

Sportlaan 64, 3135GW VLAARDINGEN (46160)



Woonhuis
het woonhuis met toebehoren



Beschrijving

Woning met voor- en achtertuin.

De woning is gelegen in de buurt Babberspolder Noord. Dit is een kindvriendelijke buurt met relatief veel gezinnen.

De woning is redelijk tot goed bereikbaar met veel voorzieningen in de buurt. Gesitueerd op fietsafstand van het centrum van Vlaardingen, loopafstand van een supermarkt.

Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 28 september 2023
Inzet	donderdag 28 september 2023 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 28 september 2023 vanaf 13:30
Kantoor	Notariskantoor Ellens & Lentze Parkstraat 93 2514 JH 's-Gravenhage T: 070 364 48 30 F: 070 364 48 33 E: notaris@ellenslentze.nl
Behandelaar	K. Lalmahomed

Objectinfo

Woningtype	Woonhuis
Bouwjaar	1937
Woonoppervlakte	118 m ²
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	gemeente Vlaardingen, sectie E nummer 1209, ter grootte van een are en zevenenzestig centiare (1 a 67 ca)



Milieuinformatie

Er is bij de gemeente geen informatie over bodemverontreiniging op dit kadastraal perceel. \nUit een schriftelijke inventarisatie bleek niet dat in dit perceel een ondergrondse brandstoftank aanwezig is. \n

Financieel

Lasten

Lasten (k.k.)

Zie veilingvoorwaarden

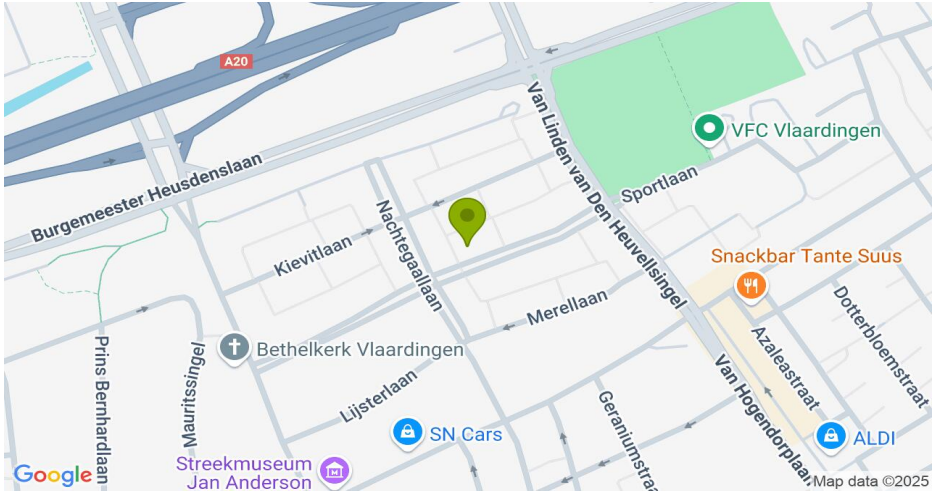
Inzetpremie

1% van de inzetsom voor rekening van verkoper.

Indicatie kosten veiling

€ 8.000,00 (per 28-08-2023 om 22:48 uur)
exclusief overdrachtsbelasting en kosten ontruiming. (per 28-08-2023 om 22:48 uur)





Kadastrale kaart

46160-kadastralekaart3135Sportlaan.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2023023201/KL



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vlaardingen

Sectie E

Perceel 1209

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

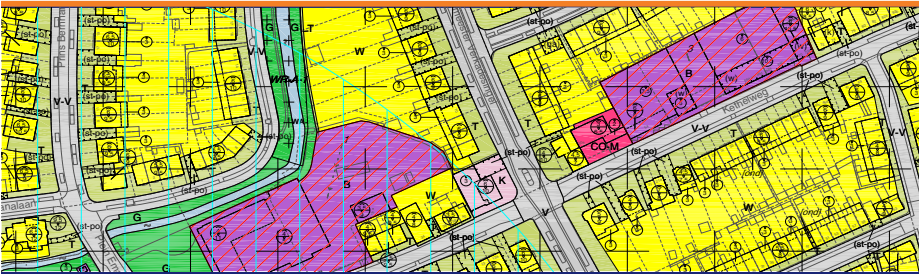
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bijlage

46160_Bestemmingsplan Ambacht gemeente Vlaardingen.pdf

Bestemmingsplan Ambacht Gemeente Vlaardingen



wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Toelichting en Regels, behorende bij het bestemmingsplan
"Ambacht" van de gemeente Vlaardingen

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Vlaardingen

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Barendrecht, september 2009

TO-13-548-me-hs

Kaartnummer	Procedurefase	Datum
	Concept	September 2008
	Voorontwerp voor inspraak/overleg	17 februari 2009
	na inspraak/overleg	
	Ontwerp voor zienswijzen	7 juni 2009
	na zienswijzen	september 2009
	Vastgesteld Raad	29 oktober 2009

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding tot het plan	4
1.2.	Het bestemmingsplan	4
1.3.	Ligging van het plangebied	5
1.4.	Vigerende bestemmingsplannen	5
2.	Beleidskader	8
2.1.	Rijksbeleid	8
2.2.	Provinciaal en regionaal beleid	10
2.3.	Beleid van de gemeente Vlaardingen	13
2.4.	Overig beleid	22
3.	Gebiedsanalyse en planbeschrijving	24
3.1.	Algemeen	24
3.2.	Ruimtelijk functionele structuur	24
3.3.	Voorzieningen	25
3.4.	Groenstructuur	27
3.5.	Speelvoorzieningen	27
3.6.	Werkgelegenheid en economie	28
3.7.	Ontwikkelingen in het plangebied	29
3.8.	Wijzigingsbevoegdheid autobedrijven	30
4.	Verkeer en vervoer	31
4.1.	Algemeen	31
4.2.	Verkeersstructuur	31
4.3.	Openbaar vervoer	32
4.4.	Fietsstructuur	33
4.5.	Parkeren	33
5.	Milieu	35
5.1.	Geluid	35
5.2.	Externe veiligheid	36
5.3.	Luchtkwaliteit	38
5.4.	Bodemkwaliteit	39
5.5.	Water	40
6.	Archeologie en Cultuurhistorie	43

6.1.	<i>Beleid</i>	43
6.2.	<i>Onderzoek archeologische waarden</i>	46
7.	<i>Juridische aspecten</i>	52
7.1.	<i>Opbouw van het plan</i>	52
7.2.	<i>Bestemmingsregeling</i>	52
8.	<i>Handhaving</i>	57
9.	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	60
10.	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	61
10.1.	<i>Overleg ex artikel 3.1.1. Bro (2008)</i>	61
10.2.	<i>Bewonersoverleg</i>	67

1. Inleiding

1.1. Aanleiding tot het plan

Met het voorliggende bestemmingsplan "Ambacht" wordt een aantal met name sterk verouderde bestemmingsplannen – de oudste dateert uit 1927 - vervangen.

Vervanging van deze plannen is nodig, om zowel juridische als beleidsmatige redenen.

Juridisch:

Het merendeel van de bestaande plannen is reeds lang geleden in werking getreden. Op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen actueel zijn.

Beleidsmatig:

Vanwege de leeftijd van de bestaande plannen zijn ze inhoudelijk niet goed toegesneden op het huidige ruimtelijk beleid, op recente wet- en regelgeving en/of op actuele wensen van bewoners. Een adequate toetsing van bouwplannen aan het juridisch-planologische kader is dan ook hoegenaamd niet mogelijk. Daarnaast is dit "palet" van bestaande regelingen ook minder gebruiksvriendelijk, zowel voor de professionele gebruiker als voor de belanghebbende of geïnteresseerde burger.

Het bestemmingsplan "Ambacht" vormt een actueel juridisch-planologisch kader, dat goed aansluit bij de huidige situatie en het huidige beleid. Ook komt dit plan, waar mogelijk, tegemoet aan individuele woonwensen en maatschappelijke behoeften.

De gekozen juridische regeling sluit bovendien goed aan bij de systematiek van andere, actuele bestemmingsplannen binnen de gemeente Vlaardingen.

1.2. Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Ambacht" van de gemeente Vlaardingen bestaat uit de volgende onderdelen:

- *de plankaart*, tekeningnummer 054802-B-01, schaal 1:1000, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- *de regels*, gedrukt op geel papier, waarin de doeleinden van de bestemmingen zijn omschreven en bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden;

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een *toelichting*, gedrukt op wit papier, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken zijn weergegeven.

corresponderen met het navolgende overzicht (de nummers corresponderen tevens met de overzichtskaart vigerende bestemmingsplannen, gemeente Vlaardingen):

- Nr. 56 - Uitbreidingsplan van de v/m gemeente Vlaardinger Ambacht, door G.S. goedgekeurd 15-11-1927. Dit plan is een echt uitbreidingsplan, waarin bestaande straten en bebouwing per perceel zijn vastgelegd, o.a. langs het Emaus, de noordzijde van de Kethelweg, Voorstraat, Dijkzicht en Dahliastraat. Het huidige Ambacht moest toen nog grotendeels worden gebouwd. Het plan voorzag in het gebied ten noorden van de Kethelweg "eengezinswoningen" (ten hoogste in blokjes van 4 stuks); voor het gebied ter weerszijden van de Rozenlaan gold de laatste beperking niet. Aan de westzijde, langs de Vlaardingse Vaart, werd een industrieterrein voorzien, door gesloten bebouwing afgescheiden van de woongebieden.
- Nr. 55 - Uitbreidingsplan van de v/m gemeente Vlaardinger Ambacht, door G.S. goedgekeurd 23-02-1937. Dit plan betreft de bouwverordening van de gemeente Vlaardinger Ambacht van 14 februari 1936, herzien en bij raadsbesluit van 18 augustus 1938 opnieuw vastgesteld (goedkeuring G.S. van Zuid-Holland d.d. 21-11-1938). De bijbehorende plankaart van december 1935, bijgewerkt december 1937 geeft voor het wijkgedeelte ten zuiden van het Emous en de Kethelweg gedetailleerde woonbebouwing aan; hetzelfde geldt voor een gedeelte van de Julianalaan en een gebied ten noorden van de Kethelweg (Leeuwerikstraat en Merellaan ged.). Voor het overige moest de wijk Ambacht nog worden gebouwd. Dit gold voor het gehele wijkgedeelte ten noorden van de Algemene Begraafplaats Emaus, het Emaus en de Kethelweg en langs de Goudsesingel en Van Hogendorpstraat. Voor al deze gebieden gold een globale bestemming Wonen, aangeduid als respectievelijk gesloten, half-open en open bebouwing.
- Nr. 60 - Saneringsplan 2 v/d Kloot Meyburg, raadsbesluit 05-06-1945 (G.S. 07-11-1945). Dit plan geldt nog voor slechts 2 kleine lokaties: a. een woonblokje aan de zuidzijde Julianalaan, b. onder aan de Westlandseweg, hoek Asterstraat. Voor het overige is deze regeling vervangen door de regeling ad. 3 – Saneringsplan / Verordening Emaus (1961).
- Nr. 44 I - Partiële herziening uitbreidingsplan in hoofdzaak Vlaardingen, raadsbesluit 04-09-1959 (G.S. 07-04-1960). Omvat het gebied tussen de Van Linden van den Heuvellsingel en de Vlaardingse Vaart, voor zover gelegen ten noorden van de Wilhelminasingel en Burg. Luyerinsingel, zijnde de Burg. Heusdenslaan en de strook tussen de Heusdenslaan en A20. Deze zone, voor zover gelegen ten noorden van de Burg. Heusdenslaan, valt echter buiten de plangrens van het nieuwe bestemmingsplan "Ambacht".
- Nr. 3 - Saneringsplan Emaus (Verordening Emaus), raadsbesluit 19-05-1961. Omvat de begraafplaats Emaus en de bebouwing ten noorden van het Emaus, voorbij Plein Emaus en verder het gebied gelegen tussen Westlandseweg, Asterstraat, Burg. De Bordesplein en het Emaus (Voorstraat e.o.). Zijnde een "Verordening tot vaststelling van bijzondere rooilijnen en tot regeling overigens van de aard van de bebouwing en het gebruik van gronden voor het saneringsgebied, in hoofdzaak begrensd door Vlaardingse Vaart, wetering ten zuiden van de

Julianalaan, Kethelweg, Burg. De Bordesplein, Asterstraat en de Westlandseweg" (met bijbehorende kaart "Verordening Emaus").

- Nr. 57 - Verordening bouwverbod Emaus e.o., raadsbesluit 01-02-1962 (G.S. 21-03-1962). Omvat alleen de straat – het Emaus zelf, zijnde een "Verordening houdende verbod tot aanbouw of herbouw van gebouwen op de gronden, gelegen in het tracé van het Emaus en omgeving". Voor een klein gedeelte van het plangebied, westelijk van de Anthony Knottenbeltsingel, langs de Goudsesingel en de 2 binnenterreinen ten westen van de Van Hogendorpstraat (tussen Goudsesingel en Kethelweg), geldt geen bestemmingsregeling.



Afbeelding 2. Vigerende bestemmingsplannen

2. Beleidskader

In de weergave van het beleidskader, dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan "Ambacht", wordt achtereenvolgens ingegaan op het beleid van de rijksoverheid, de provincie Zuid-Holland, de gemeente Vlaardingen (inclusief intergemeentelijk beleid) en het Hoogheemraadschap van Delfland.

2.1. *Rijksbeleid*

2.1.1. **Nota Ruimte (2006)**

Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte, het derde deel van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, oftewel de regeringsbeslissing, vastgesteld. Hierin is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd dat voorheen in afzonderlijke nota's – Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en het Nationaal Verkeer- en Vervoersplan (NVVP) – was opgenomen.

De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen, maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies.

De behandeling van de Nota Ruimte in de Tweede Kamer heeft plaatsgevonden op 28 juni 2004, 17 januari 2005 en 21 februari 2005. Op 17 mei 2005 nam de Tweede Kamer de meest recente versie van de Nota Ruimte aan. Op 17 januari 2006 heeft ook de Eerste Kamer der Staten Generaal ingestemd met de nota. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte in werking getreden.

De doelstelling van de Nota Ruimte is ontwikkelingsgericht: er wordt ondubbelzinnig gekozen voor ontwikkelingsplanologie en een nieuwe verwevenheid van stad en land. Een uitgangspunt van het beleid is dat veel ruimtelijke beslissingen genomen kunnen worden door decentrale overheden.

Het nationaal ruimtelijk beleid richt zich op het realiseren van voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen groen, recreatie, sport en water.

Het rijk heeft vier algemene doelstellingen die in samenhang worden nagestreefd, te weten:

- Versterken van de economie (een versterking van de internationale concurrentiepositie);
- krachtige steden en vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- borging en ontwikkeling van ruimtelijke waarden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- borging van de veiligheid (het voorkomen van rampen).

In de ruimtelijke uitwerking van deze doelen staat bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking centraal. De verbetering van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie van de steden, onder andere door de ontwikkeling van hoogwaardige woonmilieus, is

daarbij een belangrijk doel. Ook de afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding behoort daar toe.

Het laatste hoofddoel van de Nota heeft vooral betrekking op de maatregelen tegen overstromingen, ook in relatie tot de bodemdaling. Ingrijpende aanpassingen in het watersysteem en de waterhuishouding zijn nodig. Dit heeft tevens consequenties voor de manier waarop nieuwe verstedelijking wordt vormgegeven. Het 'water' wordt als sturend principe aangemerkt dat integraal onderdeel vormt van de ruimtelijke planvorming. Het beleid dient ook bij te dragen aan goede ruimtelijke voorwaarden om de (sociale) veiligheid voor de burgers te vergroten.

Het rijk benoemt zes nationale stedelijke netwerken en dertien, grotendeels binnen deze netwerken gelegen, economische kerngebieden. Eén van deze zes netwerken is de Randstad Holland, met drie economische kerngebieden (de Noordvleugel, de Zuidvleugel en de regio Utrecht). De gemeente Vlaardingen is gesitueerd in de Zuidvleugel. De leidraad voor het ontwikkelingsperspectief voor de Randstad is om voor de toekomst de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit te behouden en te versterken en om de eigen ruimtevraag binnen het gebied te accommoderen.

Hoewel de Nota Ruimte geen concrete beleidsbeslissingen kent en slechts een aantal beleidsdoelen stelt als leidraad voor toekomstige ontwikkelingen, zijn het met name de doelstellingen ten aanzien van de waterhuishouding die ook concrete betekenis hebben voor dit bestemmingsplan (zie hierna 2.1.2.).

2.1.2. Uitgangspunten Waterbeheer 21e Eeuw

Naar aanleiding van de hoogwaterproblematiek aan het einde van de 20e eeuw zijn nieuwe uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van het waterbeheer in Nederland.

Met het uitkomen van de Vierde Nota Waterhuishouding in 1998, de regeringsnota "Anders omgaan met water" in 2000, het Nationaal bestuursakkoord Water in 2003 en de Nota Ruimte in 2004, heeft het stedelijk waterbeheer de afgelopen jaren een extra impuls gekregen.

Vooraf in stedelijk gebied moet ruimte worden geboden om water te bergen om zo de kans op wateroverlast te beperken.

Belangrijke onderwerpen die in bovengenoemde nota's naar voren worden gebracht, zijn:

- water als sturend element voor de ruimtelijke ordening;
- anticiperen in plaats van reageren om zo flexibel mogelijk in te spelen op bodemdaling, zeespiegelstijging en klimaatverandering;
- het inrichten van watersystemen volgens de principes:
 - niet afwentelen (bestuurlijk, financieel en geografisch, en op elk schaalniveau);
 - meer ruimte naast techniek;
- meervoudig ruimtegebruik door een koppeling te leggen met andere functies zoals stadsvernieuwing, recreatie en natuur;
- watertoets bij overweging van ruimtelijke ingrepen en daarnaast ruimte voor water behouden.

Bovengenoemde aspecten zijn alle opgenomen en uitgewerkt in het Waterplan Vlaardingen, een co-productie van de gemeente Vlaardingen en het Hoogheemraadschap van Delfland (zie hierna, 2.4.1.).

Met betrekking tot de waterkwaliteit is in 2000 de Europese Kaderrichtlijn Water in werking getreden.

Door deze richtlijn dient, naast een goede chemische waterkwaliteit, veel meer aandacht te worden besteed aan het realiseren van ecologisch gezond water en duurzaam watergebruik.

Onderhavig plan moet in overeenstemming zijn met het bovengenoemde beleid zoals genoemd in dit hoofdstuk. In hoofdstuk 5.5. is dit beleid ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied nader uitgewerkt en toegelicht.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1. Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020

Als vervolg op de tussentijdse nota's, het Streekplan Rijnmond, Interim-beleidsnota 1996 en de "Nota Koers en Inzet", is het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020) op 12 oktober 2005 door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld als streekplan en op 9 november 2005 door de regio van de stadsregio Rotterdam als regionaal structuurplan.

De kern van het RR2020 zit in de balans tussen verstedelijking en de kwaliteit van de leefomgeving. Vertaald naar een drietal hoofddoelstellingen betekent dit dat geïnvesteerd moet worden in het verbeteren van de kwaliteit van woon- en leefomgeving, het versterken en diversifiëren van het ruimtelijk-economisch ontwikkelingsperspectief en het inspelen op de sociaal-culturele diversiteit, zodanig dat de sociale samenhang toeneemt. Deze doelstellingen zijn vertaald naar de drie hoofdpogaven zoals genoemd in de "Nota Koers en Inzet".

Het RR2020 schetst het gewenste toekomstbeeld in de vorm van keuzes op hoofdlijnen, maar dient tevens als handleiding voor het daadwerkelijk organiseren van vernieuwing. Het plan schetst een noodzakelijke trendbreuk in wonen en economie voor de regio. Aan de hand van tien voorstellen, waarvan vijf gericht op geografische gebieden, wordt de ruimtelijke ontwikkelingsstrategie voor de regio op een hoog ambitieniveau beschreven. De tien bevatten kernaanbevelingen en voorzien in zowel de behoefte aan een krachtige ruimtelijk-economische structuurversterking als in een belangrijke kwaliteitsverbetering van het woon- en werkmilieu.

Evenals in het Streekplan Rijnmond, Interim-beleidsnota 1996 is het plangebied in het RR2020 aangeduid als "stads- en dorpsgebied". Ofwel, "Aaneengesloten bebouwd gebied, met als hoofdfunctie wonen, maar waarin ook functies voorkomen als bedrijvigheid, (soms grootschalige) kantoorconcentraties en andere stedelijke voorzieningen waaronder ook stedelijk groen en water". In de gebieden die onder meer zijn aangeduid als "stads- en dorpsgebied" mag verstedelijking plaatsvinden. Bij verstedelijking gaat het om het oprichten

van bouwwerken ten behoeve van woongelegenheid, werkgelegenheid en daarbij horende stedelijke voorzieningen (winkels, onderwijs, cultuur, vermaak, sportvelden e.d.).

