidsplaatsen terugkomen dan er verloren zijn gegaan door het vertrek van Unilever.

Door intensivering van het offshorecluster, in combinatie met arbeidsplaatsen in onderwijs, zorg en kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de woon-/werkzone wordt het aantal arbeidsplaatsen gecompenseerd.

De MRDH heeft op 15 juli 2020 geadviseerd over het compensatieplan. Om op het Unileverterrein de overgang van werken naar wonen mogelijk te maken is beperkte aanpassing van de milieucategorieën noodzakelijk. Er worden geen bestaande bedrijven verplaatst of bedreigd in hun bedrijfsvoering. De nieuwe offshorebedrijven (3 ha) krijgen toegang tot de heavy loading dock van Van Adrichem. Daarmee wordt watergebonden en waterverbonden bedrijventerrein toegevoegd aan de regionale voorraad.

Artikel 6.13 Detailhandel

1. Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:
 - a. binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
 - b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
 - c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.
2. De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te optimaliseren centra en de overige centra;
 - b. aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;
 - c. voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 4.000 m² brutovloeroppervlak in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag of 2.000 m² brutovloeroppervlak in de andere centra, is mede met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:
 - a. nvt
 - b. kleinschalige detailhandel:
 - in de vorm van een gemakswinkel;
 - bij sport-, culturele, medische, onderwijs-, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
 - c. ondergeschikte detailhandel
 - in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
 - bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming;
 - nvt
 - afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties;
 - nvt
 - nvt
4. Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a en f, als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaantvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, onderdelen 3, 4 of 5, of bedoeld in het derde lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m² brutovloeroppervlak.
5. nvt

Toetsing artikel 6.13 Detailhandel

In dit geval gaat het om kleinschalige detailhandel in de vorm van een gemakswinkel onder sub 1 of 2. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.13. Regionale afstemming is gelet op de beperkte omvang (maximaal 200 m²) niet noodzakelijk.

Artikel 6.21 Veiligheidszonering oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe maas

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de veiligheidszone langs de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas van raainummer 1034 bij Hoek van Holland tot raainummer 995 bij de splitsing van de Nieuwe Maas en de Hollandsche IJssel, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 13 in bijlage II, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. in het gebied tot 25 m vanaf de kade wordt geen nieuwe bebouwing of functiewijziging van bestaande bebouwing toegelaten;
- b. in het gebied tussen de 25 en 40 m vanaf de kade wordt nieuwe bebouwing of functiewijziging van bestaande bebouwing slechts toegelaten als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang, de veiligheid voldoende wordt gegarandeerd en met het oog hierop advies is uitgebracht door de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond
- c. in afwijking van de onderdelen a en b zijn incidenteel nieuwe kleinschalige voorzieningen toelaatbaar ter ondersteuning van het dagrecreatieve karakter van de oever, waaronder restaurants, cafés en kiosken, alsmede voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de vaarweg of de haven, zoals radarposten en kranen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de bereikbaarheid van de oever voor hulpverleningsdiensten en de mogelijkheden voor optreden van deze diensten worden niet belemmerd;
 2. er zijn voldoende vluchtmogelijkheden;
 3. het scheepvaartverkeer wordt niet belemmerd; en
 4. advies is gevraagd van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond en de beheerder van de vaarweg of haven;

- d. in afwijking van de onderdelen a en b is op het havenindustriële complex, tussen raainummer 1005 tot 1034 aan de linkeroever, nieuwe bebouwing of functiewijziging van bestaande bebouwing toelaatbaar voor bedrijven die vallen onder artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, mits wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Toetsing artikel 6.21 Veiligheidszonering oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe maas

Zie paragraaf 5.6.

Artikel 6.23 Buitendijks bouwen

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het buitendijks gebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 13 in bijlage II, dat nieuwe bebouwing mogelijk maakt, bevat in de toelichting een inschatting van het slachtoffer risico bij een eventuele overstroming en een verantwoording van de afweging die is gemaakt voor het toelaten van nieuwe bebouwing.

Toetsing artikel 6.23 Buitendijks bouwen

Toetsing van de risico's is opgenomen in paragraaf 5.9.

Artikel 4.2 Normen bergings- en afvoercapaciteit regionale wateren

1. Dit artikel gaat over regionale wateren in beheer van de waterschappen.
2. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt voor het gebied van een gemeente binnen de bebouwde kom als norm een gemiddelde kans op overstroming van:
 - a. 1/100 per jaar voor bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen, met uitzondering van glastuinbouw;
 - b. 1/50 per jaar voor glastuinbouw;
 - c. 1/10 per jaar voor het overige gebied.
- (...)
7. Gedeputeerde staten kunnen nadere voorschriften stellen aangaande de toepassing van het tweede, derde en vijfde lid.
- (...)
9. Bij de beoordeling of een gebied voldoet aan de norm kan een gedeelte van de oppervlakte van het gebied overeenkomstig de percentages genoemd in bijlage VI (maaveldcriteria) behorende bij deze verordening, buiten beschouwing worden gelaten.

BIJLAGE VI MAAVELDCRITERIA Omgevingsverordening			
Norm gerelateerd aan vorm landgebruik		Norm	Maaiveldcriterium (het gedeelte van het peilgebied dat buiten beschouwing kan blijven)
Binnen bebouwde kom	Bebouwd gebied	1/100	0%
	Glastuinbouw	1/50	1%
	Overig gebied	1/10	5%

10. In afwijking van het tweede, derde en negende lid gelden voor de gebieden met afwijkende maaiveldcriteria waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 4 in bijlage II, de maaiveldcriteria zoals aangegeven.
11. Uiterlijk 31 december 2027 voldoet de inrichting van de regionale wateren binnen de beheersgebieden van het hoogheemraadschap van Delfland, het hoogheemraadschap van Rijnland, het waterschap Hollandse Delta en het hoogheemraadschap voor Schieland en de Krimpenerwaard aan de in het tweede, derde en krachtens het zevende lid opgenomen normen.

Toetsing artikel 4.2 Normen bergings- en afvoercapaciteit regionale wateren

Zie paragraaf 5.9.

Artikel 6.50 Risico's van klimaatverandering

In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten minste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- wateroverlast door overvloedige neerslag;
- overstroming;
- hitte;
- droogte.

Toetsing artikel 6.50

Zie de paragrafen 3.4 en 5.9.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 (januari 2019)

Gemeenten, woningcorporaties en de provincie Zuid Holland tekenden het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030. De veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen maken zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 uit te breiden. De gemeenten en de woningcorporaties zetten zich ook in voor een betere balans van het woningaanbod in de regio.

De gemeenten en de woningcorporaties zetten zich ook in voor een betere balans van het woningaanbod in de regio. Voor Vlaardingen betekent dat een afname van het aantal sociale huurwoningen.

Toetsing

Dit woningbouwproject past binnen de regionale afspraken.

2.4.2 Regionaal afsprakenkader geluid & ruimtelijke ontwikkeling

De gemeente Vlaardingen heeft samen met andere gemeenten in de regio, Havenbedrijf Rotterdam, provincie Zuid-Holland, Deltalinqs en DCMR het Regionaal afsprakenkader geluid en ruimtelijke ontwikkeling (RAK) ondertekend. In dit convenant zijn afspraken vastgelegd over ruimtelijke plannen in de omgeving van de gezoneerde industrieterreinen. Het doel van het RAK is een brede afstemming op regionaal niveau in een vroeg stadium van woningbouw- en havenontwikkeling om problemen in vergunningprocedures te voorkomen, elkaar niet te verrassen en geen onnodige kosten te maken. In het RAK wordt afgesproken met welke werkwijze de partners rondom haven en omgeving, binnen de geldende geluidkaders, samenwerken om zowel haven als omgeving te blijven ontwikkelen.

2.4.3 Strategie Werklocaties MRDH 2019-2030, regionale afstemming

Bij het toevoegen van nieuwe plancapaciteit vereist de provincie Zuid-Holland de toetsing aan de Ladder voor de Duurzame Verstedelijking. Regionale afstemming (geen instemming) over het nieuwe bestemmingsplan is daar een onderdeel van. De Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) heeft daarvoor een afwegingskader vastgesteld, voor alle nieuwe bestemmingsplannen waarin sprake is van het netto toevoegen van plancapaciteit voor kantoren, (transformatie van) bedrijventerreinen en detailhandel.

De Strategie Werklocaties 2019-2030 is gericht op een gezond vestigingsklimaat voor bedrijven en inwoners. Voorheen waren de agenda's over kantoren, bedrijven en detailhandel meer cijfermatig. Nu geven de gemeenten veel meer aan wat er moet gebeuren om een aantrekkelijke markt te kunnen bieden voor de vestiging van bedrijven uit binnen- en buitenland. De strategie stuurt op kwaliteit van de werklocaties, marktevenwicht in vraag en aanbod naar werklocaties en verduurzaming.

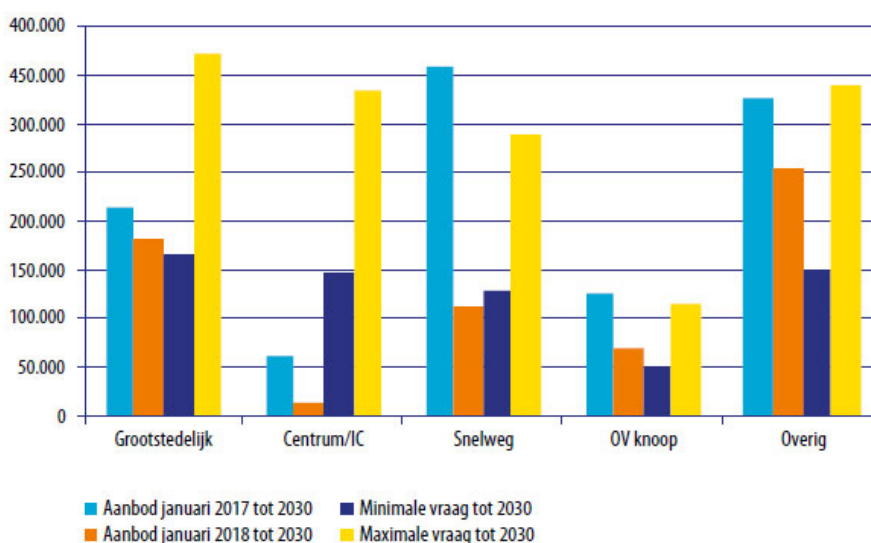
Behoefte kantoren

De provincie Zuid-Holland heeft in 2017 een behoefteraming laten maken. Hierbij is voor de subregio's Haaglanden en Rotterdam een vraagprognose tot 2030 en een aanbodinventarisatie opgesteld. De toekomstige vraag naar kantoren in de MRDH bestaat uit uitbreiding en vervanging van bestaande kantoorruimte. De uitbreidingsvraag wordt bepaald door werkgelegenheid (WLO-scenario's), het aandeel van kantoorbanen en de gebruikte kantoorruimte (kantoorquotiënt). Zo krijgen verschillende trends en ontwikkelingen een plaats in de uitbreidingsvraag. De vervanging is de vraag naar nieuwe kantoorruimte doordat panden niet meer voldoen aan de eisen en voorkeuren van kantoorgebruikers. Na de vervanging volgt leegstand, sloop of een nieuwe invulling van het bestaande pand. De totale vraag naar nieuwe kantoorruimte in de MRDH is berekend op minimaal 1,5 tot maximaal 3,4 miljoen m² vvo) voor de periode 2017 tot en met 2030, afhankelijk van het gekozen WLO-scenario. Gezien de aantrekkingskracht van de MRDH moet rekening worden gehouden met het hogere scenario, en de maximale behoefteraming. De vraag is verdeeld over de locatietypen, op basis van onder meer investeringsgedrag van institutionele beleggers en analyses van transacties de afgelopen 5 en 10 jaar. Ook is gekeken naar de werkgelegenheid in sectoren op die locatietypen.) Tenslotte is door Stec ook het huidige aanbod (door leegstand) en hard planaanbod verzameld. Zo is een beeld ontstaan van vraag en aanbod tot 2030.

Een vergelijking van de plancapaciteit in 2015 (agenda Kantoren) en 2017 (aanbodanalyse Stec) laat een reductie zien van 600.000 m², gelijk verdeeld over Haaglanden en de Rotterdamse regio.

In aanvulling op de behoefteraming uit 2017 heeft de MRDH in 2018 de aanbodcijfers geactualiseerd. De forse toename van (verwachte) transformaties en reductie van het planaanbod, leidt tot een halvering van het aanbod tot 2030, wat overigens door diverse marktpartijen al werd signaleerd. Het gevolg is dat het totale aanbod niet toereikend meer is voor de minimale nieuwbouw vraag. Dat tekort geldt weliswaar niet voor alle locatie-typen in de beide subregio's, maar maakt wel duidelijk dat de kantorenmarkt in de MRDH in een ander perspectief dient te worden gezien.

Totale vraag en aanbod tot 2030 Rotterdamse regio (MRDH, oktober 2018)



Figuur 2.4 Vraag en aanbod kantoren MRDH

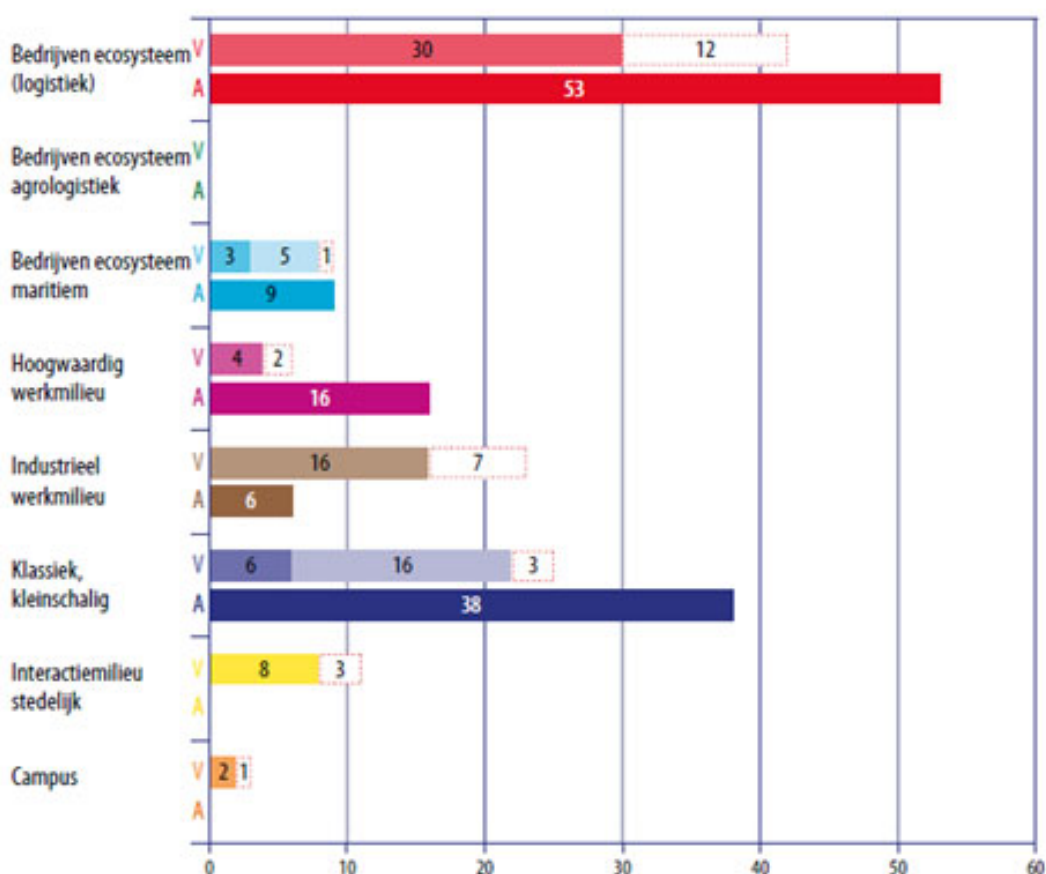
Het Unileverterrein is niet aangemerkt als ontwikkellocatie voor kantoren. Daarom worden in lijn met de uitgangspunten uit de Toekomstvisie Vlaardingen 2020-2040 alleen kleinschalige zelfstandige kantoren mogelijk gemaakt.

Behoefte bedrijven

De provinciale behoefteraming (Stec, 2017) geeft de uitbreidingsvraag op basis van WLO-groeiscenario's en marktontwikkelingen. Voor de sectoren 'logistiek' en 'industrie' is op basis van de toegevoegde waarde nog een extra regionale uitbreidingsvraag berekend. Hieruit is een totale vraag gekomen van 357 hectare tot 2030, en 503 hectare tot 2035. Het aanvullende marktonderzoek van de MRDH (Ecorys, juli 2018, zie bijlage 3) neemt deze uitbreidingsvraag als uitgangspunt, en verdeelt deze over de 3 marktgebieden en werkmilieus. Dit geeft een genuanceerder beeld van de economische samenstelling en de impact van marktontwikkelingen op de bedrijventerreinen van de MRDH. Het onderzoek van de MRDH geeft ook de vervangingsvraag.

Uit de confrontatie van vraag en aanbod naar bedrijventerrein op de Rechter Maasoever blijkt dat bij uitvoering van de nu bekende plannen de vraag en het aanbod aan 'bedrijven ecosysteem maritiem' in balans is en dat er onvoldoende aanbod is aan 'interactiemilieu stedelijk'.

Vraag en aanbod per werkmilieu op de Rechtermaasoever



Match van Vraag en aanbod per werkmilieu op de Rechtermaasoever tot 2030 en 2035 (de rode stippellijn). Vraag boven en aanbod onder.
Het lichte vlak is de vervangingsvraag door transformatie.

Figuur 2.5 Vraag en aanbod per werkmilieu op de Rechter Maasoever

Bij transformatie van een bedrijventerrein naar een andere functie vereist de provincie Zuid-Holland regionale afstemming over het nieuwe bestemmingsplan. De MRDH organiseert deze regionale afstemming, en heeft daarvoor het onderstaande afwegingskader vastgesteld. De hoofdgedachte is dat in het belang van het behoud van stedelijk en (sub)regionaal economisch vestigingsklimaat, een adequate inhoudelijke onderbouwing noodzakelijk is om tot een positief regionaal advies te komen over een gewenste transformatie. Daarbij moet naar de samenstelling en het belang van het terrein zelf, de kansen voor behoud & menging en de samenhang met andere terreinen binnen het betreffende werkmilieu (binnen het betreffende marktgebied) worden gekeken.

Het gebied maakt gedeeltelijk onderdeel uit van bedrijventerrein Deltagebied. Het Unileverterrein is één van de regionaal afgestemde transformatielocaties en is opgenomen in bijlage 4 van de Strategie Werklocaties MRDH. Het gaat om 7 hectare transformatie naar een mix van wonen en werken.

Deltagebied	
Procent watergebonden	34 %
Procent waterverbonden	0 %
Economisch belang	gemiddeld
Economisch belang waterge/verbonden	gemiddeld
Belangrijkste sector	overslag, retail, R&D
Millieucategorie	4
Potentie	circulair: +

Figuur 2.6 Factsheet Deltagebied - Vlaardingen

Dit is een terrein van gemiddeld economisch belang, zeker nadat de Unilever activiteiten zijn vertrokken. In dit bedrijventerrein zijn enkele overslagbedrijven actief met watergebonden activiteiten.

Toetsing

De transformatie van verouderde haven- en bedrijventerreinen levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave. Deze locaties hebben vaak een gunstige ligging ten opzichte van het centrum van de stad, het water en het openbaar vervoer. Op sommige plekken komen meer gemengde stedelijke milieus, creatieve en productieve wijken. Op deze manier wordt ruimte geboden aan zowel nieuwe stedelijke woonmilieus als aan de nieuwe economie. De woningbouw op het Unileverterrein wordt ontwikkeld vanuit de stedenbouwkundige visie om het centrum van Vlaardingen te verbinden met het water. Er blijft voldoende ruimte voor watergebonden bedrijven en er is voldoende behoefte, zowel voor bedrijven (maritiem of stedelijk interactiemilieu) als kantoren.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Woonvisie 2021-2030 (2021)

In 2021 heeft de gemeente Vlaardingen een nieuwe woonvisie opgesteld met een horizon tot 2030. In Vlaardingen moet een woningzoekende een goede start kunnen maken en vervolgens ook een wooncarrière. Vlaardingen wil een aantrekkelijke woongemeente zijn voor alle inkomensgroepen met een mix van diverse soorten woningen. De huidige woningvoorraad is echter onevenredig verdeeld en er is schaarste op nagenoeg alle woningcategorieën. Hierdoor zijn de mogelijkheden om te starten op de woningmarkt, of om door te stromen naar een nieuwe woning, beperkt. Daarom gaat de gemeente bouwen en is er oog voor de bestaande woningvoorraad. Hierbij wordt rekening gehouden met het huidige tekort, de bevolkingsprognoses en variatie in aanbod. Ook nieuwe inwoners kunnen een plek vinden in de gemeente Vlaardingen.

Wat wil de gemeente bereiken?

1. groeien naar 39.000 woningen in 2030;
2. de woningvoorraad in balans brengen, ook in de wijken;
3. extra aandacht geven aan mensen en buurten waar dit nodig is;
4. verbeteren van de bestaande woningvoorraad door onderhoud en verduurzaming te stimuleren;
5. Vlaardingen uitdragen als een prachtige, veelzijdige (woon)stad.

Richtinggevende kaders nieuwbouw – stad in balans

Met de stijgende druk op de woningmarkt verhoogt de gemeente Vlaardingen de woningambitie naar 39.000 woningen in 2030. Minimaal 50% van deze nieuwe woningen moet in het duurdere koopsegment worden gebouwd. Uitgangspunt bij het bouwen van nieuwe woningen is ook de juiste woning op de juiste plek. Dit om nieuwe woonmilieus bij gebiedsontwikkeling toe te kunnen voegen en bestaande woonmilieus te kunnen versterken. De gemeente werkt hiermee aan een betere spreiding over de stad van de sociale huur, de middeldure huur en diverse prijs categorieën in koop en zo een stad in balans. Uitgangspunt is daarom om ook in gebiedsontwikkeling gemengde woonwijken te realiseren.

In Vlaardingen wordt maximaal ingezet op het ontwikkelen van nieuwe woningen in de buurt van de bestaande openbaar vervoerslijnen. De gebieden in de nabijheid van de drie metrohaltes in Vlaardingen bieden hiervoor voldoende mogelijkheden. De nadruk ligt op het toevoegen van een groot aantal woningen in de buurt van het metrostation Centrum.

De grote nieuwbouwambitie van de gemeente wordt ook gezien als een kans om te zorgen dat er meer geschikte woningen en nieuwe woonvormen voor ouderen worden gerealiseerd. Dit ten gunste van doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad en het in gang zetten van een maximale verhuisketen. Maar er wordt ook ingezet op het bouwen voor starters en middeninkomens.

Klimaatbestendige nieuwbouw

Bij het bouwen van woningen is in Vlaardingen aandacht voor groen en moet rekening gehouden worden met de gevolgen van klimaatverandering en bodemdaling over een lange periode. Het uitgangspunt bij alle gebiedsontwikkelingen is dat de kwetsbaarheid van het bestaande gebied niet toeneemt. In Vlaardingen wordt duurzaam en klimaat adaptief gebouwd. Nieuwbouwlocaties worden daarmee plekken die beter bestand zijn tegen de gevolgen van extremen door klimaatverandering.

Randvoorwaarden kwaliteit woningbouw

Om de kwaliteit en toekomstbestendigheid van woningen te borgen worden randvoorwaarden gesteld aan nieuw te bouwen woningen, zoals minimale gebruiksoppervlakte en beukmaat, en worden initiatieven aan de Vlaardingse pijlers voor woonkwaliteit getoetst. Deze pijlers zijn:

- Gedifferentieerd woningaanbod zowel in prijs en als in grootte
- Behouden en waar mogelijk versterken van het groene karakter van de stad
- Stimuleren en faciliteren ontmoeting

- Duurzaam en circulair bouwen
- Doorstroming bevorderen in de stad en in de wijk

Voor appartementen geldt een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m² en voor eengezinswoningen een minimaal gebruiksoppervlakte van 100 m² en een beukmaat van minimaal 4,80m. Bij bepaalde plannen kan gemotiveerd afgeweken worden van de gestelde kaders. Bijv. bij woningbouw voor specifieke doelgroepen of vernieuwende woonconcepten.

Particuliere initiatieven

De gemeente Vlaardingen biedt ruimte aan particuliere initiatieven om nieuwe woningen te bouwen die passen binnen de kaders van het kwaliteitsbeleid en een bijdrage leveren aan een stad in balans. Deze initiatieven zorgen voor verdere variatie in de wijken en bieden mogelijkheden om kleinschalig op meerdere plekken woningen te realiseren. Het uitgangspunt hierbij is dat goede initiatieven mogelijk gemaakt worden maken, passend binnen de gedachte van de nieuwe Omgevingswet en met behulp van de zogenaamde intaketafel voor (woningbouw) initiatieven.

Toetsing

Het project zorgt voor meer woningaanbod. Hiermee geeft deze herontwikkeling meer ruimte aan toekomstige bewoners van Vlaardingen.

2.5.2 Coalitieakkoord (2019)

In het coalitieakkoord 2019-2022 is aangegeven dat Vlaardingen zich gesteld ziet voor de uitvoering van regionale woningbouwafspraken, waarbij Vlaardingen een bod heeft gedaan om in 2030 circa 2.000 extra woningen te hebben gerealiseerd. Inmiddels is de woningbouwambitie verhoogd (zie paragraaf 2.5.1). Dat is een forse opgave die de nodige voorbereiding vergt, ook beleidsmatig. Tegelijkertijd is het een kans om de economische en sociale structuur van Vlaardingen duurzaam te versterken. De voorraad sociaal bereikbare woningen zal conform de reeds gemaakte regionale afspraken minder dalen dan eerder gepland. De gemeente wil zorgen voor breed palet aan woningen in Vlaardingen in verschillende prijsklassen en voor diverse doelgroepen: voor starters, voor doorstromers, voor ouderen, in het bijzonder ouderen met een kleine beurs en studenten. Over de huisvesting van deze groepen zullen afspraken worden gemaakt met de corporaties via de jaarlijkse prestatieafspraken. Realisatie van extra woningen in het centrum en rond knooppunten van openbaar vervoer heeft de voorkeur. Daarmee worden indirect de doelstellingen ten aanzien van economische kracht (binnenstad), duurzaamheid en mobiliteit gediend. Hoogbouw zal daarbij noodzakelijk zijn. Hiermee ontstaat in delen van de stad een meer grootstedelijk klimaat. De realisatie van extra woningen vraagt om veel voorbereidende werkzaamheden, zoals het aanwijzen van geschikte locaties, het formuleren van de beleidsmatige en stedenbouwkundige randvoorwaarden, het voeren van gesprekken met mogelijke ontwikkelaars en het aanpassen van bestemmingsplannen.

In de nieuwe woonvisie is de woningambitie verhoogd naar 39.000 woningen in 2030. Dat is meer dan in de regio is afgesproken. Zie paragraaf 2.5.1.

Toetsing

Met het initiatief kan worden voorzien in een deel van de grote woningbehoefte.

2.5.3 Paraplubestemmingsplan Wonen (2020)

Dit paraplubestemmingsplan introduceert of vervangt de definities van de begrippen huishouden, wonen en woning in alle geldende bestemmingsplannen op het grondgebied van de gemeente Vlaardingen. Waar wonen is toegestaan, is alleen maar toegestaan voor één huishouden of twee personen die niet tot een huishouden behoren. Daarmee wordt het mogelijk om op te treden tegen het verkameren (omzetten) van woningen of het huisvesten van meer dan twee personen die niet tot een huishouden behoren.

De betreffende begrippen zijn het in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen uit het paraplubestemmingsplan.

2.5.4 Toekomstvisie Vlaardingen 2020-2040 (2020)

De toekomstvisie van Vlaardingen beschrijft 4 ambities richting 2040:

1. Vlaardingen is sociaal en veilig
2. Vlaardingen een woonstad voor iedereen
3. Vlaardingen als innovatieve opleider
4. De Vlaardingse binnenstad leeft

De ambities genoemd onder 2 en 3 zijn het meest relevant voor dit initiatief.

Ad 2.

Vlaardingen is in 2040 dé inclusieve woonstad in de metropoolregio. Er zijn woningen voor iedereen: bij de bouw van extra woningen en het opknappen en transformeren van bestaande woningen is ingezet op een gedifferentieerd en evenwichtig woningaanbod. Er zijn te weinig woningen voor starters en senioren. Met het oog op vergrijzing en vergroening neemt deze urgentie alleen maar toe. Vlaardingen in 2040: Er zijn huur- en koopwoningen, sociale huurwoningen en seniorenwoningen.

Grote gezinnen, studenten, starters of gepensioneerden: in Vlaardingen kan iedereen terecht. Om aan de regionale woonafspraken te voldoen en de bevolkingsgroei in de regio te faciliteren, is er de afgelopen twintig jaar creatief omgegaan met de ruimte die Vlaardingen heeft. Rondom OV-knooppunten is verdicht, zodat op deze centrale punten meer mensen wonen. Zowel ouderen als studenten en forenzen zijn erg geholpen met deze woningen die centraal liggen en goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer.

Ad. 3.

Vlaardingen onderscheidt zich in 2040 met écht innovatief onderwijs. Neem nu de Food Innovation Academy (FIA) en de Care Innovation Academy (CIA): het onderwijs werkt nauw samen met onderzoeksinstituten, het bedrijfsleven en regionale overheden om op te leiden, onderzoek te doen en te innoveren. De jonge generatie Vlaardingers heeft het goed in 2040. Voor iedere leerling is passend onderwijs. Dankzij deze benadering zijn er veel minder vroegtijdige schoolverlaters dan twintig jaar geleden. Daarnaast kiezen meer studenten nu voor een vervolgopleiding in Vlaardingen zelf. Bijkomend voordeel is dat deze groep in de gemeente blijft wonen en daarmee zorgt voor levendigheid en vernieuwing.

Toetsing

Met het initiatief wordt rondom OV-knooppunten verdicht, zodat op deze centrale punten meer mensen kunnen wonen. Ook wordt in lijn met de toekomstvisie ruimte geboden voor werkgelegenheid en onderwijs.

2.5.5 Ruimtelijke structuurschets Vlaardingen 2020 (2003)

De ruimtelijke structuurschets Vlaardingen 2020 is de ruimtelijke uitwerking van de Stadsvisie 'Koers op 2020'. In het rapport zijn zeven doelstellingen aangegeven voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor de drie noemers: ongedeelde stad, vitale stad en duurzame stad:

- versterken van de stedelijke groenstructuur;
- herwaarderen van de cultuurhistorie;
- vergroten van de differentiatie tussen woonmilieus;
- spreiden van zorgvoorzieningen;
- versterken van de stadsranden en de Broekpolder;
- anticiperen op ontwikkeling van de hoofdinfrastructuur;
- vergroten van de werkgelegenheid.

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, draagt bij aan de doelstelling van ongedeelde, vitale en duurzame stad. De ruimtelijke structuurvisie staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

2.5.6 Structuurplan Rivierzone (2004)

Op 28 januari 2004 is het Structuurplan Rivierzone vastgesteld met de daarbij behorende Integrale Milieunota. Dit Structuurplan biedt het formele beleidskader voor de revitalisering en herontwikkeling van de Rivierzone. Belangrijk onderdeel van deze ontwikkeling vindt plaats in het Stad & Milieugebied: hier moet de stad Vlaardingen opnieuw een verbinding krijgen met de rivier. In dit gebied vindt daarom een transformatie plaats van bestaand bedrijvengebied tot hoogwaardig woon-, werk- en verblijfsgebied. Hiertoe zullen enkele gevestigde (en milieubelastende) bedrijven worden verplaatst. Delen van de Maasoeverzone zijn aangewezen voor herontwikkeling.

Het bestemmingsplan maakt de transformatie naar een nieuw gemengd woon- en werkgebied mogelijk, hiermee sluit het plan aan op het Structuurplan Rivierzone. In het plangebied wordt hierdoor de mogelijkheid gecreëerd om een hoogwaardig woonmilieu te realiseren aan de Maas.

2.5.7 Gebiedsvisie Rivierzone (2009)

In 2004 is het Structuurplan Rivierzone vastgesteld. Bijstelling en afstemming in relatie tot de actuele ontwikkelingen en behoeften is echter voortdurend aan de orde. De Gebiedsvisie Rivierzone, onderdeel van het Actieplan Wonen, draagt instrumenten aan om de ingezette planvorming te versterken en de slagingskans te vergroten. Hiertoe worden lopende activiteiten waar nodig aangevuld en belangrijke zaken opnieuw aangesneden.

De bedrijventerreinen hebben hun oorspronkelijke functie voor een deel verloren. Er is lange tijd weinig in het gebied geïnvesteerd. Er zijn banen nodig. De opgaven vanuit economisch perspectief verdient dan ook aandacht. Hierbij gaat het naast de vitalisering van bestaande bedrijventerreinen om de realisatie van de Koggehaven, Vergulde Hand West en kantoorlocatie Vijfsluizen, herstructurering van het Leverterrein en de aanpak van bedrijventerreinen Groot Vettenoord en Vergulde Hand Oost.

Leverterrein

Achter het Deltahotel en het park ligt het "Leverterrein". Sinds 2008 zijn de fabrieken van Lever Fabergé gesloten en inmiddels ontmanteld. Het terrein van ongeveer 14 hectare bestaat uit diverse grote fabriekshallen, parkeerplaatsen en grote open ruimten. De eigenaar wil het terrein verkopen om te laten omvormen tot een nieuw bedrijventerrein, met de mogelijkheid om een gedeelte aan het water voor woningbouw te gebruiken.

Het gebied kenmerkt zich door haar fraaie ligging aan het water, grenzend aan bedrijfsterreinen en het Unilever Research Laboratorium. In het gedeelte van dit gebied dat aan het water grenst, kunnen woningen met zicht op de Nieuwe Maas worden gerealiseerd.



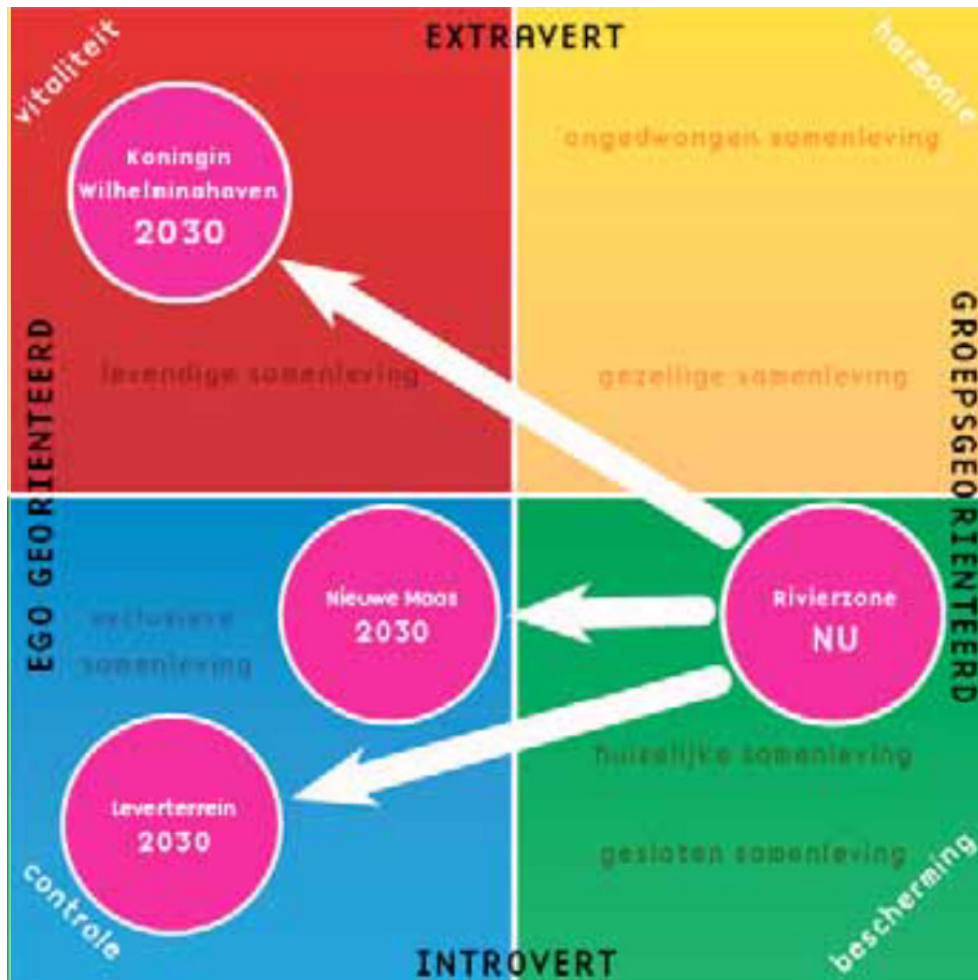
Figuur 2.7 Rivierzone

Definiëren van woonmilieus

De Rivierzone is niet alleen voor Vlaardingen een onderscheidende plek, maar ook in regionaal opzicht. Het is een gebied met een gemengd karakter, met kansen om een heel andere kant van Vlaardingen boven te brengen. Een gebied met een sterke magneetfunctie dus! Om de enorme investeringsoperatie in de Rivierzone tot een succes te maken, is een aantrekkelijk woonmilieu nodig dat past bij het karakter van het huidige gebied.

Het gebied moet aantrekkelijk worden voor kopers en huurders in het midden- en hoger segment. Om het juiste woonmilieu voor de diverse ontwikkelgebieden in de Rivierzone te bepalen, is gebruik gemaakt van onderstaand woonmilieuschema. Nieuwe Maas, Koningin Wilhelminahaven, Leverterrein en Stationsgebied hebben allen een heel eigen karakter. Het karakter van de gebieden is het uitgangspunt om de juiste match te maken tussen gebied, toekomstig woonmilieu en daarmee de toekomstige bewoners. Aantrekkelijke woonmilieus, die de mogelijkheden van de drie gebieden optimaal benutten, moeten richting geven aan de ontwikkeling van Rivierzone.

Het Leverterrein, met haar fantastische ligging en uitzicht, maakt een 'comfortabel woonmilieu' mogelijk, waarbij Leverterrein (blauw woonmilieu) meer introvert is dan Nieuwe Maas.