Omdat de begrenzing van de aanduiding indicatief is, kan verstedelijking in zeer beperkte mate ook buiten de begrenzingen plaatsvinden. Hieraan zijn echter strikte voorwaarden verbonden. Daarnaast is het beleid gericht op een proactieve aanpak van de milieuproblematiek. Hierbij staan de milieunormen, de kwaliteit van het milieu en de doelen voor gezondheid en veiligheid centraal. Alhoewel in hoofdzaak conserverend van aard, past ook dit bestemmingsplan binnen de algemene doelstellingen van verstedelijking zoals neergelegd in het Plan RR 2020.

2.2.2. Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 (Groen, Water en Milieu 2006 - 2010)

In het beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 staan duurzaamheid en omgevingskwaliteit centraal. De provincie continueert haar gevoerde beleid van saneren en beheren, maar zet daarenboven in op de ontwerpende opgave om daarmee milieuproblemen in de toekomst te voorkomen.

Om de kwaliteit van de omgeving duurzaam te verbeteren, krijgt het milieu- en waterbeleid een meer sturende rol in de ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het beleidsplan geeft de hoofdlijnen hiervan aan.

Door in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen wil de provincie voorkomen dat handelingen van vandaag ten koste gaan van de milieukwaliteit van morgen. Het beleidsplan beschrijft de provinciale duurzaamheid en omgevingskwaliteit. Het streeft naar een vitaal stedelijk gebied met een sterk sociaal-economisch draagvlak door onder andere het terugdringen van luchtverontreiniging, het faciliteren van duurzame mobiliteit, het openhouden van de groene ruimte rond de steden, het vergroten van het waterbergend vermogen en duurzaam bouwen.

De basis voor duurzaamheid wordt mede gelegd door de ruimtelijke inrichting. Een goede ruimtelijke inrichting draagt bij aan het voorkomen van milieuproblemen en biedt mogelijkheden de omgevingskwaliteit te verbeteren.

Bij het bepalen van de uitgangspunten voor een duurzame ruimtelijke inrichting gaat het erom dat:

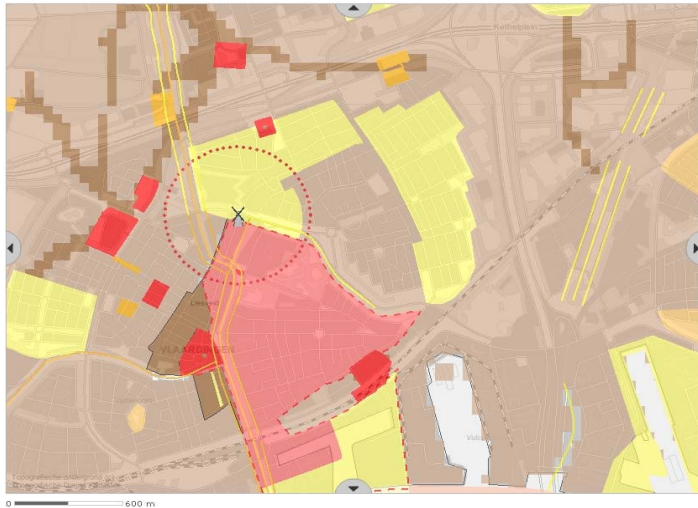
- een gezond niveau van milieuhygiëne en externe veiligheid wordt bereikt door onder meer een goede ruimtelijke inrichting;
- gewenste maatschappelijke ontwikkelingen worden gestimuleerd;
- kansen worden benut voor een goede ruimtelijke situering van functies;
- toekomstige, voor de duurzame ruimtelijke structuur noodzakelijke, ontwikkelingen niet worden geblokkeerd;
- knelpunten met betrekking tot het water worden voorkomen en opgelost.

Het bestemmingsplan "Ambacht" is zoveel mogelijk op het bovengenoemd beleid afgestemd.

2.2.3. Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

Algemeen

In het beleid van de provincie wordt grote waarde gehecht aan de kartering en toekomstverkenning van de cultuurhistorische waarden in Zuid-Holland. Deze waarden, samengevat in de term Cultuurhistorische Hoofdstructuur, bestaan uit de nog aanwezige historisch-(steden)bouwkundige, historisch-landschappelijke en archeologische objecten, structuren en gebieden. Het doel van deze kartering en toekomstverkenning is het mogelijk maken van een integraal (dat wil zeggen in samenhang met overige beleidsvoornemens) en gebiedsgericht (dat wil zeggen gericht op de cultuurhistorische waarden en hun omgeving) monumentenbeleid.



Afbeelding 3. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Bron: <http://chs.pzh.nl>

Archeologie

Op de kaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) Zuid-Holland, vastgesteld door Provinciale Staten op 22 maart 2000, zijn zowel bekende archeologische waarden aangegeven als ook de gebieden met een zekere archeologische verwachting. Het gaat hierbij om de bekende terreinen van zeer hoge en hoge archeologische waarde, die ook op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn opgenomen, alsmede de gebieden met een kans (variërend van zeer hoog tot laag) op het aantreffen van archeologische sporen.

Volgens de AMK ligt er binnen het plangebied één archeologisch monument. Het betreft een huisterp met sporen van bewoning uit de 11^e tot en met de 14^e eeuw.

Verder wordt op de CHS Zuid-Holland het gebied rond het Emaus aangeduid als gebied met zeer grote kans op archeologische sporen.

Cultuurhistorie

Op eerdergenoemde kaart, behorende bij het beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, zijn met betrekking tot het nederzettingenpatroon twee lagen van waardering aangegeven. Het gaat hierbij om van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten en om molens met hun molenbiotop (de straal van 400 m. die moet worden vrijgehouden voor vrije windvang).

Het plangebied ligt aan de zuidwest-zijde voor een gedeelte binnen de 400 m. grens van de biotop van de buiten het plangebied gelegen molen Aeolus aan de Kortedijk.

2.3. Beleid van de gemeente Vlaardingen

2.3.1. Stadsvisie Vlaardingen 'Koers op 2020' (2000)

De Stadsvisie Vlaardingen 'Koers op 2020' is op 10 februari 2000 door de raad vastgesteld en zal als algemeen beleids- en toetsingskader voor de ontwikkelingsrichting van de stad in de periode tot 2020 dienen. Vlaardingen koerst in algemene zin op een 'ongedeelde stad' door het voorkomen van maatschappelijke uitsluiting en het vergroten van de ruimtelijke en sociale samenhang in de stad.

In ruimtelijke zin wil Vlaardingen de 'toegangspoorten' tot de stad accentueren en water benutten als kwalitatief belangrijk element. De Stadsvisie kiest voor het profiel van Vlaardingen als veelzijdige woonstad met gevarieerde, duurzame woonmilieus. Onder de voorwaarde dat voldoende kwalitatief goede woningen in de sociale huursector aanwezig blijven voor de minder draagkrachtigen, dienen vraag en aanbod op de woningmarkt in Vlaardingen in evenwicht gebracht te worden.

De bovenwijkse 'groene' en recreatieve voorzieningen worden geconcentreerd in de Broekpolder.

Voor ouderen die zorg behoeven zijn verschillende nieuwe woonzorgcomplexen ontwikkeld.

Ook voor de ouderen die nog niet op zorg zijn aangewezen zal de vraag en het aanbod van diverse woonproducten toenemen. Gedacht kan worden aan groepswonen voor ouderen of comfortabele wooncomplexen met een pakket aan diensten.

2.3.2. Ruimtelijke Structuurschets Vlaardingen 2020 (2003)

In aansluiting op de eerdergenoemde Stadsvisie Vlaardingen en als uitwerking daarvan is een structuurschets opgesteld. De 'Ruimtelijke Structuurschets Vlaardingen 2020' is op 1 oktober 2003 door de gemeenteraad van Vlaardingen vastgesteld.

De Structuurschets geeft aan welke toekomst voor de stad wenselijk en mogelijk is vanuit de optiek van de ruimtelijke ordening en geeft de hoofdlijnen hiervan weer.

De structuurschets is verder van belang om nieuwe projecten gericht te kunnen uitvoeren en om een duidelijke koers te varen in de talrijke regionale opgaven. Dit geldt niet alleen voor de planmatige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente zelf, maar ook voor de inbreng van Vlaardingen bij de regionale planvorming. Vooral nog fungeert de structuurschets als toetsingskader voor toekomstige planvorming en programmavorming, zowel gebiedsgericht als sectoraal. Op tal van plaatsen zijn functieverandering en herstructurering aan de orde. Tegelijk verdient het beheer de nodige aandacht.

De belangrijkste doelstellingen zijn:

- 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;
- stabilisatie en zo mogelijk vergroten van de werkgelegenheid.

Deze doelstellingen zijn gebiedsgericht uitgewerkt.

In Ambacht zijn echter alleen plaatselijke ontwikkelingen te verwachten die niet zwaar ingrijpen op de structuur. Het bestaande woonmilieu van het tuindorp is kwalitatief goed, zodat voor deze wijk een strategie gericht op beheer volstaat.

2.3.3. Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2005-2015, Kwaliteit in Bereikbaarheid

Verkeer en vervoer leggen een aanzienlijk beslag op de ruimte in de stad. Het huidige verkeersbeeld in Vlaardingen is positief en wordt ook als zodanig beoordeeld door meer dan de helft van de bevolking.

De gemeente wil deze positieve situatie voor de periode tot 2015 vasthouden en waar mogelijk versterken. Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) 2005 - 2015, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 maart 2005, wil daarvoor bestaande knelpunten aanpakken en, als uitwerking van de Ruimtelijke Structuurschets, bijdragen aan de ruimtelijke ambities van de stad.

Primair wordt daarvoor in het GVVP ingezet op het stimuleren van de fiets en het openbaar vervoer, waarbij het gemeentebestuur zich realiseert dat een voortgaande groei van de mobiliteit onafwendbaar is.

Het GVVP richt zich op kwaliteit en bereikbaarheid. Dit impliceert:

- veilige speelruimte voor kinderen (bijvoorbeeld in 30 km/uur zones);
- veilige en prettige bereikbaarheid van scholen (over vrijliggende fietspaden);
- ongehinderde bevoorrading van winkels (op vastgelegde tijden);
- aanpassing wegnetten in de Rivierzone;
- goede regioverbindingen;
- prettige en veilige winkelmogelijkheden in het stadshart (voetgangersgebied).

De gewenste bereikbaarheid krijgt gestalte in een vijftal beleidsrichtingen:

1. waarborgen van de bereikbaarheid door middel van een samenhangend verkeersnetwerk;
2. vergroten van de verkeersveiligheid;
3. bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving en de ruimtelijke organisatie van de stad;
4. bevorderen van de economische dynamiek (door knooppuntontwikkeling);
5. monitoren binnen de jaarlijkse begrotingscyclus.

In Vlaardingen wordt het doorgaande verkeer gebundeld op gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur-wegen). Waar mogelijk worden langzaam- en snelverkeer van elkaar gescheiden. De overige wegen worden ingericht als erftoegangswegen (zoals in de vorm van 30 km/uur-zones).

Naast de hiervoor bedoelde infrastructuur moet ook ruimte worden gereserveerd voor de verbindende en ontsluitende regionale fietsroutes.

Per bestemmingsplangebied kan de ruimteclaim voor verkeer en vervoer worden uitgewerkt.

Daarbij moet verwezen worden naar de parkeernormen die in het verlengde van de parkeernota zijn opgesteld en de fietsnormen die in het verlengde van het GVVPP zijn ontwikkeld.

Rekening houdend met de groei van de automobieliteit zal de gemeente de maatschappelijke kosten doorberekenen aan de gebruiker. Gezien haar mogelijkheden zal dit gerealiseerd worden in het parkeerbeleid

2.3.4. Parkeernota Vlaardingen 2003

In deze nota wordt als doelstelling gesteld dat er een evenwichtige verdeling op maat moet zijn tussen vraag naar en aanbod van de beschikbare parkeerplaatsen voor alle vervoermiddelen. Met deze doelstelling van het Vlaardingse parkeerbeleid wordt nagestreefd dat verschillende doelgroepen in Vlaardingen op redelijke afstand van de bestemmingen kunnen parkeren of dat goede alternatieve vervoermiddelen worden geboden.

De parkeernormen zijn vastgelegd in de Parkeernota die door de raad is vastgesteld. De nota werkt met parkeercijfers. Deze zijn per deelgebied verder uitgewerkt. De gehele wijk Ambacht wordt in de parkeernota aangeduid als 'Rest bebouwde kom', na het Stadshart (kernwinkelgebied e.o.) en het Middengebied".

Op basis van de in de Parkeernota vastgelegde beleidskaders is het parkeerbeleid de afgelopen jaren uitgevoerd. Onder invloed van een veranderende parkeersituatie in Vlaardingen en nieuwe inzichten en wensen ten aanzien van het organiseren van het parkeren is in 2006 een proces tot bijsturing van het parkeerbeleid in gang gezet. De nieuwe kaders die de raad voor de uitvoering van het parkeerbeleid vast wil stellen, staan beschreven in de Kadernota Parkeerbeleid Vlaardingen 2008 – 2011 (januari 2008). Een volgende fase is het opstellen van de Parkeernota Vlaardingen 2008 – 2011, inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2008.

Gezien de doelstelling van het parkeerbeleid heeft de gemeenteraad de volgende beleidskaders voor het parkeerbeleid in Vlaardingen vastgesteld:

1. Het parkeerbeleid moet gericht zijn op het zo efficiënt mogelijk omgaan met de schaarse publieke ruimte en een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit;
2. Het parkeerbeleid is er op gericht om de parkeervraag en het parkeeraanbod zoveel mogelijk per gebied op elkaar af te stemmen zodat gebieden zo min mogelijk met elkaars probleem worden opgezadeld;
3. Het parkeerbeleid houdt rekening met de ontwikkeling van een vitale Binnenstad;
4. Het parkeerbeleid stimuleert het gebruik van duurzame vervoerwijzen;
5. Het parkeerbeleid moet op lange termijn kostendekkend zijn.

Het zijn met name de kaders aangegeven onder ad. 1 en 2 die voor het plangebied Ambacht van belang zijn.

2.3.5. Fietsnota Vlaardingen, meer mensen op de fiets

De Fietsnota Vlaardingen, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 3 april 2008, is een uitwerking van het Gemeentelijk Verkeer- Vervoerplan (GVVP). De Fietsnota richt zich op het stimuleren van het fietsgebruik in Vlaardingen. De wijze waarop met het fietsbeleid moet worden omgegaan, nodigt uit tot een integrale benadering van het mobiliteitsvraagstuk in relatie met aanverwante begrippen als veiligheid, leefbaarheid, bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit, welzijn en duurzaamheid.

Het fietsbeleid in de gemeente hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

1. stimuleren van het gebruik van duurzame vervoerwijzen;
2. bijdrage leveren aan een levendige, economische, bloeiende en (verkeers)veilige stad met een daarbij passend fietsbeleid;
3. de fiets een prominente plek geven in ruimtelijke ontwikkelingen;
4. een bijdrage leveren aan het verbeteren van de luchtkwaliteit.

Het Vlaardingse fietsnetwerk zal door middel van de volgende doelstellingen gestalte krijgen:

- verkeersveiligheid voor fietsers;
- comfortabele en aantrekkelijke routes;
- korte reistijd en goede doorstroming;
- directe en samenhangende routes.

Het aanpassen van de fietsinfrastructuur alleen is niet voldoende om het fietsgebruik te stimuleren. Om het fietsen aantrekkelijker te maken, vindt een integrale benadering plaats op de volgende speerpunten:

- kwalitatief en aantrekkelijke fietsparkeervoorzieningen;
- goede bewegwijzering;
- verbeteren van de sociale veiligheid voor fietsers (onder andere openbare verlichting);
- aanpak van fietsendiefstal;
- stimuleren en faciliteren van verkeerseducatie.

2.3.6. Groenbeleidsplan Vlaardingen 1998-2008

Het Groenbeleidsplan is in 1998 ontwikkeld als sectoraal kaderplan en door de gemeenteraad vastgesteld. In de Structuurschets van 1993 was een aantal ruimtelijke claims neergelegd door het benoemen van de Groene Hoofd- en Substructuur. In het Groenbeleidsplan worden op basis van de doelen van de Structuurschets en de sterke en zwakke kanten van het Vlaardingse groen, vijf planonderdelen benoemd, die het huidige groenareaal een positieve impuls moeten geven en waarbij haar zwakke kanten moeten worden omgebogen tot sterke kwaliteiten.

- Stad van Verschil: Vlaardingen kent een groot aantal stedelijke milieus. Deze verzameling van sterk verschillende wijken op een relatief gering oppervlak bepaalt de sterke woonkwaliteit van Vlaardingen.
- Stad aan het landschap: zeker 75% van de Vlaardingse stadsrand grenst aan het weide-recreatie landschap of aan de rivier. Deze hechte relatie van stad en omgeving kan zowel ruimtelijk als functioneel meer worden uitgebuit.
- Natuur in de Stad: In Vlaardingen is onderscheid te maken in twee aspecten van natuur: *Natuurwaarde*, die gebieden die door maat, schaal en verbinding met het buitengebied een rijkdom aan planten en dieren herbergen (Broekpolder) en *Natuurbeleving*, waarbij het gaat om het beeld dat in de buurt wordt ervaren. Door inrichting en beplanting kan hier een landschappelijke sfeer worden opgeroepen.
- Het gebruik: Voor de stad spelen openbare ruimtes door hun functie en gebruiksintensiteit een belangrijke rol. De bereikbaarheid van sport- en recreatieve voorzieningen is een belangrijk beleidsuitgangspunt.
- Boulevards: Op basis van het huidige bomenbestand wordt een versterking van de wijkspecifieke bomenstructuur voorgesteld. In het Groenbeleidsplan Vlaardingen wordt een stedelijke typologie gehanteerd waarin een groot aantal stedelijke milieus uit verschillende tijdperken is te onderscheiden.

Zo heeft zich in de afgelopen eeuw een serie bouwstijlen en stedenbouwkundige principes voorgedaan die, gekoppeld aan een flinke industriële bouwproductie, worden teruggevonden in de stad in de vorm van een verzameling van sterk verschillende wijken op een relatief gering oppervlak. De stedelijke typologie kenmerkt zich als het ware door een lappendeken van verschil. De openbare ruimtes in die lappendeken zijn ingevolge het Groenbeleidsplan onder te brengen in een viertal karakters. Eén van die karakters zijn de wijken van de straten en pleinen, de formele structuur (oude wijken) waartoe ook Ambacht behoort.

2.3.7. Welstandsnota (2004)

Als gevolg van een wijziging in de Woningwet per 1 januari 2003, waarbij onder meer de meldingsplicht is vervallen en ook de lichte bouwvergunningplicht zijn intrede deed, dienden gemeenten, indien zij welstandstoezicht wilden blijven uitoefenen, binnen 18 maanden na inwerkingtreding van de gewijzigde Woningwet een Welstandsnota vast te stellen.

Met het opstellen van de Welstandsnota wordt in Vlaardingen gestreefd naar een objectiever en inzichtelijker welstandsbeleid.

Op 28 januari 2004 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Vlaardingen vastgesteld. De nota is te beschouwen als een kadernota, waarbij concrete en objectieve criteria voor te onderscheiden gebieden binnen de gemeente nog nader worden uitgewerkt in deelnota's. In de nota zijn in zijn algemeenheid criteria voor de beoordeling van een bouwaanvraag ten aanzien van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken opgenomen.

In de hiervoor genoemde Ruimtelijke Structuurschets Vlaardingen 2020 (par. 2.3.2.) zijn de voornemens uit de Stadsvisie "Koers op 2020" vertaald naar hun consequenties voor de ruimtelijke inrichting. In die ruimtelijke inrichting moet ook de Vlaardingse identiteit te herkennen zijn, voor eigen inwoners, maar ook voor bezoekers en passanten.

De Welstandsnota gaat met name over de samenhang der dingen. Welstand dient uitspraken te doen over hoe er gebouwd moet worden: over schaal, eenheid en variatie, stijl, dominantie, ritme en compositie. De nota vormt een stimulerend, sturend en corrigerend beleidsinstrument, gericht op met name de toetsing van bouwinitiatieven.

De Welstandsnota is complementair aan andere instrumenten van de ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan tenslotte legt juridisch bindend planologisch beleid vast, doet uitspraken over gebruiksmogelijkheden en geeft de kaders aan waarbinnen gebouwd mag worden.

Teneinde aan te kunnen geven welke gebieden binnen Vlaardingen vanuit cultuurhistorisch, stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt te onderscheiden zijn, is eerst een inventarisatie opgesteld van deze gebieden. Op grond van een waardering zijn vervolgens welstandsniveaus bepaald, waaruit is af te lezen welke waarden of betekenissen deze gebieden voor Vlaardingen hebben.

In principe zijn er 4 welstandsniveaus mogelijk: het gebied Ambacht behoort tot niveau 3, Overige welstandsgebieden, die een *normaal welstandsregime* kennen, waarbij binnen de bestaande ruimtelijke structuur het welstandstoezicht primair is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van deze gebieden. Ambacht wordt getypeerd als een planmatig ontworpen gebied, heeft een hoofdpz met voornamelijk gesloten bouwblokken en is ontwikkeld vanuit een voormalige dorpskern.

2.3.8. Erfbebouwingsregeling

De gemeente Vlaardingen heeft gemeentebreed beleid opgesteld ten aanzien van het bouwen op erven bij woningen. Dit beleid is neergelegd in een 'Erfbebouwingsregeling' die, na het doorlopen van het inspraaktraject, op 7 april 2004 door de gemeenteraad van Vlaardingen is vastgesteld. De Erfbebouwingsregeling wordt in dit bestemmingsplan overgenomen (zie artikel 20 van de regels).