Figuur 2.8 Woonmilieus

Rivierzone 2030

Anno 2009 is de Rivierzone grotendeels een onbeschilderd doek. Als Vlaardingen binnen de stadsregio een vitale stad wil worden, zullen er woonmilieus moeten zijn voor individueel georiënteerde mensen. In 2030 wonen ongeveer 3.700 mensen in de Rivierzone. Deze bewoners laten zich voornamelijk kenmerken door vitaliteit en comfort met een flamboyante levenshouding.

De Rivierzone is in 2030 een gevarieerde woonwijk met ruim 2.200 woningen, waarvan 1.600 nieuwe woningen. Deze woningen bestaan uit lage en hoge appartementengebouwen en uit eengezinswoningen

op een parkeerdek. De parkeerdekken maken onderdeel uit van de woonomgeving en krijgen een passend uiterlijk. De verschillende deelgebieden hebben allen hun eigen karakter en worden bewoond door verschillende doelgroepen. De voorzieningen in de deelgebieden zijn afgestemd op de doelgroepen. De relatie met enerzijds het water en anderzijds de dijk, het station en de historische binnenstad, is in ieder deel op een eigen wijze vormgegeven.

Het Leverterrein is in 2030 een gebied voor een woonmilieu met 350 woningen voor mensen met een wat hogere inkomenspositie die woongenot, wooncomfort en een prachtig uitzicht voorop stellen en weinig binding hebben met hun omgeving. Bewoners kunnen voor recreatie in het Maaspark terecht.

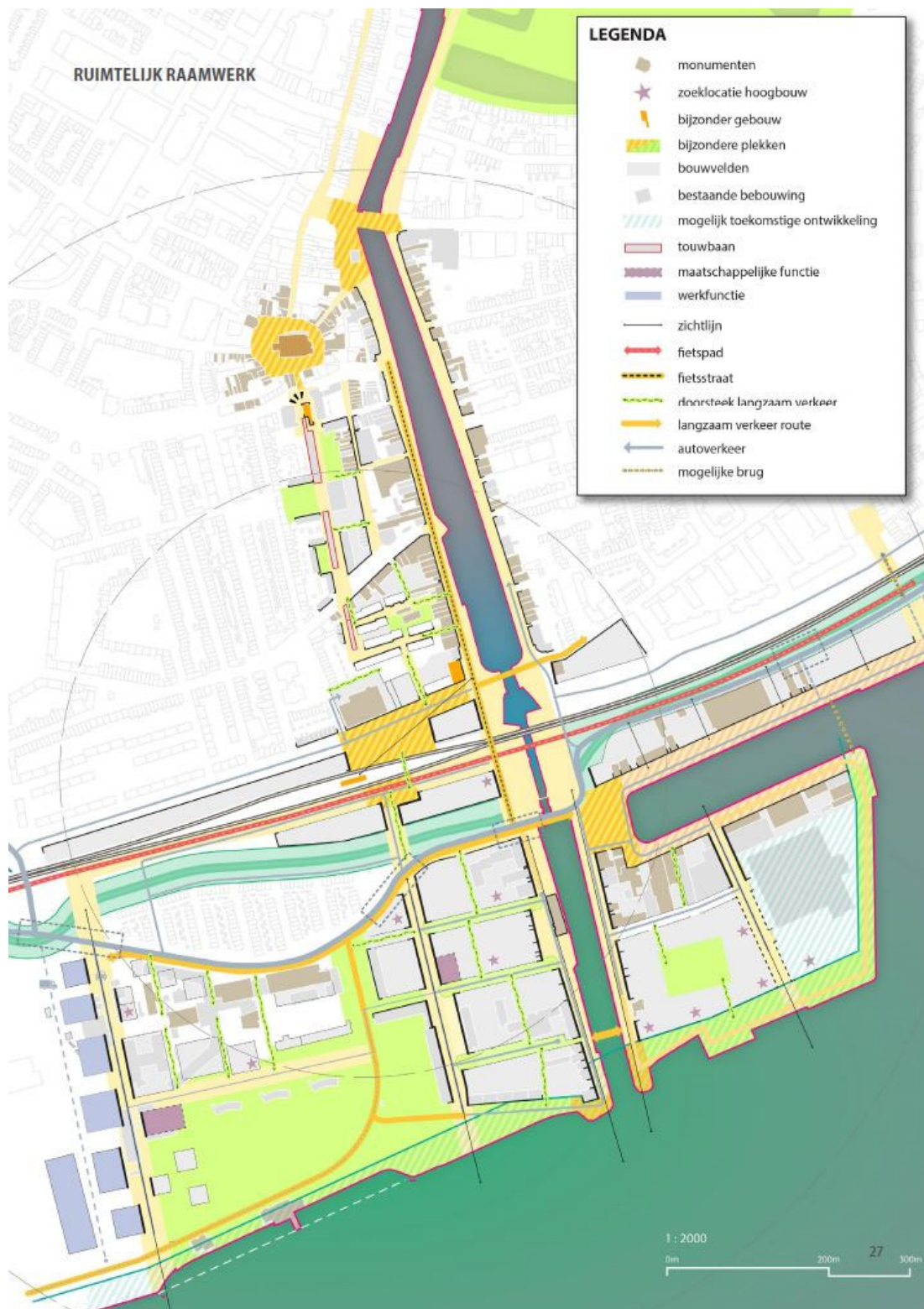
Het terrein van Lever-Fabergé bestaat in 2030 uit een woon- en werkgebied. Er is ruimte voor creatieve ondernemers, starters en representatieve bedrijvigheid. Het water geeft een positieve impuls aan dit gebied.

De ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Rivierzone.

2.5.8 Gebiedsvisie Rivierzone Vlaardingen (2022)

De gemeente Vlaardingen bereidt een gebiedsvisie voor de Rivierzone voor. In dat kader wordt een m.e.r.-procedure doorlopen.

Met de ontwikkeling van de Unileverlocatie gaat deze locatie flink veranderen. Er komen maximaal 805 woningen bij en er is ruimte voor werken en onderwijs. Hiermee wordt een overgang tussen de zware industrie en het wonen gemaakt. Werken en onderwijs kunnen gericht zijn op industrie en ambacht, maar ook zorg of andere vormen van leerwerkpraktijk. Het wonen rond het Maaspark is gericht op een gemengde doelgroep, van stedelijke georiënteerde bewoners tot senioren gericht op rust en comfort.



Figuur 2.9 Ruimtelijk Raamwerk

De ontwerpgebiedsvisie en het planMER worden gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Maaswijk-West ter visie gelegd.

Toetsing

Met de transformatie van de locatie komen er maximaal 805 woningen bij en er is ruimte voor werken en onderwijs. Dit past binnen de kaders van de Gebiedsvisie.

2.5.9 Parkeerbeleid (2020)

De doelstelling van het nu geldende parkeerbeleid is een evenwichtige verdeling op maat tussen vraag naar en aanbod van de beschikbare parkeerplaatsen voor alle vervoermiddelen. Het streven is dat in Vlaardingen de verschillende doelgroepen op redelijke afstand van de bestemmingen kunnen parkeren of dat er goede alternatieve vervoermiddelen zijn.

Er heeft herziening van de parkeernormen plaatsgevonden. Er gelden ook fietsparkeernormen. De nieuwe parkeernormen zijn vastgelegd in de beleidsregel Parkeernormen 2019. Deze is samen met het Paraplubestemmingsplan Parkeren op 30 januari 2020 vastgesteld. In paragraaf 4.5 van deze plantoelichting wordt ingegaan op de nieuwe parkeernormen.

2.5.10 Actieplan mobiliteit

De gemeente Vlaardingen werkt aan een verkeersveilige, bereikbare en gezonde stad. Het Actieplan Mobiliteit is het nieuwe spoorboekje voor het verkeer- en vervoersbeleid tot 2030. Het actieplan is in november 2018 officieel door de gemeenteraad vastgesteld. Inwoners, ondernemers en belangenorganisaties hebben in het voortraject volop hun ideeën ingebracht. De gemeente, samenwerkingspartners en andere betrokkenen zijn aan de slag gegaan met de uitwerking. Het Actieplan Mobiliteit heeft als motto 'veilig, bereikbaar en gezond'.

Het Actieplan Mobiliteit draagt bij aan een stad waar het prettig wonen, werken, recreëren en ondernemen is. Een goede structuur van wegen, fiets- en wandelpaden en openbaar vervoer bepaalt immers mede of u plezierig woont, of u soepel op uw werk, bij de huisarts, vereniging of vrienden komt en of u in uw vrije tijd een prettige fietstocht of wandeling kunt maken. Een goede verkeersstructuur is ook van grote waarde voor de economie. Bedrijven willen immers goed bereikbaar zijn voor hun klanten, leveranciers en werknemers.

In het Actieplan is de ambitie omgenomen om het doorgaand verkeer op het Sluisplein te beperken. Dit komt het woon- en leefklimaat rondom het Sluisplein ten goede. Tevens neemt hierdoor de barrièrewerking tussen de Rivierzone en de binnenstad af. De route dient wel in stand te blijven als interne verbinding tussen diverse Vlaardingse Havengebieden en in geval van calamiteiten. Bovendien dient een goede ontsluitingsroute vanuit de Oostwijk via de Vulcaanweg behouden te blijven.

2.5.11 Integraal veiligheidsplan 2020-2023 (2019)

De gemeente stelt voor in het integraal veiligheidsbeleid de volgende prioriteiten te stellen ten aanzien van Externe veiligheid/rampenbestrijding

Externe veiligheid, de bescherming tegen (de gevolgen van) incidenten en rampen, scoort niet zo hoog in onderzoeken naar veiligheidsbeleving. Pas wanneer een incident plaats heeft en iets fout gaat in de bestrijding daarvan, blijkt het belang van een goede aanpak. Gezien de ligging van Vlaardingen, de enorme impact die een incident of ramp kan hebben en het altijd weer onverwachte karakter ervan, blijft maximale inzet op externe veiligheid noodzakelijk. De tendens dat de gemeente en met name de burgemeester hierbij een essentiële rol vervult is ongewijzigd van kracht. Dit rechtvaardigt de hoogste prioriteit voor externe veiligheid binnen het gemeentelijk veiligheidsbeleid.

Het aantal incidenten wordt beïnvloed door het succes van preventieve activiteiten maar niet alleen daardoor. Schade en aantallen slachtoffers worden onder meer beïnvloed door repressieve activiteiten en geoefendheid. Als kader voor externe veiligheid/ rampenbestrijding moeten er twee rampenoefeningen per jaar worden gehouden.

2.5.12 Visie externe veiligheid (2012)

In de beleidsvisie Ruimte voor duurzame veiligheid staat de samenhang tussen ruimtelijke ordening, economie, beheersbaarheid en verantwoording van risico's centraal. Met deze beleidsvisie geeft de gemeente concreet richting aan een aanvaardbaar veilige invulling van haar ruimtelijke ontwikkelingen. Voor concrete bouwplannen of bij het opstellen van bestemmingsplannen geeft deze visie de planologische kaders voor het omgaan met risico's. Indien nodig worden hieraan voorwaarden gekoppeld die de risico's beheersbaar houden of zelfs geheel uitsluiten. Deze planologische kaders bieden vooraf duidelijkheid in de omgang met externe veiligheid bij ruimtelijke plannen. Dat geldt zowel voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt van risicobronnen als voor nieuwe en bestaande risicobronnen.

De beleidsvisie bestaat uit vier delen. In het eerste deel zijn de ambities weergegeven, die invulling geven aan het doel van de visie: 'concreet richting geven aan een aanvaardbaar veilige en duurzame invulling van de ruimtelijke ontwikkelingen in Vlaardingen'. In het tweede deel is het wettelijk kader weergegeven en de huidige risicosituatie beschreven waaruit de beleidsuitgangspunten en ambities zijn ontstaan. In het derde deel is het risicobeleid uitgewerkt voor specifieke onderwerpen zoals nieuwe en bestaande risicobronnen, veranderingen bij inrichtingen, advisering veiligheidsregio, GR-verantwoording en risicocommunicatie. In het vierde en laatste deel van de visie zijn de ambities uitgewerkt in concrete planologische kaders voor nieuwe ruimtelijke plannen. Bij het opstellen van de planologische kaders is onderscheid gemaakt in risicobronnen en gebieden.

In paragraaf 5.6 is nader ingegaan op het onderwerp externe veiligheid.

2.5.13 Programma Duurzaamheid 2012-2015 (2012)

Vlaardingen gaat voor een duurzame toekomst met een leefbare, groene en gezonde leefomgeving. Met de Agenda Duurzaamheid zijn de lopende en toekomstige inspanningen voor de volgende thema's onder één samenhangende kapstok gebracht:

- klimaatbestendige stad, met als streven een klimaatbestendig Vlaardingen in 2050;
- duurzame energie, met als streven een klimaatneutraal Vlaardingen in 2050 met een betaalbare, betrouwbare, veilige en schone energievoorziening voor alle inwoners en bedrijven;
- waardebehoud van grondstoffen, met als doel meer hergebruik van grondstoffen in Vlaardingen en een lagere belasting van het milieu door restafval;
- schone lucht en duurzame mobiliteit, met als doel een betere luchtkwaliteit in Vlaardingen en minder uitstoot door verkeer en vervoer, terwijl de bereikbaarheid op peil blijft;
- duurzame gemeente en samenleving, met als streven dat duurzaamheid van alle Vlaardingers wordt.

Nieuwe investeringen moeten klimaatbestendig zijn en nieuwbouw moet voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen.

In het Masterplan voor District-U is uitgewerkt op welke wijze invulling wordt gegeven aan de duurzaamheidsambities (zie paragraaf 3.4).

2.5.14 Vlaardingen blijvend groen (2012)

In het groenbeleid is het uitgangspunt dat groen een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de identiteit van de stad. Groen is goed voor de gezondheid van de inwoners en draagt bij aan een prettige woon en werkomgeving. In de groenvisie (2012) wordt uitgegaan van:

- het stimuleren van het gebruik en de beleving van groen;
- het verbeteren van de groenstructuur en ruimtelijke identiteit;
- het vergroten van de biodiversiteit;
- een duurzame instandhouding van het bestaande en nieuw toe te voegen groen.

Bij nieuwe ontwikkelingen zijn zowel voor het reeds aanwezige groen als voor het nieuw aan te leggen groen uitgangspunten geformuleerd. Om voldoende kritische massa te hebben streeft Vlaardingen naar een aandeel groen en water van minimaal 10% van het oppervlak in de centrumstedelijke gebieden.

In het plan krijgt (het aansluiten bij) de groenstructuur een prominente plaats. Zie ook de paragrafen 3.2 en 3.4.

2.5.15 Nota Vlaardings Erfgoed (2017) en Kadernota Erfgoed Vlaardingen (2019)

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad van Vlaardingen de richtinggevende nota Vlaardings Erfgoed vastgesteld. In de erfgoednota beschrijft de gemeente het belang van het optimaal behouden, beschermen en benutten van het kwetsbare Vlaardingse erfgoed. Om dat te kunnen borgen moet het erfgoed bekend zijn, beheerd (kunnen) worden en toegankelijk zijn. De gemeente neemt daarin de regie, stuurt aan op samenwerking met derden en stelt middelen beschikbaar. Objecten die als Vlaardings erfgoed zijn bestempeld, hebben een beschermde status. In die gevallen kan handhaving worden ingezet als middel om het erfgoed goed te kunnen beschermen.

In de Kadernota Erfgoed Vlaardingen (2019) zijn de hoofdpunten van het erfgoedbeleid met beleidsmatige en financiële kaders onderbouwd. De gemeentelijke verantwoordelijkheid ligt bij de verzameling objecten waar de gemeente invloed op heeft doordat het in eigendom is, er regels aan gesteld kunnen worden en/of er subsidies kunnen worden verstrekt voor de instandhouding ervan. Het gaat over:

- cultuurhistorische structuren en elementen (landschappelijk en stedelijk);
- gebouwen en objecten (monumenten en beeldbepalende panden/objecten);
- bekende en verwachte archeologische vindplaatsen en vondsten;
- archiefbescheiden.

Om erfgoed te beschermen is in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen (zie artikel 10). Zie ook de paragrafen 5.12 en 5.13.

2.5.16 Horecanota (2010)

Met de Horecanota wordt gestreefd naar een ontwikkeling die aantrekkingskracht en kwaliteit van het wonen, werken, winkelen en verblijven in de gemeente versterkt.

Detailhandel, horeca en vermaak zijn belangrijk voor de Vlaardingse economie. Deze voorzieningen dragen bij aan de leefbaarheid van de stad en haar imago. Het horeca- en vermaakaanbod in de winkelcentra is momenteel te eenzijdig en sluit niet goed aan op de winkel- of verblijfsfunctie. De gemeente streeft voor de toekomst naar een kwaliteitsverbetering in detailhandel en horeca.

Bij de verdere uitwerking van de woningbouwplannen in het Maasgebied worden mogelijkheden van beperkte horeca-uitbreiding meegenomen.

Binnen de gemeente Vlaardingen zijn diverse typen horeca aanwezig. Om duidelijkheid te krijgen over welk type horeca zich ergens wel of juist niet kan vestigen, is een categorie-indeling gemaakt. Deze horeca-indeling is overgenomen in de begrippen.

Het plan maakt 1 horecavestiging uit categorie 3 (middelzware horeca) mogelijk en maximaal 5 horecavestigingen uit een lichtere categorie. In categorie 3 zitten de horecabedrijven waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en die voor een goed functioneren ook een gedeelte van de nacht geopend zijn. Daardoor kunnen zij een groter publiek aantrekken en daardoor aanmerkelijke hinder voor de omgeving met zich meebrengen. Zaken als een (grand)café, bierhuis, biljart- of poolcentrum en een proeflokaal vallen onder deze categorie. (N.B. Echter als het proeflokaal gecombineerd wordt met eten, valt het onder categorie 2). Zie verder ook paragraaf 5.3.2.

2.5.17 Visie openbare ruimte (2014)

De gemeente heeft samen met bewoners bepaald welke waarden in de openbare ruimte ertoe doen, waarden die belangrijk zijn en de stad aangenamer maken:

- Identiteit: een plek met een sterke identiteit, een eigen waarde, bijvoorbeeld door een bomenrij, prachte plek om te zitten of een fantastisch uitzicht.
- Gastvrij en bruikbaar voor iedereen: de buitenruimte moet uitnodigend zijn om elkaar te ontmoeten, te spelen en te bewegen, daarbij spelen veiligheid en comfort een belangrijke rol.
- Gezonde openbare ruimte: een aangename openbare ruimte is niet alleen goed voor bewoners en bezoekers, ook in aanraking komen met natuur is belangrijk voor de gezondheid.
- Duurzaam, door robuuste materialen en voorzieningen, samenwerking en innovatie zorgen we voor een duurzame (klimaatbestendige) leef- en werkomgeving.

2.5.18 Beleid hogere waarden Vlaardingen (2016)

Gemeenten hebben een zekere mate van beleidsvrijheid bij het vaststellen van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder. De gemeente Vlaardingen heeft beleid ontwikkeld om richting te geven aan deze beoordelingsvrijheid. Het hogere waardenbeleid heeft als uitgangspunt dat wonen op geluidbelaste locaties niet hoeft te leiden tot een toename van de geluidhinder. Het uiteindelijke doel is het zoveel mogelijk voorkomen of verminderen van (nieuwe) geluidhindersituaties in de gemeente. In algemene zin wordt bij het ontwerp van een plangebied gestreefd naar een goede afscherming van geluid door vorm en situering van de bebouwing.

Bij het vaststellen van een hogere waardenbesluit worden de volgende voorwaarden gesteld:

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

Voor alle voorwaarden geldt dat een gelijkwaardig of beter alternatief (minimaal dezelfde effecten) ook mogelijk is.

Deze voorwaarden gelden voor de geluidbronnen spoorweglawaaai en wegverkeerslawaaai, maar niet voor industrielawaaai.

In het beleid wordt onder een geluidluwe gevel verstaan:

- Een geluidbelasting van spoorwegen = 55 dB, en
- Een geluidbelasting van wegverkeer = 53 dB, waarbij de geluidbelasting van alle wegen zonder aftrek wordt opgeteld.

Het is mogelijk om (voor een gedeelte van een plan) gemotiveerd af te wijken van de bovenstaande voorwaarden. Het beleid gaat tevens in op de gecumuleerde geluidbelasting en de totale geluidbelasting.

2.5.19 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2019 en Strategie Klimaatadaptatie 2021

Deze bieden de kaders op het gebied van riolering en stedelijk water. Aan de hand van het grondwaterbeleid wordt gestreefd om nieuwbouw en de inrichting van de openbare ruimte zoveel mogelijk bestand te maken tegen de (geo)hydrologische situatie in Vlaardingen (zakkende polder met hoge grondwaterstanden) en de gevolgen van klimaatverandering (hevige neerslag, toename van kwel, droogte) en maaiveld dalend.

2.5.20 Verordening afvoer hemel- en grondwater Vlaardingen 2022

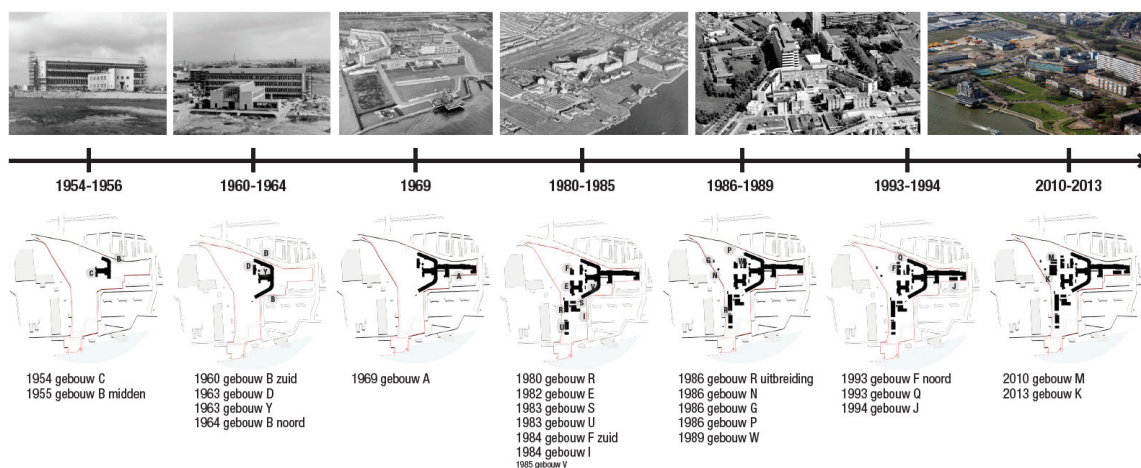
In de Verordening afvoer hemel- en grondwater Vlaardingen (Hemel- en grondwaterverordening) worden voorwaarden gesteld aan het lozen van afstromend hemelwater en overtollig grondwater op het rioleringsstelsel. Daarnaast is een verplichting opgenomen om bij nieuwbouw waterberging op particuliere percelen te realiseren. Het realiseren van waterberging bij nieuwbouw is noodzakelijk om Vlaardingen aan te passen aan het veranderende klimaat.

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie

3.1 Geschiedenis en ontwikkeling plangebied en omgeving

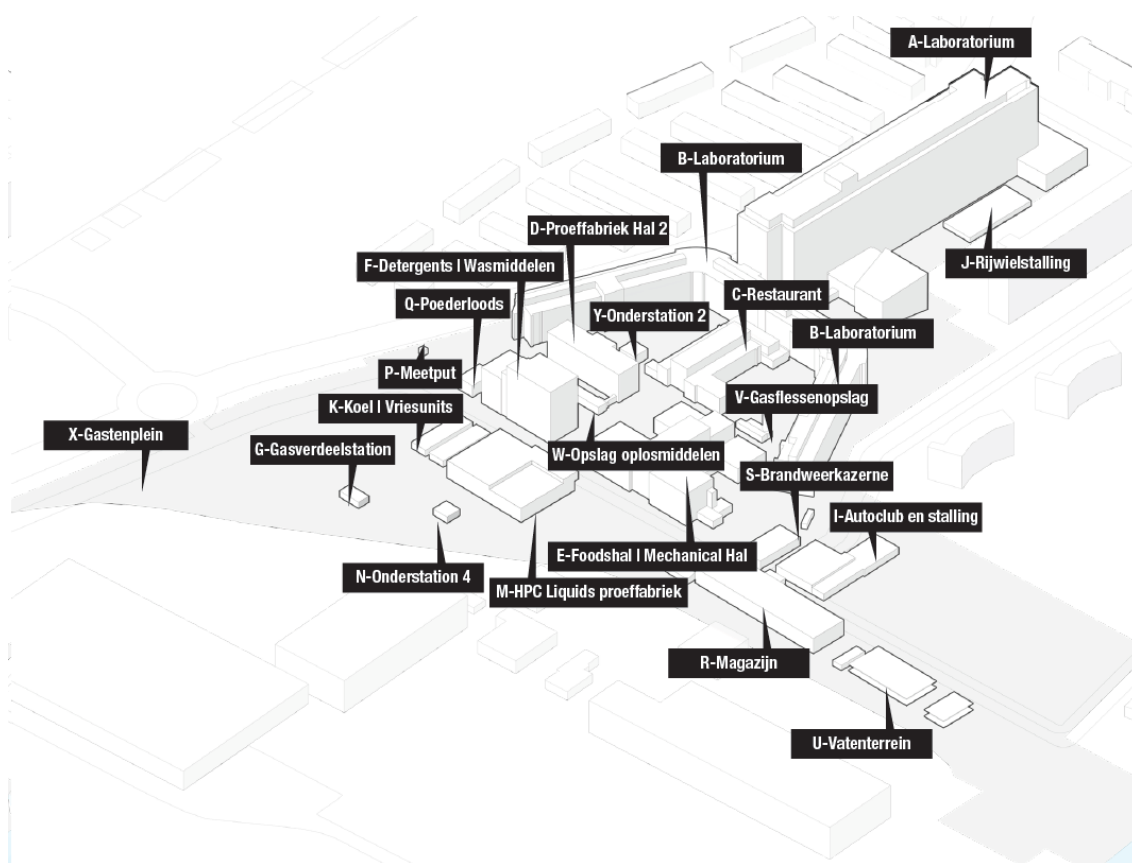
De geschiedenis van het plangebied loopt terug naar 1909 toen Levers Zeepmaatschappij het terrein in Vlaardingen kocht. Vanaf 1917 startte de maatschappij de productie van de klassieke Sunlight-zeep. In 1930 fuseerden de gebroeders Lever met de Margarine Unie tot Unilever.

Naast een plek van productie was het terrein ook vooral de zetel van de Research & Development afdeling, die ruim zestig jaar een bijdrage leverde aan het verbeteren en ontwikkelen van nieuwe producten voor Unilevers productenportefeuille. Het startsein voor de bestaande Unilevercampus werd in 1954 gegeven door de bouw van gebouw C, tegenwoordig bekend als het bedrijfsrestaurant van Unilever. Figuur 3.1 geeft een overzicht van de bebouwingsgeschiedenis op het Unileverterrein vanaf 1954.



Figuur 3.1 Bebouwingsgeschiedenis Unileverterrein (bron: Masterplan)

Tussen 1955 en 1969 werden de twee hoofdlaboratoria A en B gebouwd met onderzoeks- en kantoorfaciliteiten. Deze gebouwen zijn nog steeds beeldbepalend op het Unileverterrein. Tot aan 2013 bouwde Unilever verder aan de campus, met in totaal 20 panden in beheer. Figuur 3.2 geeft een overzicht van de bestaande bebouwing op het Unileverterrein.



Figuur 3.2 Bestaande bebouwing Unileverterrein (bron: Masterplan)

Het Unileverterrein sluit aan de westzijde aan op het terrein van de Van Adrighem Group. De Van Adrighem Group exploiteert hier een deel van haar kranenbedrijf Novadock (een kade aan de Nieuwe Maas waar op- en overslag van zware lading plaatsvindt), alsmede biedt zij huisvesting voor offshore bedrijven Boskalis en Mennens. Aan de westzijde ligt het Maaspark met het Deltahotel en de voormalige burgemeesterswoning (Maasboulevard 25) langs de waterlijn. Het park wordt momenteel gedomineerd door parkeerplekken en laagwaardig groen. Aan de noordzijde van het park staan drie appartementengebouwen aan de zuidzijde van de Olivier van Noortlaan. De appartementen kijken uit over het park richting het water. Tussen de Olivier van Noortlaan en het A-gebouw bevindt zich een woon- en kantoorgebouw. Voor dit gebouw bestaan plannen om het gebouw te transformeren naar een volledig woongebouw.



Figuur 3.3 Plangebied en omgeving (bron: Kadaster)

Aan de noordzijde wordt het Unileverterrein begrensd door de Deltaweg en de metrolijn tussen Rotterdam en Hoek van Holland verder naar het noorden. Tussen de Deltaweg en het spoor ligt het stationsgebied van Vlaardingen. In dit gebied lagen het gebouw van de voormalige LTS en een goederenemplacement met rangeerterrein en laad- en losterrein. Een deel van deze locatie is inmiddels in ontwikkeling als woningbouwlocatie.

3.2 Stedenbouwkundige structuur plangebied en omgeving

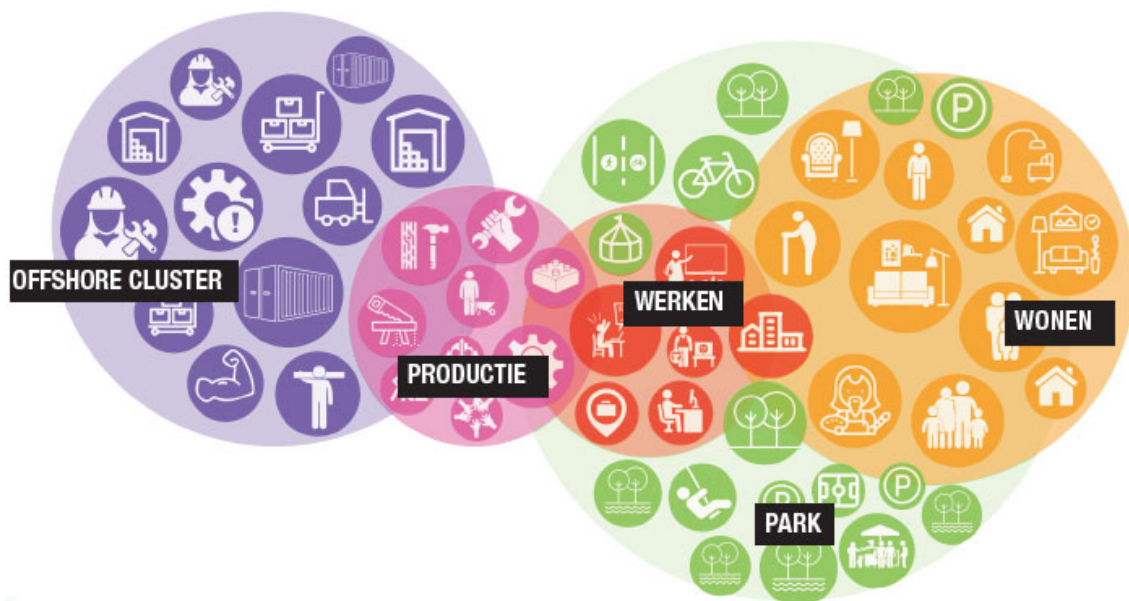
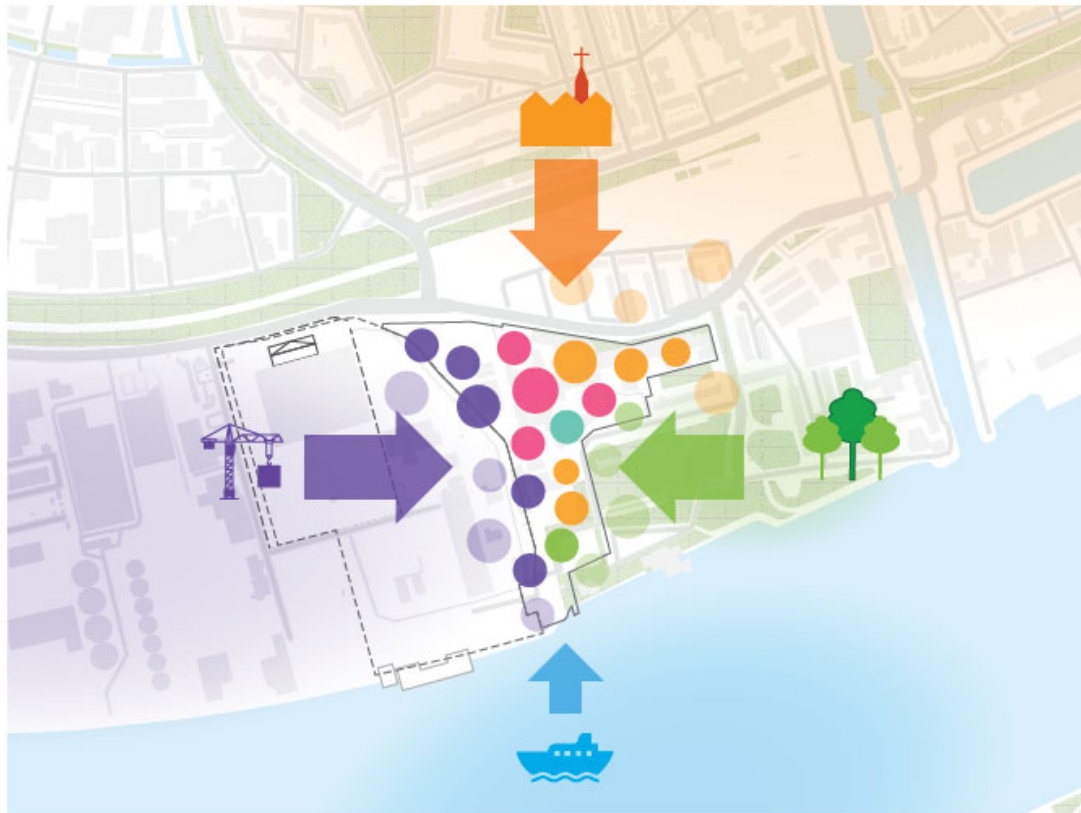
Door de Deltaweg, de metrolijn Rotterdam - Hoek van Holland en de dijk is Vlaardingen van de rivier de Nieuwe Maas afgesneden. Ten noorden van het spoor ligt het historisch stadscentrum. Aan de zuidzijde ligt een perifeer gebied waar industrie domineert. Op 28 januari 2004 is daarom door de gemeenteraad van Vlaardingen het Structuurplan Rivierzone vastgesteld. Dit Structuurplan biedt het formele beleidskader voor de revitalisering van de Rivierzone. Binnen de Rivierzone moet de stad Vlaardingen een verbinding krijgen met de rivier. In dit gebied vindt daarom een transformatie plaats van bestaand bedrijfengebied tot hoogwaardig woon-, werk- en verblijfsgebied.

Het Unileverterrein ligt aan de rivieroever, op de overgang van de historische stad, het Maaspark, bedrijvigheid en grootschalige industrie aan de overzijde van de Nieuwe Maas. Het terrein heeft een groot volume in relatie tot de plek in de stad en omgeving, met een functionele opzet en weinig aandacht voor de ruimte tussen de gebouwen. Vanwege de aard van de werkzaamheden die hier plaatsvonden is de campus lange tijd voor het grootste deel afgesloten geweest, uitsluitend toegankelijk voor medewerkers. Dit uitte zich ook in de uitstraling van het gebied: gesloten gevels, een enkele entree, relatief veel hekwerk en een minimale verbinding met de omgeving.

De unieke ligging van het Unileverterrein in Vlaardingen tussen de historische stad, park, rivier, bedrijvigheid en industrie biedt kansen om de verschillende delen van de stad met elkaar te verknopen en een vliegwiel te zijn voor de herontwikkeling van de Rivierzone. Het Masterplan dat in opdracht van de Van Adrighem Group voor het Unileverterrein ('District-U') is opgesteld vormt de basis voor de ontwikkeling. De visie bestaat uit het realiseren van een goede overgang tussen bedrijvigheid, de stad, het park en het groen.

3.3 Visie op de gewenste ontwikkeling

Eenzijds bestaat de potentie en wens van de gemeente om bedrijvigheid en werkgelegenheid in het gebied te behouden en versterken en anderzijds om een woonprogramma te ontwikkelen en de kwaliteit van de publieke ruimte te verbeteren. Om de overgang tussen deze twee zo goed mogelijk te organiseren, gaat het Masterplan uit van een 'programmatische keten'.



Figuur 3.4 Visie op gebruik als schakelpunt tussen stad, bedrijvigheid, rivier en park (bron: Masterplan)

Stap voor stap wordt de verbinding gelegd tussen bedrijvigheid en de stad. Aan de westzijde is bedrijfsmatige invulling voorzien, gericht op offshore-gerelateerde activiteiten in aansluiting op de bestaande activiteiten van de Van Adrighem Group en de andere, op offshore gerichte bedrijven zoals Boskalis en Mennens. Aan de oostzijde wordt een woon- en woonwerkdeel gerealiseerd met daartussen als verbinding een 'publieke productiezone' met ruimte voor werken, maken, creatieve productie en ontwikkeling, onderwijs, zorg en voorzieningen met een publiek karakter. In het verlengde van het park is aan de zuidzijde een gedeelte gereserveerd voor primair wonen. Door de losse verkaveling, een lage dichtheid en een lage bouwhoogte aan de zijde van de rivier loopt het park door richting de nieuwe ontsluitingsweg in het westen en de Nieuwe Maas in het zuiden.

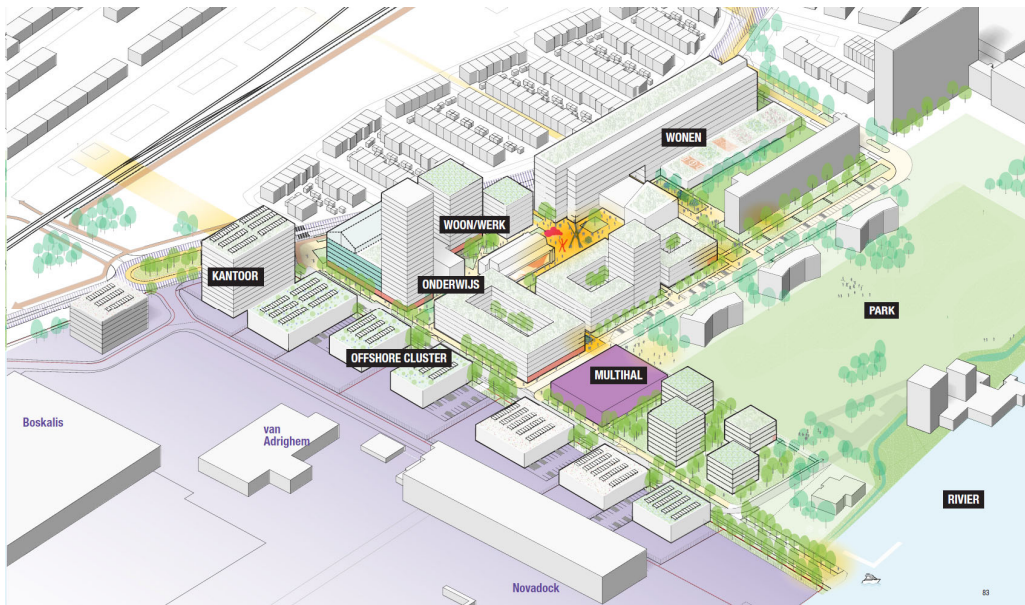
District-U wordt samen met andere ontwikkelingen in de Rivierzone onderdeel van het stadscentrum, waarmee Vlaardingen zich als stad aan de rivier kan profileren. De nieuwe stadswijk is complementair en niet concurrerend aan de historische binnenstad. De Rivierzone is een plek voor ontwikkeling en innovatie met wat meer ruimte. In het Masterplan worden 10 potenties voor de Rivierzone onderscheiden, die de basis vormen voor het Masterplan:

1. Optimale verbinding stad en rivier
2. Stedelijk park met allure
3. Maximaal gebruik regionale bereikbaarheid (metro en water)
4. Volwaardige en dynamische stadswijk
5. Intermediair tussen stad en haven
6. Aanjager van werkgelegenheid en onderwijs
7. Programmatische pool met regionale betekenis
8. Onderdeel recreatieve rivierroute
9. Herkenbaar rivierfront
10. Hernieuwbare en efficiënte energievoorziening

3.4 Masterplan District-U

Met het Masterplan is de basis gelegd voor een dynamische, diverse en intieme stadswijk op het grensvlak van stad en haven. Het Masterplan is vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

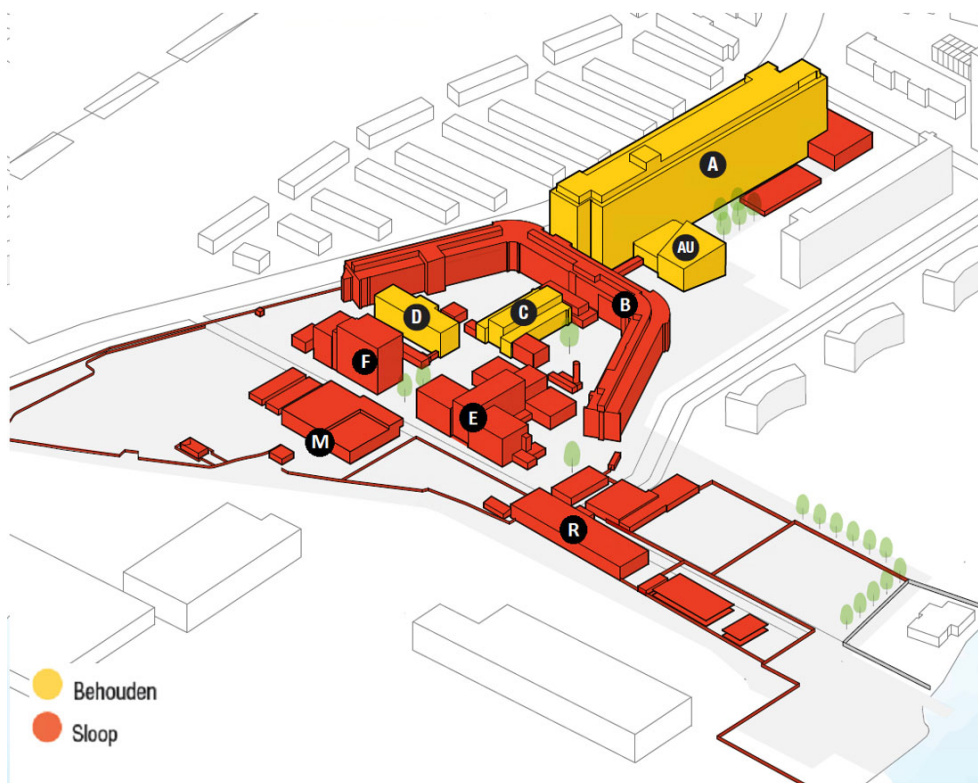
- houden wat kan, slopen wat moet;
- een heldere ontsluitingsstructuur die aanhaakt op de omgeving en bijdraagt aan het verbeteren van de structuur van de Rivierzone;
- een duidelijke programmatische zonering binnen het ruimtelijke raamwerk;
- een open structuur van robuuste volumes met een autovrij tussengebied;
- een menselijk, prettig en divers district.



Figuur 3.5 Masterplan District-U

Te behouden en te slopen bebouwing

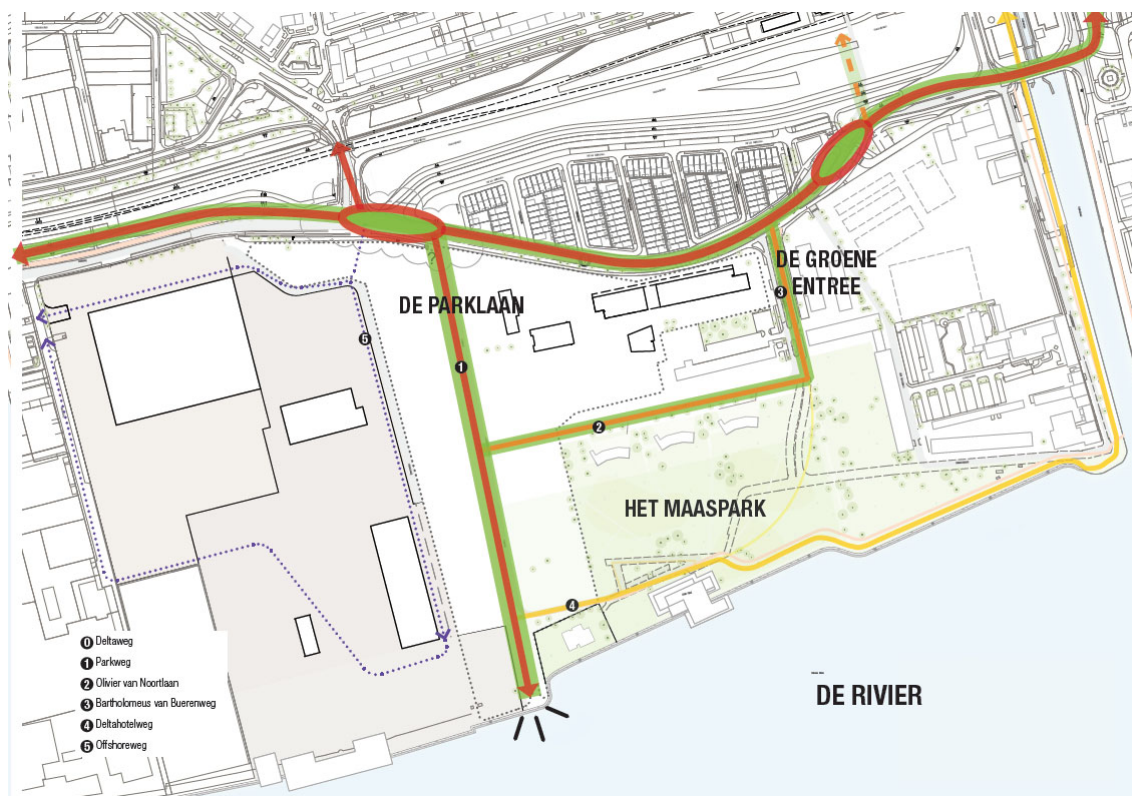
De gebouwen op het Unileverterrein zijn allemaal beoordeeld op bruikbaarheid en bouwkundige staat, stedenbouwkundige kwaliteit en architectonische waarde. Resultaat hiervan is het behoud van het hoofdgebouw langs de Deltaweg (gebouw A), de bedrijfskantine (gebouw C) en de voormalige proeffabriek (gebouw D) en het auditorium. De overige gebouwen worden - eventueel na tijdelijk gebruik - gesloopt. Ook het B-gebouw ('kom'-gebouw) wordt gesloopt om een sterke barrière richting de stad en park/rivier op te heffen en om het wenselijke, gevarieerde programma met scholen, techniek en zorg in te passen. Een overzicht van de te behouden en te slopen bebouwing is weergegeven in figuur 3.6.



Figuur 3.6 Te behouden en te slopen bebouwing (bron: Masterplan)

Ontsluitingsstructuur

De opzet van District-U is een veilig en verkeersluw milieu, met prioriteit voor langzaam verkeer. De hoofdontsluiting wordt gevormd door een nieuwe noord-zuidverbinding: de 'Parklaan' (zie figuur 3.7). De Parklaan geeft toegang tot het plangebied en het Maaspark, met zicht op de rivier. Logistiek verkeer maakt gebruik van de toegangsweg ten westen van het offshorecluster ('Offshoreweg' in figuur 3.7), waardoor logistiek en overig verkeer zo veel mogelijk van elkaar wordt gescheiden en fiets- en voetverkeer prioriteit kan krijgen op de kruising voor maximalisatie van de verbinding met de stad. De wijze waarop de Parklaan en de ontsluitingsweg voor het offshorecluster precies zullen aantakken op het omliggende wegennet wordt op dit moment uitgewerkt. Het plangebied blijft vanaf de Deltaweg ook bereikbaar via de Bartholomeus van Buerenweg/ Olivier van Noortlaan en de Maasboulevard. Deze ontsluiting is ondergeschikt aan de hoofdontsluiting via Parklaan. Door het versmallen van de rijbaan en vergroenen van de Olivier van Noortlaan krijgt de straat het karakter van bestemmingsverkeer en wordt het parkkarakter vergroot. De bestaande woningen aan de Olivier van Noortlaan kunnen zowel via deze route als via de Parklaan worden bereikt. De Deltahotelweg (nr. 4 in figuur 3.7) is hoofdzakelijk bedoeld voor fietsers en voetgangers en het bestemmingsverkeer voor het Deltahotel en de burgemeesterswoning.

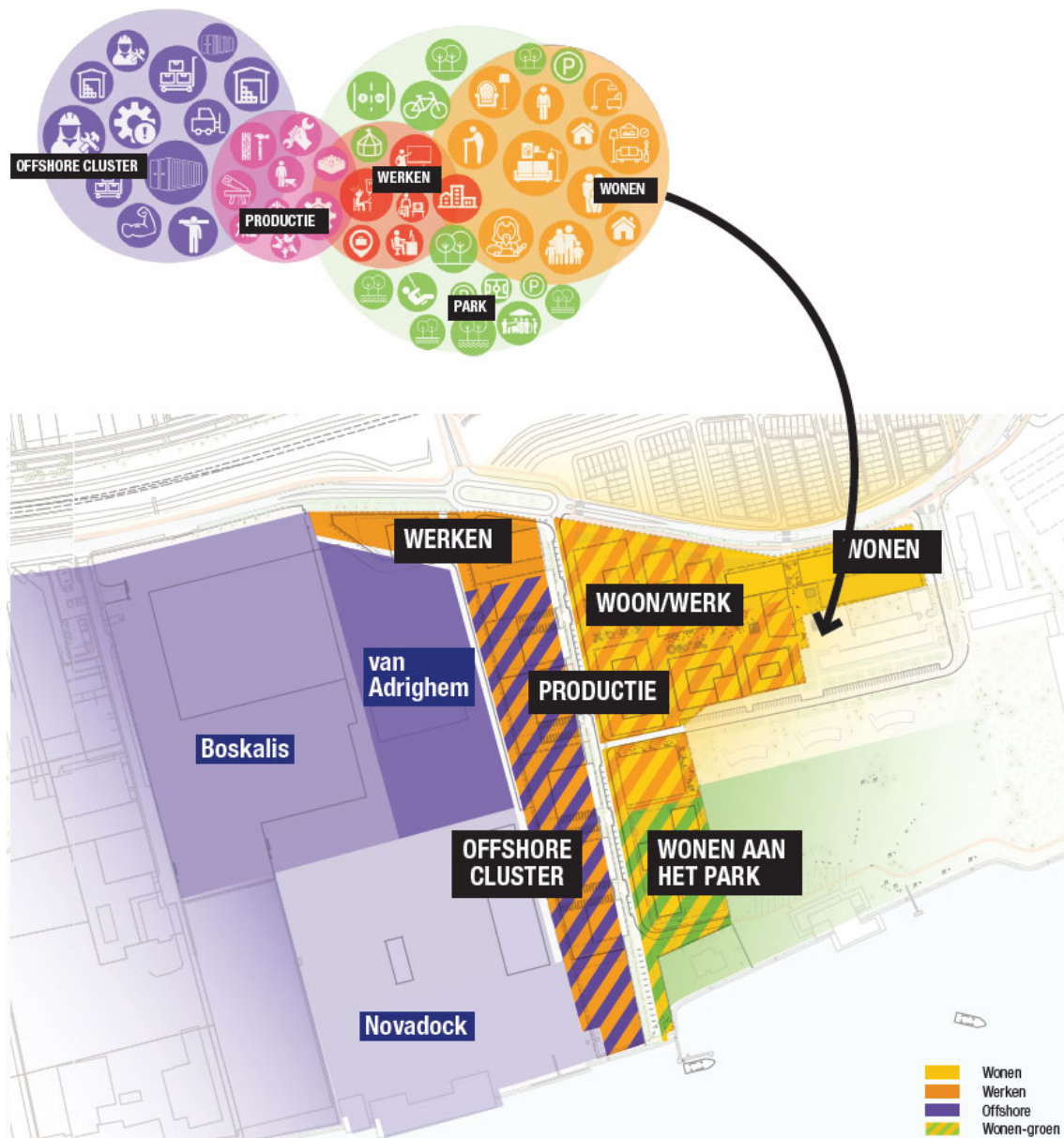


Figuur 3.7 Beoogde ontsluitingsstructuur (bron: Masterplan)

Programmatistische zonering

Zoals beschreven in de visie op de ontwikkeling (paragraaf 3.3) gaat het Masterplan uit van een heldere programmatistische zonering (zie figuur 3.8):

- het meest westelijk ligt het 'offshorecluster';
- kantoren langs de Deltaweg ter hoogte van het kruispunt met de Van Beethovensingel, op de kop van het offshorecluster;
- transformatie van gebouw A tot woongebouw;
- een 'stedelijke productiezone' tussen de offshorezone en het A-gebouw;
- een groen woongebied in aansluiting op het park, ten zuiden van de productiezone.



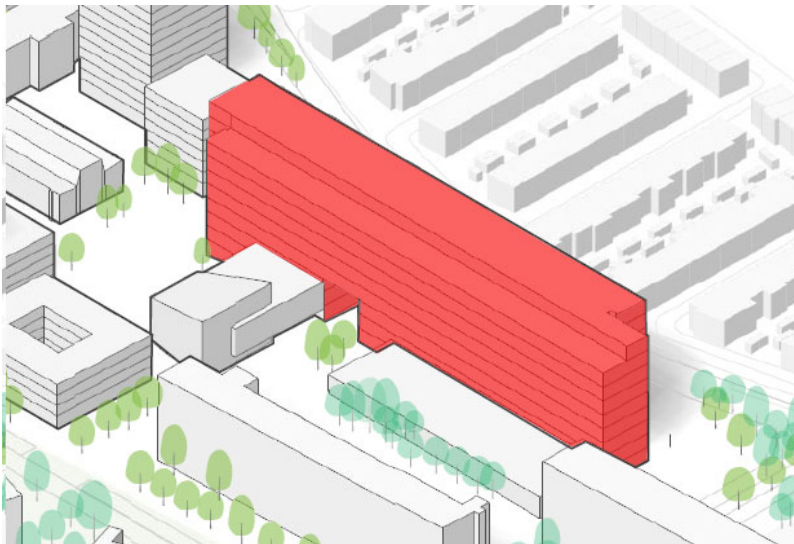
Figuur 3.8 Programmatische zonering binnen ruimtelijk raamwerk (bron: Masterplan)

Offshorecluster

Het offshorecluster betreft een strook met reguliere en offshorebedrijvigheid als overgang tussen het bestaande terrein van de Van Adrigem Group en het stedelijk programma. Voor optimalisatie van deze zone is een deel van het huidige bedrijventerrein van Van Adrigem betrokken bij het offshorecluster zodat er ruimtelijk voldoende grote eenheden bedrijvigheid gerealiseerd kunnen worden. Gestreefd wordt naar een kwalitatief goede uitstraling richting de nieuwe weg en de nieuwe stadswijk. Specifiek is binnen dit cluster dienstverlening en productie ten behoeve van de bedrijven toegestaan waarbij de voorkeur uitgaat naar bedrijven die leveren aan de offshore industrie, voortbouwend op de reeds aanwezig offshore-bedrijvigheid aan de westzijde van het Unileverterrein. Binnen de bedrijfsfunctie is overeenkomstig provinciaal beleid maximaal 50% kantoorruimte toegestaan. Binnen het noordelijke deel van het offshorecluster wordt ingezet op de eventuele mogelijkheid van een (zelfstandige) kantoorontwikkeling.

Woongebouw A

Het A-gebouw wordt getransformeerd naar wonen. Centraal in het gebouw zal een fysieke of visuele doorgang c.q. opening worden gemaakt om de noord-zuidverbindingen tussen stad en rivier en de toegankelijkheid tot het gebied en het auditorium te versterken. Op de begane grond en 1^e en 2^e verdieping zijn ook dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen en activiteiten toegestaan ten behoeve van een levendige plint.



Figuur 3.9 Gebouw A

Stedelijke productiezone

Tussen de offshorezone en gebouw A komt de stedelijke productiezone. Deze zone vormt het bruisend hart van de ontwikkeling. Dit kan een gebied worden waar wonen, werken, onderwijs en stedelijke voorzieningen samenkomen en waar start-ups en makers de ruimte krijgen om initiatieven te ontplooiën. Het bestaande auditorium (aan de zuidzijde verbonden met gebouw A) biedt hierbij kans om een karakteristieke faciliteit te ontwikkelen met overdag congresfaciliteiten en 's avonds culturele activiteiten. De bestaande gebouwen C en D bieden kans voor ruimte voor ontmoeting, maken/werken en horeca.



Figuur 3.10 Stedelijk wonen

Groen woongebied

Naast het Maaspark, ten zuiden van de productiezone, wordt een woongebied ontwikkeld met een groener karakter. Hier zijn luxere woonblokken voorzien. De bouwblokken zijn hier lager en tussen de gebouwen wordt het park doorgetrokken tot aan de Parklaan.



Figuur 3.11 Parkwoningen

Voor woningbouw aansluitend op de parkwoningen in het groene woongebied geldt een maximale bouwhoogte van 18 meter.

Bouwvolume

In het Masterplan is op basis van een mogelijke invulling een aanzet gegeven tot bouwgrenzen en hoogtematen (zie figuur 3.12).



Figuur 3.12 Mogelijke invulling Masterplan

Beeldkwaliteit

In het Masterplan zijn de planologische, programmatische en ruimtelijke uitgangspunten uiteengezet. Hierin is op diverse plaatsen aangegeven hoe om dient te worden gegaan met beeldkwaliteit. Dit is inmiddels vastgelegd in toetsingscriteria door Welstand (zie bijlage 4). De Welstandscommissie is akkoord met deze toetsingscriteria. De toetsingscriteria zullen nog worden vastgesteld door de gemeenteraad, zodat Welstand haar welstandstoetsing kan uitvoeren bij aanvragen van omgevingsvergunning voor diverse bouwplannen. Er wordt een nauwe, collegiale samenwerking tussen Welstand en de interne supervisor van District-U voorzien, waarover nader overleg met Welstand en de gemeente Vlaardingen zal plaatsvinden. Verder zal de openbare ruimte in een Inrichtingsplan worden uitgewerkt.

Openbare ruimte

Anders dan nu het geval is het terrein straks nagenoeg geheel toegankelijk voor publiek. De openbare ruimte is een integraal onderdeel van het karakter van District-U. Dit uit zich ondermeer in tussenruimten met een netwerk van straten met een groen karakter, alzijdige gebouwen met een open uitstraling en waar mogelijk een natuurlijke overgang tussen binnen en buiten. Het publieke domein concentreert zich rond een centraal plein.

De belangrijkste structuur binnen het plangebied is vastgelegd door een nieuwe ontsluitingsweg en de bestaande Olivier van Noortlaan. De Parklaan vormt de nieuwe centrale as door het plangebied. Werkverkeer wordt van woonverkeer gescheiden door een aparte aansluiting op de Deltaweg te gebruiken voor de logistieke ontsluiting van de bedrijvigheid aan de westzijde van het offshorecluster.

Binnen de wegenstructuur is gezocht naar een passende dichtheid voor het gebied met een geleidelijke overgang van de bedrijfsbebouwing naar meer stedelijke programma's. Door het hele gebied liggen paden en groenvlakken. De dichtheid verschilt per cluster. Bouwblokken worden compact vormgegeven voor gunstige zon- en daglicht condities in de publieke ruimte. In het hart van het gebied is een centraal plein beoogd, waarin verschillende verblijfs- en ontmoetingsplekken in een groene setting worden gefaciliteerd (zie figuur 3.13). Ten noorden van de Olivier van Noortlaan zijn de school, auditorium en centrale horeca- en ontmoetingsplekken de aanjager. Verder naar het zuiden is aan het einde van de Parklaan een uitkijkpunt over de Nieuwe Maas voorzien.



Figuur 3.13 Impressie mogelijke inrichting centrale openbare ruimte (bron: Masterplan)

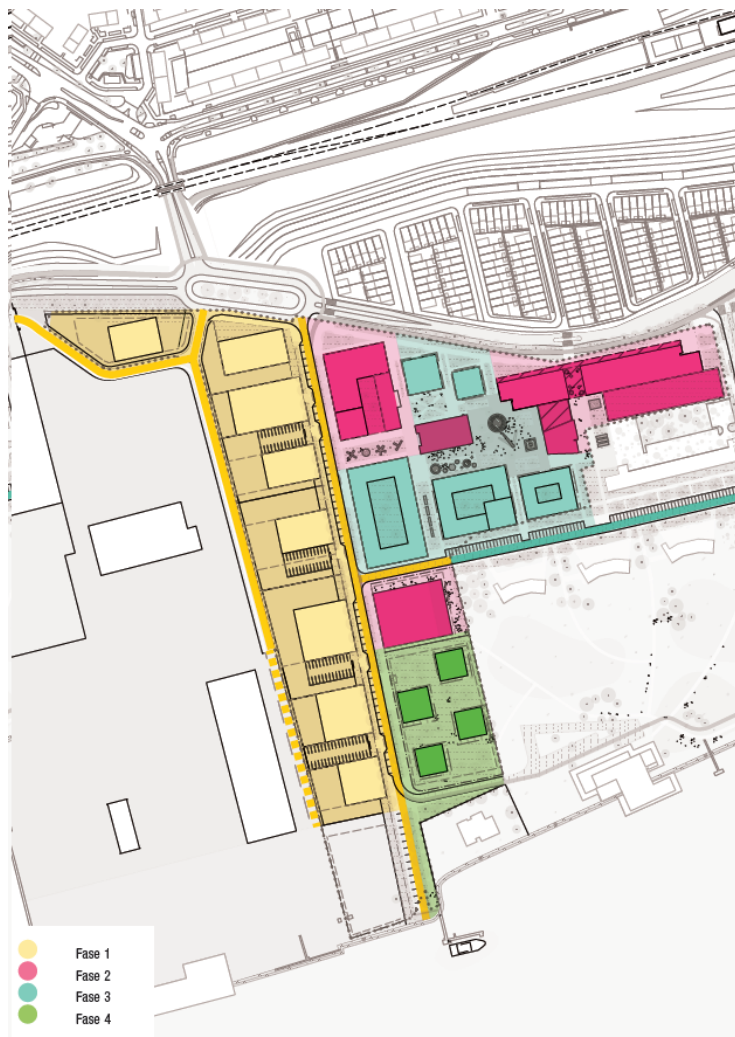
Parkeren wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost, aan de randen van het gebied. Op deze manier kan het centrale gebied autoluw worden gehouden. Binnen het offshorecluster zal bij de bedrijven op maaiveldniveau worden geparkeerd. Daarnaast gaat het plan uit van de realisatie van een flexibel parkeergebouw binnen de bedrijvenstrook die ook voor de andere functies in het plangebied kan worden gebruikt. Bij de woningen worden stallingsgarages gerealiseerd. Langs het park wordt het parkeren zoveel mogelijk ondergronds opgelost, zodat de openbare ruimte zo groen mogelijk ingericht kan worden. De zone met parkwoningen vormt zo een extensie van het Maaspark.

Fasering

De beoogde fasering en snelheid van de ontwikkeling is afhankelijk van marktomstandigheden. Allereerst zullen incurante en onbruikbare objecten worden gesloopt. Tijdelijk bruikbare objecten zullen zo lang mogelijk worden behouden en gebruikt. Ook zal de aansluiting op de Deltaweg en het groene Maaspark zo snel mogelijk worden gerealiseerd, eventueel in een tijdelijke tussenvorm.

Het offshorecluster sluit aan op het bestaande bedrijventerrein en zal vraaggestuurd worden ontwikkeld. Bestaande gebouwen zullen allereerst worden getransformeerd in combinatie met de ontwikkeling van het onderwijscluster. Daarna worden de woningbouwblokken tussen Olivier van Noortlaan en Deltaweg ontwikkeld, gevolgd door de ontwikkeling van de parkwoningen aan de zuidzijde.

Een globale indicatie van de beoogde fasering is weergegeven in figuur 3.14.



Figuur 3.14 Indicatie beoogde fasering (bron: Masterplan)

Duurzaamheid en energie

Ecologische en sociaaleconomische duurzaamheid zijn de uitgangspunten van de ontwikkeling. Het streven voor de herontwikkeling van het Unileverterrein is dat ten minste wordt voldaan aan de volgende uitgangspunten:

- aardgasvrij en vrij van fossiele energiebronnen;
- meenemen van de BENG-eisen in het ontwerp;
- klimaatadaptief door waterberging voor bewatering van vegetatie als buffer voor droge perioden en zo veel mogelijk vergroening om hittestress tegen te gaan, in de openbare ruimte en tuinen en op daken;
- natuurinclusief bouwen: zoveel mogelijk de mogelijkheden voor flora en fauna opnemen in de ontwerpen voor gebouwen en/of het gebied (in de quickscan uitgevoerd door Habitus (opgenomen in bijlage 13) zijn de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen geïnventariseerd en toegelicht;
- circulariteit bij sloop en nieuwbouw.

3.5 Vertaling naar bestemmingsplan

Met het Masterplan als verktrekpunt is gekozen voor een bestemmingsplan dat waar mogelijk globaal is, maar dat wel de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten en de milieukundige randvoorwaarden vastlegt. Na afronding van het Masterplan zijn er op onderdelen nieuwe inzichten en ontwikkelingen geweest, die zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

In deze paragraaf zijn de belangrijkste keuzes ten aanzien van het programma, de bouwmogelijkheden en de ontsluitingsstructuur vermeld.

Programma

Het beoogde programma is als volgt:

- 805 woningen; de optelsom van het maximale aantal woningen binnen de verschillende clusters c.q. bestemmingen bedraagt 940. Ten behoeve van de flexibiliteit in het programma kunnen woningaantallen binnen de verschillende clusters worden uitgewisseld zolang het totale aantal woningen niet boven de 805 uitkomt;
- 180 zorgwoningen;
- zelfstandige kantoorruimte, met een maximum van 1.000 m² per vestiging;
- offshorecluster met ruimte voor bedrijfsmatige activiteiten (circa 2 ha);
- 5.000 m² aan onderwijsvoorzieningen (en eventueel 4.000 m² extra als daar aanleiding toe is, via een wijzigingsbevoegdheid);
- extra functies op de onderste lagen van woongebouwen:
 - a. bedrijvigheid (maximaal categorie 2);
 - b. 200 m² detailhandel;
 - c. dienstverlening;
 - d. maximaal 6 horecavoorzieningen;
 - e. maatschappelijke voorzieningen (waaronder cultuur, sport en recreatie, zorg en kinderopvang).

Bouwmogelijkheden

Omdat gebouw A gehandhaafd blijft, is ter plaatse van dit cluster het vigerende bouwvlak met de geldende hoogtematen overgenomen. Wel is direct ten oosten van gebouw A, ter plaatse van het bestaande ketelhuis, een grotere bouwhoogte (18 meter) opgenomen, teneinde hier woningbouw mogelijk te maken.

Voor de overige clusters komen de bouwvlakken op de verbeelding overeen met de bestemmingsvlakken. Op deze manier is sprake van maximale flexibiliteit. Uitzondering vormt een strook langs de Deltaweg aan de noordzijde van het plangebied. De bestaande rooilijn van gebouw A is doorgetrokken in westelijke richting zodat bebouwing niet dicht bij de Deltaweg kan worden gerealiseerd.

Om te voorkomen dat bouwvlakken volledig worden bebouwd, zijn (waar nodig) maximum bebouwingspercentages opgenomen. Het maximum bebouwingspercentage hangt samen met het beoogde open karakter van het cluster. Zo is het maximum bebouwingspercentage van het groene woongebied in het zuiden lager (65%) dan het bebouwingspercentage van de stedelijke productiezone (100% met uitzondering van de strook langs de Deltaweg). In de stedelijke productiezone is een grotere dichtheid aan functies mogelijk, aansluitend op de bestaande stad.

De maximale bouwhoogten van de toekomstige bebouwing zijn gebaseerd op een oost-west zonering. Langs de rivier is - voortbouwend op de lagere dichtheid - uitgegaan van een lagere bouwhoogte. De maximale bouwhoogte binnen het groene woongebied loopt op van 18 meter langs de rivier tot 21 meter langs de Olivier van Noortlaan. Langs de Deltaweg en ter plaatse van de stedelijke productiezone geldt een maximale bouwhoogte van 24 meter. Deze hoogte is gebaseerd op de hoogte van het bestaande gebouw A. Om stedenbouwkundig de overgang tussen het grote volume van gebouw A en de omliggende en nieuwe bebouwing te realiseren, zijn centraal in het plangebied hoogteaccenten mogelijk gemaakt van 50 meter en 70 meter. Deze hoogteaccenten zijn gekoppeld aan een maximale oppervlaktemaat. Door de hogere bebouwing in het noorden en een trapsgewijze verlaging naar het zuiden hebben zo veel mogelijk bewoners een goed zicht op het park en de rivier.

Via een koppeling in de planregels met het hogere waardenbesluit en het Stap 3-besluit en de daarbij behorende voorwaarden en maatregelen is geborgd dat bij de verdere uitwerking sprake is van akoestische gunstige bouwblokken (veelal in carré-vorm).

Ontsluiting

In het Masterplan zijn twee mogelijke varianten opgenomen van het gebied (een ovonde ter plaatse van de aansluiting Deltaweg - Van Beethovensingel of een rotonde in combinatie met een T-aansluiting). Na afronding van het Masterplan is op basis van een integrale afweging uiteindelijk gekozen voor een andere voorkeursvariant, waarbij het plangebied wordt ontsloten via 2 met VRI-geregelde aansluitingen. Het bestemmingsplan gaat uit van deze voorkeursvariant (zie hoofdstuk 4 voor een nadere toelichting op de ontsluiting van het gebied).

Hoofdstuk 4 Verkeer en vervoer

4.1 Algemeen

Verkeer en vervoer legt een aanzienlijk beslag op de ruimte in de stad. De verkeersruimte, zowel in termen van ontsluiting als benodigde parkeerplaatsen, resulteert vaak in een grote ruimteclaim in de openbare ruimte. De Visie Openbare Ruimte (2014) en het Actieplan Mobiliteit (2018) geven richting om zo efficiënt mogelijk met ruimte om te gaan, waarbij de verkeersaspecten in voldoende mate zijn geborgd en de ruimtevraag in de openbare ruimte zo evenwichtig mogelijk wordt verdeeld. Bij een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling zoals deze is het zaak om op een slimme manier met mobiliteit om te gaan. Het Actieplan Mobiliteit, met als motto “Vlaardingen bereikbaar, veilig en gezond”, en de Beleidsregel parkeernormen (2019) geven daarvoor aanknopingspunten.

De herontwikkeling van het voormalige Unileverterrein biedt kansen waar het gaat om de stedelijke verdichtingsopgave en de mobiliteitstransitie. Daarbij is de ligging op korte afstand van het metrostation Vlaardingen Centrum en de veranderende rol daarvan in het regionaal vervoersnetwerk van groot belang. Het prioriteren van fiets- en voetverkeer en beperken van het autoverkeer en ook het ruimtegebruik van de auto's binnen het plangebied vormen uitgangspunten voor de herontwikkeling van het gebied. Hierbij speelt het delen van (elektrische) mobiliteit een belangrijke rol. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de mobiliteitsvisie, de te verwachten effecten en de wijze waarop daar in het bestemmingsplan mee wordt omgegaan. Achtereenvolgens komen het autoverkeer, langzaam verkeer, openbaar vervoer en parkeren aan de orde. Daarbij wordt zowel gekeken naar het plangebied zelf als naar het grotere geheel van de Rivierzone, waar het plangebied toe behoort. In de Rivierzone zijn naast de ontwikkeling van de locatie Maasboulevard/Westhavenkade de komende jaren nog meer ruimtelijke ontwikkelingen voorzien, die eveneens van invloed zijn op de verkeersontsluiting en -afwikkeling van het gebied als geheel en op de bereikbaarheid ervan. In het MER Rivierzone Vlaardingen (bijlage 22) zijn de gevolgen van alle ontwikkelingen binnen de Rivierzone in samenhang in beeld gebracht. In deze paragraaf is een overzicht opgenomen van de belangrijkste resultaten en conclusies uit het MER.

4.2 Autoverkeer

Huidige ontsluiting

In de huidige situatie wordt het plangebied vanaf de Deltaweg/Galgkade ontsloten via de route Bartholomeus van Buerenweg, Olivier van Noortlaan. In het gemeentelijke Actieplan Mobiliteit zijn de Deltaweg en Galgkade aangeduid als 'gebiedsontsluitingswegen'. De Bartholomeus van Buerenweg en de Olivier van Noortlaan zijn aangeduid als erftoegangswegen. De Bartholomeus van Buerenweg heeft thans nog een maximumsnelheid van 50 km/h, deze wordt teruggebracht naar 30 km/h. De categorie-indeling van het wegennet in gebiedsontsluitingswegen (50 km/u) en erftoegangswegen (30 km/u) is een belangrijke bouwsteen van Duurzaam Veilig. Hierbij worden functie, vormgeving en gebruik van de weg op elkaar afgestemd. Waar bij gebiedsontsluitingswegen de nadruk ligt op het bereikbaar houden en vlot afwikkelen van het verkeer, ligt bij erftoegangswegen de nadruk meer op de toegankelijkheid en de verblijfsfunctie. Hoewel de Galgkade aangeduid is als gebiedsontsluitingsweg, wordt in het Actieplan Mobiliteit voor de Galgkade tussen de Bartholomeus van Buerenweg en de Oosthavenkade ingezet op het beperken van het doorgaand verkeer. Hierdoor wordt de barrièrewerking tussen de Rivierzone en de stad vermindert en verbetert het verblijfsklimaat.

Verkeersgeneratie

Het bestemmingsplan maakt een gevarieerd programma mogelijk met ruimte voor wonen, bedrijvigheid en andere voorzieningen. In het verkeersmodel dat ten grondslag ligt aan het MER en de verschillende milieuonderzoeken is uitgangspunt gehanteerd dat het bestemmingsplan tot een maximale verkeersgeneratie van 5.408 mvt/etmaal (op een gemiddelde werkdag). Leidt Het bestemmingsplan biedt de nodige flexibiliteit waarbij de verkeersgeneratie kan variëren. In bijlage 5 is de verkeersgeneratie van een aantal programmatische varianten in beeld gebracht waarbij de verkeersgeneratie in geen geval hoger is dan de 5.408 mvt/etmaal die in het verkeersmodel als uitgangspunt is gehanteerd. Zeker waar het gaat om de plintfuncties is de bandbreedte aan mogelijke verkeersgeneraties echter dermate groot dat het wenselijk is om hier in het bestemmingsplan voorwaarden aan te verbinden. Om deze reden is de maximale verkeersgeneratie in de planregels vastgelegd (artikel 18.3). In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunningen wordt op basis van de concrete bouwplannen en programmatische uitgangspunten getoetst aan deze voorwaarde.

Rekening houdend met de verkeersgeneratie van de voormalige activiteiten van Unilever is de netto verkeersstroom overigens aanzienlijk beperkter. De verkeersgeneratie van Unilever bedroeg tussen de 2.500 en 3.000 mvt/etmaal. Dat betekent dat de netto toename ten gevolge van de herontwikkeling van het plangebied 2.400 tot 2.900 mvt/etmaal bedraagt.

Toekomstige ontsluiting

Mogelijke varianten

Bij de totstandkoming van het masterplan zijn verschillende varianten voor de toekomstige aansluiting van het plangebied op de Deltaweg ter hoogte van de Van Beethovensingel onderzocht. Daarbij zijn de volgende varianten in beeld gebracht en afgewogen:

- voorrangskruispunt
- enkelstrooksrotonde
- turbotronde, al dan niet in combinatie met een voorrangskruispunt (T-aansluiting) voor de Parklaan
- VRI-kruispunt (met verkeerslichten geregeld)
- ovale rotonde

De verschillende varianten zijn niet alleen beoordeeld op basis van verkeerskundige criteria, maar er heeft ook een beoordeling plaatsgevonden vanuit het oogpunt van stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit. Dat heeft niet geleid tot één duidelijke voorkeursvariant:

- Voor de ontsluiting van District-U gaat de verkeerskundige voorkeur uit naar een rotondevorm boven een met verkeerslichten geregelde kruising (VRI-kruising). Het aantal aansluitingen op de Deltaweg dient beperkt te blijven, waardoor een gezamenlijke aansluiting van bedrijven en het verblijfsgebied de voorkeur geniet. Een enkel kruispunt geniet ook vanuit het Actieplan Mobiliteit (verkeersbeleid) de voorkeur. Een enkelstrooksrotonde heeft voldoende capaciteit, een meerstrooksrotonde en VRI-kruising zijn robuust (restcapaciteit).
- De stedenbouwkundige voorkeur ligt bij een dubbele ontsluiting van het plangebied op de Deltaweg. De bedrijven worden ontsloten ter hoogte van de Van Beethovensingel, District-U ten oosten van het kruispunt bij de nieuw te realiseren Parklaan. Voor de dubbele ontsluiting zijn er verschillende opties.