2.3.9. Milieubeleidsvisie

In de door de gemeenteraad vastgestelde Milieubeleidsvisie 2004 - 2007 zijn strategische doelen opgenomen. De gemeenteraad heeft er behoefte aan om het milieubeleid meer centraal te stellen en te communiceren. De rol van burgers en bedrijven in de uitvoering van

milieubeleid, maar ook die van de gemeentelijke organisatie, komt tot uitdrukking door middel van actuele thema's en strategische doelen. Eén van de strategische doelen van het milieubeleid in Vlaardingen is dat duurzame ontwikkeling en omgevingskwaliteit uitgangspunt zijn voor de stedelijke vernieuwing. Concretisering vindt plaats in een bestemmingsplan als het onderhavige.

Het plangebied is te karakteriseren als tuindorp. Hoewel er sprake is van een conserverend plan is er binnen het gebied een vijftal locaties waar mogelijkserwijs in de komende planperiode van 10 jaar ontwikkelingen zullen gaan plaatsvinden. Het kan gaan om functiewijziging of bebouwing van braakliggend terrein. Wanneer inhoud/gevolg wordt gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan dienen de milieुरandvoorwaarden te worden verwoord.

2.3.10. Archeologie en Cultuurhistorie

De beleidskaders Archeologie en Cultuurhistorie zijn opgenomen in paragraaf 6.1. van de toelichting.

2.3.11. Actieplan Wonen / Collegeprogramma 2006-2010

Het Actieplan Wonen is een uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp "wonen" en is op 19 juni 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie richt zich op acties op de huidige woningmarkt binnen de kaders van het collegeprogramma (coalitieakkoord 2006 – 2010) om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren. In het collegeprogramma wordt gekozen voor een evenwichtig woningbouw- en woonbeleid, zodat Vlaardingen voor iedereen een aantrekkelijke woonstad wordt. Om dit te bereiken schept het Actieplan Wonen voorwaarden voor corporaties en ontwikkelaars om meer aan te sluiten bij de vraag van de consument, om zo selectieve migratie tegen te gaan en de bevolkingsomvang op een aanvaardbaar peil te houden. Een verdere ambitie is het economisch draagvlak voor winkels, scholen en andere voorzieningen te verbeteren.

Er dient echter rekening te worden gehouden met een dalende bevolkingsomvang.

Vlaardingen zal de komende jaren gaan werken aan de volgende doelen:

- Het maken van een kwaliteitsslag, waardoor de toekomstwaarde van woningen in de bestaande woningvoorraad wordt verbeterd (ingrijpende verbetering/renovatie);
- Vraag en aanbod beter op elkaar afstemmen (goed woningaanbod in gewenst woonmilieu en leefstijlen);
- Doorstroming te bevorderen door met name nieuwbouw te realiseren en de betaalbaarheid tussen de grens bereikbaar en middeldure huur- of koopwoningen te verbeteren;
- Woongenot te vergroten (sociale woonomgeving/voorzieningen);
- Bijdrage leveren aan het verbeteren van de positie van de huidige bewoners;
- Meer evenwichtige bevolkingsopbouw realiseren.

De betekenis van het Actieplan Wonen voor het plangebied Ambacht is echter betrekkelijk, omdat zich in het plangebied slechts één kleinschalige woningbouwlocatie bevindt (Emaus, fase 2). Wel wordt in de planontwikkeling aansluiting gezocht bij de doelstelling vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen (6 grondgebonden woningen).

Kwaliteitsambities

Voor de in onderhavig plan opgenomen ontwikkelingslocaties (**zie hiervoor paragraaf 3.7**) streeft de gemeente naar kwaliteit in bouwen op het gebied van veiligheid, duurzaamheid en toegankelijkheid voor ouderen en minder validen. De volgende instrumenten worden hiertoe gehanteerd:

- *Nationaal pakket Duurzaam Bouwen*

De maatregelen zijn beschreven vanuit de thema's: energie, materialen, water en binnenmilieu. Toepassing van het pakket is niet wettelijk verplicht.

- *Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw*

Dit pakket bundelt de huidige kennis over concrete maatregelen die een (bewezen) positief milieu-effect hebben enerzijds en ontsluit maatregelen die aansluiten bij het ontwerp-proces anderzijds.

De maatregelen zijn beschreven vanuit de thema's: water, natuur en ecologie, verkeer, leefbaarheid en energie. Toepassing van het pakket is ook niet wettelijk verplicht.

- *Handboek voor Toegankelijkheid*

Gezien het toenemend aandeel ouderen en het streven om ouderen en minder validen langer zelfstandig te laten wonen, dienen de woningen aanpasbaar te worden gerealiseerd. Voorts dient aandacht te worden besteed aan de toegankelijkheid van woningen (bijv. toepassing van brede voordeuropeningen en het realiseren van liften).

- *Nationaal keurmerk veilig wonen*

Doel van dit keurmerk is om door een zorgvuldig ontwerp en beheer van de gebouwde omgeving de kans op woninginbraken zoveel mogelijk te verminderen. Daarbij wil het keurmerk bijdragen aan een verbetering van de sociale veiligheid in (semi)openbare ruimten en de directe woonomgeving. Te denken valt aan zowel het terugdringen van vormen van overlast en delicten (zoals diefstal van en uit auto's, fietsendiefstal en vandalisme) als aan het verminderen van de gevoelens van onveiligheid. Het keurmerk koppelt daartoe een helder eisenpakket, dat vanaf het eerste begin van de planontwikkeling als leidraad kan worden gebruikt, aan een keurmerk dat de consument garandeert dat ook daadwerkelijk met deze eisen rekening is gehouden. Verlening van het keurmerk zal plaats vinden na realisatie.

2.3.12. Nota Prostitutiebeleid 2002

Per 1 oktober 2000 is het algemeen bordeelverbod wettelijk opgeheven.

Door het invoeren van een vergunningstelsel voor de prostitutie hebben gemeenten de mogelijkheid een adequaat en effectief prostitutiebeleid te voeren. Dit heeft er in Vlaardingen

toe geleid dat de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) daarop is aangepast en gewijzigd. Op basis hiervan kan de gemeente een integraal en samenhangend beleid voeren voor de totale 'seksindustrie'. Gelet op het aanbod in de steden rondom Vlaardingen stelt de gemeente in haar 'Nota Prostitutiebeleid' voor aansluiting te zoeken bij de huidige praktijk. Dit impliceert dat slechts de huidige bestaande seksinrichting voor vergunningverlening in aanmerking komt en dat de vestiging van nieuwe seksinrichtingen niet wordt toegestaan. Op grond van de, in de APV gehanteerde definitie en volgens inventarisatie van de politie, beschikt Vlaardingen over één seksinrichting (in de Rivierzone – KWhaven). Een eis die aan de te verlenen vergunning wordt gesteld is dat het bedrijf past in het bestemmingsplan. Het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid hierbij is dat seksinrichtingen strijdig zijn met alle geldende bestemmingsplannen. Met betrekking tot de bestaande seksinrichting geldt ten aanzien van deze bepaling een overgangsregeling. Bij het maken van nieuwe bestemmingsplannen en het aanpassen van vigerende bestemmingsplannen wordt de komst van nieuwe seksinrichtingen expliciet uitgesloten.

2.3.13. Speelruimtebeleid

De gemeente Vlaardingen wil de leefbaarheid van buurten en wijken bevorderen. In het kader daarvan stelt zij zich ten doel in nauwe samenwerking met de bewoners formele en informele speelruimte te realiseren en te beheren. De gemeenteraad heeft de Nota Speelruimtebeleid 2005 – 2010 en een daarbij behorend uitvoeringsprogramma vastgesteld. In de nota is aangegeven welke kwaliteitsnormen bij speelvoorzieningen worden gehanteerd. Tevens is ingegaan op de gewenste spreiding van speelvoorzieningen in de wijken. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om de speelplaatsen niet gedetailleerd te bestemmen, zodat hiermee flexibel kan worden omgegaan.

2.3.14. Horecabeleid

De gemeente Vlaardingen heeft de ambitie om zich in te zetten voor een attractieve horeca in de stad. Daarom is in de Nota Horecabeleid (2 juni 2005) nieuw horecabeleid geformuleerd. Dit nieuwe beleid is tot stand gebracht in overleg met diverse partijen (o.m. Koninklijke Horeca Nederland, politie). In de afgelopen jaren lag de nadruk in Vlaardingen op het terugdringen van de overlast die horeca kan veroorzaken. Een beleid van regelgeving en striktere handhaving heeft een positief effect gehad. Daardoor is er nu meer ruimte om naar de positieve aspecten van de horeca te kijken, en naar de mogelijkheden om die aspecten nog beter tot uitdrukking te brengen, in het belang van de horecaondernemer én van de stad Vlaardingen.

Ook het bestemmingsplan komt expliciet ter sprake in de nota. Het bestemmingsplan wordt aangemerkt als één van de belangrijkste sturingsinstrumenten.

Horeca-activiteiten zijn in principe alleen toegestaan in panden en op locaties die daarvoor in de bestemmingsplannen van de gemeente zijn aangewezen. Een horecagelegenheid kan zich alleen vestigen op een locatie die hiervoor niet bestemd is als het college van

Burgemeester en Wethouders hiervoor vrijstelling verleent óf als het bestemmingsplan kan worden aangepast.

Om het woon- en leefklimaat in de stad zoveel mogelijk te beschermen, heeft het gemeentebestuur in de afgelopen jaren een strikt vestigingsbeleid gevoerd. Verplaatsing of uitbreiding van horecavestigingen was maar beperkt en alleen onder strikte voorwaarden mogelijk. Om de invloed op het leefklimaat inzichtelijk te maken, maakt de gemeente onderscheid tussen dag-, avond- en nachthoreca. Daarnaast zijn er vijf typen horeca:

Type I Daghoreca (cafés, snackbars of cafetaria's) afgestemd op winkelopeningstijden. De winkelondersteunende functie is hier maatgevend. Van belang is dus of de openingstijden zijn afgestemd op winkelopeningstijden.

Type II Maaltijdverstrekkers (restaurants, bistro's) en logiesverstrekkers (hotels en pensions). Een type II bedrijf levert in de regel weinig overlast op voor omwonenden en wordt daarom onderscheiden van de andere typen.

Type III Spijsverstrekkers (snackbars, shoarmazaken). De type III bedrijven kunnen (beperkte) hinder voor de omgeving opleveren.

Type IV Drankverstrekkers (cafés, bars). Type IV bedrijven kunnen (beperkte) hinder voor de omgeving met zich meebrengen.

Type V Discotheken (nachtzaken). Deze bedrijven worden apart onderscheiden, omdat ze vaak een grote invloed hebben op de omgeving, onder meer door uitstraling en aantal bezoekers.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn de (ten tijde van de terinzagelegging) bestaande horecagelegenheden specifiek bestemd. Dit om wildgroei en ongewenste horeca te weren. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan afgeweken worden van het type horeca. Hiervoor is het college van B&W bevoegd gezag.

2.4. Overig beleid

2.4.1. Water en ruimtelijke ordening: het Waterplan Vlaardingen

Het Waterplan Vlaardingen is een co-productie van de gemeente Vlaardingen en het Hoogheemraadschap van Delfland en vastgesteld op 27 september 2007 (Verenigde Vergadering van het HHR van Delfland) respectievelijk op 4 oktober 2007 (gemeenteraad van Vlaardingen).

Het Waterplan Vlaardingen bestaat uit een aantal samenhangende deelplannen. Het beleidsgedeelte is de Watervisie, waarin de streefbeelden voor het watersysteem van de gemeente Vlaardingen op de middellange termijn, tot ca. 2030, worden beschreven. Het plangebied van de Watervisie omvat het hele grondgebied van de gemeente Vlaardingen, zowel het stedelijk gebied als het buitengebied. De watersystemen houden echter niet op bij de grenzen van de gemeente. Dit geldt bijv. voor de Vlaardinger Vaart, die onderdeel uitmaakt

van de boezem van Delfland en in open verbinding staat met boezemwateren buiten de gemeente Vlaardingen.

De Watervisie wordt verder geconcretiseerd in het Waterfunctieplan en het Waterstructuurplan, waarin rekening wordt gehouden met de plannen en ontwikkelingen in de aangrenzende systemen.

Het Waterfunctieplan beschrijft de gewenste functies van de watergangen in Vlaardingen en bijbehorende functie-eisen.

Het Waterstructuurplan beschrijft wat de gewenste structuur van het watersysteem is om op termijn te voldoen aan de normen voor wateroverlast en tevens de waterkwaliteit te verbeteren.

Om het watersysteem op orde te krijgen en te houden is een goede afstemming tussen waterbeheer en ruimtelijke planvorming onmisbaar. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen negatief effect hebben op de waterhuishouding. Waar mogelijk moeten de kansen worden benut om het watersysteem te verbeteren. Deze afstemming wordt gewaarborgd met de Watertoets.

De Watertoets is vooral gericht op het voorkomen van negatieve ruimtelijke effecten op het watersysteem.

Het is van groot belang om het Hoogheemraadschap van Delfland in een zo vroeg mogelijk stadium bij gemeentelijke planvorming te betrekken. Daartoe heeft het waterschap de Handreiking Watertoets geschreven, waarin een opsomming van richtlijnen, toetsingscriteria en aanbevelingen.

Voorts heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de Waterkansenkaart Delfland opgesteld. De Waterkansenkaart geeft aan welke ruimte water nodig heeft in de regio. Deze ruimtereserveringen zijn nodig om ook in de toekomst verzekerd te zijn van droge voeten en voldoende en schoon water. Eén en ander is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5, paragraaf 5.5. Water.

3. Gebiedsanalyse en planbeschrijving

3.1. Algemeen

De gemeente Vlaardingen heeft een rijke historie als stad aan de Maas. Het is een levendige woonstad in een uniek werkgebied op het kruispunt van de grootstedelijke sfeer van Rotterdam, met zijn transport- en industriecomplexen van de wereldhaven en het authentieke polderlandschap van Midden-Deffland. Vlaardingen is van bloeiende vissersstad in de 18^e en 19^e eeuw, met als basis de Westhavenkade, uitgegroeid naar haven- en industriestad in een uitgestrekte rivierzone. Hiervan zijn de sporen duidelijk in het stadsbeeld terug te vinden. In de tweede helft van de 20^e eeuw leverde Vlaardingen een belangrijke bijdrage aan de groei van de regio Rijnmond door in hoog tempo grote woonwijken buiten het historisch centrum te bouwen: de Babberspolder direct na de 2^e Wereldoorlog, vervolgens de Westwijk, vanaf 1955 en Holy (alles ten noorden van rijksweg A20) vanaf 1965.

3.2. Ruimtelijk functionele structuur

Het gebied Ambacht is een mono-functionele wijk, dat wil zeggen het is primair en bijna volledig een woonwijk. Als woongebied is Ambacht samen met de Indische Buurt de tuindorpen van Vlaardingen, gebouwd in de periode tussen globaal 1930 en 1950.

Destijds behoorde Ambacht tot het grondgebied van de gemeente Vlaardinger Ambacht, welke gemeente echter in 1941 werd opgeheven en grotendeels bij Vlaardingen gevoegd.

De wijk Ambacht is te karakteriseren als tuindorp, waarvan het meeste is gebouwd na 1930. Onderhavige woonwijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, gebouwd in aaneengesloten blokken, met veel privé groen. Er is dan ook relatief weinig openbaar gebied. Het meeste daarvan is opgeofferd aan parkeerplaatsen. Het straatbeeld wordt dan ook volledig bepaald door geparkeerde auto's, in het profiel van de Sportlaan zelfs 4 rijen langsparkeren.

Het totale plangebied is bijna 60 hectare groot en telt ca. 1750 woningen. Veel van de eengezinswoningen zijn koopwoningen en de woningdichtheid is tamelijk hoog.

Het huidige woonmilieu van het tuindorp is kwalitatief goed, zodat voor deze wijk kan worden volstaan met een strategie gericht op beheer. Qua ontwikkelingen zijn alleen plaatselijke ontwikkelingen, op kleine schaal, te verwachten, die niet zwaar ingrijpen op de structuur.

De bebouwing van de Prins Bernhardlaan, evenals die langs de Van Linden van den Heuvelsingel, bestaat voornamelijk uit 2 onder 1 kap- en vrijstaande woningen.

Op de lokaties Molenzicht en Dijkzicht ligt een tweetal nieuwbouwcomplexen seniorenwoningen (gestapelde bouw).

Langs het Emaus, langs de Kethelweg (tot circa halverwege) en de Voorstraat / Burgemeester de Bordesplein is het functioneel wat meer gemengd. In genoemde straten bevinden zich wat bedrijvigheid, detailhandel en enige voorzieningen.

Verspreid over het plangebied is er een drietal horecabedrijven aanwezig: een café, een restaurant/bistro en een snackbar.

Qua voorzieningen liggen er in het plangebied 2 basisscholen en een kerk (Bethelkerk, Burgemeester Verkadesingel). Verspreid door het plangebied enkele praktijkruimtes voor huisartsen, tandartsen en een dierenarts.

In de zuidwestelijke hoek van het plangebied is de gemeentelijke begraafplaats Emaus. Tenslotte is nog vermeldenswaard het Landje van Chardon, een cultuurhistorisch/archeologisch element op de hoek van de Burgemeester Verkadesingel met de Wilhelminasingel (**zie ook par. 6.3.3**).

3.3. Voorzieningen

In deze paragraaf (en paragraaf 3.6) komt de term "bedrijfs categorie" voor. Deze categorieën staan in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering (2007)", bijlage 3 en bijlage 4. De *lettercodes* komen uit bijlage 4, de *cijfercodes* uit bijlage 1 van de genoemde publicatie. De categorieën houden het volgende in:

A activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen woningen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

B Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

C De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

De grootste afstand van de aspecten (geluidhinder, stofhinder, gevaar en geurhinder) is bepalend voor de indeling in de milieucategorie:

Code	Richtafstand (m)
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

3.3.1. Onderwijs

Algemeen

De uitgangspunten die bij het lokale onderwijsbeleid worden gehanteerd zijn in verschillende beleidsdocumenten geformuleerd. De volgende beleidsuitgangspunten zijn ruimtelijk relevant:

- Het onderhouden van een breed aanbod aan voorzieningen (onder andere kinderopvang en buitenschoolse opvang);
- Het ontwikkelen van een wijksschool (onder andere zorgverbreding, voor- , tussen- en naschoolse activiteiten en versterking sociale samenhang in de wijk waarbij de school de functie krijgt van sociale ontmoetingsplaats in de wijk).

Ambacht

In het plangebied Ambacht bevinden zich twee basisscholen:

- Basisschool Jan Ligthart – Plein Emaus 6 (openbaar onderwijs);
- Basisschool 't Ambacht – Chrysantstraat 7 (bijzonder onderwijs).

Beide scholen maken ook gebruik, als dependance, van een aantal lokalen in de in 2005 opgeleverde nieuwbouw aan de Van Hogendorpstraat nr. 100 (gelegen juist buiten de grens van het plangebied).

In haar ontwikkeling naar een brede school heeft de Jan Ligthartschool voor haar lokatie achter het Plein Emaus recentelijk een principe-aanvraag ingediend. Het plan voorziet in een aantal functiewijzigingen binnen het huidige school- gebouw, alsmede een uitbreiding van ca. 100 m² ten behoeve van buitenschoolse opvang. Eén en ander stemt overeen met bovengenoemde uitgangspunten van het lokale onderwijsbeleid. Het op de bestemmingsplankaart aangeduide bebouwingsvlak voorziet in de gevraagde uitbreiding.

Onderwijsinstelling	Adres	Categorie	Bedr. Cat.
Basisschool	Chrysantstraat 7	basisonderwijs	B
Basisschool	Plein Emaus 6	basisonderwijs	B

3.3.2. Sociaal-culturele voorzieningen

Een voorziening als een buurthuis of wijkcentrum kent de wijk Ambacht niet, doch men is aangewezen op het gebruik van het wijkcentrum 't Nieuwelant, gelegen aan de Rotterdamseweg 176.

Op de hoek Burgemeester Verkadesingel / Kethelweg bevindt zich een culturele voorziening in de vorm van het Streekmuseum Jan Anderson. De voorziening wordt overeenkomstig bestemd.

Soort voorziening	Adres	Categorie	Bedr. Cat.
Streekmuseum	Kethelweg 50a	museum	A

3.3.3. Religieuze voorzieningen

Binnen het plangebied is één kerk aanwezig, de Bethelkerk, gelegen aan de Burgemeester Verkadesingel. Daarnaast bevindt zich binnen het plangebied een religieus gebouw van de Jehova's getuigen.

In het 2^e kwartaal 2009 is een bouw aanvraag van de Bethelkerk voor een uitbreiding van het kerkgebouw aan de zuidoostzijde gehonoreerd. De uitbreiding betreft een ontmoetingsruimte annex nieuwe entreepartij. Het bebouwingsvlak op de bestemmingsplankaart is overeenkomstig aangepast.

Soort voorziening	Adres	Categorie	Bedr. Cat.
Kerk	Burg. Verkadesingel 26	kerkgebouw	B
Kerk	Hyacinthstraat 5	kerkgebouw	B

3.4. Groenstructuur

Volgens het Groenbeleidsplan kent de stad Vlaardingen een groot aantal verschillende stedelijke milieus. In die typologie zijn de openbare ruimtes onder te brengen in karakters: Ambacht behoort daarin tot de oude wijken, met een formele structuur.

Qua bomenstructuur spreken we van formele straten met een lineaire structuur. Formele straten met een dubbele rij bomen hebben daarbij een grote intrinsieke kwaliteit en verschaffen een aangename leefomgeving in de straat.

Aan de noordzijde wordt de wijk Ambacht afgeschermd van de A20 door een brede strook beplanting (langs en ten noorden van de Wilhelminasingel en de Burgemeester Luyerinsingel).

Aan de westkant vormt de Vlaardingse Vaart de begrenzing (Emmakade), met de vloei strook en groene zones aan weerszijden behorend tot de Groene Hoofdstructuur van Vlaardingen.

Binnen de wijk bevinden zich 2 karakteristieke groenelementen:

- de groene terp van het zogenaamde Landje van Chardon (tevens cultuurhistorisch element), die ook de functie van een klein buurtpark vervult;
- de eeuwenoude begraafplaats Emaus, ontmoetingsruimte, maar tevens oase van rust en stilte in de stad.

3.5. Speelvoorzieningen

Mede doordat er in de wijk Ambacht relatief weinig openbare ruimte is, is het aantal speelvoorzieningen vrij beperkt, in totaal 5 locaties.

- speeltuin Het Goudhaantje, achter de Van Hogendorp laan, tussen Rozenlaan en Goudsesingel (omwonenden participeren in beheer / openstelling);
- een voorziening tussen het Landje van Chardon en de Wilhelminasingel;
- het speelplein bij de Jan Ligthart school, achter Plein Emaus;
- idem het plein voor school 't Ambacht, Chrysantstraat;
- een trapveldje langs de Emmakade, aan het eind van de Prins Hendrik laan.

3.6. Werkgelegenheid en economie

3.6.1. Algemeen

Uit het adressenbestand Bedrijven Vlaardinger Ambacht / Babberspolder is een uittreksel gemaakt voor het plangebied Ambacht. Binnen de grenzen van het plangebied gaat het in totaal om 111 vestigingen, met bij elkaar 313 arbeidsplaatsen. Dit omvat dus alle geregistreerde bedrijfsvestigingen in het gebied, uiteenlopend van bouwbedrijven tot administratiekantoren, dienstverlening, winkels, horeca, onderwijsinstellingen en vrije beroepsuitoefening aan huis.

Grootste werkgevers zijn de beide basisscholen (64 arbeidsplaatsen) en de 2 autobedrijven (56 arbeidsplaatsen).

3.6.2. Detailhandel

Het winkelbestand in Ambacht is voornamelijk geconcentreerd in de Voorstraat en rond het Burgemeester de Bordesplein. Dit alles zeer kleinschalig en behoudens een enkele speciaalzaak het buurtniveau zeker niet overstijgend:

Soort winkel	Adres	Categorie	Bedr. Cat.
Bloemenwinkel	Emaus 74	Detailhandel	1
ICT bedrijf	Voorstraat 55	detailhandel	1
Modeltreinwinkel	Voorstraat 43/45	detailhandel	1

3.6.3. Commerciële dienstverlening

In het plangebied komt ook commerciële dienstverlening voor, onderstaande tabel geeft daar een opsomming van:

Soort dienstverlening	Adres	Categorie	Bedr. Cat.
Schoonheidssalon	Kwartellaan 5	dienstverlening	1
Kapsalon	Lijsterlaan 56	dienstverlening	1
Kapsalon	Voorstraat 57	dienstverlening	1
Apotheek	Voorstraat 53	dienstverlening	1

3.6.4. Kantoren

In het plangebied komen meerdere kantoren voor, die ook als zodanig bestemd zijn:

Soort kantoor	Adres	Categorie	Bedr. Cat.
marine/industrie kantoor	Kethelweg 68c	kantoor	1
Componentenindustrie	Kethelweg 46 / Verkadesingel 2	kantoor	1
Assurantienkantoor	Merellaan 1 – 3	kantoor	1
Gemeente-stadsarchief	Plein Emaus 5	kantoor/openbaar bestuur	A

3.6.5. Praktijkruimten

De volgende praktijkruimten zijn ten tijde van de terinzagelegging aanwezig in het plangebied:

Soort Praktijkruimte	Adres	Categorie	Bedr. Cat.
Manueeltherapeut	Burg. Verkadesingel 23	dienstverl./praktijkruimte	1
huisarts	Burg. Verkadesingel 24	praktijkruimte	1
Huisarts	Burg. De Bordesplein 9	praktijkruimte	1
Tandartspraktijk	Goudsesingel 21	praktijkruimte	1

Tandartspraktijk	Kethelweg 103	praktijkruimte	1
Dierenarts	Van Hogendorplaan 24	praktijkruimte	1
Huisarts	Voorstraat 33	praktijkruimte	1
Tandartspraktijk	Voorstraat 39	praktijkruimte	1

3.6.6. Horeca

De horeca in Ambacht beperkt zich tot een drietal vestigingen, verspreid door de wijk, allen relatief kleinschalig en het buurtniveau niet of nauwelijks overstijgend.

Soort horeca	Adres	Categorie	Bedr. Cat.
Snackbar	Begoniastraat	snackbar/caféteria	1
Café	Emaus 72	café	1
Bar/bistro	Kethelweg 1	bar/bistro	1

3.6.7. Bedrijven

Binnen het plangebied zijn meerdere bedrijven geregeld. Te noemen zijn onder andere 3 autobedrijven (Kethelweg), opslagen en een aannemersbedrijf:

Soort bedrijf	Adres	Categorie	Bedr. Cat.
Schildersbedrijf	Asterstraat 4	werkplaats/opslag	2
Automobilbedrijf	Burg. De Bordesplein 19-20	autodealer/garage	3.2
Aannemersbedrijf	Emaus 34	aann.bedrijf/werkplaats	2
Automobilbedrijf	Kethelweg 66-70	autodealer/garage	2
Opslag	Kethelweg 100 – 100 a	stalling winkelwagen	1
Aardappelenopslag	Kethelweg 108 a, b(achter)	opslag	1
Automobilbedrijf	Kethelweg 24	autodealer/garage	2
Automobilbedrijf	Kethelweg 54-56	autodealer/garage	3.2

3.7. Ontwikkelingen in het plangebied

Naast consolidering van de bestaande situatie staat het plan enkele nieuwe ontwikkelingen toe, zoals de woningbouwlocatie aan het Emaus (fase II) en de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Julianalaan 2.

3.7.1. Woningbouwlocatie Emaus

Aan de oostzijde van het Emaus ligt al geruime tijd een braakliggend perceel, waar het pand van het v.m. Gemeentelijk Woningbedrijf stond (in 2004 gesloopt). Deze lokatie komt in aanmerking voor woonbebouwing en sluit als zodanig aan op de bestaande woonbebouwing van respectievelijk eengezinswoningen aan de noordzijde en seniorenwoningen aan de zuidzijde.

De in te vullen lokatie ligt in het oude bebouwingslint wat vroeger richting het dorp Kethel liep. Een eerste fase nieuwbouw (14 woningen) aan weerszijden van het Emaus is reeds in 1991 opgeleverd. Met invulling van dit perceel (2^e fase) via de bouw van ruime eengezinswoningen, is het bebouwingslint langs het Emaus weer aaneengesloten.

Het bebouwingsmodel gaat uit van zes woningen, zijnde 3 x 2 onder 1 kap woningen.

De verkavelingsopzet is dusdanig dat per kavel één opstelplaats voor een auto aanwezig is.

Langs de openbare weg ter hoogte van het perceel bevinden zich thans 11 parkeerplaatsen. Door een efficiënte herinrichting kunnen hier in totaal 15 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Om voor de 6 woningen aan de (ruime) parkeernorm van 2 plaatsen per woning te kunnen voldoen, zijn er van genoemde 15 parkeerplaatsen langs de openbare weg 6 nodig.

Op het binnenterrein achter de bouwlokatie kan nog een extra voorziening van 11 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze dient mede voor algemeen gebruik, o.a. ten behoeve van de begraafplaats Emaus, waarvan de toegang op < 100 m. is gelegen.

3.7.2. Perceel Julianalaan 2

Op de hoek van Julianalaan en Plein Emaus stond tot voor kort een dependance van het bijzonder basisonderwijs (Jan Ligthartschool). Deze lokalen zijn enkele jaren geleden gesloopt.

Passend binnen omgeving en de karakteristiek van woonwijk met een tuinstedelijk karakter, komt deze lokatie in aanmerking voor een bestemming "Woondoeleinden", uit te geven als vrije kavel waarop een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd, met daarbij een dubbele garage.

3.7.3. Hoek Irisstraat/Anthony Knottenbeltsingel

Op dit perceel stond tot voor enkele jaren geleden een klein rioolgemaal dat inmiddels is gesloopt. Naast het rechte trekken van de verkaveling van de achtertuinen van de woningen aan de Irisstraat is hier nog ruimte aanwezig voor het realiseren van een 3-tal autoboxen.

3.8. Wijzigingsbevoegdheid autobedrijven

Binnen het plangebied bevindt zich een tweetal autobedrijven, verspreid over meerdere lokaties langs de Kethelweg en aan het Burgemeester de Bordesplein. Beide komen in aanmerking voor uitplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar een (geschikte) bedrijfslokatie buiten het plangebied.

Met het grootste bedrijf, gelegen aan weerszijden van de Kethelweg en binnen het bouwblok Jan Ligthartstraat / Burgemeester de Bordesplein, heeft de gemeente een intentie-overeenkomst gesloten.

Met het oog hierop is voor de gezamenlijke bedrijfslokaties van beide autobedrijven in het plangebied een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen ten behoeve van herontwikkeling van genoemde locaties. De gedachte gaat daarbij primair uit naar woningbouw, met als uitgangspunt dat het parkeren binnen de grenzen van de herontwikkelingsgebieden volledig dient te worden opgelost.

Voor de percelen gelegen aan de Kethelweg nrs 24 t/m 34 en de tegenover aan het Burgemeester de Bordesplein gelegen bedrijfsbebouwing, aangeduid als "Wro-zone wijzigingsgebied 1" respectievelijk Wro-zone wijzigingsgebied 2", is na bedrijfsbeëindiging ter plaatse ook wijziging naar cultuur en ontspanning en kinderopvang toegestaan.

4. Verkeer en vervoer

4.1. Algemeen

In maart 2005 heeft de gemeenteraad van Vlaardingen het gemeentelijke verkeers- en vervoer plan 2005 – 2015 'Kwaliteit in bereikbaarheid' vastgesteld (GVVP). Met de gewenste "Kwaliteit in Bereikbaarheid" wordt aandacht geschonken aan:

- Waarborgen bereikbaarheid door een samenhangend verkeersnetwerk aan te bieden;
- Vergroten van de verkeersveiligheid;
- Bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Bevorderen van de economische dynamiek → noord-zuid verbinding Openbaar Vervoer.

Met het groeiende autobezit hangt samen dat de verkeersintensiteiten jaarlijks toenemen. De toename is locatiegebonden en afhankelijk van de functie van het gebied en de infrastructuur binnen dat gebied. Voor Ambacht wordt er naast de autonome groei geen verdere groei van het wagenpark verwacht.

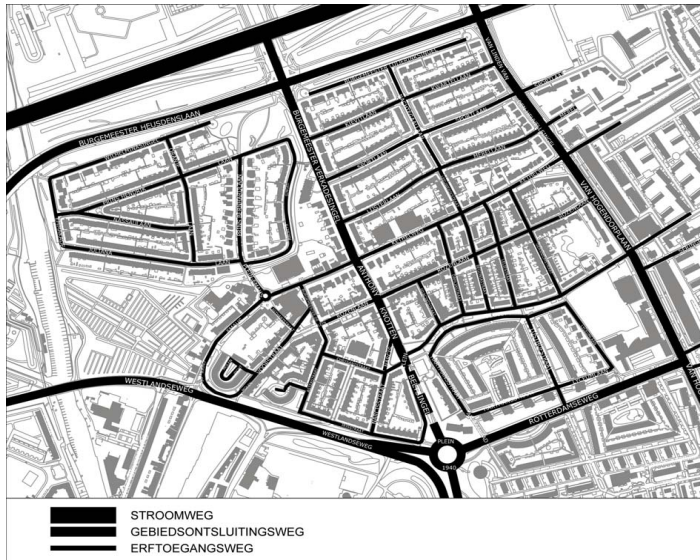
4.2. Verkeersstructuur

De huidige verkeersstructuur voor het gemotoriseerd verkeer is als volgt. De gebiedsontsluitingswegen binnen het plangebied zijn:

- Burgemeester Heusdenslaan;
- Westlandseweg;
- Burgemeester Verkadesingel / Anthony Knottenbeltsingel;
- Van Linden van den Heuvellsingel.

Omdat de Anthony Knottenbeltsingel tussen het Plein 1940 – 1945 en het Narcisplein gesloten is voor alle verkeer met uitzondering van autobussen, taxi's en ontheffinghouders loopt de hoofdontsluiting voor de buurten Oranjebuurt en Emaus via de Burgemeester Verkadesingel naar de Burgemeester Heusdenslaan. De Vogel- en Bloemenbuurt worden door zowel de Anthony Knottenbeltsingel / Burgemeester Verkadesingel als de Van Linden van den Heuvellsingel / Van Hogendorplan ontsloten. De Goudsesingel heeft geen ontsluiting naar het zuiden en ook niet naar het oosten. Men kan via de Rozenlaan op de Van Hogendorplan komen.

Er worden geen ingrijpende wijzigingen in de toekomst voorzien.



Afbeelding 4. Wegcategorisering Ambacht

Bij werkzaamheden aan deze wegen worden deze zoveel mogelijk conform de uitgangspunten van "Duurzaam Veilig" vormgegeven.

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.

4.3. Openbaar vervoer

Door de min of meer centrale ligging van de wijk Ambacht binnen Vlaardingen zijn diverse openbaar vervoersmogelijkheden binnen bereik. De huidige RET-buslijn 57 rijdt in beide richtingen via de Burgemeester Verkadesingel, de Anthony Knottenbeltsingel en Plein 1940, met overdag een frequentie van ieder half uur. RET-lijn 56 rijdt in beide richtingen via de Van Linden van den Heuvellsingel en de Van Hogendorpstraat, iedere 10 minuten.

Station Vlaardingen-Oost ligt op loopafstand van Ambacht en is zowel per voet als per fiets, via de Van Hogendorpstraat of de Westlandseweg goed bereikbaar. Rekening houdend met de gewenste kwaliteit in bereikbaarheid dient er rekening te worden gehouden met het uitbreiden van parkeervoorzieningen rondom de NS-stations ter stimulering van de ketenmobiliteit (GVVP).

Verder geeft het GVVP aan dat wordt gestreefd naar verbetering van het openbaar vervoer. Hieruit komt naar voren dat een snelle noord-zuid verbinding vanuit de wijk Holy naar het stadshart en de Rivierzone op dit moment ontbreekt. Om de ontsluiting van de in ontwikkeling zijnde clusters van wonen, zorg en welzijn te bevorderen, alsmede de bereikbaarheid van maatschappelijke voorzieningen zoals theaters en scholen, verdient optimalisatie van de noord-zuidlijn alle aandacht. Hieronder vallen ook de buslijnen 56 en 57.

4.4. Fietsstructuur

De Burgemeester Verkadesingel / Anthony Knottenbeltsingel (met een vrijliggend fietspad naast de busbaan) en de Van Linden van den Heuvellsingel / Van Hogendorpstraat vormen een doorgaande fietsverbinding noord-zuid naar het NS-station Vlaardingen-Oost.

Aandachtspunten uit het GVVP zijn: comfort, directheid en mogelijkheid tot het stallen van fietsen.

De volgende wegvakken binnen het plangebied vormen een onderdeel van één of meerdere fietsroutes (oost-west):

- Burgemeester Heusdenslaan;
- Westlandseweg;
- Emaus / Kethelweg.

4.5. Parkeren

In de wijk Ambacht is de druk op de bestaande, openbare parkeervoorzieningen groot. Om gedetailleerder inzicht te krijgen in de parkeerdruk is in het kader van de actualisatie van dit bestemmingsplan recentelijk nog een parkeeronderzoek uitgevoerd. Daarbij is de parkeerdruk 's nachts en overdag gemeten in vier deelgebieden: de Oranjebuurt, Emaus, de Vogelbuurt en de Bloemenbuurt. De resultaten van dit onderzoek staan vermeld in het rapport 'Parkeeronderzoek wijk Ambacht' – 30 januari 2008'.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat de gemiddelde parkeerdruk overdag in de wijk Ambacht 48% bedraagt. 's Nachts bedraagt deze 86%. Binnen de wijk Ambacht bestaan echter lokale verschillen. De wijk is daartoe verdeeld in 93 telsecties.

Bij 3 secties blijkt dat de parkeerdruk overdag tot boven de 100% reikt. Het betreft hier het Burgemeester de Bordesplein, de Asterstraat en de Kethelweg.

Per deelgebied komt de parkeerdruk overdag slechts in één geval boven de 50% (deelgebied Emaus – 51%).

's Nachts blijkt dat bij 25 secties de parkeerdruk tot boven de 100% reikt. Bij 8 secties bedraagt de parkeerdruk 's nachts zelfs 120% of meer. Met name bij deze 8 secties kan geconcludeerd worden dat er grote behoefte is aan aanvullende parkeergelegenheid. De mogelijkheden hiertoe zijn echter beperkt.

Als gekeken wordt naar de parkeerdrukgemiddelden per deelgebied 's nachts, valt op dat in de Oranjebuurt en de Bloemenbuurt de parkeerdruk het hoogst is, beiden 93%. In de deelgebieden Emaus en Vogelbuurt zijn deze percentages respectievelijk 77% en 81%

Maatregelen

Er is in de wijk relatief weinig mogelijkheid om op eigen perceel te parkeren. Waar het over het algemeen wel kan zijn de gebiedsontsluitingswegen, de Prins Bernhardlaan en Wilhelminasingel (Oranjebuurt) en de Burgemeester Luijckxsingel (Vogelbuurt). Daarom zijn in vrijwel alle straten langspaarkeerplaatsen gecreëerd bij de woningen. Gezien het feit dat het gemiddelde aantal auto's per huishouden nog steeds toeneemt, zal ook de parkeerdruk alleen nog maar toenemen.

De gemeente wil het parkeren op eigen terrein bevorderen. In het bestemmingsplan komt dit tot uitdrukking door:

- het stellen van een bepaalde parkeernorm aan nieuwe planologische ontwikkelingen. Een voorbeeld hiervan is het bouwplan voor 6 woningen aan het Emaus;
- het opnemen van specifieke ontheffings- en wijzigingscriteria, die bepalen dat op eigen terrein dient te worden geparkeerd en dat er geen parkeerplaatsen mogen worden verwijderd.

In mei 2008 is de nieuwe Parkeernota in de raadscommissie Stad behandeld. De wijk Ambacht komt hierin niet in aanmerking voor parkeerregulering. Wel zal in de wijken waar geen parkeerregulering komt, een onderzoek worden gedaan naar mogelijke uitbreiding van parkeerplaatsen.

5. Milieu

De gemeenteraad heeft er behoefte aan om het milieubeleid meer centraal te stellen en te communiceren. De rol van burgers en bedrijven in de uitvoering van milieubeleid, maar ook die van de gemeentelijke organisatie, komt tot uitdrukking door middel van actuele thema's en strategische doelen. Eén van de strategische doelen van het milieubeleid in Vlaardingen is dat duurzame ontwikkeling en omgevingskwaliteit uitgangspunt zijn voor de stedelijke vernieuwing. Concretisering vindt plaats in een bestemmingsplan als het onderhavige.

Hoewel er sprake is van een conserverend plan is er binnen het gebied een vijftal locaties waar mogelijkwerijs in de komende planperiode van 10 jaar ontwikkelingen zullen gaan plaatsvinden. Het kan gaan om functiewijziging of bebouwing van braakliggend terrein. Wanneer inhoud/gevolg wordt gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan dienen de milieuraandvoorwaarden te worden verwoord.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op een viertal milieu-aspecten, die voor dit plan van belang zijn.

5.1. Geluid

5.1.1. Geluidhinder door wegverkeer

De ligging van het plangebied wordt beschreven in paragraaf 1.3.