In het Masterplan zijn uiteindelijk twee mogelijke varianten opgenomen (een ovonde ter plaatse van de aansluiting Deltaweg – Van Beethovensingel of - rotonde in combinatie met een T-aansluiting).

Voorkeursvariant

Na afronding van het Masterplan heeft een verdere uitwerking en beoordeling van de mogelijke verkeerseffecten plaatsgevonden. Op basis daarvan is uiteindelijk gekozen voor twee nieuwe aansluitingen op de Deltaweg. De verkeerskundige randvoorwaarden vanuit de landelijke richtlijnen voor wegontwerp in combinatie met de stedenbouwkundige wensen hebben geleid tot een met verkeerslichten geregeld kruispunt, bestaande uit twee deelkruispunten. Zodoende ontstaat een tangentaansluiting. Zie figuur 4.1.

Belangrijk uitgangspunt voor het plan is dat het vrachtverkeer dat wordt gegenereerd door de bedrijven en het autoverkeer zoveel mogelijk worden gescheiden. De meest westelijke ontsluitingsweg (logistieke weg), die in het verlengde van de Van Beethovensingel komt te liggen, dient voor de ontsluiting van het offshorecluster (vracht- en personenverkeer). Ook bestaande bedrijfspercelen direct ten westen van het plangebied zijn via deze route bereikbaar. Tussen het offshorecluster en het nieuwe stedelijke gebied wordt de Parklaan (werknaam) gerealiseerd als ontsluitingsroute. De Parklaan die door middel van een T-kruispunt aansluit op de Deltaweg wordt aangesloten, voorziet in de ontsluiting van het overige deel van het plangebied. Ook de bezoekers van de bedrijven binnen het offshorecluster kunnen (voor zover het gaat om personenauto's) gebruik maken van de Parklaan.

In de beoogde situatie zoals opgenomen in het masterplan (met herinrichting en kwaliteitsverbetering van het Maaspark) zijn ook het bestaande Deltahotel en de burgemeesterswoning direct ten zuiden van het plangebied via deze route bereikbaar. Daarnaast kan het autoverkeer binnen het oostelijke deel van het gebied gebruik maken van de oostelijk ontsluiting via de Bartholomeus van Buerenweg en Olivier van Noortlaan. Het middengebied zal autovrij worden. Hierop wordt nader ingegaan in de paragraaf 'parkeren'. Wel is er sprake van een koppeling tussen de Parklaan en de Olivier van Noortlaan (oost-west verbinding). De bestaande woningen aan de Olivier van Noortlaan zijn zowel vanuit westelijke richting via de Parklaan als vanuit oostelijke richting via de Bartholomeus van Buerenweg bereikbaar.

Verkeersafwikkeling Rivierzone Vlaardingen

In het kader van het MER zijn de verkeerseffecten van alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Rivierzone in samenhang (cumulatief) beoordeeld. De ontwikkeling van District-U is onderdeel van deze beoordeling (uitgaande van het maximale programma zoals dat wordt mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan). Om de verkeersafwikkeling in beeld te brengen zijn met behulp van het verkeersmodel van de gemeente Vlaardingen berekeningen gemaakt (prognosejaar 2040). Daarbij is niet alleen gekeken naar de wegen binnen de Rivierzone.

Het studiegebied in het MER omvat alle wegen die relevant zijn voor de ontsluiting van de Rivierzone waaronder onder andere de Marathonweg, de Vulcaanweg en de aansluitingen op de snelwegen.

Referentiesituatie

Uit het verkeersmodel blijkt dat zonder de ontwikkeling van de Rivierzone in de referentiesituatie (2040) in vergelijking met de huidige situatie binnen het studiegebied sprake is van een toename van de verkeersintensiteiten. Dit wordt onder andere veroorzaakt door regionale groei van het gebied en algemene verwachte economische ontwikkelingen. Het MER laat zien dat in de referentiesituatie op een aantal kruispunten de doorstroming slecht is, voornamelijk in de avondspits. Dat geldt in het bijzonder voor de oostkant van het Sluisplein en een aantal kruisingen op de Marathonweg. Ook in de ochtendspits zijn hier doorstromingsproblemen te verwachten. Daarnaast worden er in de avondspits doorstromingsproblemen verwacht bij de aansluiting op de A20 op Holysingel.

Plansituatie Rivierzone Vlaardingen

Uit de verkeersanalyses in het MER blijkt dat de ontwikkeling van de Rivierzone in algemene zin tot een toename van de verkeersintensiteiten leidt. Het extra verkeer leidt zonder maatregelen tot een verslechtering van de verkeerssituatie, ook op locaties waar in de referentiesituatie de verkeersafwikkeling reeds een aandachtspunt vormt. De aandachtspunten met betrekking tot de verkeersafwikkeling zijn met name aanwezig op de twee belangrijkste ontsluitingsroutes van Rivierzone Vlaardingen: de route via de Vulcaanweg naar de A4 en de route via de Deltaweg en de Marathonweg naar de A20. Zowel wegvakken als kruispunten raken overbelast, waardoor vertragingen op kunnen treden tijdens de spitsen. Als gevolg hiervan zal het verkeer alternatieve routes kiezen, zoals de route Van Beethovensingel/Burg. Pruissingel, waardoor ook hier knelpunten ontstaan.

Uit eerdere verkeersanalyses is gebleken dat maatregelen nodig zijn om de verwachte knelpunten op te lossen. De capaciteit van de wegen en kruispunten moet vergroot worden om het verkeer voldoende af te kunnen wikkelen. Op de route richting de A4 (Galgkade, Vulcaanweg, Schiedamsedijk) zijn diverse ruimtelijke beperkingen waardoor uitbreiding van de infrastructuur niet haalbaar is. Voor de route richting de A20 (Deltaweg, Marathonweg) is capaciteitsuitbreiding van de infrastructuur wel mogelijk, alhoewel ook hier ruimtelijke beperkingen gelden. Aanvullend hierop kunnen maatregelen getroffen worden rond de Galgkade en het Sluisplein waardoor meer verkeer de route naar de A20 volgt. De route naar de A4 kan hiermee ontlast worden. Uitgangspunt hierbij is dat het verkeer westelijk van de Oude Haven/Buitenhaven via de Deltaweg-Marathonweg naar de A20 afwikkelt en het verkeer ten oosten daarvan via de Vulcaanweg naar de A4. Dit is ook in lijn met het Actieplan Mobiliteit en de Mobiliteitsagenda.

Varianten met maatregelen

In het kader van het MER is (in aanvulling op de referentiesituatie en de plansituatie) een aantal varianten onderzocht:

- Variant 1: verkeerskundige maatregelen Marathonweg;
- Variant 2: variant 1 + verkeerskundige maatregelen Galgkade / Sluisplein.

De eerste verkeersresultaten toonden aan dat variant 2 grote omrijbewegingen voor vrachtverkeer binnen Vlaardingen veroorzaakten op wegen die dat niet aan kunnen. Om deze reden is variant 2A opgesteld, waarin aanvullende maatregelen voor vrachtverkeer opgenomen zijn.

De maatregelen van variant 1 leiden tot een andere verdeling van verkeer over de noord-zuidwegen in Maaswijk. Ten opzichte van de plansituatie leidt de variant op verschillende punten tot een verbetering van de verkeersafwikkeling, maar er blijft sprake van knelpunten. Op de Galgkade is in variant 1 sprake van zeer hoge intensiteiten waardoor een autoluw gebied hier niet haalbaar is.

In variant 2 neemt de intensiteit op de Galgkade/Sluisplein af ten opzichte van variant 1. De reden hiervoor is het vrachtwagenverbod en het instellen van een 30 km/h-gebied rondom deze locatie. Daarbij is uitgegaan van afwaardering naar erftoegangsweg. De verkeersintensiteiten blijven echter dusdanig hoog dat een dergelijke afwaardering niet geloofwaardig te realiseren is. Verder is te zien dat het vrachtwagenverbod elders in de stad tot forse toenames leidt, ook op wegen die hier niet voor ingericht zijn. Voorbeelden zijn de Westlandseweg en de West- en Oosthavenkade. De aanvullende maatregelen in variant 2A leiden tot een iets hogere intensiteit op de Galgkade-Sluisplein-Vulcaanweg, maar nog altijd tot een forse afname ten opzichte van de plansituatie. Dit komt doordat in variant 2a uitgegaan is van een reëlere inrichting van het 30 km/h-gebied (gebiedsontsluitingsweg-30) en een doorgang voor lokaal vrachtverkeer met een ontheffing. Verder zijn op diverse wegen in Vlaardingen flankerende maatregelen getroffen om de negatieve effecten van variant 2 te mitigeren. Voorbeelden zijn vrachtwagenverboden op een deel van de Westlandseweg en in de binnenstad. In het MER zijn de effecten van de verschillende varianten in beeld gebracht en afgewogen. Daarbij is niet alleen gekeken naar de verkeerseffecten, maar ook naar de gevolgen voor de geluidbelasting ter plaatse van de bestaande en nieuwe woningen, de gevolgen voor de luchtkwaliteit en de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden. Op basis van de effectbeoordeling kiest de gemeente om bij de verdere uitwerking van de plannen voor de Rivierzone variant 2a als uitgangspunt te hanteren (voorkeursvariant). De maatregelen dienen de komende periode verder te worden uitgewerkt. Daarbij gaat het in het bijzonder om:

1. Verkeerskundige maatregelen Marathonweg en kruisingen: Het verbreden van de Marathonweg en het aanpassen van de kruisingen is noodzakelijk om grote knelpunten in de doorstroming te voorkomen. Deze knelpunten ontstaan reeds in de referentiesituatie. De komende jaren is al een reconstructie voorzien waardoor de capaciteit wordt vergroot. Bij volledige ontwikkeling van de Rivierzone zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk;
2. Maatregelen voor vrachtverkeer: Het instellen van verboden voor vrachtverkeer is erop gericht om vrachtverkeer meer over de grote gebiedsontsluitingswegen te leiden en het aandeel vrachtverkeer op wegen met veel kwetsbare verkeersdeelnemers te verminderen. De beperkingen voor vrachtverkeer dienen gezamenlijk gerealiseerd te worden, om ongewenste omrijbewegingen te voorkomen;
3. Afwaardering en herinrichting infrastructuur rond metrostation Vlaardingen-Centrum: Het derde onderdeel van het maatregelpakket is de afwaardering en herinrichting van het gebied rond het metrostation. De intensiteiten op de Galgkade zijn te hoog voor afwaardering naar een erftoegangsweg, maar snelheidsverlaging naar 30 km/uur is wel mogelijk en draagt bij aan het verbeteren van de oversteekbaarheid en de bereikbaarheid van het metrostation voor langzaam verkeer.

De verkeerseffecten zijn bepaald met behulp van verkeersmodellen. De gehanteerde groeiscenario's en de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie zijn elementen met bepaalde onzekerheden. Voor de verkeerseffecten is monitoring van belang, met name voor de effecten van de voorkeursvariant voor vrachtverkeer. Door monitoring kunnen onverwachte, ongewenste omrijbewegingen tijdig gesignaleerd worden.

Relatie met het bestemmingsplan Maaswijk-West

Het bestemmingsplan Maaswijk-West maakt de nieuwe ontsluitingsstructuur binnen het plangebied mogelijk met de daarbij behorende aansluitingen op de Deltaweg. Daarbij is van belang te constateren dat de voorkeursvariant die uiteindelijk is gekozen op basis van het MER (variant 2a) op de route Deltaweg-Galgkade en op de Van Beethovensingel niet leidt tot hogere intensiteiten dan in de eerder uitgevoerde verkeerskundige analyses die ten grondslag liggen aan de keuze voor de tangentaanluiting. Met andere woorden de eerder gekozen voorkeursvariant voor de aansluiting van het plangebied op de Deltaweg past binnen de voorkeursvariant met het totale pakket aan verkeersmaatregelen binnen de Rivierzone.

Beide kruispunten worden door één verkeerslichtenregeling geregeld. Hierdoor verbetert tevens het bestaande kruispunt Deltaweg/Van Beethovensingel. De Parklaan heeft een beperkt wegprofiel en kan daardoor maar een beperkte hoeveelheid verkeer afwikkelen. Daarom is ervoor gekozen de centrale parkeergarage, die in belangrijke mate in de parkeerbehoefte van het gehele plangebied voorziet, voor uitrijdend verkeer te ontsluiting op de logistieke weg. Het inrijdende verkeer komt wel via de Parklaan. Het kruispunt van de logistieke weg met de Deltaweg/Van Beethovensingel heeft ruim voldoende capaciteit om het verkeer af te wikkelen



Figuur 4.1 Nieuwe aansluitingen Deltaweg

Locatie overstijgend zijn (buiten het plangebied Maaswijk-West) verschillende verkeersmaatregelen nodig zijn om een acceptabele verkeersafwikkeling te kunnen garanderen. Het gaat deels om knelpunten die al in de referentiesituatie optreden. De bijdrage van de verschillende ontwikkelingen binnen de Rivierzone afzonderlijk is beperkt, maar cumulatief kunnen de ontwikkelingen leiden tot een relevante verslechtering van de verkeersafwikkeling. De benodigde maatregelen zullen de komende jaren parallel aan de ontwikkeling van de Rivierzone worden getroffen. De komende periode vindt er een verdere uitwerking, concretisering en prioritering van de maatregelen plaats.

4.3 Langzaam verkeer

Om het autoverkeer te beperken wordt onder andere ingezet op het prioriteren van fietsverkeer en het faciliteren van deelfietsen om op die manier het fietsgebruik te stimuleren. Langs de Deltaweg en Galgkade is een vrijliggend fietspad gelegen. De wegen binnen het plangebied krijgen de functie erftoegangsweg 30 km/h, waarbij gemengd verkeer passend is. Gezien de verkeersintensiteiten en de inrichting van de wegen binnen het plangebied (in combinatie met de scheiding van vrachtverkeer en autoverkeer) kan het fietsverkeer op een veilige manier gebruik maken van de hoofdrijbaan. Een aandachtspunt vormt de oversteekbaarheid van de Deltaweg en Galgkade voor fietsers en voetgangers. Voor de fietsers zal in ieder geval een oversteekmogelijkheid worden gerealiseerd ter hoogte van de nieuw aan te leggen Parklaan, waarbij aan de noordzijde van de Deltaweg kan worden aangesloten op het regionale fietspad en verbinding naar de stad aan de noordzijde van het spoor. Ter plaatse van het westelijke kruispunt waar de ontsluitingsweg van het offshorecluster aansluiting op de Deltaweg en de Van Beethovensingel is al een oversteekmogelijkheid voor fietsers aanwezig. Ook direct ten noordoosten van het plangebied, waar de Bartholomeus van Buerenweg aansluit op de Deltaweg/Galgkade, is al een oversteekmogelijkheid voor fietsers gecreëerd.

Naast een goede infrastructuur voor fietsers wordt ook het gebruik van de fiets vanuit het plangebied gestimuleerd. Bijvoorbeeld door op centrale plaatsen in het gebied deelfietsen aan te bieden en te voorzien in extra fietsenstallingen.

Voor voetgangers zullen maatregelen worden getroffen om de oversteekbaarheid van de Deltaweg en Galgkade te vergroten zodat het station en centrum van Vlaardingen via directe routes kunnen worden bereikt. In overleg met de verschillende betrokken partijen zal de komende periode worden bekeken welke infrastructurele aanpassingen aan de Deltaweg en Galgkade dienen te worden getroffen, waarbij ook het vergroten van de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer een belangrijk uitgangspunt is.

4.4 Openbaar vervoer

Ten noorden van het plangebied ligt het metrostation Vlaardingen Centrum. De Hoekse lijn is de afgelopen jaren omgebouwd tot metrolijn en aangesloten op het Rotterdamse metronetwerk. Hierdoor is sprake van een hoogfrequente verbindingen naar Hoek van Holland, Maassluis, Schiedam en de binnenstad van Rotterdam. Het plangebied is daardoor op korte afstand via hoogfrequent openbaar vervoer ontsloten. Een aanzienlijk deel van het plangebied ligt binnen een straal van 500 meter van het station. Door veilige en zo kort mogelijke looproutes kan de ligging van het plangebied op korte afstand van het station optimaal worden benut.

4.5 Parkeren

De mobiliteitsstrategie voor District-U is gericht op het beperken van het autoverkeer en het benutten van de ligging nabij het station Vlaardingen Centrum. De wijze waarop wordt omgegaan met het parkeren speelt daarbij een belangrijke rol. Binnen de bedrijvenstrook dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ook ter plaatse van de woningen binnen het zuidelijke deel van het plangebied (ter hoogte van het park) wordt het parkeren op eigen terrein (in een gebouwde parkeervoorziening) opgelost. Dat geldt ook voor gebouw A (het bestaande Unilever-gebouw aan de Deltaweg). Voor de rest van het gebied wordt het parkeren opgelost in een separaat, flexibel parkeergebouw dat vergroot en verkleind kan worden, afhankelijk van de parkeerbehoefte. Hier kunnen ook bijvoorbeeld de bezoekers van het Deltahotel en het Maaspark parkeren. Langs de Parklaan wordt een strook parkeren opgenomen, voor bezoekers aan District-U en het Maaspark. Indien gewenst kunnen parkeervoorzieningen onder de wooncomplexen worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan biedt ruimte om binnen de verschillende bestemmingen de benodigde parkeervoorzieningen te realiseren. Daarnaast is in de planregels ook de borging opgenomen dat daadwerkelijk wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning wordt het bouwplan getoetst en beoordeeld aan de hand van de in de Algemene Regels opgenomen parkeerbepaling (artikel 18 lid 18.2). In deze bepaling wordt verwezen naar de beleidsregel Parkeernormen 2019 welke ook als bijlage bij de regels is opgenomen. Getoetst zal worden of het bouwplan aan de geldende beleidsregel voldoet. In het nieuwe gemeentelijke parkeerbeleid is het plangebied onderdeel van de zone 'woonwijken'. Verder is van belang dat als een ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen een straal van 400 meter van het station een reductie van 10% kan worden toegepast op de te realiseren parkeerplaatsen. Ook biedt het parkeerbeleid ruimte om met het toepassen van deelauto's en/of Mobility as a Service (MaaS) te komen tot een onderbouwde reductie van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Voor de bezoekers of werknemers van een functie is een reductie van de parkeerbehoefte voor auto's mogelijk door de aanleg van extra parkeerplaatsen voor fietsen.

Het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen en de toetsing aan de normen uit het gemeentelijke beleid vraagt om maatwerk dat pas kan worden geleverd op het moment dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van District-U is een optimale toepassing van de mogelijke mobiliteitsconcepten. Om een eerste inzicht te geven in het benodigde aantal parkeerplaatsen is de parkeerbehoefte van de beoogde functies berekend, rekening houdend met de correcties zoals opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. Het overzicht in bijlage 6 geeft inzicht in de totale parkeerbehoefte en de parkeerbehoefte per deelgebied (woningen ten westen van het park, de toekomstige functies in het bestaande A-gebouw en de toekomstige functies binnen het overige deel van het gebied met de bestemming Gemengd). Daarbij is uitgegaan van een mogelijke programmatische invulling binnen de kaders van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt op onderdelen de nodige flexibiliteit. Afhankelijk van het uiteindelijk daadwerkelijk te realiseren programma dient bij de verdere uitwerking van de plannen te worden aangetoond op welke wijze wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Dit is ook geborgd in de planregels.

Wat betreft het fietsparkeren is het uitgangspunt dat bewoners en leerlingen parkeren in gebouwen en dat parkeervoorzieningen voor bezoekers worden geconcentreerd in de openbare ruimte. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunningen wordt getoetst aan de geldende fietsparkeernormen.

4.6 Conclusie

Het plangebied is goed ontsloten voor langzaam verkeer en openbaar vervoer. Met de nieuwe ontsluitingsstructuur binnen het plangebied die onderdeel is van de herontwikkeling en de beoogde aansluitingen op de Deltaweg is ook sprake van een goede ontsluiting voor autoverkeer. Uit de verkeerskundige analyse in het kader van het MER blijkt dat de woningbouwontwikkelingen in de Rivierzone leiden tot afwikkelingsknelpunten op het hoofdwegennet in de stad. Om deze knelpunten beheersbaar te houden zijn verkeersmaatregelen noodzakelijk. Daarnaast is het belangrijk om de (auto)verkeersgeneratie door de verschillende ontwikkelingen binnen de Rivierzone zoveel mogelijk te beperken. De maximale verkeersgeneratie vanuit het plangebied Maaswijk-West is mede daarom vastgelegd in de planregels. Met de mobiliteitsstrategie en de in dat kader te treffen maatregelen en in acht te nemen randvoorwaarden wordt het autoverkeer ten gevolge van de ontwikkelingen binnen het plangebied Maaswijk-West beperkt en wordt de ligging van het plangebied nabij het station Vlaardingen Centrum en de metropolitane snelfietsroute optimaal benut.

In het bestemmingsplan is geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komende de volgende milieu- en omgevingsaspecten aan de orde:

- milieueffectrapportage;
- milieuzonering bedrijvigheid;
- geluid (industrielawaai, wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï, scheepvaartlawaaï en cumulatie van geluidbronnen);
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- bodemkwaliteit;
- water;
- ecologie;
- archeologie;
- cultuurhistorie.

Elk milieuaspect wordt in een separate paragraaf behandeld. Per milieuaspect wordt achtereenvolgens ingegaan op het toetsingskader, de onderzoeksresultaten en de conclusie.

5.2 Milieueffectrapportage

5.2.1 Toetsingskader

De Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage 1994 maken onderscheid in:

- een mer-plicht voor plannen (planmer);
- een mer-(beoordelings)plicht voor projecten (projectmer).

Een milieueffectrapportage staat niet op zichzelf, maar is een hulpmiddel bij de besluitvorming van de overheid over een plan of project. Daarom is:

- de planmer gekoppeld aan de besluiten van de overheid die het kader scheppen voor een mer-(beoordelings)plichtige activiteit. Een planmer is tevens aan de orde indien voor een project een zogenaamde passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming vereist is;
- de projectmer of de mer-beoordeling gekoppeld aan de besluiten (plannen of vergunningen) van de overheid die de realisatie een mer-(beoordelings)plichtige activiteit direct mogelijk maken.

5.2.2 M.e.r.-plicht ontwikkeling Rivierzone Vlaardingen

Het bestemmingsplan Maaswijk-West bevat verschillende onderdelen die een relatie hebben met de activiteiten uit de C- en D-lijst bij het Besluit milieueffectrapportage.

Stedelijk ontwikkelingsproject

De ontwikkelingsmogelijkheden in het oostelijke deel van het plangebied dienen te worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D11.2). Hiervoor zijn de volgende drempelwaarden opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het maximale programma dat wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Maaswijk-West overschrijdt deze drempelwaarden niet, maar wanneer de verschillende initiatieven binnen de Vlaardingse Rivierzone in samenhang worden bekeken (één stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage) dan worden de drempelwaarden wel overschreden. Dat betekent dat in het kader het bestemmingsplan een m.e.r.-beoordeling nodig is waarin de milieugevolgen van de verschillende ontwikkelingen in samenhang worden beschouwd. Daarbij is van belang dat de gemeente Vlaardingen een gebiedsvisie voor de Rivierzone voorbereidt. Deze visie is kaderstellend voor m.e.r.-beoordelingsplichtige vervolgbesluiten (de bestemmingsplannen waarmee de verschillende ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt) en daarmee planm.e.r.-plicht. De gemeente kiest er voor om een gecombineerd planMER – projectMER op te stellen dat zowel ten grondslag ligt aan de gebiedsvisie als aan de bestemmingsplannen voor de meest concrete ontwikkelingslocaties (waaronder het bestemmingsplan Maaswijk-West).

Wijziging industrieterrein

Het westelijke deel van het plangebied Maaswijk-West heeft een bedrijfsbestemming. Ook in het vigerende bestemmingsplan is sprake van een bedrijfsbestemming. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor bedrijven met een beperkte milieu uitstraling. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 5.3. Het gaat veelal om een combinatie van een bedrijfsloods met kantoorruimte. Gezien de algemene toelaatbaarheid van ten hoogste categorie 3.1 en 3.2 en de voorwaarden die zijn verbonden aan eventuele offshore gerelateerde bedrijven uit een hogere categorie, zal geen sprake zijn van m.e.r.-(beoordelings)plichtige bedrijfsactiviteiten. Op dit punt is dan ook geen sprake van een planmer-plicht. Wel kan de herontwikkeling binnen dit deel van het plangebied worden beschouwd als een wijziging van het bestaande industrie-/bedrijventerrein (categorie D11.3). De drempelwaarde van 75 hectare wordt daarbij niet overschreden. Dit betekent dat op dit punt in principe kan worden volstaan met een vormvrije mer-beoordeling. Omdat het offshorecluster onderdeel is van de beoogde herontwikkeling van het voormalige Unileverterrein en van het bestemmingsplan Maaswijk-West is dit onderdeel van het plan ook onderdeel van het planMER – projectMER.

Passende beoordeling

Een planmer-plicht kan ook aan de orde zijn als in het kader van een bestemmingsplan een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkelingen en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden kunnen voor de meeste criteria (zoals verstoring en verdroging) significante negatieve effecten op Natura 2000 op voorhand worden uitgesloten. Omdat gevolgen voor de stikstofdepositie ook op grotere afstand kunnen optreden, is op dat punt specifiek onderzoek uitgevoerd. Het meest nabijgelegen gebied met verzuringsgevoelige habitats betreft het Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen (waar ook het Staelduinse Bos onderdeel van uitmaakt). De minimale afstand van dit Natura 2000-gebied tot het plangebied bedraagt circa 13 kilometer. Uit het onderzoek blijkt dat de herontwikkeling van het gebied niet leidt tot een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 5.10 van deze plantoelichting. Een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming (en daarmee een planMER) is om deze reden niet noodzakelijk.

5.2.3 Doel en procedure

Doel

PlanMER voor de gebiedsvisie

Met de gebiedsvisie Rivierzone Vlaardingen stelt de gemeente de kaders voor de ontwikkeling van het gebied. Deze kaders worden vertaald naar bestemmingsplannen of omgevingsplannen, waarmee de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt wordt. Om de stap van visie naar planologisch kader te maken zijn belangrijke, gebiedsbrede keuzes te maken. Zowel de effecten van het planvoornemen als de aanwezige omgevingsaspecten van het gebied kunnen aanleiding geven om alternatieven te onderzoeken en vervolgens belangrijke keuzes te maken voor de vertaling naar de visie.

Het MER maakt deze keuzes inzichtelijk en beoordeelt ze op de effecten op de leefomgeving. Dit doet het MER door een analyse van de relevante leefomgevingsaspecten in de referentiesituatie en de verwachte effecten van de ontwikkeling van Rivierzone. Hieruit volgen de thema's waar keuzes en afwegingen voor nodig zijn. De voorkeursoplossing voor deze keuzes wordt meegenomen in de gebiedsvisie en werkt door in de ruimtelijke plannen. Dit is het planMER-gedeelte.

ProjectMER voor de bestemmingsplannen

Tegelijkertijd vormt het MER de verantwoording van de effecten van de eerste ruimtelijke plannen. Vanuit de keuzes en afwegingen en de effectbeoordeling stelt het MER de spelregels en randvoorwaarden voor de verdere uitwerking in bestemmingsplannen, omgevingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. In het MER zijn de eerste ruimtelijke besluiten getoetst aan deze spelregels en randvoorwaarden. Hiervoor zoomt het MER in op de invulling en effecten van de eerste bestemmingsplannen, die gelijktijdig met het MER in procedure gebracht worden. Voor ruimtelijke plannen die later in procedure gebracht worden levert dit MER het toetsingskader, waar deze besluiten aan getoetst dienen te worden.

Procedure

In het kader van het MER Rivierzone Vlaardingen zijn / worden de volgende procedurele stappen doorlopen:

Openbare kennisgeving

De gemeente heeft in een openbare kennisgeving aangegeven dat voor de gebiedsontwikkeling Rivierzone een m.e.r.-procedure wordt doorlopen en dat gelegenheid gegeven wordt zienswijzen naar voren te brengen over het voornemen. Daarbij is een Notitie Reikwijdte en Detailniveau ter visie gelegd (zie bijlage 21).

Raadplegen bestuursorganen en advisering over reikwijdte en detailniveau

De bestuursorganen die bij de voorbereiding van ruimtelijke besluiten worden betrokken (artikel 3.1.1. Bro) zijn geraadpleegd door de gemeente. De gemeente Vlaardingen heeft er voor gekozen om de Commissie voor de m.e.r. niet om een advies te vragen over de reikwijdte en het detailniveau van het MER. Op basis van de zienswijzen en reacties van betrokken bestuursorganen heeft het bevoegd gezag de definitieve reikwijdte en het detailniveau voor het MER bepaald.

Opstellen en ter visie leggen MER (samen met ontwerpgebiedsvisie en ontwerpbestemmingsplannen)

Aan de hand van de definitieve notitie Reikwijdte en detailniveau is het MER opgesteld. Het MER wordt met de ontwerpgebiedsvisie Rivierzone Vlaardingen en een aantal ontwerpbestemmingsplannen (waaronder het bestemmingsplan Maaswijk-West) ter inzage gelegd. In de gebiedsvisie en de bestemmingsplannen wordt gemotiveerd op welke wijze is omgegaan met de resultaten en conclusies uit het MER.

Tevens wordt het MER ter toetsing naar de Commissie voor de m.e.r. gestuurd. In het toetsingsadvies beoordeelt de Commissie voor de m.e.r. of het MER de juiste en voldoende milieu-informatie bevat om tot een afgewogen besluiten te komen. Gedurende de termijn van ter visie legging van het MER heeft een ieder de gelegenheid om zienswijzen op het MER in te dienen.

Vaststellingsfase gebiedsvisie en bestemmingsplannen

Op basis van de zienswijzen en het advies van de Commissie voor de m.e.r. wordt het MER zo nodig aangevuld. Het MER vormt een bijlage bij de vast te stellen gebiedsvisie en de ruimtelijke vervolgbesluiten. Het MER wordt als afzonderlijk document niet vastgesteld.

Monitoring van de effecten na realisatie

De daadwerkelijk optredende milieugevolgen van de gebiedsontwikkeling worden gemonitord. In het MER is een aanzet gegeven welke milieuaspecten om evaluatie of monitoring vragen.

5.2.4 Resultaten planMER Rivierzone Vlaardingen

In het MER (zie bijlage 22) zijn de effecten van de ontwikkeling van de Rivierzone Vlaardingen op de leefomgeving in beeld gebracht. Daarbij is in eerste instantie uitgegaan van een effectbeoordeling zonder aanvullende maatregelen en spelregels. De beoordeling heeft vervolgens geleid tot de eerste set aan spelregels voor de ontwikkeling van de Rivierzone. Ook zijn hierin diverse thema's naar voren gekomen waarvoor nadere keuzes gemaakt dienen te worden.

Tabel 5.1 Voorkeursvariant MER

Afweging		Voorkeursvariant
Verkeers-afwikkeling	Beoordeling van varianten voor de wegenstructuur en verkeersafwikkeling van Rivierzone Vlaardingen.	Variant 2A: Capaciteitsuitbreiding van de Marathonweg, verkeerskundige maatregelen rond metrostation en regulering van vrachtverkeer.
Omgevingsgeluid	Maatregelen om het omgevingsgeluid binnen Rivierzone te beperken.	Toepassen van walstroom voor binnenvaartschepen in de KW-haven en de Buitenhaven; Nader onderzoek naar maatregelen voor afscherming van wegverkeerslawaai.
Gezondheid	Maatregelen om een gezonde inrichting van de openbare ruimte te creëren.	Gezonde (her)inrichting van de openbare ruimte; Toepassen van gebouwmaatregelen
Duurzame energie	Maatregelen om binnen Rivierzone Vlaardingen duurzame energie op te wekken en duurzame energiebronnen te benutten.	Maximale benutting van zonnepanelen op daken; Nader onderzoek naar de haalbaarheid van uitbreiding van het warmtenet en de mogelijkheden voor aquathermie.
Waterveiligheid	Maatregelen om (de impact van) overstromingen te beperken.	Het aanleggen van keringen rond gebouwen en ontsluitingswegen; Maaspark en boulevard in Maaswijk inrichten als overstromingsgebied.

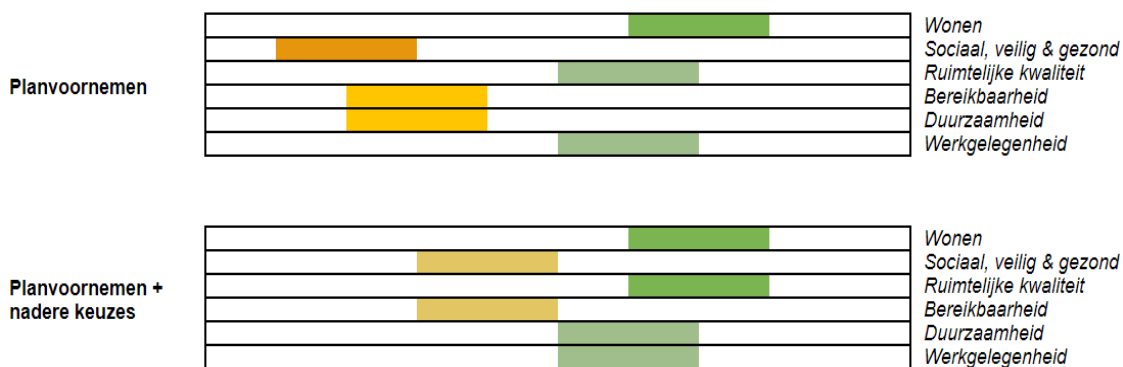
Tabel 5.2 geeft een samenvattend overzicht van de effectbeoordeling van het planvoornemen (zonder aanvullende spelregels en maatregelen) en de voorkeursvariant. De effectbeoordeling van het planvoornemen toont aan dat er voor de ontwikkeling van Rivierzone Vlaardingen voor meerdere thema's belangrijke keuzes te maken zijn. Keuzes die de afzonderlijke (bestemmingsplan)ontwikkelingen overstijgen en vragen om gebiedsbrede afwegingen. De verwachte knelpunten voor de verkeersafwikkeling vragen om passende infrastructurele maatregelen om goede doorstroming en bereikbaarheid mogelijk te maken. Ook de hoge geluidbelasting door omgevingsgeluid, de mogelijkheden om duurzame energie op te wekken en de risico van waterveiligheid vragen om keuzes om negatieve effecten te beperken en waar mogelijk positieve effecten te realiseren.

De voorkeursoplossingen per keuze vormen randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van Rivierzone. Voor sommige maatregelen die hieruit volgen zijn vervolgonderzoeken en/of ruimtelijke procedures nodig. De maatregelen dienen verder uitgewerkt te worden voordat woningbouwontwikkeling mogelijk is. Voor de maatregelen binnen het plangebied wordt dit opgenomen in de gebiedsvisie en als vervolg daarop verder uitgewerkt in plannen of programma's.

Tabel 5.2 Samenvattend overzicht effectbeoordeling MER

Thema	Score plan	Effecten voorkeursvariant	Score plan met keuzes
Verkeersafwikkeling	-	De keuze voor Variant 2A leidt tot een lichte verbetering van de verkeersafwikkeling t.o.v. de referentiesituatie	0 / +
Veiligheid en structuur	0 / -	Variant 2A leidt tot lichte verbetering van de oversteekbaarheid en verkeersveiligheid op de wegen rond metrostation Vlaardingen-Centrum.	0 / +
Parkeren	0 / +	Geen effect.	0 / +
Duurzame mobiliteit	0 / +	Geen effect.	0 / +
Milieuhinder	0 / -	Geen effect.	0 / -
Geluid	-	De maatregelen voor omgevingsgeluid leiden tot een lichte verbetering van de geluidbelasting op zowel bestaande als nieuwe woningen.	-
Luchtkwaliteit	0 / -	Variant 2A leidt tot een lichte verbetering van de luchtkwaliteit rond de oost-westverbinding.	0
Geur	0 / -	Geen effect.	0 / -
Externe veiligheid	0	Geen effect.	0
Gezondheid	-	De maatregelen voor omgevingsgeluid, gezondheid en duurzame energie leiden tot een verbetering van de gezondheid in het plangebied.	0 / -
Energie	-	Met de maatregelen voor het opwekken van duurzame energie en het benutten van warmtebronnen (ook voor bestaande bebouwing) wordt een licht positief effect op energie bereikt.	0 / +
Klimaatadaptatie	-	Met de maatregelen voor bescherming tegen overstromingen wordt de waterveiligheid in het gebied aanzienlijk verbeterd. De inrichting van het Maaspark als overstromingsgebied draagt ook bij aan het verminderen van wateroverlast door hevige regenval.	+
Circulariteit	0 / +	Geen effect.	0 / +
Cultuurhistorie en archeologie	0 / +	Geen effect.	0 / +
Ruimtegebruik	+	Geen effect.	+
Bodem en ondergrond	0	Geen effect.	0
Waterstaat	0 / +	Door in Maaswijk delen van de groenstructuur in te richten als overstromingsgebied kan de waterbergende capaciteit toenemen.	+
Beschermde gebieden	0	Geen effect.	0
Biodiversiteit	0 / +	Geen effect.	+

Voor een toelichting op de effectbeoordeling wordt verwezen naar het MER. Naast de effectbeoordeling zoals opgenomen in tabel zijn het planvoornemen en de voorkeursvariant ook getoetst aan de geformuleerde gemeentelijke ambities voor de ontwikkeling voor de Rivierzone. Navolgende figuur geeft inzicht in de hoofdlijnen van deze beoordeling. De ontwikkeling draagt bij aan de ambities op het vlak van wonen, ruimtelijke kwaliteit, werkgelegenheid en (in de voorkeursvariant) duurzaamheid. Dat geldt slechts in beperkte mate voor de ambities op het vlak van sociaal, veilig en gezond (met name vanwege de hoge geluidbelasting) en bereikbaarheid.