Het autoverkeer op de A20, de Burgemeester Heusdenslaan, de Van Linden van den Heuvellsingel, de Van Hogendorplaan en de Westlandseweg vormt een potentiële geluidhinderbron. Ook het verkeer op de Burgemeester Verkadesingel en de Anthony Knottenbeltsingel levert een bijdrage aan de geluidhinder. Voor de overige wegen in het plangebied geldt een 30 km regime. Op representatieve punten langs genoemde wegen zijn berekeningen uitgevoerd om de toekomstige akoestische belasting te bepalen. Op basis van de RVMK is een prognose gemaakt voor de geluidbelasting in 2020 (L_{den} inclusief aftrek). De maximale geluidbelasting op de gevels van woningen langs de Westlandseweg varieert van 51 tot 60 dB. Ter hoogte van de woningen langs de Van Linden van den Heuvellsingel is de maximale geluidbelasting 60 à 61 dB. Langs de Van Hogendorplaan bedraagt de maximale geluidbelasting circa 60 dB, voor de Anthony Knottenbeltsingel is dit 54 dB. De woningen aan de Kethelweg ondervinden een maximale gevelbelasting variërend tussen de 42 en 57 dB. De maximale geluidbelasting op de gevels aan de Sportlaan varieert van 47 tot 50 dB, voor respectievelijk de Burgemeester Verkadesingel en de Burgemeester Heusdenslaan bedraagt deze 51 tot 56 dB en 50 tot 53 dB.

De maximale geluidbelasting ter hoogte van de woningen aan het Emaus bedraagt < 48 dB.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de 6 geprojecteerde woningen langs het Emaus wordt dus niet overschreden. Derhalve dient geen procedure ter vaststelling van een hogere grenswaarde te worden doorlopen.

5.1.2. Geluidhinder door industrie

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat, behoudens in nader omschreven gevallen, de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op nieuw te projecteren geluidsgevoelige bestemmingen vanwege een gezondeer industrieterrein 50 dB(A) bedraagt. De maximale door B&W vast te stellen hogere waarde, de gronden waarop ontheffing van de voorkeursgrenswaarde kan worden verleend, alsmede de te volgen procedure, zijn geregeld in het "Besluit geluidhinder" (Besluit van 20 oktober 2006, Staatsblad 2006 532). Indien wordt voldaan aan de gestelde eisen in het hierboven genoemde besluit, kunnen B&W een hogere waarde vaststellen dan 50 dB(A), tot maximaal 55 dB(A).

Het plangebied is gesitueerd binnen de akoestische invloedssfeer van de zonering industrielawaai (Botlek-Pernis en Vulcaanhaven/Koningin Wilhelminahaven/Klein Vettenoord). Voor beide industrieterrein zijn saneringsprogramma's vastgesteld.

Volgens het geluidbeheerprogramma I-Kwadraat van de DCMR Milieudienst Rijnmond is de geluidbelasting van de industrieterreinen Botlek/Pernis en Vulcaanhaven/KW-haven/KleinVettenoord ter plaatse van het plangebied na sanering lager dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

Het nemen van een besluit hogere waarden voor industrielawaai is daarom niet noodzakelijk.

5.2. Externe veiligheid

Externe veiligheid kan gedefinieerd worden als de veiligheid voor de omgeving van een gevaarlijke inrichting of het transport van gevaarlijke stoffen. Het externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op verschillende beleidsnota's, circulaires en handreikingen. Centraal hierin staan de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

In de wetgeving wordt daarnaast aangegeven bij welke functies rekening moet worden gehouden met risico's, dit worden kwetsbare objecten genoemd. In deze paragraaf worden de belangrijkste begrippen uitgelegd.

5.2.1. Plaatsgebonden risico (PR)

Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een inrichting (of transportroute) overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen in die inrichting (of op die transportroute). Door middel van risicocontouren wordt aangegeven tot waar de risiconiveaus reiken.

De risico's van een bestaande of nieuwe situatie moeten worden getoetst aan de aanwezigheid van kwetsbare functies in de omgeving van de inrichting.

De huidige landelijke norm (grenswaarde) voor het maximaal toelaatbare plaatsgebonden risico voor *bestaande* situaties bedraagt 10^{-5} . Voor *nieuwe* situaties geldt de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour als grenswaarde. Deze contour geeft de kans weer van één op een miljoen per jaar dat een individu komt te overlijden als gevolg van een ongeval bij een risicovolle (bedrijfs)activiteit. Nieuwe kwetsbare functies mogen in principe niet voorkomen binnen deze risicocontour.

De 10^{-8} -risicocontour vormt een aanvullende aandachtszone voor externe veiligheid. Deze contour heeft echter geen rechtstreekse gevolgen voor de planvorming.

Zoals overigens blijkt uit een berekening van de Gasunie d.d. 04 - 07 - 2008, ligt de PR-contour 10^{-6} van de ten zuiden van de A20 lopende gasdistributieleiding op de leiding zelf.

5.2.2. Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval bij een risicovolle activiteit. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is.

Voor het groepsrisico (GR) voor inrichtingen geldt een norm van $10^{-3}/N^2$, waarbij N staat voor het aantal slachtoffers. Voor transportroutes is deze waarde per km-tracé $10^{-2}/N^2$. De norm voor het groepsrisico heeft, in tegenstelling tot de norm voor het plaatsgebonden risico, de status van oriënterende waarde.

Er geldt een inspanningsverplichting om aan de norm te voldoen, maar de mogelijkheid bestaat om gemotiveerd af te wijken. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben in een brief aan de Minister van VROM aangegeven op welke wijze zij met dit soort situaties willen omgaan.

5.2.3. Gevoelige bestemmingen

In de wetgeving voor externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Als kwetsbare objecten worden onder andere aangemerkt aaneengesloten woonbebouwing, onderwijsinstellingen, ziekenhuizen, verpleeginrichtingen en zorginstellingen. Hotels, kantoren en bedrijven (met meer dan 50 werknemers) worden onder andere beschouwd als beperkt kwetsbare objecten.

In het gebied, begrensd door de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} , is nieuwe ontwikkeling van kwetsbare objecten niet toegestaan, maar mogen wel beperkt kwetsbare objecten worden ontwikkeld tot een maximum dichtheid van 10 personen per hectare of gelijkwaardig. In deze gevallen dient tegelijkertijd het groepsrisico getoetst te worden aan de oriënterende waarde

De A20 direct ten noorden van het plangebied maakt deel uit van de rijksroute gevaarlijke stoffen. Ten zuiden van de A20 loopt een gasdistributieleiding. De toetsingsafstand van deze gasleiding valt over de Burgemeester Heusdenslaan en over (de gevels van) woningen langs

de Wilhelminasingel en de Burgemeester Luijterkingsingel. Dit zijn afstanden uit de circulaire hogedruk aardgasleidingen uit 1984. Het wachten is thans op een nieuwe Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB) buisleidingen. Naar verwachting zal een ontwerp-AmvB voor eind 2008 worden gepubliceerd. Volgens de nieuwe AmvB zal er een Groepsrisico en Plaatsgebonden Risico berekening moeten worden uitgevoerd met het programma Pipesafe. Voor wat betreft het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) valt het plangebied Ambacht buiten de 1% letaliteitsgrens van Shell Pernis. Verder bevinden zich binnen of nabij het bestemmingsplangebied geen kabels en leidingen die veiligheidsrisico's dragen. Tevens zijn in of nabij het plangebied geen risicovolle objecten aanwezig.

5.3. *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005, de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Grenswaarden

Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en waar die kwaliteit reeds aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden. Het besluit vermeldt bij de verschillende stoffen en hun grenswaarden een termijn waarop de luchtkwaliteit uiterlijk aan die grenswaarden moet voldoen. Grenswaarden vormen een absolute grens die op termijn niet mag worden overschreden. Een grenswaarde is een resultaatverplichting. Wordt bij een grenswaarde een termijn aangegeven waarop die gerealiseerd moet worden, dan is overschrijding van de grenswaarde tot het genoemde tijdstip nog toegestaan. De grenswaarden dienen als toetsingskader bij beleidsontwikkeling, beoordelen van plannen (zoals bestemmingsplannen) en verlenen van vergunningen.

Voor 2008, 2010 en 2020 zijn met het CAR-model, versie 7.0 berekeningen uitgevoerd. Voor een representatief aantal punten langs de Burgemeester Heusdenslaan, de Van Linden van de Heuvellsingel, de Burgemeester Verkadesingel, de Kethelweg, het plein-Emaus, de Anthony Knottenbeltsingel, de Sportlaan, de Van Hogendorp laan en de Westlandseweg geldt dat er in 2010 en 2018 nergens sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden voor

NO₂ en fijn stof. In 2008 is er wel een overschrijding van de grenswaarde voor NO₂. De plandrempel van 44 microgram/m³ lucht wordt echter nergens overschreden. Voor een overzicht van de berekeningsresultaten wordt verwezen naar bijlage 1.

Veel aspecten van de nieuwe regelgeving worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt, zoals het Besluit niet in betekende mate (Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL, naar verwachting half 2009) wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit 1% criterium betekent dat bij een nieuwe woningbouwlocatie < 500 woningen er sprake is van NIBM. De geprojecteerde woningbouw langs Emaus bedraagt 6 grondgebonden woningen, dus ver onder de grens van 500.

5.4. Bodemkwaliteit

Hieronder volgt een overzicht van (mogelijk) te ontwikkelen locaties:

1. Emaus

In 2004 is een verkennend onderzoek uitgevoerd op de locatie. Er is verontreiniging aangetroffen, die echter nog niet in voldoende mate is vastgelegd. Aan de hand van een inrichtingsplan wordt een aanvullend onderzoek uitgevoerd.

2. Julianalaan

In 2005 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van het bodemonderzoek was dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de bestemming. De bouwvergunning is verleend.

3. Het blokje Kethelweg / Jan Ligthartstraat / Burgemeester De Bordesplein (Garage en tankstation Van der Kooij);

4. Kethelweg 24-26-40 (Showroom Van der Kooij);

6. Kethelweg 64 – 68 (Garage en voormalig tankstation Van der Kooij).

Voor deze drie locaties geldt dat indien sprake is van een bestemmingsplanwijziging (naar wonen) er een zogenaamd eindsituatie-bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd. Dit om vast te stellen of door de activiteiten van het garagebedrijf de bodem is verontreinigd.

5. Kethelweg 54 – 60 (Garage en voormalig tankstation Van Leeuwen)

Hiervoor geldt hetzelfde als bij de vorige drie locaties.

7. Irisstraat / hoek Anthony Knottenbeltsingel (voormalig rioolgemaal)

In 2008 is een bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de bestemming wonen/tuin.

5.5. Water

In het kader van de watertoets is in een vroegtijdig stadium overleg geïnitieerd met de betrokken waterbeheerders binnen het plangebied.

Zowel de waterkwantiteitstaak als de waterkwaliteitstaak berust in Vlaardingen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

Ten behoeve van het opstellen van het Waterplan Vlaardingen dat in 2007 door de gemeenteraad van Vlaardingen en de Verenigde Vergadering van Delfland is vastgesteld, is een Watersysteemanalyse uitgevoerd, die verder is uitgewerkt in het Waterstructuurplan. Op basis hiervan is onderstaande waterparagraaf geformuleerd. De verschillende onderdelen hiervan worden in het navolgende beschreven.

Gebiedskenmerken

Het gebied Ambacht maakt onderdeel uit van de Babberspolder. De bruto oppervlakte van deze polder bedraagt circa 210 ha, waarvan ca. 74 ha verhard. De oppervlakte van het watersysteem bedraagt circa 7 ha, wat neerkomt op circa 4,8%.

Het straatpeil in Ambacht ligt gemiddeld ca. 1 meter beneden N.A.P.

De ondergrond bestaat tot een diepte van circa 20 meter uit slappe veenlagen, waarboven een kleidek (Duinkerke I en III) van ca. 3 tot 4 meter. Mede door de aanwezigheid van dit kleidek is het merendeel van de woningen, gebouwd in de jaren '30, dan ook niet onderheid. Plaatselijk is het veenpakket samengedrukt, waardoor ongelijkmatige zettingen zijn veroorzaakt.

Kenmerken watersysteem

Huidige situatie oppervlaktewater

De Babberspolder is binnen de gemeente Vlaardingen een waterstaatkundige eenheid met een drietal peilen, t.w. -1.80, -2.15 en -2.35 m NAP. Verversingswater wordt ingelaten via twee inlaatpunten uit de Vlaardingsevaart. Het singelwater loost uiteindelijk via gemaal Plein 1940 op het Buizengat. De capaciteit van het singelgemaal bedraagt 15,8 m³/min.

In het plangebied staat een vijftal freatische peilbuizen, waar 2 x per maand de grondwaterstand wordt gemeten. Mede als gevolg van de zettingen van niet-onderheide woningen is de ontwateringsdiepte soms zeer minimaal.



Afbeelding 5. Huidige situatie grondwater.

Huidige situatie riolering

Het rioolstelsel in de Babberspolder is overwegend van het gemengde type. De afvoer vindt plaats via het rioolgemeal aan de Holysingel (gemeal Oost). Bij nieuwbouw wordt het water van de daken en de schone verharde oppervlakken via een VGS naar het singelsysteem afgevoerd.

Het rioolstelsel heeft een aantal overstortmogelijkheden om bij hevige neerslag rioolwater in de singels te kunnen lozen. De drempels van de overstorten zijn in het algemeen 20 cm hoger dan de aangrenzende singelwaterstand.

Huidige situatie waterkwaliteit

In het kader van de watersysteemanalyse is een zogenoemde TEWOR-toets uitgevoerd. Dit is een onderzoek naar de gevolgen van overstorten vanuit het rioolstelsel op de zuurstofhuishouding van de watergangen. In het plangebied komen geen knelpunten voor ten aanzien van de kwaliteit.

Berging- en afvoer

In het kader van de watersysteemanalyse heeft het Hoogheemraadschap van Delfland berekeningen gemaakt van de benodigde berging in de waterstaatkundige eenheid. Gebleken is dat de statische berging (d.w.z. gebaseerd op de eis van 325 m³/ha) in de polder een tekort heeft van 36.116 m³. Voor Vlaardingen is echter gekozen voor een afwijkende, dynamische berekeningsystematiek, omdat de neerslag vrijwel geheel door de riolering wordt afgevoerd. Als eis is gesteld dat de waterstand in het middenscenario 2050 bij een T=10 bui (een bui die gemiddeld eens in de 10 jaar voorkomt) niet meer mag stijgen dan 20 cm en bij een T=100 bui (gemiddeld eens in de 100 jaar) niet meer dan 50 cm.

In de huidige situatie zijn de peilstijgingen in de Babberspolder resp. 12-14 cm en 24 cm. In het middenscenario 2050 worden deze waarden 14-18 cm en 25-35 cm. Dit betekent dat zowel nu als in 2050 wordt voldaan aan de gestelde eis en dat de huidige berging voldoende is. Indien de autonome ontwikkelingen, zoals de uitbreiding van open water in het gebied Babberspolder-Oost, worden meegenomen, dan worden de peilstijgingen 13-16 cm, resp. 24-30 cm.

Gewenste ontwikkelingen

Gezien het voorgaande blijkt dat het oppervlak van het watersysteem in de Babberspolder in principe voldoende groot is om wateroverlast te voorkomen. Eerst in 2030 zal door een verdergaand proces van afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering de bergingsopgave met ca. 1 ha. moeten worden vergroot. In het onderhavige (conserverende) bestemmingsplan is vooralsnog geen extra water bestemd.

Waterkering

In het plangebied ligt een secundaire waterkering (de oude maasdijk, thans Westlandseweg). Deze wordt als zodanig bestemd, tussen Kortedijk en Plein 1940 (kernzone + beschermingszone).

Overleg waterbeheerder

Op 11 juli 2008 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland op de concept-waterparagraaf het volgende commentaar gegeven:

1. *De geleverde informatie is op dit moment onvolledig om een positief advies te geven. Graag zien wij nog de bestemmingsplankaart en de voorschriften.*
2. *door de gemeente wordt ten aanzien van waterkwantiteit gekozen om de overstortbemaling als mitigerende maatregel in te zetten om de waterbergingsopgave deels in te vullen. Graag zien wij dit terug in het bestemmingsplan.*
3. *Wij begrijpen dat de maatregelen opgenoemd in het waterplan dit bestemmingsplan qua tijd overschrijden en daarom niet meegenomen worden.*

Zie verder de reactie d.d. 14 april 2009 van het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland op het ontwerp Bestemmingsplan, in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro (par. 10.1. ad. 3)

6. Archeologie en Cultuurhistorie

6.1. *Beleid*

6.1.1. **Rijks- en Provinciaal beleid**

Sinds de ondertekening in 1992 van het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) is het beleid gericht op het streven om archeologische waarden volwaardig mee te wegen bij beslissingen over de ruimtelijke inrichting van ons land.

Op 1 september 2007 trad de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking (WAMZ). Deze nieuwe wet is een omvangrijke aanpassing van de oude Monumentenwet uit 1988 en vloeit rechtstreeks voort uit het Verdrag van Malta dat door Nederland mede is ondertekend. In de WAMZ is het Verdrag van Malta wettelijk verankerd.

De wijzigingen in de WAMZ zullen worden doorgevoerd in onder andere de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Ontgrondingenwet, de Wet Milieubeheer en de Woningwet. Introductie van een nieuwe Wet ruimtelijke ordening – Wro – in juli 2008 is het sluitstuk van het wetgevingstraject, waarbij de verschillende wetten op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur en cultuur nauwer op elkaar worden aangesloten.

Eén en ander beoogt archeologie een volwaardige plaats in ruimtelijke ordeningsprocessen te geven door zo goed en zo vroeg mogelijk rekening te houden met archeologische waarden in de bodem. Het doel van de WAMZ is het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

Uitgangspunt hierbij is om aanwezige of te verwachten archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem te behouden of te ontsien (*behoud in situ*). Dit heeft de voorkeur boven *behoud ex situ* (opgraven en bewaren in depot van de archeologische waarden).

Het leidende principe is dat de veroorzaker (verstoorder) van een bodemverstorende ingreep procedureel en financieel verantwoordelijk is voor het verrichten van wetenschappelijk verantwoord archeologisch onderzoek. In beginsel hebben alle overheidslagen in Nederland een zorgplicht voor het archeologisch erfgoed (het bodemarchief).

Invoering van de WAMZ en de toegenomen aandacht voor de archeologische zorg binnen het ruimtelijk beleid hebben echter primair gevolgen voor de gemeente. Omdat in Nederland het grootste deel van de ruimtelijke ingrepen op gemeentelijk niveau plaatsvindt, worden gemeenten daarmee ook bevoegd gezag inzake de zorg voor archeologische waarden.

Op provinciaal niveau heeft men in Zuid-Holland voor het opstellen en toetsen van plannen op het gebied van de ruimtelijke ordening de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) ontwikkeld (zie paragraaf 2.2.4.). Verder moet volgens de provinciale Nota Planbeoordeling 1998 en 2002 en de Nota Regels voor Ruimte (8 maart 2005) in het bestemmingsplan ook rekening worden gehouden met archeologische waarden en verwachtingen, conform de uitgangspunten van het Verdrag van Malta.

6.1.2. Gemeentelijk beleid

Zoals in de voorgaande paragraaf beschreven hebben zich in afgelopen jaren grote veranderingen voorgedaan in de archeologische monumentenzorg.

De Gemeente staat dan ook voor de taak van nu af aan nog nadrukkelijker dan voorheen een verantwoorde afweging te maken tussen wat in de bodem bewaard moet blijven, dient te worden onderzocht of verloren mag gaan.

Ook de gemeentelijke organisatie dient te zijn ingericht op het maken van dit soort afwegingen en de uitvoering van bijbehorende taken.

Het middel bij uitstek dat gemeenten voorhanden hebben om de archeologische monumentenzorg te regelen is het bestemmingsplan. Via het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden aan bouw- en aanlegvergunningen en vrijstellingsbesluiten. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan worden besloten een vergunning niet te verlenen.

In 1999 heeft de gemeenteraad de archeologische beleidsnotitie 'Goede gronden voor beleid' vastgesteld. Hierin wordt nader ingegaan op het wettelijk kader met betrekking tot de omgang met archeologische waarden. Ook wordt aangegeven dat terreinen met een 'zeer hoge archeologische verwachting' en terreinen met een 'hoge archeologische waarde of verwachting' respectievelijk in aanmerking komen voor de status van gemeentelijk monument en meldingsgebied.

Er is ook vastgesteld dat bij de processen die plaatsvinden in de ruimtelijke ordening, zoals bouwplannen, bestemmingsplannen en dergelijke, standaard rekening gehouden dient te worden met archeologische waarden. Bij het afgeven van een sloop- en bouwvergunning dienen voorwaarden te worden opgenomen met betrekking tot archeologische waarden.

Alle bodemverstorende ingrepen behoeven archeologisch advies.

In 2003 is het gemeentelijk archeologisch beleid nogmaals geactualiseerd met de vaststelling van het archeologieplan 2004 – 2007 "Nieuwe gronden voor archeologisch beleid".

Hierin zijn de volgende onderwerpen beschreven:

- waarom het archeologisch beleid diende te worden geactualiseerd;
- het waarborgen van de kwaliteit van het archeologisch werk;
- de zekerheid dat archeologisch onderzoek kan worden gedaan;
- de openbaarheid van de resultaten van het archeologisch onderzoek;
- de financiering van archeologisch onderzoek.

Daarnaast heeft de gemeente Vlaardingen in 2000 een monumentenverordening vastgesteld, geactualiseerd in 2002. Deze verordening bevat niet alleen regels omtrent gebouwde monumenten, maar bepaalt ook hoe dient te worden omgegaan met archeologische monumenten en meldingsgebieden

Zo moeten in het bestemmingsplan de archeologisch waardevolle terreinen worden opgenomen. In dit bestemmingsplan is één archeologisch monument opgenomen. Tenslotte heeft de gemeenteraad in 2005 de nota Monumenten 2005 vastgesteld.

Actueel

Thans is de gemeentelijke beleidsnota Archeologie 2008 – 2012 in voorbereiding. De nota speelt in op de hiervoor beschreven nieuwe ontwikkelingen en de positie van gemeente ten aanzien van de zorgplicht c.q. behoud van het archeologisch erfgoed. Doel van de nota is het ontwikkelen en concretiseren van een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Naar verwachting zal de nota in de tweede jaarhelft 2009 kunnen worden vastgesteld.

6.1.3. Archeologische procedure

In de procedure rond de archeologische monumentenzorg (AMZ-cyclus) wordt een aantal stappen onderscheiden. Ten eerste dient een inventarisatie te worden gedaan, het zogeheten “bureauonderzoek” (BO). In deze fase worden alle bestaande archeologische gegevens verzameld. Indien er aanwijzingen bestaan voor de aanwezigheid van archeologische waarden (bestaand of verwacht), of juist indien er onvoldoende informatie voorhanden blijkt te zijn, zal het BO worden gevolgd door een “Inventariserend Veldonderzoek” (IVO).

In het IVO worden door middel van een non-destructief onderzoek (bijvoorbeeld grondboringen, grondradar, weerstandsmeting) of meer destructieve methoden als het trekken van proefsleuven, meer archeologische gegevens verzameld. Het onderzoek resulteert in een verslag waarin op grond van de verkregen gegevens terreinen worden gewaardeerd. Op basis van de waardering kunnen terreinen worden aangewezen die waarschijnlijk (zeer) hoge archeologische waarden bevatten. Het uitgangspunt van de archeologische monumentenzorg is dat deze terreinen door middel van planaanpassing behouden blijven. De bescherming en het behoud van archeologische waarden wordt hiermee geoptimaliseerd en werkt bovendien kostenbesparend. De inventarisatie van archeologische waarden dient dan ook in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming plaats te vinden. Bij onontkoombare vernietiging van belangrijke archeologische waarden dienen deze door middel van een definitief archeologisch onderzoek (DAO of DO, hiermee wordt het proces van opgraving aangeduid) te worden gedocumenteerd.

De kosten voor de stappen die in de procedure gevolgd worden, dienen conform het Verdrag van Malta ten laste van het project (initiatiefnemer/veroorzaker) te worden gebracht.

Dit is ook het uitgangspunt van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

6.2. Onderzoek archeologische waarden

6.2.1. Ontstaans- en bewoningsgeschiedenis

De Vlaardingse bodem wordt gekenmerkt door een veenbodem waar doorheen kleiige tot zandige kreekruigen lopen. In de omgeving van het plangebied ontstond door overstromingen vanuit de Maasmond in de Midden-IJzertijd (4e - 3e eeuw voor Chr.) het kreekstelsel de Vlaarding. De Maas brak het land binnen waardoor getijdegeulen ontstonden of bestaande krekken werden uitgeschuurd. In de krekken werden lagen klei en zand afgezet, daarbuiten verdween het veen onder een dikke laag klei. Aan weerszijden van de geulen ontstonden oeverwallen, verhogingen langs de kreek die uit lichte klei of zavel bestaan. De loop van de krekken was niet regelmatig. Ze verplaatsten zich geregeld. In perioden waarin er geen overstromingen waren, kon de veengroei zich herstellen met als gevolg dat buiten de oeverwallen, in de zogeheten kom, opeenvolgende lagen veen en klei in de grond aanwezig zijn. In 1134 en 1164 werd Vlaardingen wederom door grote overstromingen getroffen. Hierbij werd een dik kleipakket afgezet, het Vlaardingendek.

Tijdens archeologisch onderzoek in Vlaardingen is aangetoond dat de oeverwallen van het kreekstelsel vanaf de Late IJzertijd bewoond zijn geweest. Mogelijk is dit binnen het plangebied ook het geval geweest, hoewel hier nog geen concrete aanwijzingen voor gevonden zijn. Wel zijn er indicaties voor bewoning gedurende de Romeinse Tijd en wel in het westelijke en noordelijke deel van het plangebied. Vlaardinger-Ambacht lijkt dan ook al vroeg bewoond te zijn geweest.

Onduidelijk is of er gedurende de Vroege-Middeleeuwen (5e – 10e eeuw na Chr.) bewoning is geweest. In ieder geval zijn er wel weer mensen in de 11e eeuw aanwezig en wel in het gebied dat nu bekend is als Clattenburg. De bewoning is hier tijdelijk onderbroken geweest, waarschijnlijk als gevolg van de eerder genoemde overstromingen gedurende de 12e eeuw. Deze overstromingen waren het gevolg van het breken van een te dicht bij de Maas aangelegde dijk. Een nieuwe dijk, nu meer landinwaarts, werd aangelegd, ongeveer langs het traject van het tegenwoordige Emaus – Kethelweg – Van Hogendorp. Enige tijd later verschoof de dijk weer richting de Maas. Deze dijk heet nu de Westlandseweg en vormt nog gedeeltelijk de zuidkant van het plangebied.

Door de aanleg van nieuwe dijken kon er sprake blijven van een bewoonbaar gebied. Op de locatie Clattenburg verschijnt eind 12e eeuw opnieuw bewoning. De terp zelf lag er toen nog niet. Deze werd pas in de 13e of 14e eeuw opgeworpen. De aanleg van de terp heeft mogelijk te maken met langdurige ontginningsactiviteiten van het veengebied, waardoor de bodem daalde en wateroverlast toenam. Het plangebied lijkt al vroeg te zijn ontgonnen. Op oude kaarten zijn binnen het plangebied onregelmatige, blokvormige percelen te zien. Deze zogeheten 'blokverkaveling' is kenmerkend voor ontginningen die teruggaan tot de 11e eeuw en vanuit de grafelijke hof te Vlaardingen werden gecoördineerd. Wellicht dat de bewoners bij Clattenburg ontginners uit deze vroege tijd waren.

In 1273 kreeg Vlaardingen stadsrechten. Er ontstond een tweedeling tussen de stad Vlaardingen en Vlaardinger-Ambacht dat als een hoefijzer rond de stad lag. Het besloeg dan

ook een veel groter gebied dan het huidige bestemmingsplangebied Ambacht. Vlaardinger-Ambacht was een boerengemeenschap met verspreid liggende boerderijen langs Emaus, Kethelweg en de Vlaardingse Vaart. Dit beeld blijft tot en met het begin van de 20e eeuw bestaan.

Enkel rond het huidige Emaus lijkt er wel sprake te zijn geweest van enige dynamiek. Hier ligt de oude dorpskern van Vlaardinger-Ambacht en bevond zich ook het raadhuis. Dit raadhuis diende tevens als boerderij en herberg en droeg de naam Emaus. Het werd in 1905 gesloopt om plaats te maken voor een nieuw raadhuis van de (inmiddels) gemeente Vlaardinger-Ambacht. In 1941 werd de gemeente opgeheven en bij Vlaardingen gevoegd. Vlak voor deze samenvoeging zijn de huidige wijken in het bestemmingsplangebied gebouwd: rijtshuizen gelegen in een tuinachtige omgeving.

6.2.2. Terreinen die op de CHS Zuid-Holland staan.

*Archeologische Monumenten Kaart*¹

Binnen het bestemmingsplan ligt één archeologisch monument. Het betreft een huisterp met bewoningssporen van de 11e tot en met de 14e eeuw. In elk geval het 11e-eeuwse houten huis met wanden van vlechtwerk en een haardplaats is goed geconserveerd door twee kleilagen. De terp steekt circa 2 meter boven het maaiveld uit en betreft mogelijk een 13e-eeuwse motte.

Na de sloop van het op de terp gelegen boerderijcomplex eind jaren '60 van de vorige eeuw is er een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hierbij is waargenomen dat de structuur uit de 11e eeuw werd afgedekt door een overspoelingslaag. Op deze laag zijn sporen uit de laat-12e – 14e eeuw aangetroffen. Volgens het Rotterdams Jaarboekje (1972) is de terp pas eind 14e eeuw opgeworpen. Bij de aanleg van een weg, enige jaren later is de structuur uit de laat 12e eeuw wederom aangesneden en is op een hoger niveau een afvalput en baksteen aangetroffen, te dateren rond 1300.

De terp is mogelijk permanent bewoond geweest. Op kaarten vanaf de 16e eeuw is er een huis of boerderij op deze locatie afgebeeld. Pas eind van de jaren zestig kwam een einde aan de woongeschiedenis met de sloop van het daar aanwezige boerderijcomplex. Dit laatste heette de "boerderij van Chardon" en daaraan dankt de terp ook zijn naam "Het Landje van Chardon".

monumentnr	10394
cma nr	37G - 025
status	Terrein van zeer hoge archeologische waarde
toponiem	Prins Hendriklaan; Prins Bernhardlaan; Clattenburg
plaats	Vlaardingen
gemeente	Vlaardingen
provincie	Zuid-Holland
coördinaten	83480 / 437369

¹ De CHS Zuid-Holland wordt gebruikt voor de vigerende versie van de AMK.

Overige terreinen

Op de CHS Zuid-Holland wordt het gebied rond het Emaus als gebied met zeer grote kans op archeologische sporen aangeduid. Het is het gebied van de oude dorpskern van Vlaardinger-Ambacht. Het overige gebied binnen het plangebied wordt aangeduid met redelijk tot grote kans op archeologische sporen. Eén en ander is weergegeven op bijgaande afbeelding 6.



Legenda

Waarden

■ Terrein van zeer hoge archeologische waarde

■ Terrein van hoge archeologische waarde

Trefkans/verwachtingen

■ Zeer grote kans op archeologische sporen

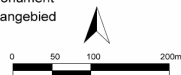
■ Redelijke tot grote kans op archeologische sporen

stads- of dorpskern

10394 monumentnummer AMK

Gemeentelijk Archeologisch Monument

--- plangebied



Afbeelding 6. Plangebied met CHS Zuid-Holland en Gemeentelijk Archeologisch Monument.

6.2.3. Gemeentelijke archeologische monumenten.

Binnen het plangebied ligt één gemeentelijk archeologisch monument: "Complex Clattenburg en de Vlaarding". Met Clattenburg wordt dezelfde woonterp bedoeld zoals die hierboven als archeologisch monument nr. 10394 (AMK) is omschreven (het landje van Chardon). De grenzen van het beschermde complex komen echter niet precies overeen met de grenzen van het *terrein van zeer hoge archeologische waarde*" zoals die op de AMK en CHS staan. Met Vlaarding wordt het rudiment van de natuurlijke waterloop De Vlaarding bedoeld. Dit monument is op de verbeelding aangeduid als WR-A-1.

Planologische bescherming van het terrein "Complex Clattenburg en Vlaarding" is in feite al gerealiseerd aangezien het terrein als gemeentelijk archeologisch monument is aangeduid.

Voor het gedeelte dat buiten het archeologisch monument 10934 uit de AMK valt, wordt planologische bescherming gegeven door het een dubbelbestemming te geven (op de verbeelding aangeduid als WR-A-2). Omdat het gemeentelijk archeologisch monument al bescherming geniet krachtens de Monumentenverordening 2000 is het niet in de bestemmingsplanregels opgenomen (doch wel aangeduid op de verbeelding als WR-A-1).

6.2.4. Archeologische onderzoeken en waarnemingen

Binnen het plangebied zijn verscheidene archeologische onderzoeken uitgevoerd. Het zijn vooral waarnemingen en booronderzoeken.

VLAk-code 03.001

In 1986 is een booronderzoek uitgevoerd op het perceel Kethelweg 9. De boringen zijn tot 5 m diepte gezet. De bodem liet een gelaagd kleiprofiel zien, onder andere lagen met veensporen en/of zandlaagjes. In één boring zijn op 5 m diepte houtresten aangetroffen.

VLAk-code 03.005

Na afbraak van de Jan Ligthartschool in 1986 werden op het terrein een middeleeuwse scherf (12e eeuw) gevonden en enkele fragmenten aardewerk uit de 17e/18e eeuw. De mogelijkheid bestaat dat deze 12e-eeuwse scherf van elders is aangevoerd bij ophoging van Emaus-Kethelweg.

VLAk-code 03.006

In 1986 is de nieuwe riolering aan de Kethelweg onder de weg aangelegd. Bij graafwerkzaamheden is waargenomen dat de bodem tot ongeveer 3 m diepte uit grijze klei of zavel bestaat. Mogelijk bevinden zich op ongeveer 20-40 cm onder het huidige wegdek nog resten van een oud wegdek (wel boven oude riolering). De oude riolering lag op ongeveer 1 m diepte.

VLAk-code 03.007

Onderzoek in 1952 naar mogelijke ligging van een sluisje op de veronderstelde kruising van de Vlaarding en de Kethelweg. Uitslag onbekend.

VLAk-code 03.008

Booronderzoek in 1982. Er werd tot een diepte van ongeveer 5 m geboord. De boringen lieten een opvulling zien bestaande uit klei- en zandlagen. Vanaf ongeveer 3,5 m onder maaiveld werd soms verspoeld hout aangetroffen.

VLAk-code 03.009

In 1948 zijn in de bodem onder de huidige kruising van de Kethelweg en de Van Hogendorpstraat waarnemingen gedaan van een vindplaats uit de Romeinse Tijd. Er werd zowel inheems-romeins als Romeins aardewerk verzameld.

VLAk-code 03.013

In de tuin aan de Kethelweg 110 is in 1947 een bronzen Romeinse munt uit 37-41 na Chr. gevonden.

VLAk-code 04.010.

Na de sloop van de boerderij op het zogenaamde 'landje van Chardon' eind jaren '60 van de vorige eeuw werden enkele sleuven gegraven door de bij de boerderij behorende terp. Hierbij kwam aan het licht dat deze plek al voor circa 1100 bewoond is geweest. Begin jaren '70 volgde een tweede archeologisch onderzoek waarbij een afvalput uit de periode rond 1300 werd blootgelegd. Deze plek correspondeert met het hierboven genoemde gemeentelijk archeologisch monument nr. 10394.

VLAk-code 04.016

Tijdens de bouw van de nieuwe Jan Ligthartsschool in 1984 zijn enkele boringen tussen 5 en 6 m onder maaiveld gezet. Tot rond 6,5 m -NAP (ongeveer 5,5 m onder maaiveld) bestond de ondergrond uit klei, afgewisseld met laagjes zand. Vanaf dit niveau begon het veen waarvan de dikte niet kon worden vastgesteld.

VLAk-code 04.037

Tijdens graafwerkzaamheden onder of bij het pand Burgemeester Verkadesingel 24 werden "kloostermoppen" aangetroffen. Onduidelijk is of deze zich in hun originele context bevonden, secundair bewerkt waren of gestort.

VLAk-code 04.060

Bij herstelwerkzaamheden aan een defensieleiding rond 1985 zijn scherven aangetroffen die mogelijk uit de IJzertijd of vroeg-Romeinse Tijd komen. De vondsten werden gedaan op het veen dat zich onder een kleipakket van ongeveer 60 cm bevond. De werkzaamheden gingen tot een diepte van circa 1,5 m

6.2.5. Archeologische verwachting

Het plangebied ligt voor een groot gedeelte op de oude loop van een krekenselsel met oeverwallen. Tijdens archeologisch onderzoek in Vlaardingen is aangetoond dat de oeverwallen van het krekenselsel vanaf de Late IJzertijd bewoond zijn geweest. Sporen vanaf deze tijd kunnen daarom binnen het plangebied worden aangetroffen. Dit geldt niet enkel voor de oudere oeverwallen. Waarnemingen hebben aangetoond dat zelfs in het noordelijke deel van het plangebied, in het veen, archeologische sporen uit de Late-IJzertijd/Romeinse Tijd nog aanwezig zijn. Voor het gehele plangebied geldt daarom de verwachting dat er sporen uit de Late-IJzertijd en Romeinse Tijd kunnen worden aangetroffen. Over de diepte van de sporen uit deze tijden is vooralsnog beperkte informatie beschikbaar die er op duidt dat ze in het noordelijk deel vanaf ongeveer 60 cm onder maaiveld liggen, terwijl ze in het zuidelijke deel dicht aan de oppervlakte aanwezig kunnen zijn. Waar de overgang tussen beide delen loopt is onduidelijk. Uit de hoogtekaart blijkt dat zich mogelijk ook nog kreekruggen of oeverwallen in het noordelijke deel bevinden. Vroege sporen kunnen daarom binnen het hele plangebied vlak onder het maaiveld worden aangetroffen. Eenzelfde verwachting geldt voor sporen uit de Middeleeuwen. Hierbij kan het gaan om bewonings- en/of ontginningssporen. Deze kunnen door het gehele plangebied vlak onder maaiveld tot op diepere niveaus worden aangetroffen.

Op de CHS Zuid-Holland wordt het gebied rond het huidige Emaus als gebied met *zeer grote kans op archeologische sporen* aangeduid. Het overige plangebied wordt aangeduid met *redelijk tot grote kans op archeologische sporen*. Voor 'Clattenburg' is de aanwezigheid van archeologische waarden aangetoond. Het terrein wordt aangemerkt als *Terrein van zeer hoge archeologische waarde*.

Overigens geldt voor terreinen zoals rond het huidige Emaus, vallend binnen historische stads- en dorpskernen (volgens de CHS) dat hier geen vrijstelling van archeologisch onderzoek kan worden verleend voor bouwplannen met een omvang van minder dan 100 m². Voor het merendeel van het plangebied, aangeduid als WR-A-3, is deze vrijstelling echter wel van toepassing (art. 24 van de regels).

Cultuurhistorische elementen

Het gaat hierbij om van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten en om molens met hun molenbiotoop (de straat van 400 m die vrijgehouden moet worden voor vrije windvang).

Het plangebied is aan te merken als (een deel van) een stedelijke kern van tussen 1850 en 1950.

Het westelijk deel van het plangebied ligt binnen de 400 meter grens van de biotoop van de (buiten het plangebied gelegen) molen Aeolus aan de Kortedijk.

7. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan "Ambacht". In de voorgaande hoofdstukken is het beleid beschreven en de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De regels zijn niets meer en niets minder dan de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

7.1. *Opbouw van het plan*

De plankaart en de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is behalve een intentieverklaring van het gemeentebestuur wat haar als de meest gewenste ontwikkeling (of conservering) voor het plangebied voor ogen staat ook een motivering van het op de plankaart en in de regels neergelegde resultaat. Daarnaast voldoet de toelichting aan het gestelde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op de plankaart met nummer 054802-B-01 zijn alle wettelijk vereiste gegevens ingetekend. Ook is het SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008 in acht genomen. Daardoor is het voor iedereen mogelijk om mede met behulp van de legenda (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankaart) te zien welke bestemming(en) aan de gronden en opstallen binnen het plangebied zijn toegekend. In de regels kan men lezen wat binnen de verschillende bestemmingen mogelijk is. Het gaat hierbij zowel om gebruik als om bouwen.

De digitale verbeelding, die op internet gepubliceerd wordt, heeft als identificatiecode "NL.IMRO.0622.0199.bpAmba2007-130".

7.2. *Bestemmingsregeling*

De regels beslaan verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Die bestaan uit omschrijvingen van enkele in de regels voorkomende begrippen en de wijze van meten, bijvoorbeeld hoe de oppervlakte van een bouwwerk gemeten moet worden. Hoofdstuk 2 behelst de bestemmingsregels. Die komen hierna uitgebreid aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelbepaling, voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, en algemene ontheffingsbevoegdheden en procedureregels. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat grotere bouw mogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing aan het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 behelst het overgangsrecht. Ook van dit artikel staat de redactie vast. Het is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is de titel van het bestemmingsplan.

In de Wet ruimtelijke ordening staat het verbod om de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

De bestemmingen zijn in hoofdstuk 2 alfabetisch geordend.

De bestemmingsregelingen zijn conserverend van aard. De huidige functies in het plangebied zijn zoveel mogelijk op maat bestemd. Dit is niet alleen uit het oogpunt van rechtszekerheid aan te bevelen, maar ook vanuit het oogpunt van de bescherming van het woon- en leefklimaat. Dit bestemmingsplan voldoet dan ook aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

Een conserverende bestemmingsregeling voorkomt ongewenste ontwikkelingen. Zie bijvoorbeeld de artikelen 3 (Bedrijf), 7 (Detailhandel) en 10 (Horeca).

De volgende bestemmingen komen voor:

Artikel 3 Bedrijf

De bestaande bedrijven in dit plangebied zijn bestemd tot Bedrijf. Het is een bestemming op maat, die de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik van een passende regeling voorziet. Een bijzondere gebruiksregel is dat opslag alleen is toegestaan daar waar op de plankaart die aanduiding voorkomt. Voor drie locaties in het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Wonen.

Binnen het gebied met de aanduiding "Wro zone, wijzigingsgebied 1", perceel Kethelweg 22-24, met als bestemming "B – Bedrijf", ligt het gebouw van de voormalige Dr. J. Th. De Visscherschool, gebouwd in 1926. Het gebruik van het gebouw als school is reeds lange tijd beëindigd en is thans geïntegreerd als kantoorfunctie binnen het plaatselijke autobedrijf.