5.2.5 Resultaten projectMER Rivierzone Vlaardingen

De beoordeling van het planvoornemen en de keuzes zoals beschreven in de vorige paragraaf hebben geleid tot een spelregelkader voor de ontwikkeling van Rivierzone. Dit spelregelkader bestaat uit maatregelen en randvoorwaarden die verder uitgewerkt moeten worden in diverse vervolgstappen. Het gaat om spelregels buiten het plangebied, spelregels per deelgebied en spelregels die zijn toegespitst op de ontwikkelvelden. De spelregels buiten het plangebied hebben betrekking op verkeer en mobiliteit (zie beschrijving in hoofdstuk 4 van deze plantoelichting).

Het bestemmingsplangebied Maaswijk-West is onderdeel van het deelgebied Maaswijk. Tabel 5.3 geeft een overzicht van de spelregels binnen dit deelgebied. Aan deze spelregels is deels invulling gegeven binnen dit bestemmingsplan (met name waar het gaat om de herinrichting infrastructuur en herinrichting van de openbare ruimte met ontmoetingsplaatsen). Andere spelregels zullen locatieoverstijgend (buiten de scope van het voorliggende bestemmingsplan) bij de verdere planvorming voor de Rivierzone worden uitgewerkt.

Tabel 5.3 Spelregels deelgebied Maaswijk

Thema	Spelregels
Mobiliteit	- Herinrichting van de infrastructuur - Snelheidsverlaging op de Galgkade
Woon- en leefklimaat en gezondheid	- Aanleg van walstroom voor binnenvaartschepen in de Buitenhaven. - Onderzoek naar laagfrequent geluid - Herinrichting en uitbreiding van openbare ruimte met sportvoorzieningen en ontmoetingsplaatsen
Duurzaamheid	- Nader onderzoek naar de mogelijkheden voor (uitbreiding van) het warmtenet en/of de potentie voor toepassing van aquathermie (TEO). - Aanleg van keringen bij gebouwen en ontsluitingswegen aan de oostzijde van het deelgebied; - Inrichting van de boulevard en (deel van) het Maaspark als overstromingsgebied bij hoogwater.
Ecologie	Verbinden van de groenstructuren in het gebied en versterken van de ecologische kwaliteiten.

Daarnaast is in het MER een groot aantal thematische spelregels opgenomen voor de ontwikkelingen binnen de Rivierzone.

Mobiliteit

Thema	Spelregels
Verkeersafwikkeling	N.v.t.
Veiligheid en structuur	Borgen van de autobereikbaarheid Deltahotel (Maaswijk-West)
Parkeren	- Parkeerbeleid Rivierzone Vlaardingen toepassen; - Opstellen van een parkeerbalans.
Duurzame mobiliteit	Onderzoek naar de mogelijkheden voor een mobiliteitshub (Nieuw Sluis)

Woon- en leefklimaat en gezondheid

Thema	Spelregels
Milieu-hinder	- Beoordeling van de toegestane bedrijfsactiviteiten binnen de ontwikkelvelden aan de hand van de VNG-milieuzoneringsmethodiek; - Locaties voor horeca uit milieucategorie 3 vastleggen in het bestemmingsplan.
Geluid	- Nader akoestisch onderzoek op basis van stedenbouwkundig ontwerp: - Onderzoek naar laagfrequent geluid (deelgebieden Maaswijk en Koningin Wilhelminahaven) - Maximale binnenwaarde vastleggen op basis van totale geluidbelasting; - Het creëren van zoveel mogelijk geluidluwe / minder belaste gevels; - Het treffen van voorzieningen om kans op slaapverstoring te beperken.
Luchtkwaliteit	N.v.t.
Geur	Communicatie over mogelijke geurhinder richting toekomstige bewoners (deelgebieden Maaswijk en Koningin Wilhelminahaven)
Externe veiligheid	- Geen nieuwe risicovolle inrichtingen binnen het woongebied; - Nieuwe risicovolle inrichtingen, zoals nieuwe lpg-stations of hogedruk aardgastransportleidingen, dienen buiten het woongebied gesitueerd te worden; - Geen BRZO-inrichtingen binnen het plangebied; - Toepassen van brandwerendheidseisen bij woningbouw in de zone van 25 tot 40 meter uit de oever van de Nieuwe Maas en afstemming met de veiligheidsregio (Eiland van Speyk, Maasboulevard-Westhavenkade); - Beperkte verantwoording van het groepsrisico opnemen (deelgebieden Maaswijk en Koningin Wilhelminahaven)
Gezondheid	Groene gebouwmaatregelen vastleggen in bestemmingsplannen.

Duurzaamheid

Thema	Spelregels
Energie	- Afspraken voor zonnepanelen op daken vastleggen; - Mogelijkheden voor het gebruik van elektrische auto's als thuisaccu onderzoeken.
Klimaatadaptie	- Maatregelen voor waterveiligheid binnen ontwikkelvelden vastleggen (deelgebied Maaswijk en Koningin Wilhelminahaven); - Nader onderzoek naar windhinder langs de kades (deelgebieden Maaswijk en Koningin Wilhelminahaven)
Circulariteit	- Nader onderzoek naar het toepassen van een gescheiden rioolsysteem (deelgebied Zuidelijke Binnenstad) - Toepassen van duurzaamheidseisen in de aanbesteding.

Ruimtelijke kwaliteit

Thema	Spelregels
Cultuurhistorie & archeologie	• Inventariseren van cultuurhistorische waarden; ○ Bij het bestemmingsplan is van belang in de toelichting een goede afweging maken van de (onbeschermde erfgoedwaarden); ○ Beschermingsregime voor de beeldbepalende en monumentale panden opnemen; • Onderzoek naar aanwezige archeologische waarden bij het bestemmingsplan of bescherming door middel van dubbelbestemmingen.
Ruimtegebruik	• N.v.t.

Water, bodem en ondergrond

Thema	Spelregels
Bodem en ondergrond	• Bij (her)gebruik van grond voor woningbouw dient getoetst te worden aan het gemeentelijk bodembeleid • Uitvoeren van historisch bodemonderzoek per ontwikkellocatie
Waterstaat	• Opstellen van een watertoets per ontwikkelveld • Maatregelen voor lokale hemelwateropvang (Zuidelijke Binnenstad)

Ecologie

Thema	Spelregels
Beschermde natuurgebieden	• Onderzoek naar stikstofdepositie
Biodiversiteit	• Uitvoeren van natuurtoets per ontwikkelveld

Het bestemmingsplan Maasboulevard-Westhavenkade is in het MER getoetst aan de spelregels, waarbij wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan voldoet aan het spelregelkader. Voor een toelichting wordt verwezen naar het MER. Uit de navolgende paragrafen in dit hoofdstuk blijkt op welke wijze invulling is gegeven aan de onderzoeksverplichtingen en randvoorwaarden die volgen uit de thematische spelregels.

In het MER is tot slot ook ingegaan op de wijze waarop tijdens de ontwikkeling van de Rivierzone de effecten kunnen worden gemonitord.

5.2.6 Conclusie

Met het MER Rivierzone Vlaardingen is voldaan aan de m.e.r.-verplichtingen in het kader van het bestemmingsplan Maaswijk-West. De maximale planologische mogelijkheden zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan zijn onderdeel van de effectbeoordeling uit het MER. Het bestemmingsplan voldoet aan de spelregels uit het MER.

5.3 Milieuzonering bedrijvigheid

5.3.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerhande activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag de richtafstand met één stap worden verkleind. Gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Tabel 5.4 Overzicht richtafstanden per milieucategorie

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

5.3.2 Onderzoek

Gebiedstype

Binnen het plangebied wordt een mix aan functies mogelijk gemaakt. Daarnaast ligt het plangebied binnen de invloedssfeer van de Nieuwe Maas, de Deltaweg en de geluidzones van gezoneerde industrieterreinen waardoor sprake is van een verhoogd achtergrondniveau. Om deze redenen kan het plangebied worden gekarakteriseerd als een 'gemengd gebied'.

Algemene toelaatbaarheid

De milieuzonering in het vigerende bestemmingsplan 'Leverterrein' is afgestemd op de bestaande en geprojecteerde woningen in het stationsgebied direct ten noorden van de Deltaweg / Galgkade en de burgemeesterswoning ten zuidwesten van het plangebied. De algemene toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten loopt op van maximaal categorie 2 op korte afstand van de woningen naar maximaal categorie 4.1 op ruime afstand van de woningen. Met het nieuwe bestemmingsplan wijzigt een groot deel van de vigerende bedrijfsbestemming naar een andere bestemming. Dat geldt niet voor het westelijke deel van het plangebied waar het offshorecluster is voorzien. Het betreft relatief lichte bedrijvigheid die een buffer vormt tussen de bestaande industrieterreinen ten westen van het plangebied en het nieuwe stedelijke gebied dat binnen het plangebied is voorzien.

De algemene toelaatbaarheid binnen de bedrijfsbestemming varieert van categorie 3.1 op korte afstand van de bestemmingen waarbinnen woningen en andere gevoelige functies worden mogelijk gemaakt tot categorie 3.2 op grotere afstand (> 30 meter). Hiermee wordt twee afstandsstappen afgeweken van de richtafstanden uit de VNG-publicatie. Ook biedt het bestemmingsplan ruimte aan offshore-activiteiten uit een hogere categorie. Daaraan ligt de volgende motivering ten grondslag:

- in veel gevallen is geluid het maatgevende aspect. De percelen met een bedrijfsbestemming zijn onderdeel van het gezonde industrieterrein (hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 5.4). Uitgangspunt is dat alle bedrijfsactiviteiten binnen het offshorecluster inpandig plaatsvinden en dat de ontsluiting voor vrachtverkeer via de westzijde plaatsvindt. Ook andere (potentieel) hinderlijke activiteiten dienen aan de westzijde van het offshorecluster plaats te vinden. Zo moet de toegang tot de bedrijfspanden aan de westzijde zijn gepositioneerd, moeten uitpandige mechanische installaties aan de westzijde zijn geplaatst en mag een eventueel buitenterrein aan de oostzijde niet worden gebruikt voor laad-, los, op- of overslagwerkzaamheden. Dit is geborgd in de planregels. Tevens wordt een maximaal bronvermogen per vierkante meter vastgelegd om te borgen dat de geluidemissies door de activiteiten binnen het offshorecluster beperkt blijven. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het offshorecluster (als onderdeel van het gezonde industrieterrein) onder deze voorwaarden niet leidt tot onaanvaardbare akoestische situaties ter plaatse van bestaande en toekomstige woningen en andere geluidgevoelige functies;
- het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor de vestiging van risicovolle inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ter plaatse van de omliggende functies zullen geen onaanvaardbare risicosituaties optreden door de toekomstige bedrijven binnen het offshorecluster;
- omdat vrijwel alle bedrijfsactiviteiten binnen het offshorecluster inpandig plaatsvinden zal geen sprake zijn van stofhinder in de omgeving;
- de geurbelasting door bedrijven uit categorie 3.1 en 3.2 is over het algemeen beperkt. Ook offshore-activiteiten uit een hogere categorie brengen in principe geen relevante geurbelasting met zich mee. De bedrijfsactiviteiten vinden inpandig plaats en er zal geen sprake zijn van productiegerichte activiteiten met geuremissies. Onaanvaardbare geurhindersituaties door de toekomstige activiteiten binnen het offshorecluster kunnen derhalve worden uitgesloten.

Het bestemmingsplan biedt weliswaar ruimte voor bedrijfsactiviteiten uit hogere milieucategorieën, maar met de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan is uitgesloten dat de toekomstige bedrijfsactiviteiten binnen het offshorecluster leiden tot onaanvaardbare hindersituaties ter plaatse van de bestaande en nieuwe woningen in de omgeving.

Overige functies binnen het plangebied

Het bestemmingsplan biedt binnen de bestemmingen Gemengd en Wonen niet alleen ruimte voor woningbouw maar ook voor andere functies. Binnen de bestemming Gemengd zijn de mogelijkheden ruimer dan binnen de bestemming Wonen. Het gaat om onderwijsvoorzieningen, kantoren, horeca (categorie 2 en 3) en maatschappelijke functies, dienstverlenende functies en op heel beperkte schaal horeca. Dit zijn allemaal functies met een beperkte milieu-uitstraling die een gemengd gebied op korte afstand (of direct onder) woningen toelaatbaar zijn. De mogelijkheden voor horeca zijn beperkt tot maximaal categorie 2. Daarnaast is ook één horecavestiging uit categorie 3 toegestaan. De locatie voor de horecavestiging uit categorie 3 is specifiek aangeduid (ter plaatse van het bestaande auditorium, ter plaatse van een deel van gebouw A en ter plaatse van gebouw C). Horeca uit categorie 1 en 2 betreft lichte horeca zoals lunchrooms en restaurants. Bij horeca uit categorie 3 gaat het om middelzware horeca, zoals een bierhuis of (grand)café. De locatie waar de horecavestiging uit categorie 3 is mogelijk gemaakt, is gelegen aan en in de directe omgeving van het centrale plein. Rond het plein is in de plinten ruimte voor horeca en andere commerciële functies voorzien. Gezien de ligging van het plein ten opzichte van de omliggende bestaande en toekomstige woningen zijn deze activiteiten op een goede manier inpasbaar zonder dat hindersituaties optreden.

Hoewel binnen het plangebied alleen ruimte wordt geboden aan functies met een relatief beperkte geluiduitstraling kan de akoestisch afstemming tussen de nieuwe woningen en nieuwe functies wel degelijk van belang zijn. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de situering van terrassen bij horecavoorziening of het laden en lossen door vrachtwagens ter plaatse van de nieuwe functies. Dit vraagt om nadere uitwerking op bouwplanniveau. Door het pakket aan akoestische maatregelen en randvoorwaarden (in het kader van het hogere waarden besluit en Stap 3-besluit) zullen deze activiteiten binnen het plangebied bij een zorgvuldige inpassing niet leiden tot akoestische knelpunten.

Bedrijven in de omgeving

De bedrijven op de industrieterreinen in de omgeving van het plangebied zijn mede van invloed op de milieusituatie binnen het plangebied. Daarbij is met name de akoestische situatie van belang. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 5.4. In paragraaf 5.6 komen de risicorelevante bedrijven aan de orde. Naast de genoemde aspecten kan ook het aspect geur een rol spelen. Er zijn geen wettelijke grenswaarden voor geur waaraan een ruimtelijk plan moet worden getoetst. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel een beschrijving worden gegeven van de geurbelasting waaraan toekomstige bewoners van het plangebied bloot zouden kunnen staan.

Bedrijven in het Rijnmondgebied die geurrelevant zijn en een vergunningprocedure doorlopen, worden getoetst aan het document “Geuraanpak kerngebied Rijnmond” waarin beleidsregels zijn opgenomen. De directe omgeving van het plangebied valt onder dit kerngebied. In het geurbeleid zijn beleidsregels voor bedrijven opgenomen met verschillende maatregelenniveaus die moeten worden nagestreefd. Bij de bestaande bedrijven in de omgeving van de Westhavenkade is geen rekening gehouden met de geurbelasting die zal ontstaan bij de ontwikkeling van dit plangebied.

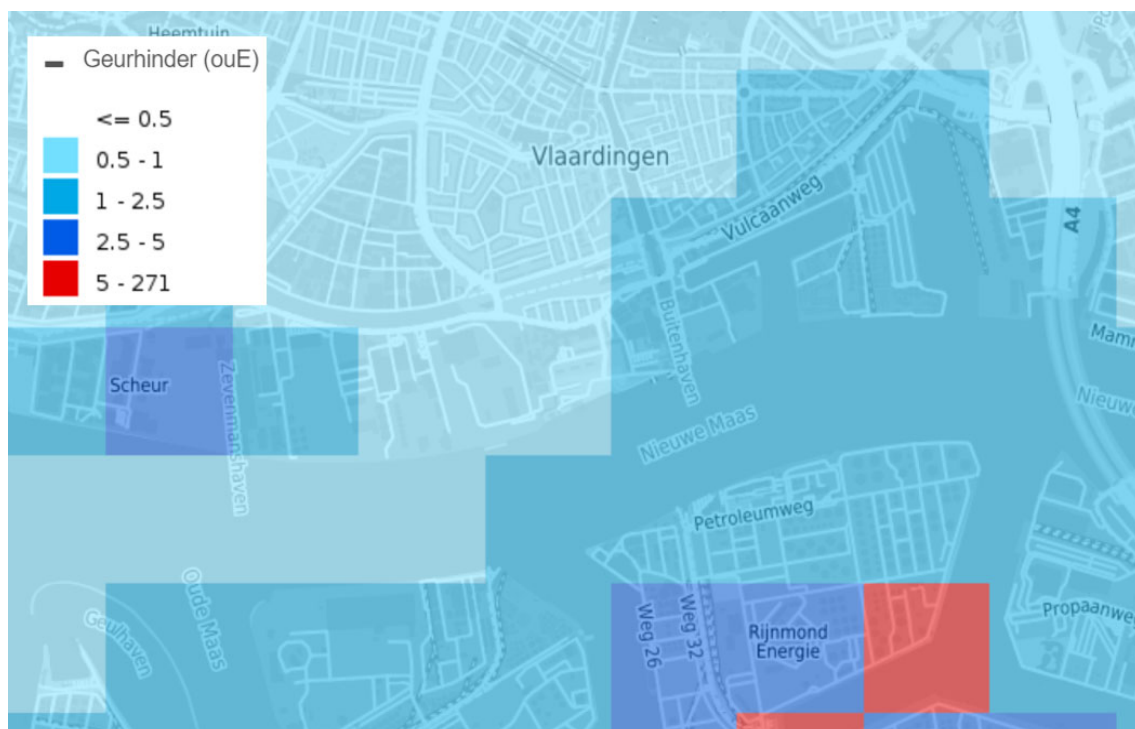
De geursituatie in dit deel van het Rijnmondgebied

Het plangebied ligt binnen de Vlaardingse Rivierzone met aan de overzijde van de Nieuwe Maas het industriegebied Pernis/ Vondelingenplaat. Daar is petrochemische industrie gevestigd, en andere bedrijvigheid die geuroverlast kan veroorzaken. Ook aan de Vlaardingse kant van de Nieuwe Maas, aan de Koningin Wilhelminahaven en de Vulcaanhaven, is bedrijvigheid aanwezig die soms geuroverlast kan veroorzaken. Het plangebied ligt dus op een afstand van enkele honderden meters van geurveroorzakende industrie.

In het provinciale geurbeleid is vanwege de cumulatie van geur een speciale geuraanpak vastgelegd voor het kerngebied van de Rijnmond. Uit beschikbare informatie van de DCMR blijkt dat ter plaatse van het plangebied de cumulatieve geurbelasting tussen de 0,5 en 1 ouE ligt (zie figuur 5.1). Op grond van het provinciale geurhinderbeleid ligt de hindergrens bij 0,5 ouE/m³ en de ernstige hindergrens bij 5,0 ouE/m³. Het aanvaardbaar hinderniveau ligt in het gebied tussen de ernstige hindergrens en de streefwaarde (geen hinder). De cumulatieve geurbelasting ter hoogte van het projectgebied ligt weliswaar (net) boven de hindergrens van 0,5 ouE/m³, maar ook ruim onder de ernstige hindergrens van 5,0 ouE/m³. Dat betekent dat er kans is op waarneming van geur door industriële bedrijven en dat enige mate van hinder niet volledig kan worden uitgesloten. Dit zal lang niet altijd hinderlijk zijn, maar de kans is wel aanwezig vanwege de nabijheid van de bronnen tot de woningen en het karakter van de bedrijvigheid. De geurhindersituatie wordt aanvaardbaar geacht, maar in de publiciteitsuitingen richting potentiële toekomstige bewoners zal duidelijk worden gemaakt dat ter plaats verhoogde geurbelastingen kunnen optreden, zodat zij een afgewogen beslissing kunnen nemen.

Door de aanpak binnen het kerngebied Rijnmond en de voorwaarden uit het provinciale geurbeleid is het uitgesloten dat de geurbelasting in de toekomst verder toeneemt. Uitgangspunt bij vergunningverlening is het toepassen van best beschikbare technieken, conform de IPPC en RIE-richtlijnen. Het toepassen van de best beschikbare technieken moet leiden tot het gebruik van die techniek die een zodanige emissiereductie tot gevolg heeft dat bedrijven hun eventuele aanwezige bijdragen van geur aan de reeds aanwezige hoge geurbelasting in het Rijnmondgebied minimaliseren.

Hierbij wordt in het provinciale beleid het streven gehanteerd dat buiten de terreingrens geen geur afkomstig van de inrichting waarneembaar mag zijn. Toepassing van BBT waarbij de lokale omstandigheden in acht moeten worden genomen leidt in het Rijnmondgebied, zolang de geurhinder zich op een te hoog niveau bevindt, tot verdergaande maatregelen dan elders. Het is de verwachting dat deze aanpak zal leiden tot een verdere vermindering van de geurbelasting in het Rijnmondgebied. De beoogde herontwikkeling heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de geurrelevante bedrijven en/of de door de bedrijven te treffen maatregelen. De herontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij in de directe omgeving reeds bestaande woningen aanwezig zijn.



Figuur 5.1 Cumulatieve geurbelasting industriële activiteiten (bron: <https://www.dcmr.nl/geurhinder-zuid-holland-en-zeeland>)

5.3.3 Conclusie

Met de voorwaarden die zijn vastgelegd binnen de bedrijfsbestemming is geborgd dat geen knelpunten optreden waar het gaat om de afstemming tussen (potentieel) hinderlijke functies en milieugevoelige functies. Dat geldt zowel voor de bedrijven in de omgeving van het plangebied als voor de toekomstige bedrijven en overige activiteiten binnen het plangebied.

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijven aanwezig die van invloed kunnen zijn op de milieusituatie ter plaatse van de beoogde woningen. In paragraaf 5.4 komt geluidhinder vanwege de aanwezige bedrijven in de omgeving van het plangebied aan de orde. In paragraaf 5.6 wordt ingegaan op de risicosituatie als gevolg van de aanwezige inrichtingen. Wat betreft de geurhindersituatie wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied sprake is van een verhoogde kans op geurwaarneming. De geurhindersituatie wordt aanvaardbaar geacht, maar wel zal in de publiciteitsuitingen over de woningbouwontwikkeling duidelijk moeten worden gemaakt dat in het plangebied geur van industriële bedrijvigheid kan worden waargenomen.

5.4 Geluid

5.4.1 Toetsingskader

Wet geluidhinder

Industrielawaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) dienen alle industrie- en bedrijventerreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoneerd te zijn. De bedoelde inrichtingen - vroeger ook wel 'A-inrichtingen' genoemd - zijn nader genoemd in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Rondom deze industrieterreinen dient een geluidszone te worden vastgesteld en vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

Bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige functies dient rekening te worden gehouden met de zonering van industrielawaai. De uiterste grenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A). Bij vervangende nieuwbouw kan onder voorwaarden een hogere waarde tot 65 dB(A) worden vastgesteld.

Wegverkeerslawaaai en railverkeerslawaaai

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - en spoorlijnen bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden:

- De breedte van de geluidszones langs wegen is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging.
- De zonebreedte van spoorwegen is afhankelijk van de hoogte van het vastgestelde Geluidproductieplafond (GPP) en wordt gemeten uit de kant van de buitenste spoorstaaf.

Bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de zones van een weg of spoorweg, dient getoetst te worden aan de normen van de Wgh. Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een (spoor)weg gelden bepaalde voorkeursgrenswaarden en uiterste grenswaarden (zie tabel 5.5). De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat Lden (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. De waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend, nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan.

Tabel 5.5 Relevante grenswaarden woningen

	Voorkeursgrenswaarde	Uiterste grenswaarde
Wegverkeerslawaaai	48 dB	63 dB
Railverkeerslawaaai	55 dB	69 dB

De geluidswaarde binnen de woningen (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB voor wegverkeer en van 35 dB voor railverkeer.

De Interimwet stad-en-milieubenadering

Sinds 1 februari 2006 is de Interimwet stad-en-milieubenadering van kracht. Doelstelling van deze wet is het bereiken van een zuinig ruimtegebruik en een optimale leefomgevingskwaliteit. Op basis van deze wet mogen gemeenten, na zorgvuldig onderzoek en onder bepaalde voorwaarden, afwijken van de wettelijke milieunormen voor bodem, geluid en/of lucht.

Doel hiervan is een grotere beleidsvrijheid voor gemeenten waardoor lokaal meer maatwerk mogelijk is, uitgaande van een integrale benadering van alle aspecten van leefomgevingskwaliteit. De wet gaat er daarbij van uit dat gemeenten in hun planvorming de zogenaamde stad-en-milieubenadering toepassen die bestaat uit drie stappen:

1. vroegtijdig integreren van milieu in het ruimtelijk plan en werken aan brongerichte maatregelen (stap 1);
2. zoeken naar oplossingen binnen de bestaande wet- en regelgeving (stap 2);
3. als milieunormen of wettelijke procedures de gewenste stedelijke leefkwaliteit in de weg staan, kunnen gemeenten via een afzonderlijk besluit van de gemeenteraad afwijken van bestaande regels (stap 3).

Een Stap 3-besluit op grond van de Interimwet moet worden goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het voornemen tot het nemen van dit besluit moet door burgemeester en wethouders worden gemeld bij gedeputeerde staten.

Regionaal afsprakenkader geluid & ruimtelijke ontwikkeling

De gemeente Vlaardingen heeft samen met andere gemeenten in de regio, Havenbedrijf Rotterdam, provincie Zuid-Holland, Deltalinqs en DCMR het Regionaal afsprakenkader geluid en ruimtelijke ontwikkeling (RAK) ondertekend. In dit convenant zijn afspraken vastgelegd over ruimtelijke plannen in de omgeving van de gezoneerde industrieterreinen. Het doel van het RAK is een brede afstemming op regionaal niveau in een vroeg stadium van woningbouw- en havenontwikkeling om problemen in vergunningprocedures te voorkomen, elkaar niet te verrassen en geen onnodige kosten te maken. In het RAK wordt afgesproken met welke werkwijze de partners rondom haven en omgeving, binnen de geldende geluidskaders, samenwerken om zowel haven als omgeving te blijven ontwikkelen. Het plangebied is gelegen binnen de oranje zone zoals aangeduid op de kaarten in de bijlage bij het RAK (geluidbelasting tussen de 55 en 60 dB(A)). Binnen deze zone zijn woningbouwplannen alleen mogelijk als deze zijn opgenomen in het overzicht in de bijlage bij het convenant. Het plangebied is onderdeel van het gebied Maaswijk dat als woningbouwlocatie is opgenomen in het RAK.

Gemeentelijk geluidsbeleid

Door de gemeente Vlaardingen is een beleidsregel hogere grenswaarden geluid vastgesteld. In de beleidsregel zijn voorwaarden opgenomen voor het vaststellen van hogere waarden. De beleidsregel heeft geen betrekking op industrielawaai. Deze voorwaarden gelden alleen voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. De voorwaarden zijn afhankelijk van de vraag welke geluidsbron het betreft, of het om woningen dan wel om andere geluidsgevoelige bestemmingen gaat, of de geluidsgevoelige bestemming dan wel de geluidsbron het eerst aanwezig was en onder welke omstandigheden de woningen of geluidsgevoelige bestemmingen dan wel de geluidsbron wordt gerealiseerd. De voorwaarden zijn in de beleidsregel nader gespecificeerd.

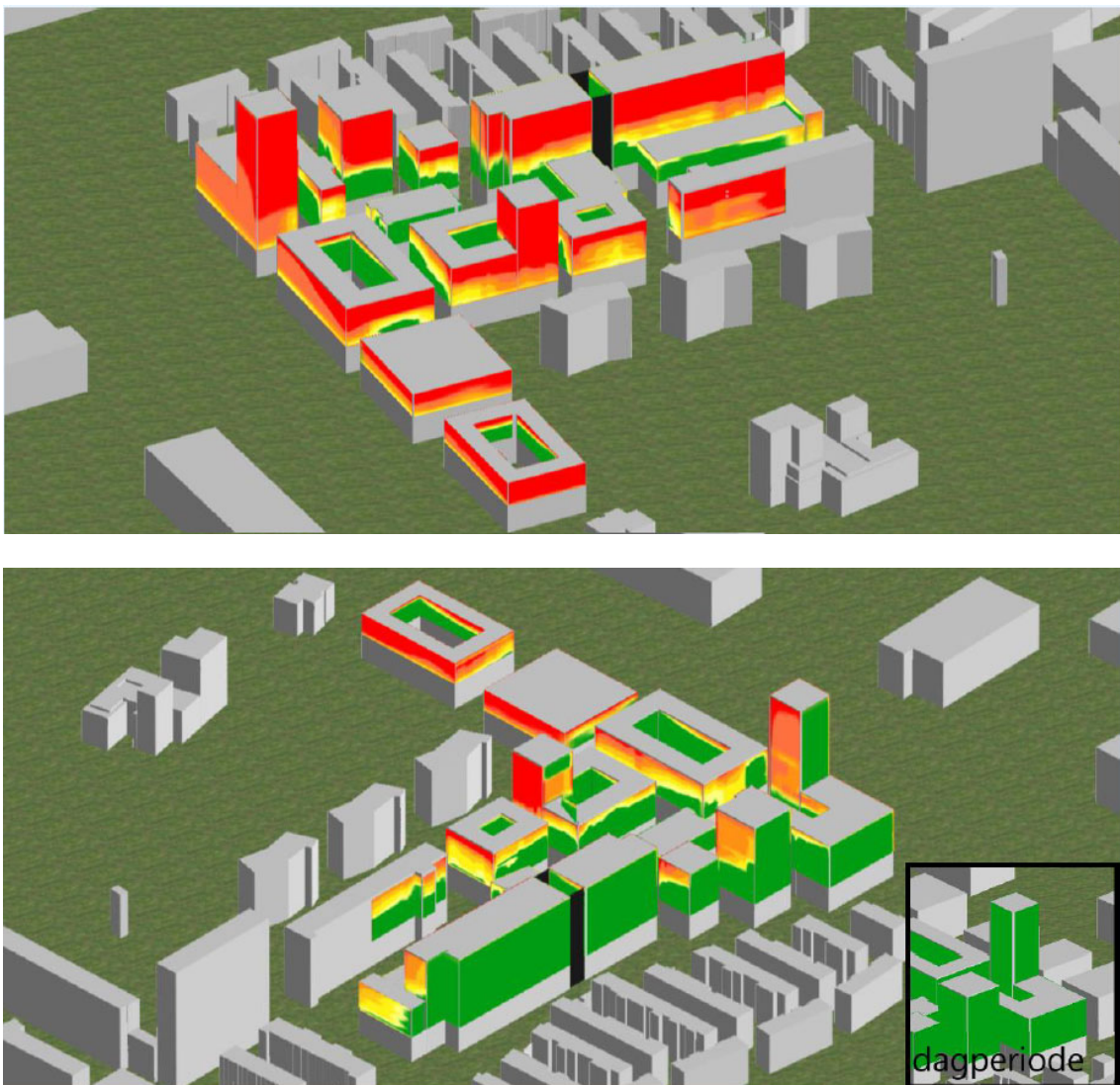
5.4.2 Akoestisch onderzoek

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor nieuwe geluidgevoelige functies (woningen, zorgwoningen en onderwijsvoorzieningen). Het plangebied is op dit moment nog onderdeel van het gezoneerde industrieterrein Klein Vettoord. Voor dit terrein is (samen met de terreinen KW-haven en Vulcaanhaven (VKV)) een geluidzone op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Maaswijk-West zal het deel van het plangebied waar de woningen en andere stedelijke functies zijn voorzien, worden gedezoneerd. Hiermee komt dit deel van het plangebied (en de daarbinnen te realiseren woningen en onderwijsvoorzieningen) binnen de geluidzone van de industrieterreinen VKV te liggen. Het offshorecluster dat is voorzien binnen het westelijke deel van het plangebied blijft wel onderdeel van het gezoneerde industrieterrein. Daarnaast ligt de locatie ook binnen de geluidzone van het industrieterrein Botlek-Pernis. Daarnaast is binnen (delen van) het plangebied sprake van relevante geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer, railverkeer en scheepvaart.

Om de geluidbelasting binnen het gebied in beeld te brengen is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 7. In het onderzoek is ook de geluidbelasting ten gevolge van de toekomstige activiteiten binnen het offshorecluster betrokken. Deze paragraaf geeft een samenvattend overzicht van de berekeningsresultaten.

Industrieterrein Botlek-Pernis

Figuur 5.2 geeft een beeld van de optredende geluidbelastingen ten gevolge van het industrieterrein Botlek-Pernis. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelastingen op de meest belaste hoofdzakelijk zuidgevels hoger zijn dan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder (55 dB(A)). De hoogst berekende geluidbelasting ter plaatse van het meest zuidelijke woongebouw bedraagt 61 dB(A). Door afscherming wordt op de laaggelegen bouwlagen in het achterliggende gebied plaatselijk wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Dat geldt ook voor grote delen van de gevels die aan de binnenzijdes van de carrévormige gebouwen en voor veel van de noordelijk georiënteerde gevels.



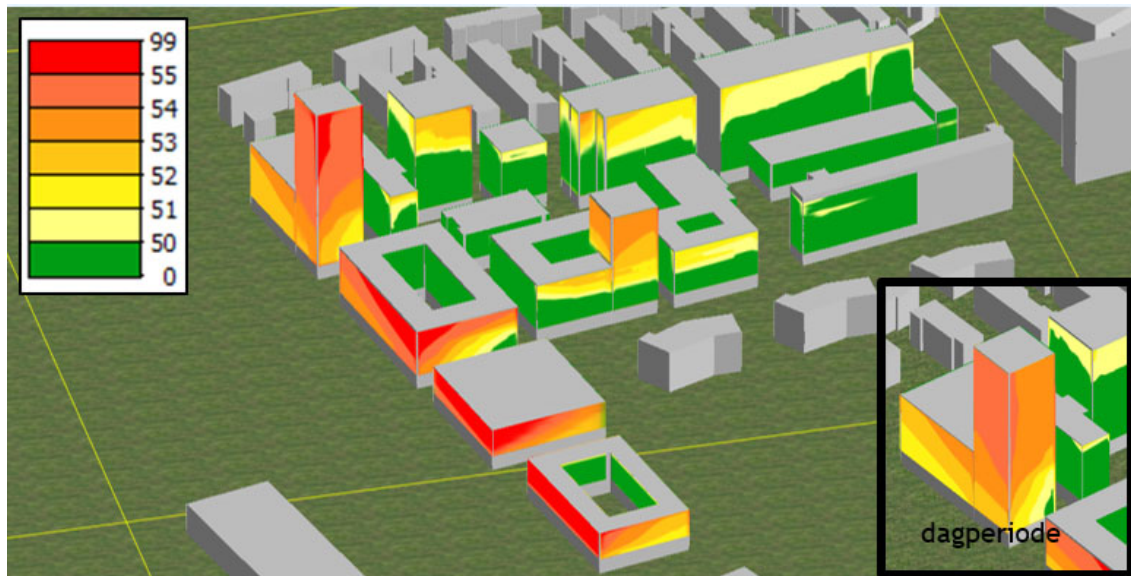
Figuur 5.2 Geluidbelasting industrielawaai Botlek-Pernis

Tijdens de dagperiode ligt de geluidbelasting op de locatie waar de scholen zijn voorzien onder de voorkeursgrenswaarde. Wanneer ook rekening wordt gehouden met de avondperiode bedraagt de maximale geluidbelasting 54 dB(A).

Industrieterreinen Koningin Wilhelminahaven, Vulcaanhaven en Klein Vettenoord

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat op een deel van de gevels de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)) en binnen het westelijke deel van het plangebied op een beperkt deel van de bebouwing ook hoger dan de maximale ontheffingswaarde (55 dB(A)). De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 58 dB(A). Over het algemeen is de geluidbelasting op de hoger gelegen bouwlagen groter dan op de laaggelegen bouwlagen.

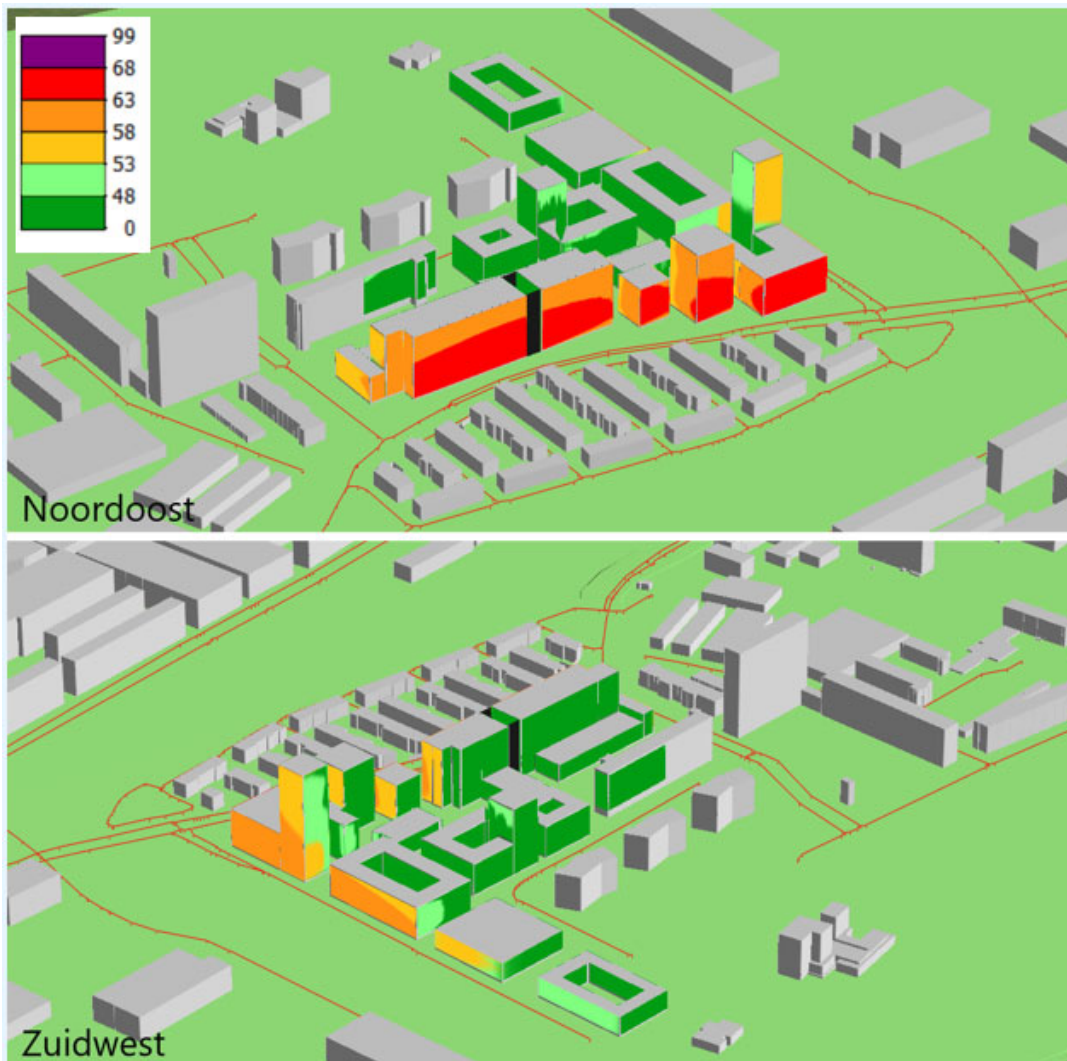
De geluidbelasting tijdens de dagperiode (relevant voor de beoordeling van de akoestische situatie ter plaatse van de mogelijke onderwijsvoorzieningen) ligt boven de voorkeursgrenswaarde, maar is niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A).



Figuur 5.3 Geluidbelasting industrielawaai VKV (uitsnede geluidbelasting dagperiode t.p.v. onderwijsgebouw)

Wegverkeerslawai

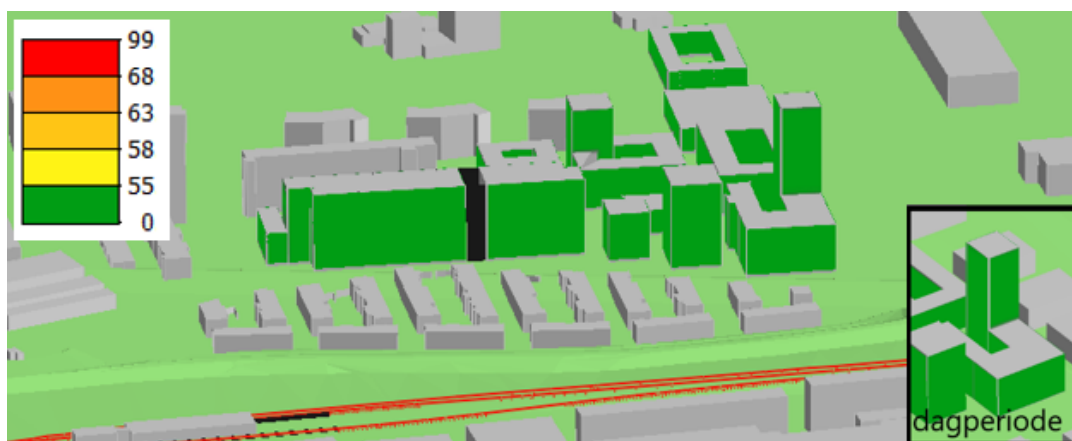
Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Deltaweg, de Galgkade, en de Parklaan (nieuwe weg binnen het plangebied, die het plangebied direct op de Deltaweg zal ontsluiten) op delen van het bouwplan boven de voorkeursgrenswaarde ligt, maar dat de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Figuur 5.4 geeft een beeld van de cumulatieve geluidbelastingen ten gevolge van het verkeer op de wegen in en rond het plangebied (exclusief aftrek artikel 110g Wgh). In het akoestisch onderzoek zijn ook de geluidbelastingen per weg opgenomen.



Figuur 5.4 Geluidbelasting wegverkeerslawaai (cumulatief, exclusief aftrek artikel 110g Wgh)

Railverkeerslawaai

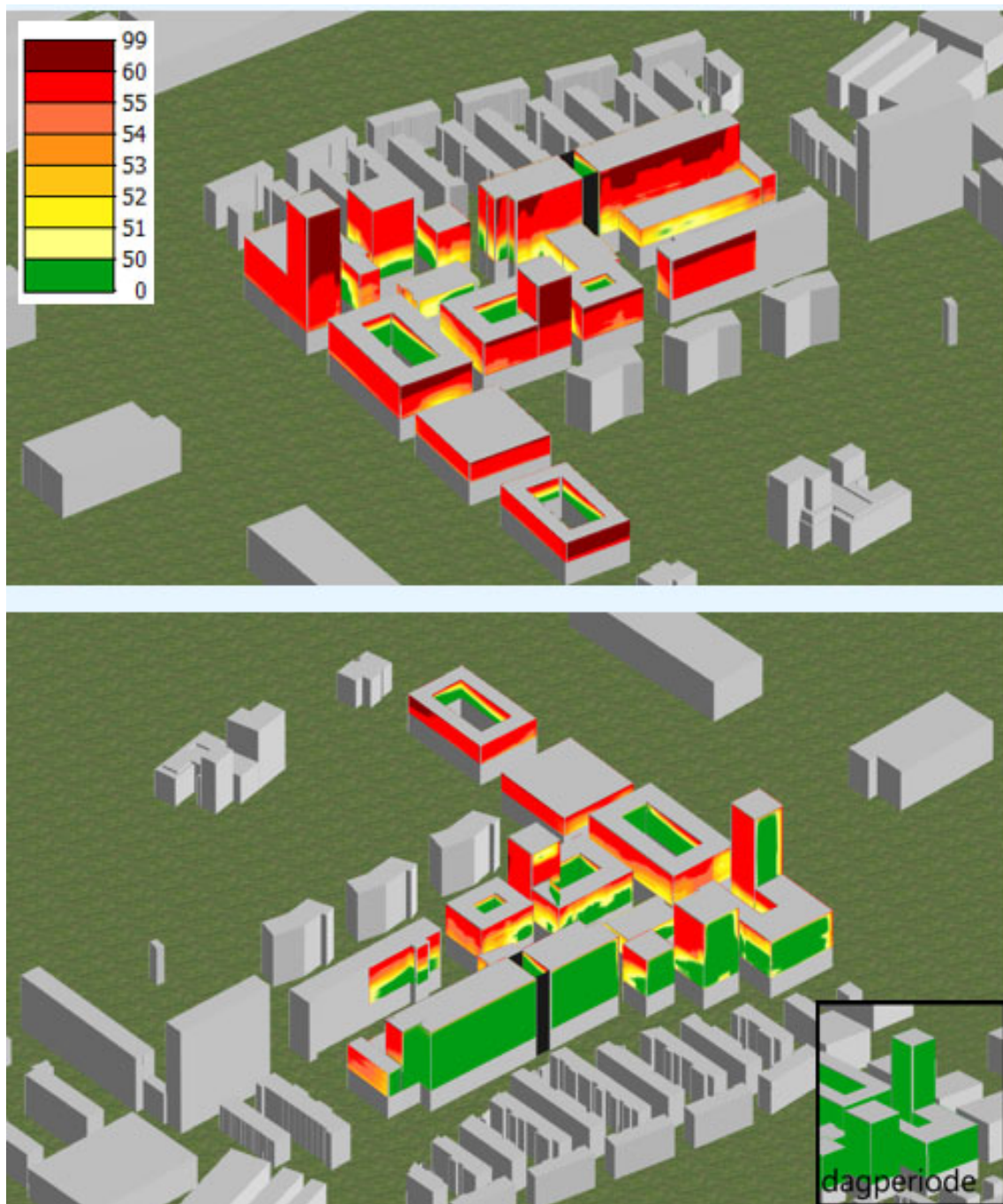
Het plangebied is gelegen op circa 150 meter afstand van de metrolijn Rotterdam – Hoek van Holland (Hoekse Lijn). Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting in alle gevallen lager is dan de voorkeursgrenswaarde (55 dB).



Figuur 5.5 Geluidbelasting railverkeer

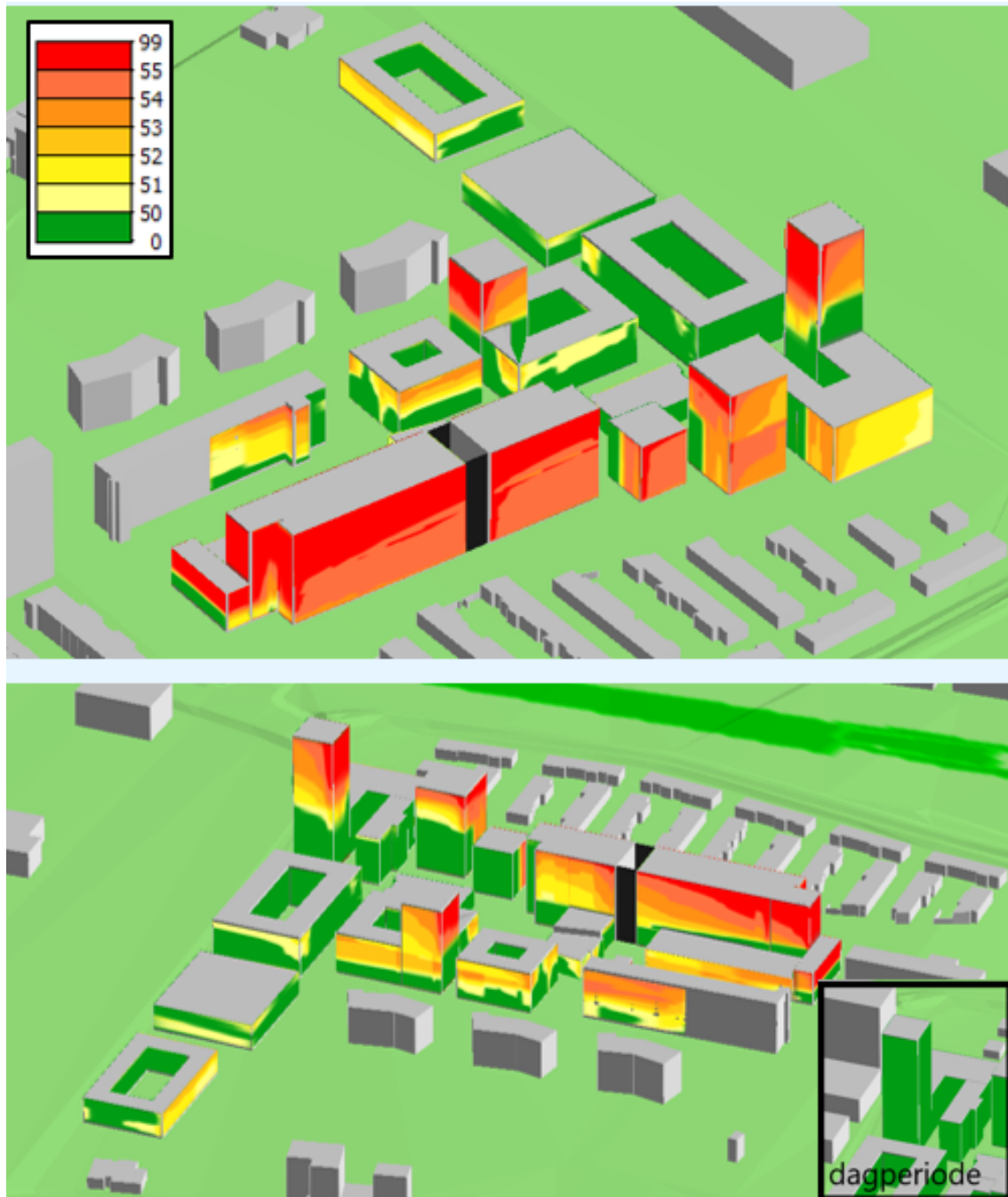
Nestgeluid schepen

In het akoestisch onderzoek is ingegaan op de geluidbelasting ten gevolge van aangemeerde schepen. Voor nestgeluid gelden geen wettelijke grenswaarden. Voor de ligplaatsen die onderdeel zijn van het industrieterrein Botlek-Pernis zijn geen specifieke modelgegevens beschikbaar en is een aanname gedaan. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een toename van 3 dB door de schepen, bovenop de geluidbelasting door het industrieterrein zelf (conservatieve aanname, worstcase). Figuur 5.6 geeft een beeld van de optredende geluidbelastingen (industrielaawaai Botlek-Pernis + 3 dB toeslag). De maximale geluidbelasting bedraagt in dat geval 64 dB(A).



Figuur 5.6 Geluidbelasting industrielaawaai Botlek-Pernis + 3 dB toeslag nestgeluid

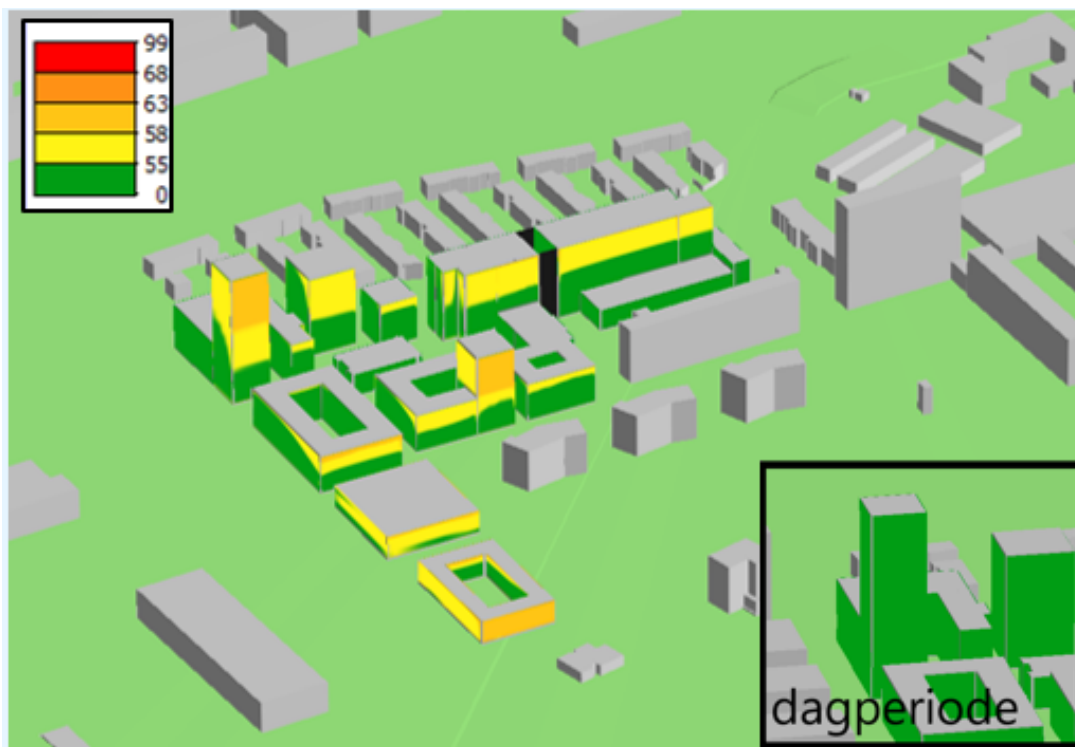
Binnen de Vlaardingse havens zijn het nestgeluid en de varende schepen opgenomen in één model. Het nestgeluid van de aangemeerde schepen blijkt maatgevend voor de optredende geluidbelastingen binnen het plangebied. De geluidbelasting is daarom beoordeeld als zijnde industrielawaai. Met name binnen het oostelijk deel van het plangebied en ook de hoger gelegen bouwlagen verder westelijke treden hoge geluidbelastingen op. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 62 dB. De berekeningen gaan uit van een maximale bezetting van de ligplaatsen binnen de Vlaardingse havens. Het specifiek laagfrequent geluid van de afgemeerde schepen vraagt ter voorkoming van hinder aandacht bij het dimensioneren van de gevels. Een van de maatregelen in het MER om de geluidbelasting te beperken is het toepassen van walstroom. Hier is in het onderzoek ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan voorsnog geen rekening mee gehouden .



Figuur 5.7 Nestgeluid en varende schepen VKV

Scheepvaartlawaaai (Nieuwe Maas)

Voor het geluid ten gevolge van de varende schepen gelden geen wettelijke grenswaarden. In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting door de varende schepen beoordeeld conform de beoordelingssystematiek die geldt railverkeerslawaaai. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting op de lager gelegen bouwlagen in veel gevallen lager is dan 55 dB. Op de meest belaste gevels en op de hoger gelegen bouwlagen is de geluidbelasting hoger. De maximaal berekende geluidbelasting ten gevolge van de scheepvaart op de Nieuwe Maas bedraagt 62 dB.



Figuur 5.8 Geluidbelasting scheepvaart Nieuwe Maas

Cumulatieve geluidbelasting

In het akoestisch onderzoek is de cumulatieve geluidbelasting in beeld gebracht, zowel ten gevolge van de gezoneerde bronnen als ook ten gevolge van de niet gezoneerde bronnen. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 65 dB. In het gemeentelijke ontheffingsbeleid is een grenswaarde van 70 dB opgenomen. Daarboven is sprake van een onaantvaardbare cumulatieve geluidbelasting. Aan deze grenswaarde wordt ruimschoots voldaan. Voor een gedetailleerd overzicht van de cumulatieve geluidbelastingen per toetspunt wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek in bijlage 7.

5.4.3 Stad-en-milieu benadering

Proces en procedure

De geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein Botlek-Pernis ligt op delen van het bouwplan boven de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder. De Interimwet Stad-en-Milieu biedt mogelijkheden om onder voorwaarden af te wijken van wettelijke grenswaarden. Binnen de planvorming is vanaf het begin de stad-en-milieubenadering toegepast die bestaat uit de volgende drie stappen:

1. vroegtijdig integreren van milieu in het ruimtelijk plan en werken aan brongerichte maatregelen (stap 1);
2. zoeken naar oplossingen binnen de bestaande wet- en regelgeving (stap 2);
3. als milieunormen of wettelijke procedures de gewenste stedelijke leefkwaliteit in de weg staan, kunnen gemeenten via een afzonderlijk besluit van de gemeenteraad afwijken van bestaande regels (stap 3).

In het rapport in bijlage 8 is beschreven op welke wijze deze stappen zijn doorlopen. Na het doorlopen van de eerste twee stappen is geconcludeerd dat het, om te komen tot een doelmatig ruimtegebruik en een optimale leefomgevingskwaliteit, noodzakelijk is om voor een deel van de woningen een Stap 3-besluit vast te stellen op grond van de Interimwet Stad-en-Milieu. Daarmee wordt voor het industrieterrein Botlek-Pernis een hogere geluidbelasting toegestaan dan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder. Op grond van de beoordelingssystematiek uit het RAK bedraagt de maximaal vast te stellen hogere waarde 61 dB(A).

Het voornemen tot het nemen van een Stap 3-besluit is gemeld aan Gedeputeerde Staten. De reeds ingediende melding is opgenomen in bijlage 9. Gelijktijdig met de publicatie en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal ook het ontwerp Stap 3-besluit worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. De onderbouwing van het Stap 3-besluit is opgenomen in bijlage 8. Het rapport bevat ook de onderbouwing voor de situaties waarvoor een 'reguliere' hogere waarde kan worden vastgesteld.

Compenserende maatregelen

In de Interimwet is aangegeven dat moet worden nagegaan of de nadelige gevolgen van het voorgenomen besluit voor het milieu moeten en kunnen worden gecompenseerd. Uitgangspunt is dat de compenserende maatregelen een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de leefomgeving (zowel binnen als buiten de woningen) en dat de kosten van de maatregelen (financieel) in verhouding staan met het compenserende effect.

Voor de toekomstige woningen worden de volgende compenserende maatregelen getroffen:

- Bij het bepalen van de gevelwering wordt de geluidbelasting ten gevolge van de verschillende bronnen in samenhang beschouwen (cumulatieve geluidbelasting) waarbij ook de niet gezoneerde bronnen worden betrokken. Uitgangspunt voor de nieuwbouw is een binnenniveau van maximaal 33 dB en voor in pandige transformatie een binnenniveau van maximaal 38 dB.
- Voor de woningen die niet beschikken over een geluidluwe gevel worden gebouwgebonden maatregelen getroffen ter plaatse van ten minste één slaapkamer die zijn gericht op het kunnen ventileren zonder dat sprake is van hoge geluidbelastingen (bijvoorbeeld in de vorm van Harbour Fensters, comfortboxen of raamschermen).
- Er wordt op verschillende locaties binnen het projectgebied voorzien in kwalitatief hoogwaardige, geluidluwe collectieve buitenruimtes en terrassen.
- Vanuit de ontwikkeling van District-U wordt financieel bijgedragen aan de beoogde upgrade van het Maaspark.

Voor een toelichting op de compenserende maatregelen (en de overige akoestische randvoorwaarden en maatregelen) wordt verwezen naar het rapport in bijlage 8.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een zekere milieubelasting door de omliggende industrieterreinen en de Nieuw Maas. Bij het uitwerken van de plannen is nadrukkelijk rekening gehouden met de milieusituatie ter plaatse. Uit de beoordeling in bijlage 8 blijkt dat geen sprake is van grote nadelige gezondheidseffecten. Daarbij is het wel van groot belang dat de noodzakelijke maatregelen worden getroffen op het gebied van geluid, externe veiligheid, waterveiligheid en bodemkwaliteit. Het wonen aan het Maaspark en de Nieuwe Maas heeft bijzondere kwaliteiten. Met de te treffen maatregelen ontstaat een plek waar het, ondanks de relatief hoge geluidbelasting fijn wonen is. Het afwijken van de maximale ontheffingswaarde voor industrielawaai (Botlek-Pernis) leidt niet tot relevante nadelige gevolgen voor het milieu en de volksgezondheid.

5.4.4 Conclusie

Uit de onderbouwing van het Stap 3-besluit en het hogere waardenbesluit in combinatie met het onderliggende akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de woningen en andere geluidgevoelige functies, rekening houdend met de randvoorwaarden zoals vastgelegd in het bestemmingsplan en de te treffen maatregelen, voor alle toekomstige bewoners en gebruikers sprake is van een aanvaardbare akoestische situatie.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk onderbouwing uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.6 weergegeven.

Tabel 5.6 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

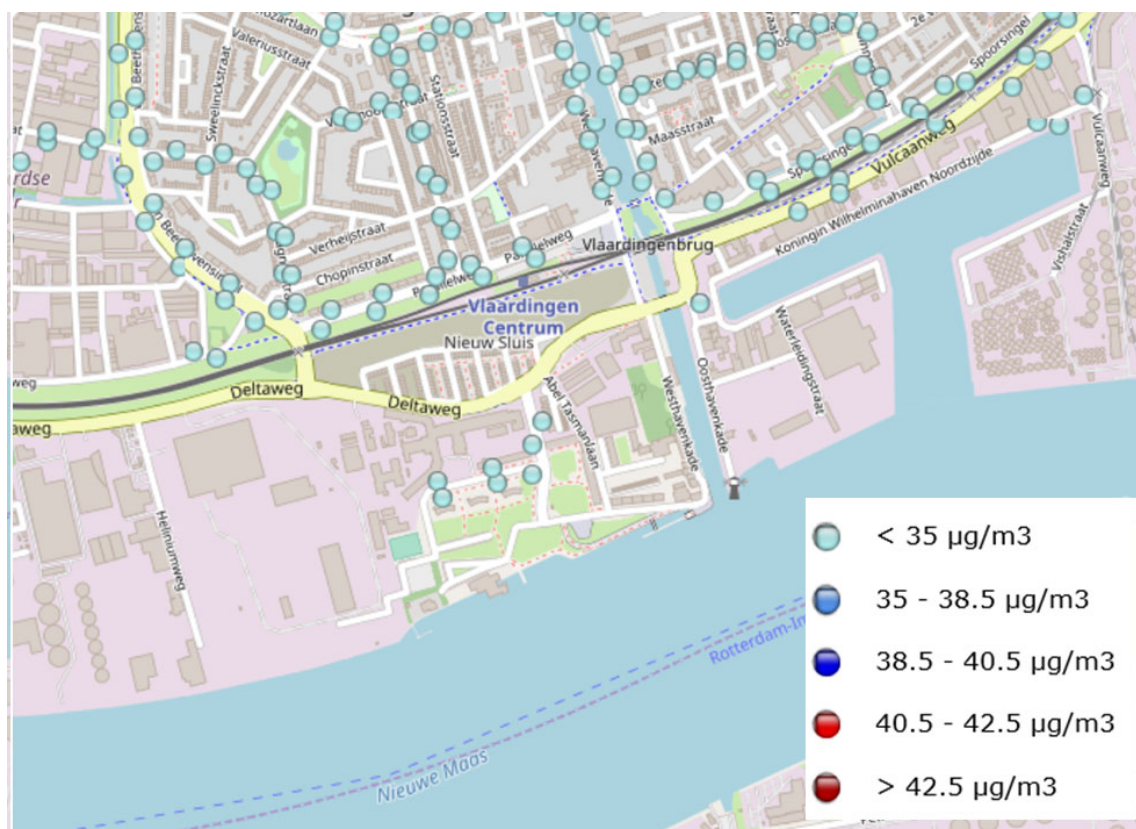
In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een brutovloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

5.5.2 Onderzoek

In en rond het plangebied is sprake van verschillende bronnen van luchtverontreiniging, te weten wegverkeer, bedrijvigheid en scheepvaartverkeer. Uit de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit blijkt dat de concentraties ter hoogte van het plangebied (Olivier van Noortlaan en de Bartholomeus van Buerenweg) ruimschoots onder de grenswaarden liggen. Dat geldt ook voor de overige wegen in de wijde omgeving van het plangebied. Het is de verwachting dat de concentraties in de komende jaren verder zullen dalen door toepassing van schonere technieken. Met name de concentraties fijn stof zijn van belang met het oog op de mogelijke gezondheidseffecten. De advieswaarde van de Wereldgezondheidsorganisatie ligt voor PM_{10} op $15 \mu g/m^3$. Aan de advieswaarde wordt voldaan. Voor $PM_{2.5}$ ligt de advieswaarde op $5 \mu g/m^3$. De concentraties ter hoogte van het plangebied zijn hoger dan deze advieswaarden. Dit wordt veroorzaakt door de achtergrondconcentratie (en geldt daarmee niet alleen voor de Rivierzone, maar de hele regio). De bijdrage van de lokale bronnen aan de optredende concentraties is beperkt.



Figuur 5.7 Concentraties NO_2 en PM_{10} in 2020 (bron: nsl-monitoringstool)

De luchtkwaliteit in en rond het plangebied voldoet ruimschoots aan de wettelijke grenswaarden en zal geen beperking vormen voor de beoogde (her)ontwikkeling.

De netto verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag bedraagt 2.750 mvt/etmaal. Omgerekend naar een gemiddelde weekdag (met een factor 0,9) bedraagt de netto verkeersgeneratie afgerond 2.500 mvt/etmaal. Dit extra verkeer zal in verschillende richtingen verdelen over het hoofdwegennet. Wanneer de totale verkeersgeneratie wordt ingevoerd in de NIBM-tool bedraagt de maximale bijdrage aan de jaargemiddelde concentraties NO_2 $3,10 \mu g/m^3$ en de maximale bijdrage aan de jaargemiddelde concentraties PM_{10} $\mu g/m^3$. Daarbij is geen rekening gehouden met een verdeling van het verkeer in verschillende richtingen. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de NIBM-tool uitgaat van zeer conservatieve (worstcase) aannames en uitgangspunten. De daadwerkelijke gevolgen van het extra verkeer voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen zullen aanzienlijk beperkter zijn.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		2500
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	3,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,56
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Figuur 5.8 NIBM-tool

In het kader van het MER zijn berekeningen uitgevoerd om de gevolgen van de ontwikkelingen binnen de Rivierzone voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen in beeld te brengen. De berekeningsresultaten laten zien dat alle ontwikkelingen in samenhang niet leiden tot overschrijding van grenswaarden en bevestigen dat de concentraties hoger zijn dan de advieswaarden van de WHO. In het MER wordt het verbieden van houtkachels en houtstook in het plangebied als maatregel benoemd om de luchtkwaliteit te verbeteren. Ook walstroom kan een positieve bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit. Deze maatregelen vallen buiten de scope van het bestemmingsplan en zullen bij de verdere ontwikkeling van de Rivierzone nader worden verkend en uitgewerkt.

5.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de wet- en regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Provinciale omgevingsverordening

Op grond van Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland geldt dat in het gebied tot 25 m van de kade geen nieuwe bebouwing wordt toegelaten. Verder geldt dat tussen 25 en 40 m bebouwing slechts onder voorwaarden wordt toegestaan. De voorwaarden betreffen dan een motivatie van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang en het voldoende borgen van de veiligheid door het uitvoeren van de adviezen van de VRR.

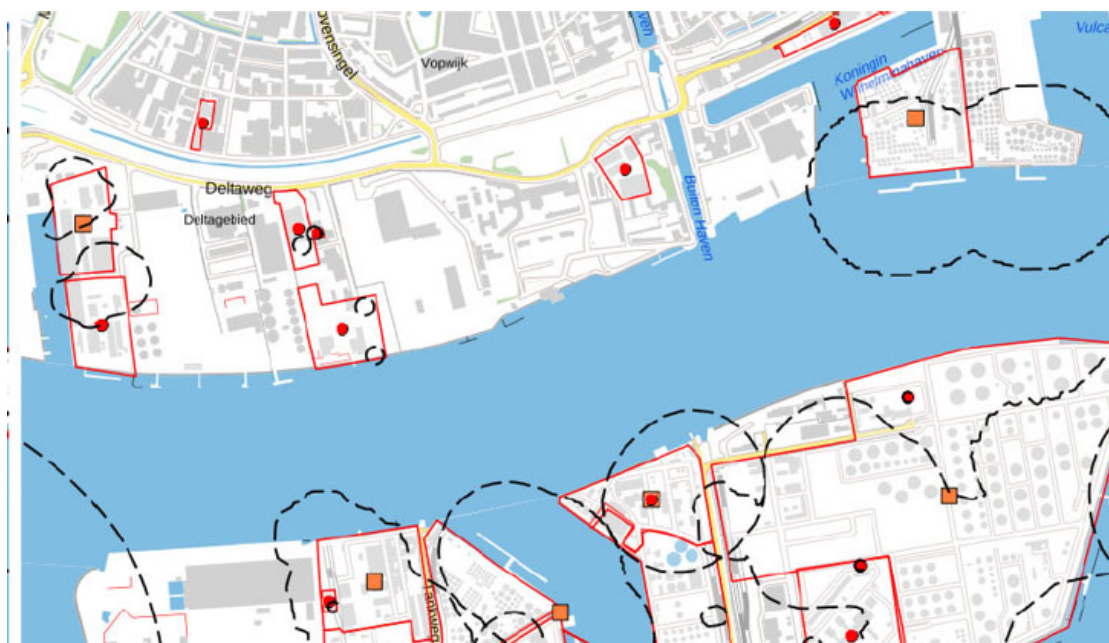
Beleidsvisie externe veiligheid Vlaardingen

In oktober 2012 heeft de gemeente de Visie externe veiligheid 'Ruimte voor duurzame veiligheid' vastgesteld. In deze visie is vastgelegd hoe de gemeente Vlaardingen omgaat met het aspect externe veiligheid in ruimtelijke plannen. Eén van de belangrijke beleidsuitgangspunten is dat geen nieuwe risicobronnen mogen worden toegestaan en dat de hoogte van bestaande risico's bij woongebieden afneemt.

5.6.2 Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende risicovolle inrichtingen aanwezig, zowel op de Vlaardingse terreinen (onder andere Deltahout B.V., Vopak Vlaardingen en DFDS Seaways) als aan de overzijde van de Nieuwe Maas. Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de professionele risicokaart blijkt dat er geen sprake is van PR 10^{-6} -contouren die tot over het plangebied reiken.



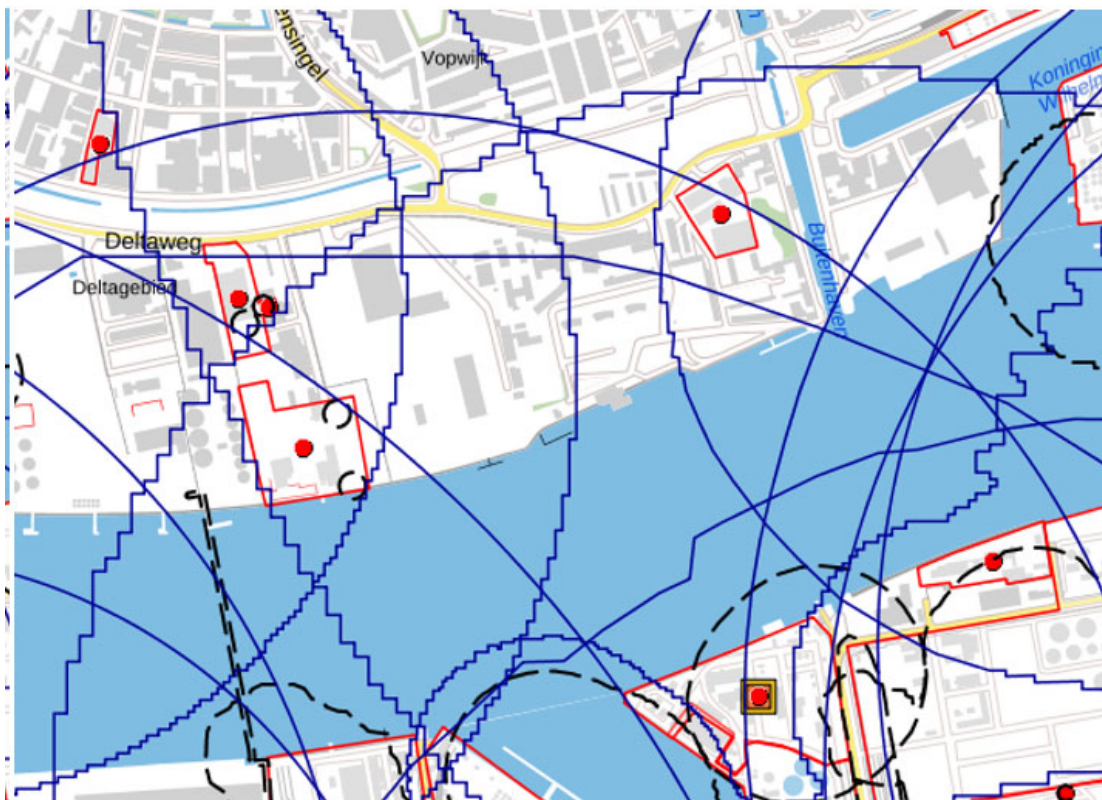
Figuur 5.9 Risicorelevante inrichtingen (rood) en plaatsgebonden PR 10^{-6} -contouren (zwart)

Wel ligt het plangebied binnen de invloedsgebieden van verschillende risicovolle inrichtingen. Omdat er een groot aantal ruimtelijke plannen in voorbereiding is, die afzonderlijk of cumulatief gevolgen zouden kunnen hebben voor de hoogte van het groepsrisico, zijn door DCMR groepsrisicoberekeningen uitgevoerd (zie bijlage 10). Daarbij is een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie en de situatie rekening houdend met alle nu voorziene ruimtelijke ontwikkelingen in Vlaardingen. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de volgende inrichtingen: Vopak Vlaardingen, Cerexagri Arkema Rotterdam, DFDS Seaways, Prodelta Environmental Support en CTT Rotterdam. DCMR geeft aan dat Shell Raffinaderij niet (meer) relevant is, omdat op basis van het meest recente rekenprogramma het invloedsgebied niet meer over Vlaardingen ligt. Uit de rekenresultaten voor de genoemde inrichtingen (samengevat in tabel 5.7) blijkt dat het groepsrisico in alle gevallen meer dan een factor 10 onder de oriëntatiewaarde is gelegen. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied is wel een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk (zie paragraaf 5.6.3). In dat kader is het plan voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

Tabel 5.7 Resultaten groepsrisicoberekeningen inrichtingen

Inrichting	GR huidige situatie	GR toekomstige situatie (cumulatief Vlaardingse plannen)
Vopak Vlaardingen	Geen GR	Geen GR
Cerexagri Arkema Rotterdam	0,003*OW	0,031*OW
DFDS Seaways	0,017*OW	0,020*OW
Prodelta Environmental Support	0,001*OW	0,001*OW
CTT Rotterdam	0,012*OW	0,012*OW

Ten oosten van het plangebied is volgens de informatie op de provinciale risicokaart de risicovolle inrichting Deltahout gevestigd. Het betreft de opslag van hout en de daarmee samenhangende brandveiligheid. Gezien de afstand tussen het plangebied en het perceel van Deltahout, zullen de activiteiten ter plaatse niet leiden tot ruimtelijke beperkingen. Daarnaast is van belang dat ook het perceel van Deltahout de komende jaren zal worden getransformeerd naar woongebied. De huidige activiteiten op het terrein zijn heel beperkt.



Figuur 5.10 Risicorelevante inrichtingen (rood) en invloedsgebieden groepsrisico (donkerblauw)

Transport gevaarlijke stoffen Nieuwe Maas

Over de Nieuwe Maas vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De waterlijn begrenst de maximale ruimte voor de PR 10^{-6} -contour. De PR 10^{-6} -contour mag niet op de oever liggen en zal dan ook niet leiden tot harde ruimtelijke beperkingen in het gebied. Wel dient op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes rekening te worden gehouden met een plasbrandaandachtsgebied (PAG). De PAG-zone heeft een breedte van 40 meter. Voor nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen deze zone is een nadere motivering noodzakelijk. Ook dient binnen de PAG-zone rekening te worden gehouden met aanvullende eisen op gebouwniveau. Daarnaast is ook in de provinciale omgevingsverordening een veiligheidszonerings vastgelegd. Tot 25 meter vanaf de kade is geen nieuwe bebouwing of functiewijziging van bestaande bebouwing toegestaan. Tussen 25 en 40 meter is uitsluitend onder strikte voorwaarden (er moet sprake zijn van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang, de veiligheid moet voldoende gegarandeerd zijn en er dient advies aan de VRR te worden gevraagd) bebouwing toegestaan. Incidenteel zijn (onder voorwaarden) nieuwe kleinschalige voorzieningen toelaatbaar ter ondersteuning van het dagrecreatieve karakter van de oever. De veiligheidszonerings met de daarbij behorende beperkingen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

Het hele plangebied ligt binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van de Nieuwe Maas. Het groepsrisico in verband met de scheepvaart is niet berekend, omdat hiervoor nog geen bruikbaar rekenprotocol beschikbaar is. Op basis van de gegevens die ook zijn gebruikt bij de vaststelling van het Basisnet is een kwalitatieve beschouwing van het groepsrisico gemaakt. Hieruit blijkt dat wel een toename van het groepsrisico wordt verwacht, maar dat het groepsrisico van de scheepvaart onder de oriëntatiewaarde zal blijven. Deze aanname is gebaseerd op het feit dat ook andere gebieden langs de Nieuwe Maas een hogere populatiedichtheid kennen, terwijl ook daar, volgens het Basisnet, geen overschrijding van de oriëntatiewaarde plaatsvindt. Tevens is van belang dat met name ontwikkelingen op korte afstand (< 200 meter) van invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico. De ontwikkelingsmogelijkheden binnen het zuidelijke deel van het plangebied zijn beperkt. Binnen 200 meter van de Nieuwe Maas zal sprake zijn van relatief lage personendichtheden. In het noordelijke deel van het plangebied zal sprake zijn van aanzienlijk hogere personendichtheden. In verband met het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Ten westen van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Deltaweg (tot aan de Heliniumweg). Gezien de omvang van de transportstromen en de ligging ten opzichte van het plangebied zal dit vervoer niet leiden tot ruimtelijke beperkingen binnen het plangebied. Datzelfde geldt voor het transport over de (op grote afstand gelegen) snelwegen en havenspoorlijn.