Het pand is in 1993 beoordeeld in het kader van de Monumenten Inventarisatie Procedure. Het exterieur van het voormalige schoolgebouw is vrij gaaf en karakteristiek voor de periode waarin het is gebouwd. Mede door de ligging aan het plantsoen en het Plein Emaus is het als beeldbepalend aan te merken en in zijn huidige staat waard om te behouden.

Met het oog daarop zijn de gebruiksmogelijkheden in de opgenomen wijzigingsbevoegdheid verruimd. Naast "Wonen" zijn ook maatschappelijke functies toegestaan, in de ruimste zin des woords, variërend van verenigingsruimte, cultuur en ontspanning tot kinderopvang.

Artikel 4 Bedrijf – nuts

De bestaande grotere nutsvoorzieningen in het plangebied zijn bestemd tot Bedrijf – nuts.

Artikel 5 Cultuur en ontspanning – museum

Het gemeentearchief aan het Plein Emaus en het Streekmuseum Jan Anderson aan de Kethelweg zijn als zodanig bestemd.

Artikel 6 Cultuur en ontspanning – speeltuin

De speeltuin aan de Goudsesingel is als zodanig bestemd.

Artikel 7 Detailhandel

Ook deze functie is met de bestaande bebouwing op maat bestemd.

Artikel 8 Dienstverlening

De zakelijke dienstverlening is ook op maat bestemd.

Artikel 9 Groen

Deze bestemming ziet op de hoofdgroenstructuur in het woongebied. Water, groen, speelvoorzieningen, verhardingen en nutsvoorzieningen mogen worden aangelegd.

Artikel 10 Horeca

In het plangebied komen drie horecavestigingen voor. De verschillende typen horeca zijn als zodanig bestemd. Meer horeca is dus niet mogelijk.

Artikel 11 Kantoor

In het plangebied komen drie kantoren voor. Ook deze functie is op maat bestemd.

Artikel 12 Maatschappelijk

Het stadsarchief van Vlaardingen valt binnen deze bestemming.

Artikel 13 Maatschappelijk – begraafplaats

De gemeentelijke begraafplaats Emaus is van een passende regeling voorzien.

Artikel 14 Maatschappelijk - onderwijs

Deze bestemming ziet op twee basisscholen in het plangebied. Op grond van deze bestemming zijn ook buitenschoolse opvang en speelvoorzieningen mogelijk.

Artikel 15 Maatschappelijk - religie

De Bethelkerk aan de Burgemeester Verkadesingel is op maat bestemd.

Artikel 16 Recreatie - jachthaven

De voorzieningen voor de jachthaven aan de westzijde van het plangebied zijn overeenkomstig de bestaande situatie bestemd.

Artikel 17 Tuin

De voorzijdes van de woningen zijn tot Tuin bestemd. Op gronden met deze bestemming mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin – parkeren en opritten" geparkeerd worden. Om de openheid te garanderen zijn maar beperkte bouw mogelijkheden opgenomen.

Via een ontheffing van burgemeester en wethouders is het echter mogelijk om een erker of een entreeportaal te realiseren.

Artikel 18 Verkeer

De hoofdontsluitingen van het plangebied, zoals de Burgemeester Heusdenslaan, zijn bestemd tot Verkeer. De bestemming kent ruimere bouwingsmogelijkheden dan de volgende bestemming.

Artikel 19 Verkeer – verblijf

De woonstraten in het plangebied zijn bestemd tot Verkeer – verblijf.

Artikel 20 Water

Het water is als zodanig bestemd. De jachthaven is op de plankaart aangeduid. Uitbreiding hiervan is niet mogelijk.

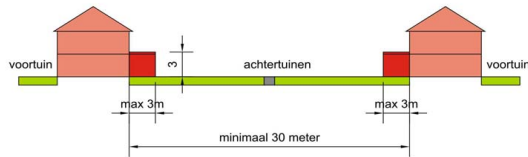
Artikel 21 Wonen

Deze bestemming regelt de woningen in het plangebied. Uitgangspunt is het behoud van de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit. Dit is uitgewerkt in het exact op de plankaart aangeven van de bouwgrenzen door middel van bouwvlakken en het bevroeren van de goot- en bouwhoogte.

De meeste woningen binnen het plangebied dateren uit de eerste helft van de 20^{ste} eeuw. De grootte van de woningen is afgestemd op de eisen en mogelijkheden, zoals deze destijds golden. Tegenwoordig is er vraag naar woningen met meer gebruiksruimte. Aangezien de *verkavelingsopzet* van Ambacht over het algemeen ruim is te noemen, is zorgvuldig bepaald waar en hoeveel uitbreiding maximaal mogelijk is voor de woningen. Daarvoor is een aantal criteria gehanteerd die hun oorsprong vinden in de beleidsregel "Erfbebouwingen bij woningen in de gemeente Vlaardingen" (vastgesteld in april 2004). Op voorwaarden krijgen alle woningen een uitbreidingsmogelijkheid van 3 meter diep en met een maximale hoogte van 3 meter.

De voorwaarden die hieraan voorafgaan zijn de volgende:

- De bouwvlakdiepte voor rijenwoningen bedraagt maximaal 12 meter.
- De bouwvlakdiepte voor 'twee onder één kap'- en vrijstaande woningen bedraagt maximaal 15 meter.
- De onderlinge afstand tussen tegenover elkaar liggende achtergevels van de hoofdbebouwing bedraagt minimaal 30 meter.



Afbeelding 6. Visualisering randvoorwaarden aanbouw.

Het stelsel van regels kent een ontheffingsbevoegdheid, namelijk om een kelder te realiseren. Ook kunnen burgemeester en wethouders van Vlaardingen een nadere eis stellen aan de situering, afmetingen, dakbeëindiging en kapvorm van de bebouwing. Eén van de toetsingscriteria is de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied. Dit stelsel staat los van de toets van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand.

De bestemming kent hiernaast nog speciale gebruiksregels voor vrije beroepen en beroep aan huis.

Dubbelbestemmingen en aanduidingen

De regels kennen tot slot vijf dubbelbestemmingen. Die zijn opgenomen om de archeologische waarden, de waterkering en de beschermingszone van de waterkering te beschermen:

1. Waarde – Archeologie – Gemeentelijk Archeologisch monument
2. Waarde – Archeologie – Gebied met hoge archeologische verwachting
3. Waarde – Archeologie – Gebied met middelhoge archeologische verwachting
4. Waterstaat – Waterkering – kernzone
5. Waterstaat – Waterkering – beschermingszone

Daarnaast is er ook een aanduiding opgenomen ten behoeve van parkeren in de voortuin (specifieke vorm van tuin – parkeren en opritten). Deze aanduiding staat op de locaties waar de parkeerplaatsen op eigen terrein feitelijk geconstateerd zijn tijdens een veldinventarisatie in mei 2009. De gemeente Vlaardingen beoogt met deze specifieke aanduidingen te voorkomen dat er parkeerplaatsen in voortuinen aangelegd worden die ten koste gaan van parkeerplaatsen in openbaar gebied. De uitritvergunning is het instrument dat de gemeente Vlaardingen inzet om aanvragen te kunnen toetsen.

8. Handhaving

De gemeente Vlaardingen acht handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteiten binnen het plangebied te garanderen.

Handhaving kan worden omschreven als "elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen". Handhaving ziet toe op het stellen van normen, het uitvoeren van normen, het houden van toezicht en het opleggen van sancties.

Het handhavingsbeleid heeft als doel vast te leggen op welke wijze in de gemeente Vlaardingen middelen, zoals wettelijke regelingen en menskracht, worden ingezet, teneinde een adequaat handhavingsniveau te kunnen bereiken

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger.

De gemeente is in beginsel verplicht om op te treden tegen overtreding van de regels. Ook in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, in werking getreden per 1 juli 2008, ligt de primaire verantwoordelijkheid voor het daadwerkelijk controleren en handhaven bij de gemeente.

Het handhavingsbeleid wordt vormgegeven in een gemeentelijk beleidsplan - Regelgeving voor Bouwen en Ruimtelijke Ordening (2006 – 2014), vastgesteld in 2005.

Bij het inzetten van alle beschikbare middelen spreekt men van handhaving in ruime zin. Het inzetten van enkel juridische instrumenten om regels te doen naleven is te beschouwen als handhaving in enge zin. Een consequente handhaving:

1. zal de gemeente uiteindelijk in steeds grotere mate naar het garanderen van de kwaliteit van leef- en ruimtelijke omgeving leiden;
2. heeft zijn uitwerking op het maatschappelijk draagvlak en daarmee op de naleving van deze regels;
3. zal zowel intern (bestuurder en ambtenaar) als extern (burger en bedrijven) duidelijkheid en rechtszekerheid bieden.

Activiteiten op het gebied van de handhaving komen uiteindelijk tot uitdrukking in concrete situaties. Daarbij is het van belang handhaving op een gestructureerde wijze vorm te geven door een bijbehorend handhavingsprogramma te ontwikkelen. Hierin kunnen de organisatie, de werkwijzen en de handhavingsacties onderling worden afgestemd en is het eerder mogelijk financieel draagvlak te creëren. Op het moment dat beleid eenmaal is vastgesteld kan er ook gerichte monitoring van dat beleid plaatsvinden en kan er tijdig worden bijgestuurd. Beleid voeren betekent niet meer en niet minder dan dat het college van burgemeester en wethouders prioriteiten vaststelt, inhoudende welke overtredingen het eerst worden aangepakt en welke op een later tijdstip. Het gaat dan onder meer om de volgende wettelijke gebieden:

Wet ruimtelijke ordening

- gebruik bouwwerken en terreinen
- gebruiksontheffingen
- aanleggen van werken
- Woningwet, Bouwbesluit en Bouwverordening
- kwaliteitstoezicht bestaande (legale) bouw, toetsing Bouwbesluit en Welstand
- bouw- en sloopvergunningverlening
- toestand open erven en terreinen

Hoewel er raakvlakken zijn, betreft dit beleidsplan niet de nalevering van de milieuregelgeving, de Algemene Plaatselijke Verordening en de voorschriften die ingevolge gebruiksvergunningen worden opgelegd. Er is bewust gekozen voor een beperking. De leidende gedachte hierachter is dat eerst dit proces effectief geleid moet worden alvorens het kan worden geïntegreerd in het grote geheel van andere genoemde werkgebieden van de gemeente.

Intern is bij de afdeling Stadsontwikkeling & Toezicht een risicoanalyse uitgevoerd betreffende de uit de bouwregelgeving kenbare overtredingen, met een daartoe ontwikkeld model. Deze risicoanalyse vindt doorwerking in de te formuleren doelstellingen, de te plannen uitvoering en de prioriteiten van de handhavingsacties. De volgende handavingovertredingen hebben prioriteit gekregen (in rangorde van 1 tot 9 gewaardeerd):

1. Bouwen zonder vergunning
2. Bouwen in afwijking van een vergunning
3. Onvoldoende naleving van brandveiligheidsvoorschriften voor niet gebruiksvergunning plichtige bouwwerken
4. Sloop zonder of in afwijking van een vergunning
5. Niet voldoen aan vereisten bestaande bouw
6. Gebruik in strijd met het bestemmingsplan
7. Niet tijdig beëindigen van (het gebruik van) tijdelijke bouwwerken
8. Aanbrengen van reclame-uitingen zonder of in afwijking van een vergunning
9. Niet of onvoldoende voldoen aan welstandeisen.

Het onderhavige plan is geen eindproduct. Het zal gevolgd moeten worden door een pragmatische uitvoering. Deze zal, na vaststelling van het beleidsplan, in onderdelen nader worden uitgewerkt en in een separate notitie worden neergelegd. Binnen een periode van acht jaren, nl. twee collegebestuursperiodes (2008-2016) zal het geformuleerde beleid gestalte moeten krijgen. Dat wil zeggen dat alle in het beleid geselecteerde overtredingen in acht jaren gehandhaafd zullen worden. Het beleid ten uitvoer brengen is geen strikt statisch proces, maar kent een voortdurende bijstelling, waar ook het beleid zelf op onderdelen niet van gevrijwaard blijft. Dit noemen we handhaven in de vorm van een beleidscyclus. Zo zal

een jaarlijkse evaluatie van het uitvoeringsprogramma kunnen leiden tot bijstelling van de risicoanalyse, maar ook van de daaruit voortvloeiende handhavingprioriteiten.

Voor het plangebied Ambacht heeft een inventarisatie plaatsgevonden op het gebied van ruimtelijke ordening, bouwen en afwijkend gebruik van gebouwen. De gegevens zijn verkregen uit waarneming ter plaatse; luchtfoto's zijn hierbij een hulpmiddel.

Hoewel daarbij op de binnenterreinen ten aanzien van aanwezige erfbebouwing een aantal van het bestemmingsplan afwijkende situaties naar voren is gekomen, zal hierop in principe niet meer worden gehandhaafd. Dat was overigens ook niet het uitgangspunt. Gezien de gedateerdheid van de geldende plannen (uit 1927 respectievelijk 1937), diende bovengenoemde inventarisatie als vertrekpunt voor een modern, actueel bestemmingsplan.

De bestaande situatie is daarbij opgemeten en vastgelegd. We spreken in dit geval van een zogenaamde nulsituatie.

9. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is voor het merendeel consoliderend. De enige actuele ontwikkeling betreft een particuliere grondexploitatie. Met de ontwikkelaar van het bouwplan Emaus fase 2 (6 grondgebonden woningen) heeft de gemeente Vlaarding en inmiddels een ontwikkelingsovereenkomst afgesloten.

Er zijn verder geen omstandigheden bekend die er op wijzen dat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet zou kunnen worden gewaarborgd.

10. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro (2008)

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. De Directie Ruimte en Mobiliteit, afdeling Ruimte en Wonen van de provincie Zuid-Holland;
2. VROM-Inspectie regio Zuid-West;
3. Het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland;
4. Dagelijks Bestuur Stadsregio Rotterdam;
5. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond;
6. Rijkswaterstaat Directie Zuid-Holland;
7. De Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, directie West van het ministerie van Defensie;
8. De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
9. Het ministerie van Economische Zaken, regio Zuid-West;
10. De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en Beneden-Maas;
11. De N.V. Nederlandse Gasunie, district West;
12. ENECO Energie Infra B.V.;
13. De Welstandscommissie;
14. De Vlaardingse Adviescommissie Wonen.

Resultaten vooroverleg.

Per 15 mei 2009 is van de instanties genoemd onder de navolgende nrs. een reactie ontvangen:

- 1 (gecoördineerde reactie, mede namens 4), 2 (mede namens 6 en 9), 3, 5, 7, 10, 11, 12 en 14.

Hier onder volgt een korte samenvatting van deze reacties en het gemeentelijk commentaar daarop, met mogelijke aanpassingen voor het bestemmingsplan.

1. Directie Ruimte en Mobiliteit, ARW, provincie Zuid-Holland.

De reactie van de provincie Zuid-Holland is een gecoördineerde reactie, mede namens het Dagelijks Bestuur van de Stadsregio Rotterdam (4).

Opgemerkt wordt dat de molenbiotoop niet is verwerkt in plankaart en voorschriften.

Voorts wordt geconstateerd dat het gehele plangebied in de CHS (Cultuur Historische Hoofdstructuur) is gewaardeerd met een redelijk tot hoge archeologische verwachting,

waarvoor een onderzoeksplicht geldt. Daarnaast is er op de CHS ook een gebied met zeer hoge archeologische waarde aangegeven. De laatste staat wel op de plankaart, de redelijk tot hoge verwachting wordt voorts wel genoemd in de toelichting, maar er vindt geen verankering in de plankaart en dus ook niet in de voorschriften plaats. Gemeente zou inhoudelijk moeten toelichten waarom ze in deze afwijkt van het provinciaal beleid.

Gemeentelijk commentaar.

Molenbiotoop.

De vrijwaringszone "Molenbiotoop" ten behoeve van de buiten het plangebied gelegen windmolen Aeolus is wel opgenomen op de plankaart - zie ook Aanduidingen in de legenda van de plankaart - maar is als zodanig moeilijk leesbaar door de kleurstelling (lichtblauwe lijntjes). Het laatste is overigens inherent aan het SVBP 2008.

Echter: op de plankaart staat alleen de 400 m. vrijwaringszone. Hetgeen dient te gebeuren is ook daarbinnen nog de 100 m. vrijwaringszone aan te geven.

De gemaakte opmerking is overigens terecht, daar de molenbiotoop niet in de voorschriften is opgenomen.

In de voorschriften van het bestemmingsplan wordt in artikel 2 – Wijze van meten, in lid 2 een bepaling Vrijwaringszone-Molenbiotoop tussengevoegd. Daarin worden nadere voorwaarden gesteld voor bouwen, werken en werkzaamheden, binnen de vrijwaringszone Molenbiotoop.

Archeologische waarden.

Dat de archeologische waarden op zowel de plankaart als in het voorschrift niet goed zijn verwerkt, is een juiste constatering en hadden wij inmiddels ook zelf bemerkt.

Na overleg met de gemeentelijk archeoloog zijn we overeengekomen het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

op de plankaart wordt qua aanduiding onderscheid gemaakt in :

- a. het archeologisch monument "Complex Clattenburg en de Vlaarding";
- b. terreinen met hoge tot zeer hoge archeologische verwachting;
- c. terreinen met redelijk tot hoge verwachting (methodiek uiteraard conform de SVBP 2008).

De bijbehorende voorschriften zullen hierop worden aangepast en afgestemd.

Bij categorie c. hanteren we in het voorschrift ook dat geen verder archeologisch onderzoek nodig is indien,

- 1. werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm. onder maaiveld;
- 2. het (bouw)plan een omvang kent van minder dan 100 m2.

2. VROM-Inspectie, Regioafdeling Zuid-West.

In haar reactie van 9 april 2009 zegt de VROM-Inspectie dat het kabinet op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de inspecteur van de VROM-Inspectie Zuid-West de reactie op voorontwerp-

bestemmingsplannen en voorontwerp-projectbesluiten van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Vervolgens wordt opgemerkt dat betreffend voorontwerp-bestemmingsplan Ambacht geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Gemeentelijk commentaar.

Bovenstaande reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het voorontwerp.

Gegeven de gecoördineerde reactie, geldt dit eveneens ten aanzien van de vooroverleginstanties ad. 6 en 9.

3. Het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland.

In haar reactie van 14 april 2009 merkt het college op dat Delfland kan instemmen met de waterparagraaf. Immers aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven.

Gemeentelijk commentaar.

Reactie geeft geen aanleiding tot verdere aanpassingen van het voorontwerp en wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

In een uitvoerig advies d.d. 7 april 2009 gaat de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond in op de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan Ambacht.

Zij geeft daarin aan dat zich in en rond het plangebied twee relevante risicobronnen bevinden, te weten Luchthaven Rotterdam Airport en een hogedruk aardgastransportleiding (gelegen juist ten noorden van het plangebied).

Vervolgens gaat zij in op het plaatsgebonden (PR) en het groepsrisico (GR) en beschouwt relevante incidentscenario's als een vliegtuigcrash en een fakkelbrand.

Daarbij bepaalt de Veiligheidsregio de mogelijkheden tot het optreden van de hulpverleningsdiensten, bereikbaarheid en ontsluiting e.d. en tevens de bluswatervoorzieningen in de wijk.

Tenslotte doet zij een aantal aanbevelingen voor het nemen van maatregelen die moeten leiden tot een verbetering van de veiligheidssituatie.

Gemeentelijk commentaar.

Bovengenoemd advies in de vorm van aanbevelingen voor het nemen van maatregelen die moeten leiden tot een verbetering van de veiligheidssituatie, heeft echter geen relevantie voor het bestemmingsplan, temeer daar het hier grotendeels een conserverend bestemmingsplan betreft.

Het advies wordt dan ook in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan Ambacht voor kennisgeving aangenomen.

Op het advies zal in een afzonderlijk schrijven worden gereageerd.

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassingen in het voorontwerp-bestemmingsplan.

7. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie West.

In een reactie d.d. 12 maart 2009 geeft de Dienst aan dat het voorontwerp-bestemmingsplan Ambacht geen aanleiding geeft tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Gemeentelijk commentaar.

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

10. Kamer van Koophandel Rotterdam.

In zijn reactie d.d. 20 april 2009 gaat de Kamer in op de onderwerpen Bedrijvigheid aan huis en de Wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van Bedrijfsbestemmingen.

Volgens de Kamer zijn volgens het handelregister in Ambacht niet 111 bedrijven en instellingen gevestigd, zoals de toelichting bij het bestemmingsplan aangeeft, maar zijn er 230 actieve bedrijven geregistreerd.

Het gaat hierbij veelal om kleine bedrijvigheid aan huis. Woonwijken zijn van essentieel belang voor de werkgelegenheid, aangezien ca. 80 % van de startende ondernemers hun bedrijf vanuit huis beginnen.

Dit is ook inherent aan veranderingen die onder meer het gevolg zijn van de digitalisering van de economie. Bedrijvigheid wordt steeds meer gekenmerkt door toepassing van ICT.

Derhalve pleit de Kamer er voor om in reguliere woonwijken ook kleinschalige bedrijvigheid aan huis toe te staan (in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met name).

Het bestemmingsplan Ambacht sluit naar de mening van de Kamer niet aan op deze ontwikkelingen en biedt geen mogelijkheden om een (nieuw) bedrijf vanuit huis te starten.