Leidingen

In de noordwestelijke hoek van het plangebied zijn een aardgastransportleiding en gasontvangstation gelegen. Met het beëindigen van de activiteiten van Unilever hebben deze hun functie verloren. De hoofdaardgastransportleiding en het gasontvangstation zijn om deze reden niet meer bestemd. De overige leidingen in de omgeving van het plangebied liggen op dermate grote afstand dat deze niet leiden tot belemmeringen (zie MER in bijlage 22).

5.6.3 Advies VRR en verantwoording groepsrisico

In verband met de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van verschillende risicorelevante inrichtingen, de Nieuwe Maas en diverse andere transportroutes is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Er wordt onderzoek uitgevoerd om de gevolgen van de beoogde herontwikkeling voor de hoogte van het groepsrisico te kwantificeren. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de andere ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek wordt in het ontwerpbestemmingsplan een verantwoording van het groepsrisico worden opgenomen, waarbij zal worden ingegaan op de eventuele maatregelen die kunnen worden getroffen om de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid te vergroten. In dat kader zal ook nadere afstemming met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) plaatsvinden.

De VRR adviseert het volgende:

1. Construeer nieuwe (zeer) kwetsbare objecten binnen de 1% letaliteitscontour van het toxische scenario van de Nieuwe Maas (1200 meter vanuit het hart van de Nieuwe Maas) conform artikel 2.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012;
2. In de Verordening Ruimte 2014 van de Provincie Zuid-Holland is oeverbeleid opgenomen, ook voor het gebied rondom de Nieuwe Maas. In artikel 2.1.10 wordt onder andere gesteld dat “in het gebied tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade nieuwe bebouwing slechts wordt toegelaten als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang, de veiligheid voldoende wordt gegarandeerd en met het oog hierop advies is uitgebracht door de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond”. Dit heeft te maken met de effecten die een plasbrand binnen dat gebied hebben wat betreft hittestraling. Het object dat op de tekeningen is aangeduid als nummer 19, valt hier wellicht binnen. Daarvoor gelden de volgende twee adviespunten: a. Het is van belang om ervoor te zorgen dat de aanwezigen in geval van een plasbrand op de Nieuwe Maas veilig kunnen vluchten. Dit vraagt om voldoende breedte voor ontvluchting, van het water af; b. Voor een snelle ontvluchting van het object in geval van een plasbrand, is het van belang dat er een goed getrainde BHV-organisatie aanwezig is die bekend is met de mogelijke gevaren van een plasbrand en weet hoe te handelen in geval van een calamiteit.
3. 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”. Doorgaans is schuilen in een gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen. Op de website “www.rijnmondveilig.nl” vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident. Om ervoor te zorgen dat de hulpdiensten in geval van een calamiteit op kunnen treden, is het van belang dat de bereikbaarheid van het gebied en de bluswatervoorziening geregeld zijn. De bereikbaarheid in dit gebied is in de voorliggende plannen voldoende geregeld. Voor de nadere uitwerking van de bluswatervoorziening wordt verwezen naar de 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR'.

Met betrekking tot punt 2 uit het advies dient te worden opgemerkt dat het ~~concept~~-bestemmingsplan geen ruimte biedt voor nieuwe bebouwing binnen de veiligheidszone van de Nieuwe Maas. Verder is met het oog op de verantwoording van het groepsrisico van belang dat het bestemmingsplan (binnen het noordelijke deel van het plangebied en daarmee op ruime afstand van de Nieuwe Maas) ruimte biedt voor groepen met een beperkte zelfredzaamheid (zorgvoorzieningen), hier dient specifiek aandacht aan besteed te worden. Verder is het plangebied bij eventuele calamiteiten vanaf verschillende kanten bereikbaar voor hulpdiensten. In het ontwerpbestemmingsplan zal een nadere verantwoording van het groepsrisico worden opgenomen.

5.6.4 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de verantwoording van het groepsrisico wordt geconcludeerd dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De risicosituatie wordt aanvaardbaar geacht.

5.7 Kabels en leidingen

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied een hoofdaardgastransportleiding en het gasregelstation aanwezig. Met het beëindigen van de activiteiten van Unilever hebben deze hun functie verloren. De leiding en het gasregelstation verdwijnen met de herontwikkeling van Unileverterrein en worden daarom niet meer vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarover heeft inmiddels afstemming plaatsgevonden met de Gasunie. Het exacte moment is afhankelijk van planning sloop- en bouwwerkzaamheden. Onder het overgangsrecht kunnen gasregelstation en gasleiding tot die tijd aanwezig blijven.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn verder geen planologisch relevante kabels gelegen.

5.8 Bodemkwaliteit

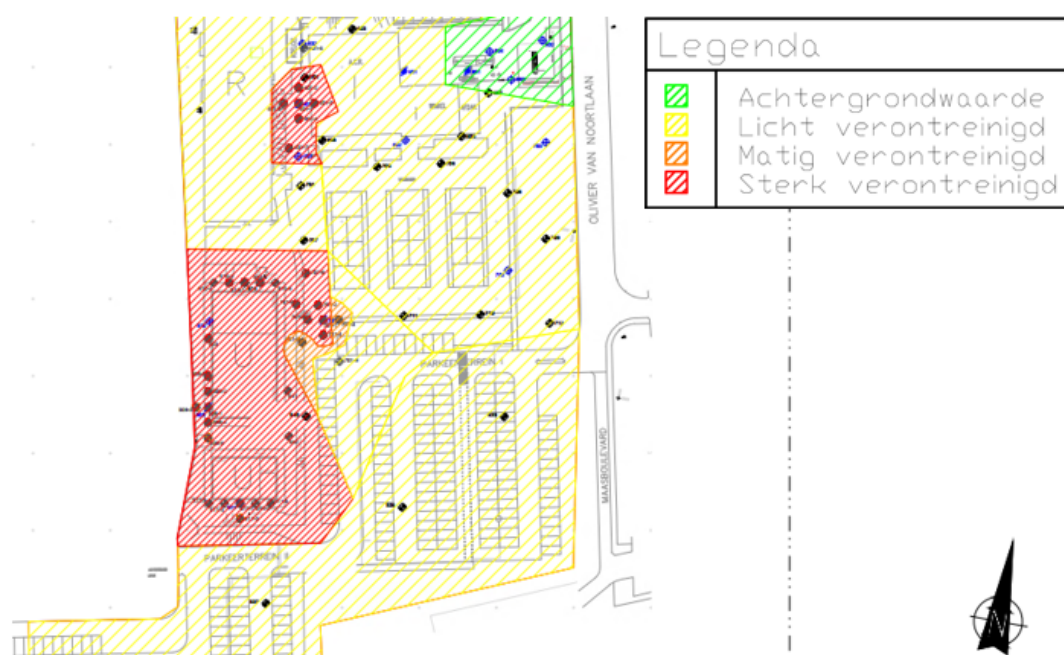
5.8.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig bodemonderzoek te worden uitgevoerd en zonodig een sanering uitgevoerd te worden als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de bodemkwaliteit behorende bij de nieuwe bestemming, vanwege de functiewijziging naar een gevoeligere bestemming (van industrie naar wonen met en zonder tuin).

5.8.2 Onderzoek

Door VanderHelm Milieubeheer B.V. is verkennend, actualiserend en nader milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 11. De grond binnen het plangebied is overwegend licht verontreinigd. Binnen het zuidwestelijke deel van het plangebied zijn sterke verontreinigingen aangetroffen. Deze verontreinigingen betreffen een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen rondom het vatenpark, veroorzaakt door de ligging van de locatie op een oude baggerspecieloswal en een gemeentelijke vuilstortplaats. Verder is sprake van een spot met matige verontreinigingen met koper en een spot met een sterke verontreiniging met vluchtige organische chloriden (VOCl) in het grondwater. Ter plaatse van meerdere peilbuizen zijn in het grondwater sterke verontreinigingen met arseen aangetroffen. Arseen kan echter van nature in sterke verhoogde concentraties voorkomen en is derhalve verder niet van invloed op de beoordeling van de bodemkwaliteit.



Figuur 5.11 Verontreinigingslocaties

Naar aanleiding van de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van Unilever is in 2020 de eindsituatie in beeld gebracht (zie het bodemonderzoek in bijlage 12). Uit het onderzoek komen verschillende aandachtspunten naar voren. Uit het onderzoek blijkt dat op een aantal locaties ten opzichte van de nulsituatie sprake is van een verslechtering van de bodemkwaliteit en op andere locaties van een verbetering. Voor een uitgebreid en gedetailleerd overzicht van de resultaten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport in bijlage 12. Op een aantal specifieke locaties is nader bodemonderzoek noodzakelijk om de omvang van de verontreinigingen en de eventueel daarmee samenhangende saneringsmaatregelen in beeld te brengen. Waar het gaat om de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de kosten van eventuele saneringsmaatregelen.

5.8.3 Conclusie

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit binnen grote delen van het plangebied geschikt is voor de beoogde functies. Ter plaatse van enkele deellocaties zijn verontreinigingen aangetroffen. In overleg met het bevoegd gezag worden de vervolgstappen bepaald. Waar nodig worden saneringsmaatregelen getroffen om te zorgen dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde grondgebruik. Waar het gaat om de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan kan worden gesteld dat rekening is gehouden met de kosten van eventuele saneringsmaatregelen. De saneringsmaatregelen worden waar nodig als voorwaarden opgenomen in de op basis van dit bestemmingsplan te verlenen omgevingsvergunning(en), waarmee de bodem voor de bouw/ingebruikname geschikt zal zijn voor de beoogde functie(s).

5.9 Water

5.9.1 Inleiding

In het kader van een ruimtelijke procedure dient de watertoets te worden doorlopen. Op basis hiervan dient een waterparagraaf opgesteld te worden. In deze waterparagraaf zijn de belangrijkste waterhuishoudkundige aspecten vastgelegd.

Het hoogheemraadschap van Delfland is de waterbeheerder van het binnendijs gebied. Rijkswaterstaat is de waterbeheerder van de Nieuwe Maas en het buitendijs gebied. De waterparagraaf is opgesteld in afstemming met het hoogheemraadschap van Delfland.

5.9.2 Toetsingskader

5.9.2.1 Europa: Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die verplichtingen oplegt om aan strengere normen voor de waterkwaliteit te voldoen. Het doel van deze richtlijn is te zorgen dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater uiterlijk in 2027 op orde is. De komende jaren wordt gewerkt aan schoon en gezond water, wat belangrijk is voor planten, dieren en mensen.

Omdat water zich niet aan grenzen houdt, bepaalt de KRW dat waterbeheerders per stroomgebied moeten samenwerken om te komen tot een maatregelenpakket. Het pakket maatregelen omvat onder meer de aanleg van natuurvriendelijke oevers, maatregelen voor herstel van verdroging, het saneren van bodem-verontreiniging bij drinkwaterwinning en het saneren van ongezuiverde lozingen.

De gemeente Vlaardingen is onderdeel van het deelstroomgebied Rijn-West.

5.9.2.2 Rijk

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Nationaal Waterplan (2016-2021) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De watertoets is in 2003 verplicht gesteld voor ruimtelijke plannen.

5.9.2.3 Provincie

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland

Het Waterplan Zuid-Holland beschrijft wat in de periode 2016 – 2021 moet gebeuren om de provincie in de toekomst op een duurzame wijze veilig en leefbaar te houden. Het gaat daarbij om waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem. Het plan werkt de strategische wateropgaven voor drie gebieden verder uit, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Overstromingsrisico's

De provincie ziet het als haar rol om te zorgen dat gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen een goede afweging maken van hoogwaterrisico's. Gemeenten worden gevraagd bij nieuwe ontwikkelingen en herstructureringen in buitendijkse gebieden een inschatting te maken van het slachtofferrisico bij overstromingen en te verantwoorden hoe zij daarmee zijn omgegaan. Het beleidskader is opgenomen in de provinciale Visie ruimte en mobiliteit en in de provinciale Verordening ruimte. De provincie heeft een Risico Applicatie Buitendijs (RAB) ontwikkeld, die gemeenten hierbij kunnen gebruiken. In deze methodiek bedraagt de oriëntatiewaarde van het risico op individueel overlijden (LIR) 1×10^{-5} .

5.9.2.4 Hoogheemraadschap van Delfland

Waterbeheerplan Delfland

Het Waterbeheerplan (WBP 5) van het Hoogheemraadschap van Delfland beschrijft de strategie ten behoeve van de uitvoering van zijn kerntaken voor de komende jaren. Het is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021. Bij de uitvoering van het WBP 5 staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop, de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater.

Keur Delfland

Voor werkzaamheden en activiteiten aan het water of aan waterkeringen gelden regels. Deze regels zijn vastgelegd in een verordening 'Delflands Algemene Keur'. In deze Keur staan gedoogplichten, geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. In de Keur is geregeld dat kern- en beschermingszones voor waterkeringen (en watergangen) in acht dienen te worden genomen. Concreet komt het erop neer dat binnen de beschermingszone van waterkeringen en wateren niet zondermeer gebouwd en opgeslagen mag worden, waarbij voor de kernzone een strenger regime (bouwen binnen de kernzone is in beginsel niet toegestaan) geldt dan voor de aangrenzende beschermingszone. Deze bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel van de waterkering en/of veiligheid wordt aangetast dan wel het onderhoud van de waterkering/water wordt gehinderd. De breedte en maatvoeringen van de beschermingszones zijn vastgelegd in de 'Legger'.

Handreiking Watertoets voor gemeenten

Om de kans op wateroverlast te verkleinen is het van belang ervoor te zorgen dat het watersysteem optimaal functioneert en goed wordt onderhouden. Hiervoor hanteert Delfland het stand-still beginsel. Dit houdt in dat de kans op wateroverlast niet mag toenemen als gevolg van een ingreep in het watersysteem of een handeling die invloed heeft op het functioneren van het watersysteem.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het watersysteem, bijvoorbeeld door een toename van het verhard oppervlak. Ook kan een gebied van functie veranderen, waardoor het vereiste beschermingsniveau verandert. Indien ontwikkelingen tot een verandering van de belasting op het watersysteem leiden, moet dit conform het stand-still beginsel worden gecompenseerd.

Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienormen, de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans – per – jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grote afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door (ruimtelijke) ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling). Om de benodigde compensatie voor een (ruimtelijke) ontwikkeling te berekenen, heeft Hoogheemraadschap van Delfland de Watersleutel ontwikkeld. De Watersleutel toont het verschil tussen de benodigde waterberging in de huidige situatie én in de toekomstige situatie.

5.9.2.5 Gemeente Vlaardingen

Waterplan

De gemeente Vlaardingen en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben gezamenlijk het Waterplan Vlaardingen opgesteld. Het waterplan is een integratiekader voor het totale waterbeheer in Vlaardingen. In de plannen geven Vlaardingen en het hoogheemraadschap een gezamenlijke visie op de gewenste ontwikkeling van het watersysteem op middellange termijn (2030). Het watersysteem van Vlaardingen kenmerkt zich door een snelle afvoer van regenwater, voornamelijk via de riolering. In de stedelijke polders stroomt veel water vanuit de singels de riolering in en wordt het water via overstortbemaling afgevoerd naar de Nieuwe Maas. De visie van het waterplan is gericht op een robuust systeem, waarin meer water wordt vastgehouden en meer waterberging wordt aangelegd.

In het waterplan is de integrale wateropgave bepaald en worden maatregelen uitgewerkt om die opgave te realiseren.

De hoofddoelstellingen van het waterplan Vlaardingen zijn:

- Water draagt in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van Vlaardingen.
- De stedelijke polders van Vlaardingen voldoen aan de NBW-normering wateroverlast.
- Het water in Vlaardingen is schoon en voldoet op termijn aan de eisen van de KRW.
- De vuilemissie uit de riolering is teruggebracht volgens de normering basisinspanning.
- Het oppervlaktewater wordt niet meer via riolering afgevoerd.

De Strategie Klimaatadaptatie 2021

De klimaatstrategie heeft een integraal karakter. Vanuit meerdere vakdisciplines is gewerkt aan een onderwerp dat de verschillende afdelingen van de organisatie overstijgt. In de strategie zijn de knelpunten voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen geïdentificeerd, gekwantificeerd en vertaald naar scorekaarten. Deze methode is geschikt om de opgaven voor Vlaardingen te bepalen en de voortgang de komende jaren te monitoren.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan 2019 beschrijft hoe de gemeente Vlaardingen invulling geeft aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In dit plan vertaalt de gemeente de ambities voor de rioleringszorg naar concrete doelen, een strategie en daarvoor benodigde activiteiten.

De gemeente Vlaardingen werkt samen met haar gebiedspartners aan de thema's:

- Schoon & Gezond;
- Droog & Veilig;
- Duurzaam & Doelmatig.

In het vGRP is de voorkeursvolgorde voor verwerking van hemelwater omschreven: de gemeente streeft bij nieuwbouw naar een volledig gescheiden inzameling en verwerking van afval- en hemelwater, zolang de lokale situatie dit toelaat.

- zoveel mogelijk hemelwater verwerken en vasthouden op eigen terrein;
- overtollig hemelwater gescheiden aanleveren van het vuilwater;
- hemelwater waar mogelijk terugbrengen in de bodem, in het watersysteem óf in de riolering.

5.9.3 Onderzoek

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan Rijkswaterstaat en het Hoogheemraadschap. Voor een overzicht van de reacties en de wijze waarop daarmee is omgegaan in het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de Nota van overlegreacties in bijlage 20.

Bodem en grondwater

Het plangebied is buitendijks gelegen. De maaiveldhoogte van het gebied varieert waarbij in het noordelijke deel van het plangebied sprake is van een maaiveldhoogte van circa 3,50 tot circa 4,00 m + NAP en in het zuidelijk deel van circa 3,00 tot circa 3,50 m + NAP.

Het freatische grondwater in het plangebied staat onder invloed van de Nieuwe Maas en staat gemiddeld 1 à 2 meter onder maaiveld. De diepere watervoerende pakketten worden beïnvloed door de Nieuwe Maas en hebben ter plaatse van het plangebied een stijghoogte van circa 0,0 m + NAP. Gezien de hoogteligging van het maaiveld en de freatische grondwaterstand binnen het plangebied is sprake van ruim voldoende drooglegging, zodat grondwateroverlast niet voorkomt.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Bij de herontwikkeling van het gebied zal gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen (dus geen zink, koper, lood en PAK's houdende materialen) die niet uitlogen, of de bouwmaterialen moeten worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Op deze manier wordt diffuse verontreiniging van water (en bodem) voorkomen.

Waterysteem

Het plangebied is gelegen op hogere gronden die vrij kunnen afwateren op de Nieuwe Maas. In de huidige situatie is een groot deel van het plangebied verhard. Binnen delen van het plangebied is in de beoogde situatie sprake van een vergroening, zowel in het openbaar gebied als op de daken van gebouwen. Per saldo is daarmee sprake van een afname van verharding binnen het plangebied ten gevolge van de herontwikkeling. Om in te spelen op klimaatverandering worden (in lijn met de voorkeursvolgorde voor verwerking van hemelwater uit het vGRP) aanvullende maatregelen getroffen voor het bufferen van water. Het kan gaan om maatregelen op, onder of in de gebouwen, of onder het maaiveld. Deze maatregelen worden bij de verdere uitwerking van de plannen nader geconcretiseerd.

Waterketen

Het gebied maakt onderdeel uit van het bemalingsgebied Maasboulevard. Dit heeft een gescheiden stelsel, waarbij het huishoudelijke en industriële afvalwater via een rioolgemaal aan de Galgkade wordt afgevoerd naar de AWZI De Groote Lucht.

Ten gevolge van de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Rivierzone neemt de druk op de riolering verder toe. Rekening houdend met alle beoogde ontwikkelingen binnen de Rivierzone zijn aanpassingen aan de riolering noodzakelijk. Voor alle plannen en initiatieven geldt dat een bijdrage geleverd moet worden om een goede afvoer van rioolwater naar de waterzuivering te waarborgen. Hierover zullen overkoepelende afspraken gemaakt te worden, ook met de andere ontwikkelaars.

Het hemelwater (hwa) wordt afgevoerd naar de Nieuwe Maas. In de beoogde situatie is er veel ruimte voor groen. Dat biedt kansen voor het vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal in het kader van de aan te vragen vergunningen worden getoetst aan de op korte termijn door de gemeente vast te stellen Hemel- en grondwaterverordening.

Waterkeringen

Ten noorden van het plangebied loopt een primaire waterkering, de zogeheten Delflandsedijk. De in acht te nemen kern- en beschermingszone is vastgelegd in de vigerende legger. Een klein deel van het plangebied valt samen met de kernzone. Het overige deel van het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van de Delflandsedijk. Nieuwe bebouwing is binnen de grens waterstaatswerk in principe niet mogelijk. Binnen de beschermingszone, die zich buitendijks uitstrekt tot de Nieuwe Maas, mag alleen worden gegraven en/of gebouwd met een keurontheffing van het Hoogheemraadschap. In het bestemmingsplan is een beschermende regeling opgenomen. Voor de ingrepen die noodzakelijk zijn in verband met de herontwikkeling van het gebied zal een watervergunning worden aangevraagd. Met de waterbeheerder zal worden afgestemd welke randvoorwaarden in acht dienen te worden genomen bij de beoogde herontwikkeling.

Waterveiligheid

De maaiveldhoogte van het gebied varieert waarbij in het noordelijke deel van het plangebied sprake is van een maaiveldhoogte van circa 3,50 tot circa 4,00 m + NAP en in het zuidelijk deel van circa 3,00 tot circa 3,50 m + NAP. Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat ook de overstromingskansen binnen het plangebied varieert. Langs de meest westelijke grens van het plangebied is sprake van een hoge overstromingskansen. Binnen een klein deel in het middengebied is sprake van een middelhoge overstromingskansen en in het zuidelijke deel van het plangebied is een kleine overstromingskansen. Binnen het noordelijk deel zijn geen overstromingsrisico's.



Figuur 5.12 Overstromingsrisico's: hoog, middelhoog, klein (van links naar rechts) (bron: www.risicokaart.nl)

Door de verschillende maaiveldhoogtes binnen het plangebied varieert ook de maximale waterdiepte. De maximale waterstand sinds 1970 is circa +3,0 m NAP. Historische waterstanden zijn geen garantie voor de toekomst. Om ongewenste situaties te voorkomen zal het maaiveld binnen de lager gelegen delen van het plangebied worden opgehoogd. De Maeslantkering sluit momenteel bij een waterstand van 3,00 m + NAP (gemeten in het Boerengat in Rotterdam). Dit betekent dat de maximale waterstand bij Vlaardingen circa 3,20 m + NAP zou kunnen worden, waarbij nog geen rekening wordt gehouden met grotere rivierafvoeren. De toekomstige functies binnen het plangebied zullen op een minimale hoogte van 3,45 m + NAP zijn gelegen. Dat geldt ook voor de ontsluitende wegen zodat de locatie bij een eventuele overstroming bereikbaar is. Bij de verdere uitwerking van de plannen op kavelniveau wordt nadrukkelijk rekening gehouden met overstromingsrisico's. Zo zullen de inritten van de parkeervoorziening op voldoende hoogte zijn gelegen om problemen bij hoog water te voorkomen. Datzelfde geldt voor nutsvoorzieningen en ventilatievoorzieningen en dergelijke.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat ontwikkeling van District-U niet leidt tot onaanvaardbare risico's op slachtoffers of maatschappelijke ontwrichting.

Klimaatadaptatie

Naast de overstromingsrisico's zijn waar het gaat om klimaatveranderingen ook hittestress, droogte en hevige neerslag belangrijke aspecten. In het masterplan is toegelicht op welke wijze hiermee rekening wordt gehouden bij de herontwikkeling van het gebied.

Om hittestress tegen te gaan wordt waar het kan groen toegepast op daken, gevels en in tuinen en de openbare ruimte. Ook wordt waar mogelijk gekozen voor lichtgekleurde materialen op zuidgevels en op straat en voldoende ventilatie tussen bouwblokken. Gebruikers van gebouwen kunnen middels flexibele zonwering zelf bepalen of zon of schaduw gewenst is.

Door de buitendijkse ligging van het plangebied is geen aanvoer van zoet water van buiten het gebied mogelijk. Dit maakt de groenvoorzieningen in het gebied kwetsbaar tijdens droge perioden. Door het maaiveldontwerp slim vorm te geven kan het regenwater worden vastgehouden. Naast de slimme inrichting van de buitenruimte wordt regenwater gebufferd en gebruikt in het gebied voor bewatering van vegetatie, zodat geen drinkwater gebruikt hoeft te worden. Het water wordt gebufferd op, onder of in de gebouwen, of onder het maaiveld.

Het gebied is in de huidige situatie mogelijk kwetsbaar voor hevige neerslag. Om wateroverlast te voorkomen wordt overtollig water over een overloop van het groen oppervlak afgewaterd op de Nieuwe Maas.

5.9.4 Conclusie

Het bestemmingsplan heeft geen relevante negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Bij de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met het risico op overstromingen. Daarnaast vormt de druk op de riolering een aandachtspunt. Hierover zullen afspraken gemaakt worden tussen gemeente en ontwikkelende partijen.

5.10 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

5.10.1 Toetsingskader

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een ruimtelijke onderbouwing dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland

In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 6 bij de verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Gemeentelijk beleid: Vlaardingen blijvend groen (2012)

In het groenbeleid is het uitgangspunt dat groen een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de identiteit van de stad. Groen is goed voor de gezondheid van de inwoners en draagt bij aan een prettige woon en werkomgeving.

In de groenvisie (2012) wordt uitgegaan van:

- het stimuleren van het gebruik en de beleving van groen;
- het verbeteren van de groenstructuur en ruimtelijke identiteit;
- het vergroten van de biodiversiteit;
- een duurzame instandhouding van het bestaande en nieuw toe te voegen groen.

Bij nieuwe ontwikkelingen krijgt (het aansluiten bij) de groenstructuur een prominente plaats.

5.10.2 Onderzoek en conclusie

Gebiedsbescherming

Door Habitus is voor het plangebied een Quicksan Wet natuurbescherming uitgevoerd (bijlage 13). In deze toets wordt geconcludeerd dat het plangebied geen onderdeel vormt van en niet nabij een natuur- of groengebied ligt met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het NNN. De Nieuwe Maas maakt wel deel uit van het NNN. De herontwikkeling in het plangebied leidt niet tot negatieve effecten binnen de op grote afstand gelegen natuurgebieden.

In aanvulling op de Quicksan is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 14. Uit de resultaten blijkt dat de herontwikkeling van het Unileverterrein niet leidt tot een toename van stikstofdepositie binnen de maatgevende Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De in bijlage 13 opgenomen Quicksan Wet natuurbescherming bevat ook de resultaten van de Quicksan beschermde dieren- en plantensoorten.

Uit de Quicksan blijkt dat er beschermde vogels zonder jaarrond beschermd nest aanwezig zijn in het plangebied. Daarom moet buiten het broedseizoen (globaal tussen 15 maart en 15 augustus) worden gestart met de werkzaamheden. Op deze manier kan voorkomen worden dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Bij start werkzaamheden tijdens het broedseizoen wordt geadviseerd voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te laten uitvoeren door een ecooloog. Indien er geen broedende vogels worden vastgesteld, kunnen de werkzaamheden alsnog doorgang vinden.

Daarnaast kan de aanwezigheid van vleermuizen niet worden uitgesloten. Daarom is een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen door Ecoresult B.V. (bijlage 15). Hieruit blijkt dat er in het plangebied 2 jaarrond bewoonde zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Vanwege het verwijderen van de verblijfplaatsen en het mogelijk verstoren van de dieren dient een ontheffing te worden verkregen, voordat de betreffende bebouwing wordt gesloopt. Ontheffing kan alleen worden ontleend wanneer aangetoond kan worden dat:

- er geen bevredigende andere oplossing mogelijk is;
- sprake is van een in de wet benoemd belang en;
- geen verslechtering/afbreuk aan de staat van instandhouding van de soort.

Om hieraan te voldoen zijn verschillende mitigerende en compenserende maatregelen nodig, zoals beschreven in hoofdstuk 6 van het nader onderzoek. Op basis hiervan is ontheffing aangevraagd. Bij besluit van 3 februari 2022 is de ontheffing verleend door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (zie bijlage 16). De ontheffing is geldig tot en met 1 september 2026.

5.10.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan naar verwachting niet in de weg. Met het oog op de aanwezigheid van vleermuizen is ontheffing aangevraagd. De ontheffing is verleend.

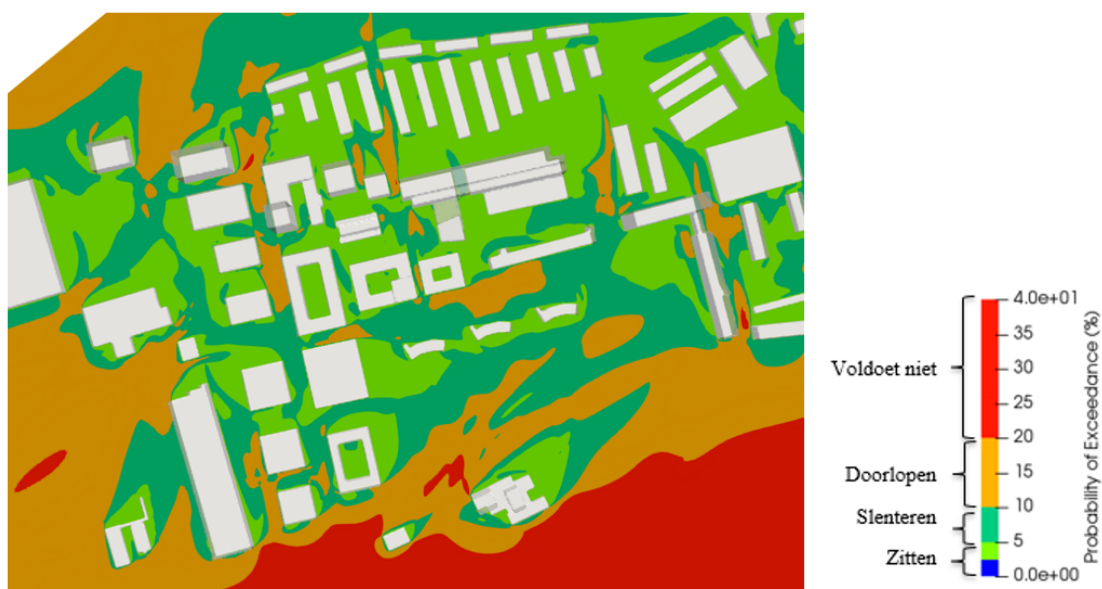
Bij de uitwerking van het plan zal aandacht worden besteed aan natuurinclusief bouwen. In de Quicksan uitgevoerd door Habitus zijn de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen geïnventariseerd en toegelicht (bijlage 13).

5.11 Wind- en schaduwhinder

In de omgeving van hoge gebouwen kan sprake zijn van windhinder en/of schaduwhinder. In het kader van het bestemmingsplan Maaswijk-West zijn verkennende studies uitgevoerd. Deze paragraaf geeft een overzicht van de resultaten.

Windhinder

Op basis van de stedenbouwkundige opzet, zoals die is opgenomen in het Masterplan, is een verkennend windonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 17. Voor de beoordeling van het windklimaat is in het onderzoek aangesloten bij de NEN8100 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat er binnen het overgrote deel van het plangebied en de directe omgeving sprake is van een aanvaardbare windhindersituatie. Een aantal locaties vraagt om aandacht (zie figuur 5.13). Daarbij gaat het in het bijzonder om het noordelijke deel van de Parklaan, het plein tussen de gebouwen binnen het plangebied waar onder andere horeca is voorzien en de locaties direct ten noorden van het plangebied ter hoogte van de Deltaweg (doorgangen tussen de gebouwen). Op dit moment vindt gericht onderzoek plaats voor deze specifieke locaties om in beeld te brengen met welke maatregelen ongewenste effecten kunnen worden voorkomen.



Figuur 5.13 Windhindersituatie

In de Wind quickscan is op hoofdlijnen ingegaan op de mogelijke maatregelen zoals 'setbacks' of plinten aan sommige van de hogere gebouwen, al dan niet in combinatie met maatregelen op het maaiveld in het gebied rond de gebouwen. In de planregels is met een zogenaamde voorwaardelijke verplichting en nadere eisenregeling (artikel 18 lid 18.4) geborgd dat (voor gebouwen hoger dan 30 meter) in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning een meer gedetailleerd onderzoek op gebouwniveau wordt uitgevoerd en dat zo nodig maatregelen worden getroffen.

De beoordeling zal plaatsvinden aan de hand van NEN8100 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving. Daarbij zal bijzondere aandacht zijn voor entrees, terrassen en verblijfsgebieden. Windgevaar mag niet optreden en ook de categorie 'slecht windklimaat' is niet aanvaardbaar. De categorie 'matig windklimaat' kan, maar op plekken waar dat niet leidt tot onaanvaardbare situaties.

Bezonning

Op basis van de stedenbouwkundige opzet, zoals die is opgenomen in het Masterplan, is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 18. In de studie is voor verschillende maatgevende data en tijdstippen de bezonning in beeld gebracht voor zowel de huidige situatie als de beoogde situatie. Voor de beoordeling van de gevolgen van het plan voor de omgeving zijn de woningen binnen de woonwijk direct ten noorden van het plangebied (Nieuw Sluis) maatgevend. Voor bezonning gelden geen wettelijke normen. Het is gebruikelijk om te toetsen aan TNO-normen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een 'lichte' en 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari - 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat ter plaatse van het overgrote deel van de bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied in ieder geval wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. De meest kritieke woningen in de omgeving zijn de bestaande woningen direct ten noorden van de Deltaweg. De bezonningssituatie ter plaatse wordt in hoge mate bepaald door het bestaande A-gebouw. De beoogde hoogteaccenten binnen het plangebied kunnen leiden tot een beperkte verslechtering van de situatie. In de planregels is het aantal hoogteaccenten en de oppervlakte van de hoogteaccenten beperkt, waardoor de maximale effecten beperkt blijven. Op basis van de bezonningsstudie wordt geconcludeerd dat het plan geen relevante nadelige gevolgen heeft voor de bezonningssituatie in de omgeving.

Aandachtspunt voor de bezonningssituatie binnen het plangebied vormen de woningen op de lager gelegen bouwlagen binnen de carrévormige bouwblokken. Dit zal bij de verdere uitwerking van de plannen per gebouw meer in detail worden bekeken. Uitgangspunt is dat in ieder geval wordt voldaan aan de lichte TNO-norm.

5.12 Archeologie

5.12.1 Toetsingskader

In de Monumentenwet 1988 is opgenomen dat de gemeenteraad bij de bestemming van de grond rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Hoewel met het in werking treden van de Erfgoedwet per 1 juli 2016 de Monumentenwet is vervangen, is via het overgangsrecht (hoofdstuk 9 van de Erfgoedwet) geregeld dat bepalingen uit de Monumentenwet 1988, waaronder de hier genoemde, nog altijd van toepassing zijn.

5.12.2 Onderzoek

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Leverterrein' geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een archeologische verwachting op het aantreffen van waardevolle resten vanaf 0,3 meter onder NAP. Projecten met een omvang van meer dan 100 m² dienen aandacht te besteden aan archeologie. Vrijgesteld zijn projecten die de bodem minder diep dan 2 meter onder NAP roeren.

5.12.3 Conclusie

Het bestemmingsplan houdt rekening met de in de grond te verwachten monumenten door het overnemen van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 uit het geldende bestemmingsplan (zie artikel 10).

5.13 Cultuurhistorie

5.13.1 Onderzoek

Het Unileverterrein maakt geen deel uit van het op 14 februari 2013 tot Beschermd Stadsgezicht aangewezen deel van Vlaardingen. Wel zijn enkele gebouwen op het Unileverterrein aangeduid als 'karakteristiek'. Op het Unileverterrein zijn geen monumentale panden aanwezig. De voormalige burgemeesterswoning direct ten zuiden van het plangebied is als beeldbepalend pand aangemerkt.

5.13.2 Vertaling in bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Leverterrein' hebben hoofdgebouw A en het zuidelijke deel van gebouw B ('kom'-gebouw) de aanduiding 'karakteristiek'. Alle gebouwen op het Unileverterrein zijn beoordeeld op bruikbaarheid en bouwkundige staat, stedenbouwkundige kwaliteit en architectonische waarde. Resultaat hiervan is het behoud van hoofdgebouw A. Gebleken is dat dit gebouw in het vigerende bestemmingsplan ten onrechte de aanduiding 'karakteristiek' had gekregen. Omdat dit gebouw niet voorkomt op de lijst van beeldbepalende panden, is deze aanduiding niet overgenomen in dit bestemmingsplan. Het B-gebouw wordt gesloopt om de sterke barrière richting de stad op te heffen. Enkele andere gebouwen die als bij de inventarisatie als waardevol zijn beoordeeld, blijven wel behouden. Naast gebouw A zijn dit de bedrijfskantine (gebouw C), de voormalige proeffabriek (gebouw D) en het auditorium.

5.13.3 Conclusie

In dit bestemmingsplan zijn geen monumenten aanwezig die moeten worden beschermd. Gebouw A en enkele andere waardevolle gebouwen blijven behouden.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een koppeling gemaakt tussen de in de voorgaande hoofdstukken beschreven elementen en de verbeelding (plankaart en regels). De verbeelding vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en de legenda.