Slechts een beperkt aantal bestaande bedrijven aan huis zijn op de plankaart aangeduid en daarmee toegestaan. Waarom de overige bestaande bedrijven aan huis niet zijn toegestaan is onduidelijk.

Zij verzoekt het bestemmingsplan Ambacht aan te passen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten aan huis toe te staan.

Voorts zet de Kamer vraagtekens bij de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor een aantal bedrijfsterreinen (van Bedrijf te wijzigen naar Wonen), hetgeen de werkgelegenheid in de wijk zou verslechteren. Voornoemde wijzigingsbevoegdheid mag naar de opvatting van de Kamer alleen worden toegepast op verzoek van de betreffende ondernemers dan wel in nauw overleg met de betreffende ondernemers.

Gemeentelijk commentaar

De aanname dat binnen het plangebied niet 111 bedrijfsvestigingen aanwezig zijn, maar 230 volgens het handelsregister van de Kamer van Koophandel, berust op een foutieve interpretatie.

De gemeentelijke inventarisatielijst van aanwezige bedrijven in de gehele wijk Vlaardinger Ambacht / Babberspolder bevat ca. 275 namen / adressen. Het aantal van 111 bedrijfsvestigingen is uit deze lijst geselecteerd en zijn alle bedrijven gelegen / gevestigd binnen de grenzen van het plangebied Ambacht.

De stelling dat het bestemmingsplan Ambacht geen mogelijkheden biedt een (nieuw) bedrijf vanuit huis te starten, is onjuist.

Binnen de bestemming "Wonen" (art. 21) is een specifieke gebruiksregel opgenomen, welke zegt:

"Vrije beroepsuitoefening en beroepsuitoefening aan huis is toegestaan, mits die ondergeschikt is aan de functie wonen" , etc.

Het enige dat hierin niet is geregeld, is de koppeling aan een (toegestane) Bedrijfscategorie.

Voor wat betreft de wijzigingsbevoegdheid voor de (auto)bedrijven-locaties, geldt dat dit in overleg met de betrokken ondernemers gaat. Het grootste aanwezige autobedrijf heeft deze wens al geruime tijd geleden geuit. Tussen bedrijf en gemeente is enkele jaren geleden reeds een intentie-overeenkomst gesloten. Mede gezien het ruimtebeslag en de impact die een dergelijk bedrijf heeft op de woonbuurt, is de leefbaarheid hiermee zeker gebaat. Een aanvaardbare zichtlocatie elders in de gemeente is voor betrokken partijen de beste oplossing. Dat daarmee de werkgelegenheid in de buurt zou verslechteren weegt geenszins op tegen de voordelen. De schaal van Vlaardingen is dermate dat afstand daarin geen rol van betekenis speelt en de werkgelegenheid blijft sowieso gehandhaafd binnen de gemeentegrenzen.

11. N.V. Nederlandse Gasunie, district West.

In haar reactie d.d. 9 maart 2009 deelt de Gasunie mee dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Gemeentelijk commentaar

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

12. ENECO Energie Infra B.V.

In haar reactie d.d. 11 mei 2009 geeft Stedin B.V. (namens Eneco) aan dat, voor zover het plan betrekking heeft op de openbare gas- en elektriciteitsvoorziening, er in principe geen bezwaar is tegen het plan.

Mogelijk zou er voor de energiebehoefte binnen het plangebied rekening moeten worden gehouden met het stichten van een transformatorstation c.q. gasstation ten behoeve van distributie van elektriciteit en / of gas. Eén en ander wordt echter niet concreet gemaakt.

Voorts geeft zij een aantal uitvoeringsvoorwaarden, indien voor het elektriciteit- en / of gasdistributienet bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen, dan wel kabels of leidingen moeten worden gelegd.

Gemeentelijk commentaar

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

13. Welstandscommissie.

De Welstandscommissie heeft het plan behandeld, maar verder geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt.

14. Vlaardingse Advies Commissie - Wonen

In haar reactie d.d. 12 mei 2009 maakt de VAC – Wonen melding van de adviesaanvraag, beschrijft vervolgens de beschikbaar gestelde documenten en geeft een algemene opmerking bij de toelichting.

Tenslotte doet zij de volgende aanbeveling: op de Van Hogendorpstraat, nr. 177, nog te vermelden – sloop, gevolgd door nieuwbouw van 3 gekoppelde flatgebouwen.

Opgemerkt dient te worden dat voormelde lokatie ver buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan Ambacht is gelegen.

Gemeentelijk commentaar

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot enige aanpassing in het bestemmingsplan.

10.2. Bewonersoverleg

Gegeven het feit dat de geldende plannen voor het plangebied "Ambacht" dateren uit de jaren 1927 en 1937 is voorafgaand aan het proces van bestemmingsplan-herziening een informatiebijeenkomst gehouden.

Op 18 oktober 2007 vond op locatie in het plangebied een informatiebijeenkomst plaats, bijgewoond door ca. 100 belangstellenden / wijkbewoners.

Daarbij is onder meer aangegeven dat de eerste stap in het herzieningsproces het inventariseren van de actuele situatie zou zijn. Voorts is een toelichting gegeven op het bestemmingsplanproces, hoe een bestemmingsplan er uitziet en welke procedures daarbij horen.

Vanzelfsprekend werden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen en kon men tevens zijn aandachtspunten voor het nieuwe bestemmingsplan naar voren brengen.

Op het moment dat het voorontwerp-bestemmingsplan gereed was, is wederom een toelichting op het plan gegeven, aan de hand van de plankaat. Ditmaal in de vorm van een inloopbijeenkomst, op 8 april 2009, eveneens op locatie in het plangebied. De bijeenkomst werd bezocht door ruim 100 belangstellenden / wijkbewoners.

Naast veel gestelde vragen over het parkeerbeleid en de ontsluiting van de wijk, werden ook enkele zinvolle suggesties naar voren gebracht. Dit betrof o.a. de wens om binnen de wijzigingsbevoegdheid, gebied 1, aan het gebouw van de v.m. Dr. De Visscherschool aan het Plein Emaus ruimere gebruiksmogelijkheden toe te kennen. Dit heeft er in geresulteerd om de wijzigingsbevoegdheden voor de gebieden 1 en 2 (na mogelijke uitplaatsing van het autobedrijf), zodanig te verruimen dat naast "Wonen" ook meerdere vormen van "Maatschappelijke Doeleinden" mogelijk worden gemaakt.

Bijlage

46160_BAG Viewer Sportlaan 64, Vlaardingen.pdf

Sportlaan 64, 3135GW Vlaardingen



Samenvatting

Adres Sportlaan 64, Vlaardingen 3135GW Vlaardingen	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1937
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 118 m ²	Gemeente Vlaardingen

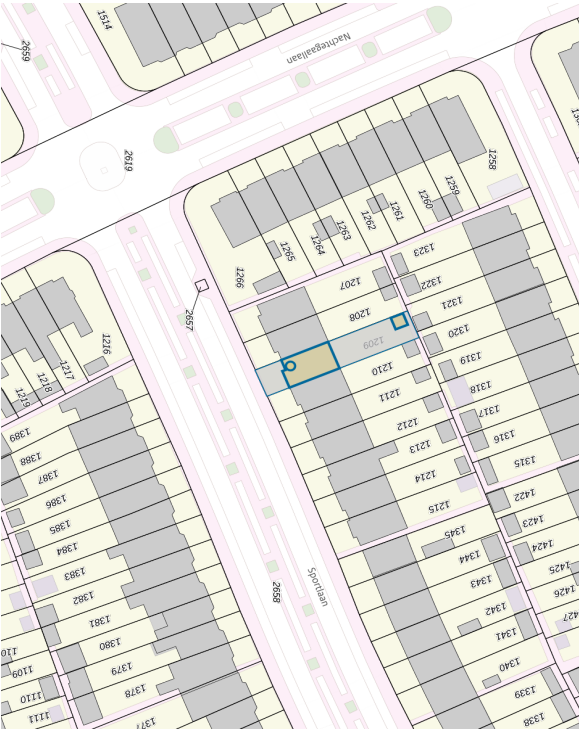
Bijlage

46160_WOZ-Waardeblok - Sportlaan 64, Vlaardingen (1).pdf



Rijksoverheid

Adres	Sportlaan 64
Postcode	3135GW
Woonplaats	Vlaardingen
WOZ-Waarde	
Identificatie	062200031132
Grondoppervlakte	167m²
Pelidatum	WOZ-waarde
01-01-2022	€ 378.000
01-01-2021	€ 361.000
01-01-2020	€ 315.000
01-01-2019	€ 288.000
01-01-2018	€ 258.000
01-01-2017	€ 241.000
01-01-2016	€ 214.000
01-01-2015	€ 214.000
01-01-2014	€ 218.000



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

Printdatum 28-08-2023 | Pagina 1/3



Rijksoverheid

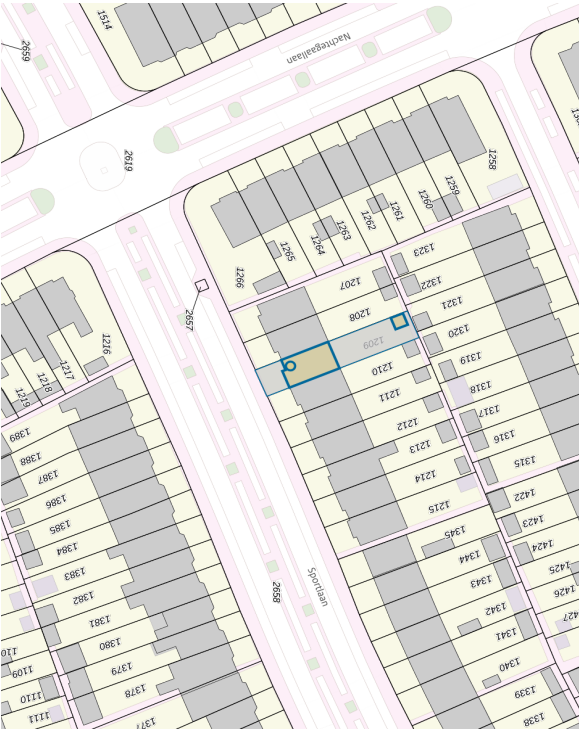
De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

Printdatum 28-08-2023 | Pagina 2/3



Rijksoverheid

Adres	Sportlaan 64
Postcode	3135GW
Woonplaats	Vlaardingen
Kenmerken	
Bouwjaar	1937
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	118m²



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

Printdatum 28-08-2023 | Pagina 3/3

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46160.pdf

2023.0232.01/KL

VASTSTELLING "BIJZONDERE" VEILINGVOORWAARDEN
Sportlaan 64 te Vlaardingen

OVERWEGENDE:

Bevoegdheid tot executoriale verkoop/executoriaal beslag

Op negentien oktober tweeduizend eenentwintig is op verzoek van de Verkooper door de heer Robert van Leeuwen, als toegevoegd gerechtsdeurwaarder werkzaam op het kantoor van Boudewijn Eduard Johannes Caminada, gerechtsdeurwaarder, gevestigd en kantoorhoudende te Alphen aan den Rijn aan de Ondernemingsweg 2d, executoriaal beslag gelegd op na te melden registergoed, zulks uit kracht van de grosse van een vonnis uitgesproken op één september tweeduizend eenentwintig door de Rechtbank Rotterdam, welk beslag is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negentien oktober tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 3, in deel 81834 nummer 93, nadat tevoren aan de na te noemen Rechthebbende of 'Schuldenaar' bij exploit op twaalf oktober tweeduizend eenentwintig genoemde grosse werd betekend met gelijktijdig bevel tot betalen, waaraan geen gevolg is gegeven.

Verkooper wenst bij deze akte de bepalingen en bedingen vast te stellen waaronder de **executoriale verkoop ex artikel 514 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering** van het hierna omschreven registergoed zal plaatsvinden.

Deze executoriale verkoop zal plaatsvinden op donderdag 28 september tweeduizend drieëntwintig vanaf half twee in de middag (13:30 uur), uitsluitend via internet op de website: www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbiljet.nl.

Deze voorwaarden worden geplaatst op de hiervoor omschreven websites. Deze voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden.

De hiervoor bedoelde executoriale verkoop wordt hierna in deze akte aangeduid met: **"Verkoop"**.

Omschrijving registergoed

Het hiervoor bedoelde registergoed is:

het woonhuis met toebehoren, gelegen te **3135 GW Vlaardingen, Sportlaan 64**, kadastraal bekend **gemeente Vlaardingen, sectie E nummer 1209**, ter grootte van een are en zevenenzestig centiare (1 a 67 ca);
hierna te noemen: **"het Registergoed en/of het Verkochte"**.

Gerechtigde en voorafgaande verkrijging

1. Het Registergoed behoort toe aan:
XXXXXX;
hierna te noemen: 'Rechthebbende' of 'Schuldenaar'.
2. Het Registergoed is door de Rechthebbende in eigendom verkregen door de

inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam, hierna te noemen: het "**Kadaster**", in register Hypotheken 4 op acht mei negentienhonderdnegentig in deel 11051 nummer 67, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op zeven mei negentienhonderdnegentig verleden voor J. Deurloo, destijds notaris te Vlaardingen.

Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen

Naast voormeld beslag (81834/93) is het Registergoed belast met:

- een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de naamloze vennootschap: **ABN AMRO Bank N.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Gustav Mahlerlaan 10 te 1082 PP Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34334259, op achtentwintig mei tweeduizend twintig verleden voor Mr. E.M. Bijster, notaris te Vlaardingen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achtentwintig mei tweeduizend twintig in deel 78131 nummer 115;
- een executoriaal een beslag ten behoeve van de heer **Arie Pieter Both**, geboren te Schiedam op vier juli negentienhonderdzevenenveertig, te dezer zake woonplaats kiezende te Rotterdam aan de Westersingel 86 op het kantoor van de gerechtsdeurwaarder Robertus Adrianus Maria Vismans, welk beslag is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negen maart tweeduizend eenentwintig in deel 80196 nummer 136.

Wettelijke voorschriften

Voldaan is aan de wettelijke voorschriften, waaronder:

- vaststelling van dag, uur en plaats van de verkoop en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de hiervoor bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig artikel 515 Rv;
- bekendmaking van de verkoop, door aankondiging op twee algemene toegankelijke veiling websites, meer dan dertig dagen voorafgaande aan de verkoop, overeenkomstig artikel 516 Rv.

VERKLAART

VEILINGVOORWAARDEN

Verkoper stelt voor op de verkoop van toepassing te verklaren de volgende

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden, welke derhalve prevaleren boven de hiervoor bedoelde AVVE en aanvullende veilingvoorwaarden:

Artikel 1. Wijze van veiling

De inzet en afslag vinden plaats op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar.

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
 - b. het honorarium van de Notaris;
 - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
 - d. de kosten van ontruiming;
 - e. mutatiekosten vereniging van eigenaars;
 - f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
 - g. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.
- Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover aan Verkoper bekend is ter zake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed. De registers van de gemeente Vlaardingen geven aan dat de Rechthebbende is ingeschreven op het adres van het Registergoed.

In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het Registergoed het gebruik heeft van het Registergoed.

Indien het Registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen.

Indien het Registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.

Gelet op het bovenstaande is lid 4 en lid 5 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"4. Ingeval van executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op

nietigheid van na de beslaglegging gesloten huurovereenkomsten, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.

5. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het Registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de Verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de Verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;
 - geen aanspraak jegens de Verkoper;
 - heeft de koper geen aanspraak jegens de Verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de Verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de Verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen."

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij hij blijkt uit het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk vrijdag 6 oktober tweeduizend drieëntwintig om veertien uur bij de Notaris op rekeningnummer NL51 RABO 0383 1759 09 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Sportlaan 64 te Vlaardingen" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoper schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekker instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deieder die zich geregistreerd heeft alsieder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekker instelling.

Artikel 8. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter.

Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoper.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 9. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 10. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

- 10.1 De onderhavige veiling is een internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan via een van de websites www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbijlet.nl, hierna tezamen te noemen: "**Webside**" plaatsvinden.
- 10.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
 - (a) Webside: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;
 - (b) NIIV: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van de Webside;
 - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op de Webside;

- (d) RegistratieNotaris: een Notaris die de via de Website in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
 - (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de RegistratieNotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
 - (f) Deelnemer: een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op de Website;
 - (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 10.3 In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 10.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
- 10.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
- 10.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.

- 10.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 10.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
- 10.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
- 10.10 Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
- 10.11 De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 10.12 In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
- 10.13 De in lid 12 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in

verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.

- 10.14. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de veiling.
- 10.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedgeheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
- 10.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 11. Omschrijving erfdiensbaarheden / bijzondere verplichtingen

Het Registergoed wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten.

Met betrekking tot het Registergoed zijn, blijkens de aankomstitel van de Rechthebbende geen erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

De koper aanvaardt ook de aan het Registergoed verbonden erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen welke de Verkoper niet bekend zijn en achteraf wel blijken te bestaan.

De Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de akte van levering waarbij de Rechthebbende het Registergoed heeft verkregen en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Artikel 12. Overige informatie betreffende het Registergoed

Milieu

Blijkens de door de gemeente Vlaardingen, verstrekte gegevens is er geen informatie bekend over bodemverontreiniging met betrekking tot het Registergoed. Dat wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Voorts zijn bij de gemeente geen gegevens geregistreerd omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks. Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed wordt te dezen verwezen naar de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Ambacht", van de gemeente Vlaardingen, welke is in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door het Kadaster op heden, zijn thans geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

De Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. De Verkoper is niet aansprakelijk voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Voor zover aan de Verkoper bekend is het Registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of een voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, als bedoeld in die wet.

Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. De Verkoper beschikt niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken ter zake. De Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf zorg dient te dragen.

Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de Notaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de Notaris geen garantie en

aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Opkoopbescherming

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op één januari tweeduizend tweeëntwintig in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.
2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren).

Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:

- (i) het gebied aanwijzen en
- (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden.

Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:

- (iii) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en
 - (iv) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingaaande op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.
3. De gemeente Vlaardingen heeft ten aanzien van woningen in de gemeente Vlaardingen de opkoopbescherming in haar huisvestingsverordening opgenomen onder de navolgende voorwaarden, zoals op hun site woordelijk staat vermeld:

Opkoopbescherming

De opkoopbescherming geldt voor alle bestaande woningen met een WOZ-waarde tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) in de volgende wijken en buurten:

- Holy Noord
- Holy Zuid
- Centrum (let op; onder Centrum valt ook de buurt de VOP)
- Vlaardingse Ambacht
- Westwijk
- Oostwijk.,

U kunt via het WOZ-waardeloket de WOZ-waarde van een woning bekijken. De laatste bekende WOZ-waarde is leidend.

De opkoopbescherming geldt voor alle woningen die aangekocht worden en passeren per notariële akte na het publiceren van de regeling (tweeëntwintig maart tweeduizend drieëntwintig). Dit geldt voor woningen die in leegstaat

verkocht worden óf in verhuurde staat, met een huurovereenkomst die korter dan zes maanden geleden is gesloten.

4. Koper is zich ervan bewust dat de vigerende regeling inzake de opkoopbescherming gevolgen kan hebben voor het gebruik van het Registergoed.

Artikel 13. Onderzoek koper

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in artikel 15, lid 1, van de AVVE genoemde punten, dan wel – indien en voor zover de koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de Notaris.

Artikel 14. Geen garanties Verkoper

In aanvulling op artikel 15 van de AVVE geldt dat:

1. de Koper zonder voorbehoud aanvaardt dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in artikel 15 bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen;
2. de Verkoper geen aansprakelijkheid aanvaardt omtrent datgene dat hij ter zake het Registergoed mededeelt of waarvan mededeling achterwege blijft; indien de Verkoper verklaart dat hem met betrekking tot het Registergoed iets niet bekend is, dan wordt daarmee uitsluitend bedoeld dat in het door hem aangelegde veilingdossier geen andersluidende informatie voorkomt en dat hij ter zake geen verder onderzoek heeft ingesteld.

Artikel 15. Volmacht tot zuivering

Door het uitbrengen van een bod verklaart de Koper bekend te zijn met het feit dat hij door het ondertekenen van de volmacht (bij de inzet en/of afslag) ten tijde van de veiling of het ondertekenen van de koopovereenkomst bij de onderhandse verkoop, mij, Notaris voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht geeft een verzoek tot zuivering als bedoeld in artikel 3:273 van het Burgerlijk Wetboek bij de voorzieningenrechter in te dienen, zodra de koper aan al zijn verplichtingen uit deze veiling of onderhandse verkoop voortvloeiende zal hebben voldaan.

Artikel 16. Niet nakoming

In aanvulling op artikel 26 lid 2 onder b is de onmiddellijk opeisbare boete vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van tienduizend euro (€ 10.000,00). Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper is het bepaalde in artikel 26 lid 3 van de AVVE niet van toepassing.

Vaststelling veilingvoorwaarden

Gelet op de vorenstaande verklaringen van de verschenen persoon en in verband met en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 517 lid 1 Rv stel ik, Notaris, bij deze vast de hiervoor vermelde voorwaarden als de voorwaarden waaronder de verkoop van het registergoed zal plaatsvinden.