Op de plankaart zijn alle functies zodanig bestemd dat het mogelijk is om met behulp van het renvoi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de plankaart zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

6.2 Opzet regels

De regels zijn gestructureerd in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. De algemene regels (waaronder ook de parkeerregeling, een regeling met het oog op de verkeersgeneratie en een regeling met het oog op windhinder en windgevaar) zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

Regeling windhinder en windgevaar

Ter toelichting op de regeling voor windhinder en windgevaar het volgende. In het kader van het bestemmingsplan is een verkennend windonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.11). De effecten en eventueel te treffen maatregelen zijn sterk afhankelijk van de stedenbouwkundige en architectonische keuzes. Om deze reden is in artikel 18.4 de verplichting opgenomen om voor het bouwen van gebouwen met een hoogte van 30 meter of meer in het kader van de aanvraag van de) benodigde omgevingsvergunning een windonderzoek te overleggen dat inzicht geeft in de mogelijke gevolgen van windhinder en windgevaar in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen. Voor de beoordeling wordt gebruik gemaakt de NEN8100. Het ontstaan van windgevaar ten gevolge van nieuwe gebouwen is in principe ontoelaatbaar. Een beperkt risico op windgevaar kan alleen voor doorloopgebieden worden geaccepteerd. Voor windhinder is in de NEN8100 een beoordelingskader opgenomen voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten). Het is onmogelijk om voor het hele gebied één kwaliteitsklasse als eis vast te leggen. Deze is sterk afhankelijk van het beoogde gebruik. De beoordeling vraagt om maatwerk dat kan pas kan worden geleverd op het moment dat sprake is van een concreet uitgewerkt bouwplan. Artikel 18.4 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om nadere eisen stellen met betrekking tot de vormgeving van gebouwen met een hoogte vanaf 30 m en/of de inrichting van het omliggende gebied, indien het windonderzoek daartoe aanleiding geeft.

6.3 Bestemmingen

In deze paragraaf is een beschrijving gegeven van de bestemmingen in het gebied.

Enkelbestemmingen

Bedrijf

Het offshorecluster aan de westzijde van het plangebied is bestemd tot 'Bedrijf'. De toelaatbare bedrijven zijn gekoppeld aan de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'. De maximaal toelaatbare milieucategorie is op de verbeelding aangegeven. Vanaf een afstand van 50 meter van de bestemmingen 'Wonen - 2' en 'Gemengd' zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan. Binnen deze afstand zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. Voor offshore gerelateerde activiteiten is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - offshore' opgenomen. Aan deze activiteiten is geen maximale milieucategorie gekoppeld. Wel geldt voor het offshorecluster een aantal aanvullende regels, teneinde ter plaatse van de geprojecteerde woningen ten oosten van de bedrijfsbestemming een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor bedrijven uit een hogere milieucategorie en voor bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein', mits is onderbouwd dat deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks toegelaten bedrijven.

Voor het noordelijk deel van het bestemmingsvlak zijn ruimere gebruiksmogelijkheden opgenomen. Met het oog hierop zijn de aanduidingen 'gemengd', 'kantoor' en 'specifieke vorm van bedrijf - laboratoria en onderzoeksinstellingen' opgenomen.

De maximaal toelaatbare bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen is op de verbeelding opgenomen. Voor de zone langs de Nieuwe Maas geldt een lagere bouwhoogte dan voor de noordelijke zone. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, is vastgelegd in de regels.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' geldt voor het middengebied. In het middengebied is een veelheid aan functies toegestaan: woningen, zorgwoningen, bedrijven uit ten hoogste categorie 2, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. De locatie van de beoogde onderwijsvoorzieningen ligt vast door middel van de aanduiding 'onderwijs'. Met uitzondering van de (zorg)woningen en de onderwijsvoorzieningen zijn alle functies uitsluitend op de begane grond en de 1^e verdieping toegestaan. Voor deze functies zijn voor zover nodig maximale oppervlaktematen of aantallen opgenomen.

Ten aanzien van de horeca geldt dat maximaal 1 vestiging uit categorie 3 is toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca ten hoogste categorie 3', en verder maximaal 3 vestigingen uit ten hoogste categorie 2.

De maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen en overkappingen is op de verbeelding opgenomen. Voor enkele plaatsen is in de regels een uitzondering op deze maten opgenomen om hoogteaccenten binnen het gebied te kunnen realiseren. Deze hoogteaccenten zijn gemaximeerd door middel van een oppervlaktemaat. Voor de bouwvlakken geldt geen maximum bebouwingspercentage. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Wel is een bebouwingsvrije zone van 6 meter breed langs de Deltaweg opgenomen. Daarnaast is een regel ten aanzien van de gebouwworm c.q. situering van gebouwen opgenomen, ter beperking van geluidhinder.

Het maximum aantal te realiseren woningen is zowel vastgelegd binnen de bestemming 'Gemengd' als binnen het totale plangebied. Ten behoeve van de flexibiliteit is de optelsom van het maximum aantal woningen binnen de verschillende bouwvlakken groter dan het maximum aantal woningen voor het totale plangebied. Binnen het totale plangebied zijn maximaal 805 woningen toegestaan en aanvullend nog maximaal 180 zorgwoningen.

Er kunnen extra onderwijsvoorzieningen worden gerealiseerd, wanneer gebruik wordt gemaakt van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Er zijn diverse voorwaarden verbonden aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

In het noorden van het plangebied liggen een aardgastransportleiding en een gasregelstation. De leiding en het gasregelstation verdwijnen met de herontwikkeling van Unilevrterrein. Daarover heeft inmiddels afstemming plaatsgevonden met de Gasunie. In de regeling is daarom geen rekening gehouden met de aanwezigheid van leiding en gasregelstation. Wel is het overgangsrecht hierop van toepassing.

Groen

De bestaande groenbestemming van de groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied is overgenomen. Voor deze strook langs de Nieuwe Maas is de aanduiding 'bedrijf' opgenomen, omdat hier ook bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Verkeer - Verblijfsgebied

De overige wegen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het gaat hier om wegen en gebieden met een verblijfsfunctie en buurtontsluitingswegen. Ook parkeerplaatsen en groenvoorzieningen zijn in deze bestemming mogelijk.

Wonen - 1

Het bestaande gebouw A heeft de bestemming 'Wonen - 1'. Naast maximaal 270 woningen zijn binnen deze bestemming ook dienstverlening, horeca, kantoren, laboratoria en onderzoeksinstellingen en maatschappelijke voorzieningen en activiteiten toegestaan. Deze functies moeten zorgen voor een levendige plint en zijn daarom uitsluitend op de begane grond en 1^e en 2^e verdieping toegestaan. Onderwijsvoorzieningen en zorgwoningen zijn uitgesloten.

De maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen en overkappingen is op de verbeelding opgenomen. Vanwege de afschermd werking voor geluidsoverlast zijn ook een minimale bouwhoogte en een sloopregeling opgenomen. Zowel de hoogtematen als het bouwvlak zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan 'Leverterrein'.

Wonen - 2

De gronden met de bestemming 'Wonen - 2' zijn specifiek bestemd voor wonen. Andere functies, anders dan aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zijn niet toegestaan. Er zijn hier maximaal 100 woningen toegestaan.

De maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen en overkappingen is op de verbeelding opgenomen. Ook is een maximum bebouwingspercentage opgenomen om het groene karakter binnen deze bestemming te waarborgen. Daarnaast is een regel ten aanzien van de gebouwworm c.q. situering van gebouwen opgenomen, ter beperking van geluidhinder.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 2

Deze bestemming is toegekend aan het hele plangebied, exclusief het water. Ten behoeve van de dubbelbestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen mogen slechts onder voorwaarden worden gebouwd. Daarnaast is voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Een archeologisch rapport is in de regeling opgenomen als indieningsvereiste bij de aanvraag om omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen dan wel aanleggen.

Waterstaat - Waterkering

De gronden binnen de kernzone van de primaire waterkering zijn voorzien van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Op deze gronden mogen ten behoeve van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen mogen - op enkele uitzonderingen na - uitsluitend na het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden gebouwd. De waterkeringsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

6.4 Gebiedsaanduidingen

Op het plangebied zijn zes gebiedsaanduidingen van toepassing.

1. Omdat de bedrijfsbestemming onderdeel is van het gezoneerde industrieterrein Klein Vettenoord, geldt voor de gronden met deze bestemming de gebiedsaanduiding 'overige zone - industrieterrein'.
2. De overige gronden maken niet langer onderdeel uit van dit industrieterrein. Voor dit deel van het plangebied is de gebiedsaanduiding 'overige zone - industrieterrein' daarom vervallen. Wel geldt hier de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie vkv', omdat het plangebied binnen de geluidzone van industrieterrein Klein Vettenoord valt.
3. De aanduiding 'geluidzone - industrie botlek - pernis' geldt voor het hele plangebied, omdat het hele plangebied in de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Botlek - Pernis ligt.
4. Een kleine strook langs de Nieuwe Maas is voorzien van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'.
5. Op grond van het Besluit algemene regels omgevingsrecht (Barro) geldt een instructie ten aanzien van de wijze van bestemmen van de waterkering. De kernzone heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' (zie paragraaf 6.3). De bijbehorende beschermingszone is voorzien van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk'.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor particuliere ontwikkelingen. De projecten richten zich op een marktsegment waar momenteel vraag naar is. De kosten worden gedekt uit de opbrengst van de verkoop/verhuur van woningen en ander programma. In de exploitatie is tevens rekening gehouden met de kosten voor ontsluiting, openbare ruimte, bodemsanering en buitenplanse bijdragen. Hiermee kan het bestemmingsplan financieel haalbaar worden geacht.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan centraal staat is als 'bouwplan' aangemerkt. Voor dit plan is een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee de kosten anderszins zijn verzekerd. Dit geldt ook voor eventuele planschade. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat deze kosten voor rekening komen van de ontwikkelaar.

7.2 Participatie en overleg

Participatie

Er heeft conform de beleidsregel 'Informatievoorziening en participatie bij afwijkingsprocedure 2018' een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden met enerzijds belangstellenden en omwonenden (3 sessies) en anderzijds professionals en vertegenwoordigers van bedrijven en organisaties (2 sessies). Deze sessies hebben plaatsgevonden in juli 2019, september 2019 en afgesloten met de participatiebijeenkomst in januari 2020. In bijlage 19 zijn de verslagen en de opgehaalde resultaten vastgelegd. Daarnaast is met een groot aantal belanghebbende organisaties overleg gevoerd, onder meer met provincie, Metropoolregio Rotterdam Den Haag, Deltahotel, andere ontwikkelaars in de omgeving, organisaties aangesloten bij het Regionaal afsprakenkader geluid, Veiligheidsregio, Hoogheemraadschap, Rijkswaterstaat etc.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden. De overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van overlegreacties (zie bijlage 20).

Er wordt daarnaast een informatiebijeenkomst voor belanghebbenden gehouden in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Bijlage 1 Masterplan District-U

Bijlage 2 Woningbehoefteonderzoek

Bijlage 3 Marktonderzoek

Bijlage 4 Toetsingscriteria voor Welstand

Bijlage 5 Verkeersgeneratie

Bijlage 6 Parkeerbehoefte

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek

Bijlage 8 Onderbouwing HW-besluit en Stap 3-besluit

Bijlage 9 Melding Stap 3-besluit

Bijlage 10

Groepsrisicoberekeningen inrichtingen

Bijlage 14

Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 15

Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 17

Wind quickscan

Bijlage 19

Overzicht participatie District-U

Bijlage 21

Notitie reikwijdte en detailniveau (MER)

REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Maaswijk-West met identificatienummer NL.IMRO.0622.298bpMswkw2020-0120 van de gemeente Vlaardingen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een 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 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.8 brutovloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, school of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.9 Beleidsregel Parkeernormen 2019

de Beleidsregel Parkeernormen 2019, zoals opgenomen als bijlage 3 bij de regels.

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, met uitzondering van bedrijven zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.13 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwvlak

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

1.17 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.18 bijbehorend bouwwerk

de uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.19 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.20 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw, al dan niet met een hellingshoek.

1.21 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zulks met uitzondering van horeca-activiteiten.

1.22 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals bijvoorbeeld kapsalons, reisbureaus, bankfilialen, niet zijnde kantoren en detailhandel.

1.23 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.24 gebouw

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

1.25 geluidluwe gevel

gevel met een geluidbelasting van maximaal:

- 50 dB(A) ten gevolge van de gezoneerde industrieterreinen en
- 50 dB(A) ten gevolge van aangemeerde schepen (nestgeluid) en
- 50 dB ten gevolge van varende schepen en
- 53 dB ten gevolge van wegverkeer (cumulatief, exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder).

1.26 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.27 geluidzone - industrie

een geluidszone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

1.28 gezoneerd industrieterrein

terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van bedrijven en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.29 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.30 hoog-risico biologische laboratoria

laboratoria waar gewerkt wordt of mag worden met biologische agentia van categorie 3 en/of 4:

- Categorie 3: een agens dat bij de mens een ernstige ziekte kan veroorzaken en een groot gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de werknemers kan opleveren;
- Categorie 4: een agens dat bij de mens een ernstige ziekte veroorzaakt en een groot gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de werknemers oplevert en waarvan het zeer waarschijnlijk is dat het zich onder de bevolking verspreidt, terwijl er gewoonlijk geen effectieve profylaxe of behandeling bestaat.

1.31 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij.

Hierbij is een onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

- Categorie 1: Lichte horeca / dagzaken
Deze categorie omvat de winkelondersteunende horeca, zonder alcoholvergunning. Het voornaamste criterium is de Winkeltijdenwet, wat inhoudt maandag tot en met zaterdag geopend tot maximaal 22.00 uur en op koopzondagen. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Tot de categorie lichte horeca behoren zaken als een automatiek, broodjeszaak, lunchroom, ijssalon, traiteur/afhaalcentrum.
Voor bepaalde zaken geldt dat zij wel op zondag geopend mogen zijn, omdat zij vallen onder het vrijstellingsbesluit (artikel 10b van het Vrijstellingsbesluit Winkeltijdenwet).

- **Categorie 2: Horeca**
Onder deze categorie vallen horeca-inrichtingen waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van maaltijden / eten. Alleen hebben zij of een drank- & horecaverunning zoals bistro, restaurant, eetcafé en/of zijn zij buiten de tijden van de Winkeltijdenwet geopend en hebben een verkeersaantrekkende werking zoals shoarma- en pizzeria's. Tevens kunnen zij over een bezorg- of afhaal-service beschikken, waardoor zij aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. Ook bedrijven / inrichtingen gericht op het verschaffen van logies, al of niet in combinatie met het verstrekken van consumpties en/of drank, vallen onder deze categorie (hotel, pension).
- **Categorie 3: Middelzware horeca**
In deze categorie zitten de horecabedrijven waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en die voor een goed functioneren ook een gedeelte van de nacht geopend zijn. Daardoor kunnen zij een groter publiek aantrekken en daardoor aanmerkelijke hinder voor de omgeving met zich meebrengen. Zaken als een (grand)café, bierhuis, biljart- of poolcentrum en een proeflokaal vallen onder deze categorie. (N.B. Echter als het proeflokaal gecombineerd wordt met eten, valt het onder categorie 2).
- **Categorie 4: Zware horeca**
Met zware horeca worden zaken aangeduid die gelet op vloeroppervlakte veel bezoekers hebben en waar geluid een belangrijk onderdeel is van de bedrijfsvoering. Hieronder vallen zaken als zalenverhuur / partycentrum (regulier gebruik t.b.v. feesten, muziek, dansevenementen), dancing / discotheek, bar / nachtclub en een casino of amusementscentrum (met horeca). De laatste is onder de zware horeca geplaatst gelet op de bijzondere wetgeving waarmee deze te maken heeft.
- **Paracommerciële horeca**
Dit betreft aan de hoofd-functie ondergeschikte horeca, zoals sportkantines, sociaal-culturele en educatieve instellingen en instellingen van levensbeschouwelijke of godsdienstige aard.

1.32 huishouden

één of meer personen die in vast verband samenleven, waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid. Kamerverhuur wordt niet aangemerkt als huishouden.

1.33 kantine

verblijfslokaal ten behoeve van een bedrijf waar men, als ondergeschikte functie aan de bestemming, consumpties kan kopen en nuttigen.

1.34 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.35 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, (sociaal-)medische, museale, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderopvang, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.36 offshore(gerelateerde) bedrijven

bedrijven waarvan de werkzaamheden zijn gericht op activiteiten die plaatsvinden op enige afstand van de kust, zoals de exploratie en winning van olie en gas, windenergie en aquacultuur, met de daaraan gerelateerde toeleveringsbedrijven.

1.37 oppervlaktebronvermogen

geluidemissie van een kavel uitgedrukt als bronvermogen per vierkante meter, als L_w per m^2 , uitgedrukt in $dB(A)/m^2$. Het bepalen van de geluidemissie geschiedt overeenkomstig bijlage 1 bij de regels.

1.38 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.39 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg, gemeten vanaf de kruin van de weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter hoogte van de entree.

1.40 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 tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.41 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein', zoals opgenomen als bijlage 2 bij de regels.

1.42 voldoende parkeergelegenheid

parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de beleidsregels over parkeren en laden en lossen, die zijn vastgesteld door het bevoegd gezag.

1.43 wonen

huisvesting van één huishouden of maximaal twee personen die niet tot een huishouding behoren, in één woning.

1.44 woning, wooneenheid

besloten ruimte die, met inbegrip van daarbij bijbehorende ruimten, een eigen toegang heeft, bestemd en geschikt voor wonen, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Als wezenlijke voorzieningen worden in ieder geval aangemerkt: slaapkamer, woon/eetkamer, keuken, badkamer of douche en toilet.

1.45 zorgwoning

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 inhoud van een bouwwerk

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

2.5 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 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' uitsluitend op de begane grond en 1^e verdieping tevens dienstverlening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens zelfstandige kantoren, met een maximum brutovloeroppervlakte van 1.000 m² per vestiging, met dien verstande dat het totale oppervlak aan zelfstandige kantoren binnen de bestemming 'Bedrijf' niet meer mag bedragen dan 3.000 m²;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - laboratoria en onderzoeksinstellingen' tevens laboratoria en onderzoeksinstellingen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - offshore': tevens offshore(gerelateerde) bedrijven;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals toegangswegen, voet- en fietspaden, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en kantines;
- i. parkeervoorzieningen ten behoeve van de in het plangebied toegestane functies.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, niet zijnde geluidwerende voorzieningen, en vrijstaande reclamezuilen bedraagt niet meer dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt maximaal 18 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie bedraagt niet meer dan 15 m;
- d. de bouwhoogte van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst bedraagt niet meer dan 5 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 m.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. hoog-risico biologische laboratoria zijn niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - offshore':
 - 1. vinden alle bedrijfsactiviteiten inpandig plaats, met uitzondering van laden en lossen en op- en overslag;
 - 2. worden bedrijven uitsluitend aan de westzijde ontsloten voor het vrachtverkeer;
 - 3. bevinden laad-, los- en overslaglocaties zich aan de westzijde van de bedrijfsgebouwen;
 - 4. bedraagt het oppervlaktebronvermogen van de gevestigde bedrijven niet meer dan 51 dB(A) per vierkante meter als etmaalwaarde voor het equivalente geluidniveau;
- d. op onbebouwde gronden is opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 10 m niet toegestaan;
- e. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- f. per bedrijf is kantoorvloeroppervlak die meer bedraagt dan 50% van de totale brutovloeroppervlakte van het bedrijf dan wel meer bedraagt dan 1.500 m² kantoorvloeroppervlak niet toegestaan;
- g. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.4.1 *Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in lid 3.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.3;
- b. zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.3;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs': tevens scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs en middelbaar onderwijs met een gezamenlijk maximum vloeroppervlakte van 5.000 m²;
- d. uitsluitend op de begane grond en 1^e verdieping:
 1. bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
 2. detailhandel met een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte van 200 m²;
 3. dienstverlening;
 4. maximaal drie horecavoorzieningen uit ten hoogste categorie 2;
 5. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca ten hoogste categorie 3' maximaal één horecavoorziening uit ten hoogste categorie 3, met dien verstande dat in het plangebied slechts één horecavoorziening uit categorie 3 is toegestaan;
 6. maatschappelijke voorzieningen;
 7. zelfstandige kantoren, met een maximum brutovloeroppervlakte van 1.000 m² per vestiging, met dien verstande dat het totale oppervlak aan zelfstandige kantoren binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen - 1' niet meer mag bedragen dan 3.000 m²;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals toegangswegen, erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. voet- en fietspaden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal woningen (exclusief zorgwoningen) binnen het bouwvlak bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. het totaal aantal woningen (exclusief zorgwoningen) binnen het plangebied mag niet meer bedragen dan 805 (inclusief woningen binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2');
- d. het aantal zorgwoningen mag niet meer bedragen dan 180;
- e. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e zijn de volgende hoogteaccenten toegestaan:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte - 24 meter': één hoogteaccent met een maximum bouwhoogte van 50 m en een maximum grondoppervlakte van 900 m² en één hoogteaccent met een maximum bouwhoogte van 70 m en een maximum grondoppervlakte van 900 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte - 21 meter', voor zover gelegen ten noorden van de Olivier van Noortlaan: één hoogteaccent met een maximum bouwhoogte van 50 m en een maximum grondoppervlakte van 900 m²;
- g. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- h. gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn bedoeld voor geluidsgevoelige functies dienen een zodanige bouwvorm te hebben en dienen zodanig te worden gesitueerd dat de gebouwen beschikken over meerdere geluidluwe gevels voor de eerste 3 bouwlagen met geluidgevoelige functies. De gebouwde geluidluwe gevels dienen gezamenlijk een buitenruimte te begrenzen.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik voor wonen en andere geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan als is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel de hogere waarden (en bijbehorende voorwaarden) uit het hogere waardenbesluit d.d., dan wel de hogere waarde (en bijbehorende voorwaarden) uit het Stap 3-besluit d.d.;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m²;
- c. per bedrijf is kantoorvloeroppervlak die meer bedraagt dan 50% van de brutovloeroppervlakte van het totale bedrijf niet toegestaan
- d. onderwijsvoorzieningen zijn niet toegestaan op de gronden zonder de aanduiding 'onderwijs'.

4.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.4.1 *Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.1 onder d sub 1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in lid 4.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd.

4.5 **Wijzigingsbevoegdheden**

4.5.1 *Extra onderwijsvoorzieningen*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' het plan wijzigen ten behoeve van de realisatie van extra vloeroppervlak voor scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs en middelbaar onderwijs, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. na wijziging mag het gezamenlijk vloeroppervlakte aan scholen binnen het plangebied niet meer dan 9.000 m² bedragen;
- b. de behoefte aan de extra ruimte voor scholen is aangetoond;
- c. de onderwijsfunctie doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de functies in de omgeving;
- d. de geluidbelasting van de geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel de hogere waarden (en bijbehorende voorwaarden) uit het hogere waardenbesluit d.d., dan wel de hogere waarde (en bijbehorende voorwaarden) uit het Stap 3-besluit d.d.;
- e. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de regels van artikel 4 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf': tevens voor bedrijfsactiviteiten voor zover uitgevoerd door bedrijven toegestaan binnen de aangrenzende bouwpercelen met de bestemming 'Bedrijf';
- met daaraan ondergeschikt:
- c. fiets- en voetpaden;
 - d. perceelsontsluitingen;
 - e. onderhoudswegen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontsluitingen, wegen en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. terreinen en pleinen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, (beeldende) kunstwerken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 9 m.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. de afvoer en berging van oppervlaktewater, sediment en ijs;
- c. verkeer te water;
- d. aanleg, beheer en onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering;
- e. het vergroten van de afvoercapaciteit;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf': tevens voor bedrijfsactiviteiten voor zover uitgevoerd door bedrijven toegestaan binnen de aan de aangrenzende bestemming 'Groen' grenzende bouwpercelen met de bestemming 'Bedrijf'.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Het innemen van ligplaatsen voor woonboten is niet toegestaan.

Artikel 8 Wonen - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' uitsluitend op de begane grond, 1^e en 2^e verdieping tevens:
 1. dienstverlening;
 2. laboratoria en onderzoeksinstellingen;
 3. zelfstandige kantoren, met een maximum bruto vloeroppervlakte van 1.000 m² per vestiging, met dien verstande dat het totale oppervlak aan zelfstandige kantoren binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Gemengd' niet meer mag bedragen dan 3.000 m²;
 4. maximaal twee horecavoorzieningen uit ten hoogste categorie 2;
 5. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca ten hoogste categorie 3' maximaal één horecavoorziening uit ten hoogste categorie 3, met dien verstande dat in het plangebied slechts één horecavoorziening uit categorie 3 is toegestaan;
 6. maatschappelijke voorzieningen en activiteiten;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, afvalvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voet- en fietspaden.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal woningen binnen het bouwvlak bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. het totaal aantal woningen (exclusief zorgwoningen) binnen het plangebied mag niet meer bedragen dan 805 (inclusief woningen binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen - 2');
- d. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. de minimum en maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- f. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik voor wonen is uitsluitend toegestaan als is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder, dan wel de hogere waarden (en bijbehorende voorwaarden) uit het hogere waardenbesluit d.d., dan wel de hogere waarde (en bijbehorende voorwaarden) uit het Stap 3-besluit d.d.;
- b. hoog-risico biologische laboratoria zijn niet toegestaan;
- c. onderwijsvoorzieningen en zorgwoningen zijn niet toegestaan;
- d. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m².

8.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sloopverbod' te slopen.

8.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wordt uitsluitend verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de sloop van het bouwwerk (zo nodig opgevolgd door nieuwbouw) niet leidt tot onaanvaardbare akoestische gevolgen voor bestaande en geprojecteerde geluidsgevoelige objecten. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden om dit zeker te stellen.

Artikel 9 Wonen - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, afvalvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

9.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal woningen binnen het bouwvlak bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. het totaal aantal woningen (exclusief zorgwoningen) binnen het plangebied mag niet meer bedragen dan 805 (inclusief woningen binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen - 1');
- d. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- f. gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn bedoeld voor geluidsgevoelige functies dienen een zodanige bouwvorm te hebben en dienen zodanig te worden gesitueerd dat de gebouwen beschikken over meerdere geluidluwe gevels voor de eerste 3 bouwlagen met geluidgevoelige functies. De gebouwde geluidluwe gevels dienen gezamenlijk een buitenruimte te begrenzen.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik voor wonen is uitsluitend toegestaan als is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder, dan wel de hogere waarden (en bijbehorende voorwaarden) uit het hogere waardenbesluit d.d., dan wel de hogere waarde (en bijbehorende voorwaarden) uit het Stap 3-besluit d.d.;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m².

Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – worden gebouwd, indien de betrokken archeologische waarden - gelet op het archeologische rapport - door de bouwactiviteiten niet worden geschaad;
- d. voor zover het bouwen ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – kan leiden tot schade aan de betrokken archeologische waarden kan het bevoegd gezag voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het bouwen verbinden; deze voorschriften zijn gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een erkende partij op het gebied van de archeologische monumentenzorg;
- e. het bepaalde onder b t/m d is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlak van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 2 m onder NAP en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden van bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 2 m onder NAP, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem op een grotere diepte dan 2 m onder NAP;
- c. het op een grotere diepte dan 2 m onder NAP aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 10.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 10.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen.

10.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 10.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overgelegd dat naar het oordeel van het bevoegd gezag aantoonst dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een erkende partij op het gebied van de archeologische monumentenzorg;
- c. alvorens over de verlening van de vergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijk archeoloog.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterkering.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 9 m;
- 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 het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 11.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Antidubbelregel

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 13 Algemene bouwregels

13.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 3 m bedraagt.

13.2 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of zijn rechtsopvolger 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 afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. seksinrichtingen en (raam)prostitutie;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als permanente of tijdelijke woning.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

15.1.1 *Bouwverbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' zijn nieuwe bouwwerken niet toegestaan.

15.1.2 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 15.1.1:

- a. om nieuwe bouwwerken toe te laten in het gebied tussen 25 en 40 m vanaf de kade, indien:
 1. er sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang;
 2. de veiligheid voldoende wordt gegarandeerd;
 3. de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond advies heeft uitgebracht;
- b. om nieuwe kleinschalige voorzieningen ter ondersteuning van het dagrecreatieve karakter van de oever, zoals restaurants, cafés en kiosken, alsmede nieuwe bouwwerken die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de vaarweg of de haven, zoals radarposten en kranen, toe te laten, indien:
 1. de bereikbaarheid van de oever voor hulpverleningsdiensten en de mogelijkheden voor optreden van deze diensten hierdoor niet worden belemmerd;
 2. er voldoende vluchtmogelijkheden (van de risicobron af gericht) zijn;
 3. het scheepvaartverkeer niet wordt belemmerd (zichtlijnen, radarwerking etc.);
 4. de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond en de beheerder van de vaarweg of haven advies hebben uitgebracht.

15.2 Vrijwaringszone - dijk

15.2.1 *Functie*

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangewezen voor het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering.

15.2.2 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk'*

a Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of ophogen van de bodem met meer dan 0,25 m ten opzichte van het huidige maaiveld;
- b. het wijzigen of verwijderen van oeverwerken, de oeverbescherming en/of kademuren.

b Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in artikel 15.2.2 onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- c. waarvoor een watervergunning is verleend.

c Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 15.2.2 onder a bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de uitvoering ervan geen gevaar oplevert voor de waterkering of het goed functioneren ervan. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 5 m bedragen;
- c. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, waarvan de oppervlakte ten hoogste 30 m² en de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
- d. het bouwen van reclamemasten of (beeldende) kunstwerken met een bouwhoogte van ten hoogste 40 m.

De bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 5 m bedragen.

17.2 Verwijderen gebiedsaanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein'

Burgemeester en wethouders kunnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. dit wenselijk is vanwege woningbouw in of nabij het plangebied;
- b. ter plaatse van woningen op het voormalige gezoneerde industrieterrein wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, dan wel aan een verleende hogere grenswaarde;
- c. hierdoor geen onevenredige beperkingen voor bedrijven ontstaan.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de planregels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

18.2 Parkeren

18.2.1 Bouwen en gebruik

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of het gebruik van gronden of bouwwerken wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag is aangetoond dat voorzien is in voldoende parkeergelegenheid, daar onder begrepen parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden, overeenkomstig de geldende Beleidsregel Parkeernormen 2019 of de rechtsopvolger daarvan.

18.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.1 overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden genoemd in de geldende Beleidsregel Parkeernormen 2019, of de rechtsopvolger daarvan, voor zover geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de parkeersituatie in de openbare ruimte en de woon- en leefsituatie.

18.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de aard, plaats en inrichting van de parkeergelegenheid, daar onder begrepen parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden, indien dit noodzakelijk is voor het in stand houden dan wel tot stand brengen van een verkeersveilige situatie of van een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

18.2.4 Voorwaardelijk gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken is slechts toegestaan indien voorzien is in voldoende parkeergelegenheid, daar onder begrepen parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden, overeenkomstig de geldende Beleidsregel Parkeernormen 2019 of de rechtsopvolger daarvan.

18.2.5 Beleidsregel

Burgemeester en wethouders passen deze parkeerregel toe met inachtneming van de beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

18.3 Verkeersgeneratie

18.3.1 Bouwen en gebruik

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of het gebruik van gronden of bouwwerken wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag is aangetoond dat de totale verkeersgeneratie vanuit het plangebied (reeds verleende omgevingsvergunningen inclusief de aangevraagde activiteit) maximaal 5.408 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag bedraagt. De verkeersgeneratie van de aan te vragen activiteit wordt bepaald aan de hand van de kentallen zoals opgenomen in de tabel 1.

Tabel 1. Verkeersgeneratie per functie (werkdag)

Functie	Bestemming	Verkeersgeneratie (mvt/etm)	Per
Wonen	W-1	3	woning
Wonen	GD	4	woning
Wonen	W-2	5	woning
Zorgwoningen	GD	2	zorgwoning
Bedrijfsactiviteiten offshorecluster	B	277	hectare (netto bedrijventerrein)
Kantoor (zelfstandig)	W-1 / GD / B (aanduiding 'kantoor')	6,5	100 m ² bvo
Onderwijs vmbo	GD	18	100 leerlingen
Onderwijs mbo	GD	15	100 leerlingen
Bedrijfsverzamelgebouw	GD	6,5	100 m ² bvo
Sporthal	GD	8	100 m ² bvo
Culturele voorzieningen	W-1 / GD	20	100 m ² bvo
Horeca voorzieningen	W-1 / GD	20	100 m ² bvo
Laboratoria en onderzoeksinstellingen	W-1 / B (ter plaatse van specifieke aanduiding)	6,5	100 m ² bvo
Overige plintfuncties (maatschappelijk, bedrijven, dienstverlening, detailhandel)	W-1 / GD / B (aanduiding 'gemengd')	10	100 m ² bvo

18.3.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.3.1, indien is aangetoond dat de verkeersgeneratie lager is dan op basis tabel 1 wordt berekend, vanwege het specifieke gebruik dat wordt beoogd of de te treffen maatregelen ter beperking van de verkeersgeneratie.

18.4 Windhinder en windgevaar

- Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van 30 m of meer verleend kan worden, dient door de aanvrager een windonderzoek te worden overgelegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van windhinder en windgevaar in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen.
- Het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of van windgevaar nadere eisen stellen met betrekking tot de vormgeving van gebouwen met een hoogte vanaf 30 m en/of de inrichting van het omliggende gebied, indien het in het vorige lid bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%;
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid 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 overgangsregeling van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Maaswijk-West'.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Bepalen oppervlaktebronvermogen

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

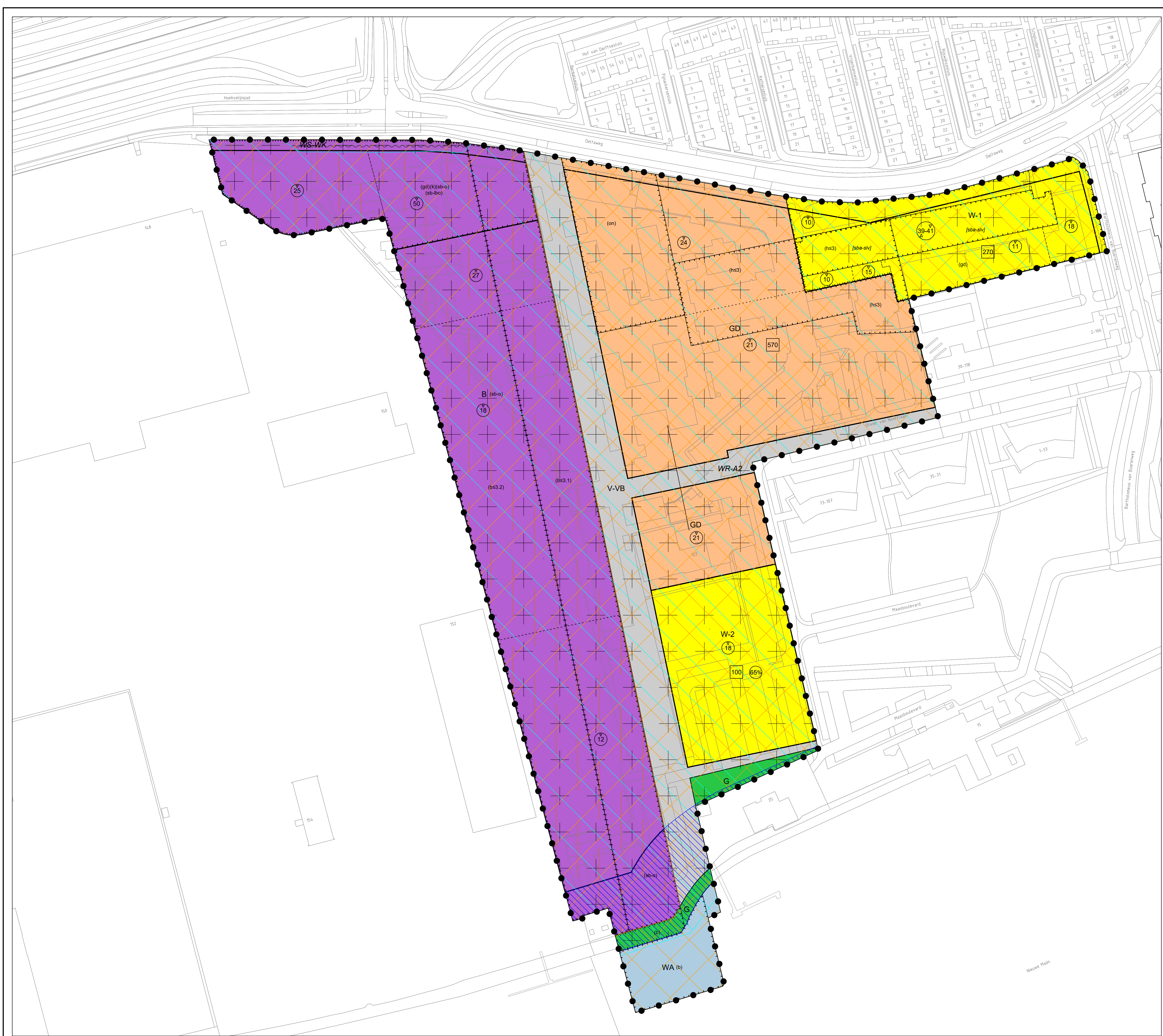
Bijlage 3 Beleidsregel Parkeernormen 2019



VERBEEELDING

RHO ADVISEURS





Plangebied
 Plangrens

Enkelbestemmingen

B Bedrijf

GD Gemengd

G Groen

V-VB Verkeer - Verblijfsgebied

WA Water

W-1 Wonen - 1

W-2 Wonen - 2

Dubbelbestemmingen

WR-A2 Waarde - Archeologie 2

WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie botlek-pernis

geluidzone - industrie vkv

overige zone - gezondeerd industrieterrein

veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

vrijwaringszone - dijk

Functieaanduidingen

(b) bedrijf

(bs3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1

(bs3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2

(gd) gemengd

(hs3) horeca tot en met categorie 3

(k) kantoor

(on) onderwijs

(sb-lbo) specifieke vorm van bedrijf - laboratoria en onderzoeksinstellingen

(sb-o) specifieke vorm van bedrijf - offshore

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-slv] specifieke bouwaanduiding - sloopverbod

Maatvoeringen

270 maximum aantal wooneenheden

65% maximum bebouwingspercentage (%)

18 maximum bouwhoogte (m)

39-41 minimum bouwhoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Figuren

relatie

GEMEENTE VLAARDINGEN
Maaswijk-West

bestemmingsplan

PROJECT20190357

FORMAATA1

SCHAAL1:1000

KAART1/1

GETEKENDP. Fijneman

IDNNL.IMR0.0622.298bpMswkw2020-0120

Vastgesteld

Ontwerp04-02-2022

Voorontwerp16-10-2020

RHO ADVISEURS
info@rho.nl
www.rho.nl

