

NOORDHOLY

een oefening in het ontwerpen op oecologische grondslag

S10/S11 - hb 48

taeke de jong

INHOUDSOPGAVE

pag.

inleiding	1
topografische kaart	2
A beknopte omschrijving van het plangebied	3
B algemene maatschappelijke gegevens	5
C taakstelling van het plangebied	7
D uitgangspunten en doelstellingen	9
E programma en ontwerpcriteria voor het plan	12
1 bovenstedelijke functies	12
2 stedelijke functies	14
3 de functies in de wijk	20
4 het programma in de buurt	24
5 het programma van het buitengebied	25
6 ontwerpcriteria t.a.v. het wonen	28
7 ontwerpcriteria t.a.v. bebouwingshoogte	30
8 ontwerpcriteria t.a.v. bebouwingspercentages	32
F toelichting bij het plan	35
G planvoorschriften	42
H terugkoppeling	60

CODERING VAN PLANCATEGORIEEN

- A buurtniveau
- B wijkniveau
- C stedelijk niveau
- 1 wonen en voorzieningen van lager niveau
- 2 structurele ruimte (water en overmaat)
- 3 recreatie
- 4 sociaal-cultureel en religieus
- 5 onderwijs
- 6 distributie
- 7 med. soc. zorg
- 8 kantoren en diensten
- 9 productie
- 10 verkeer

INLEIDING

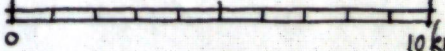
Het doel van deze studie is, oecologische principes ontwerpenderwijs te ontwikkelen naar een antropologische en technisch bruikbare vorm, en deze aan de hand van een plan te illustreren.

Dit doel wordt het best gediend door een stedelijk randgebied als uitgangspunt te nemen, aangezien het begrip grens een dominerende rol speelt in de tak van oecologie die wij op het oog hebben, de relatie-theoretische oecologie. Wij hebben Vlaardingen-Holy gekozen voor een uitwerking in deze zin, omdat hier in verband met de plannen voor Midden-Delfland het probleem van de afbouw van de stad als het ware door de omstandigheden geformuleerd ligt. Niettemin willen wij prioriteit verlenen aan de uitwerking van theoretische principes, en daarom zullen wij ons in de plaatselijke omstandigheden niet verder verdiepen dan voor een ruw ruimtelijk kader strikt noodzakelijk is. Wij zullen zelfs irreële uitgangspunten accepteren om de theorie zo volledig mogelijk tot haar recht te laten komen. Eén van die uitgangspunten is, dat de uitbreidingen van Vlaardingen en Schiedam ten noorden van de Rijksweg 20 op elkaar betrokken kunnen worden en een onafhankelijke stedelijke nederzetting kunnen vormen. Wij kunnen daardoor de theorie in principe op drie niveaus op haar bruikbaarheid toetsen: buurt, wijk en stad. Hoewel deze studie primair

in dienst staat van de theorie, zullen wij haar slechts sporadisch aan de oppervlakte laten komen. De theorie op zich moet - mede aan de hand van deze studie - rijpen, en later afzonderlijk aan de orde komen.



SITUATIE
van het plangebied Noord-Holy.

1: 200.000  10 km



VLAARDINGEN

SCHIEDAM

Polder

Zoutereense

Noord-Kethel

Kethel

Zoutereense

Holterhockse Polder

Kerkhuut

BK

Winda

Bijldorp

Polder

De Driesp

De Driesp

De Driesp

De Driesp

De Driesp

De Driesp

De Driesp

De Driesp

De Driesp

De Driesp

De Driesp

De Driesp

De Driesp

A. BEKNOPTE OMSCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED NOORDHOLY

Het plangebied ligt aan de noordgrens van de gemeente Vlaardingen en wordt begrensd door (aan de noordzijde) de Zwetsloot, (oost) de rijksweg-in-aanbouw nr. 19, (zuid) de grens van de tot 13 verdiepingen hoge nieuwbouw van Vlaardingen-Holy, de "Europa-boulevard, en (west) de Vlaardinger Vaart.

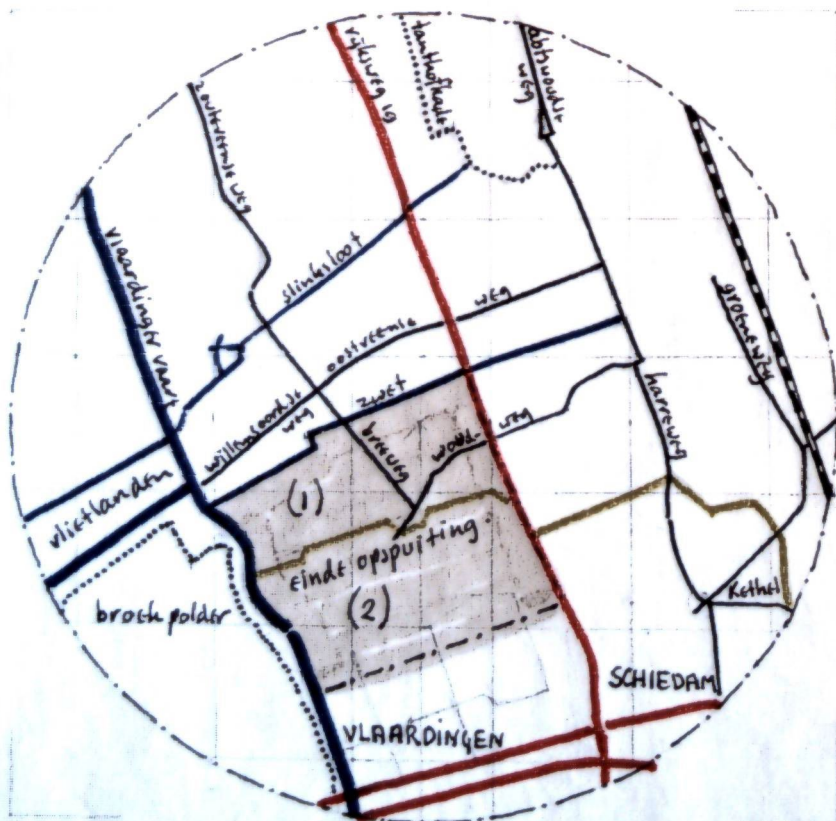
Het aldus begrensde gebied is ca 3,5 km² groot en bestaat voor meer dan de helft uit opgespoten land.

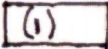
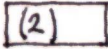
Het niet-opgespoten gedeelte aan de noordzijde is een veenweidelandschap dat uitziet op Midden-Delfland en de hoogbouw van Delft. Het is doorsneden met zandige stroomruggen waarop het merendeel van de zeven boerderijen in het plangebied is gelegen.

Ten oosten van de rijksweg-in-aanbouw strekt zich Schiedam-Kethel uit, een als woongebied bestemd opgespoten gebied van ca 290 ha.

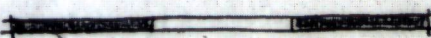
Thans wonen hier ca 20 000 mensen. In het gedeelte van Vlaardingen-Noord dat niet tot het plangebied hoort, wonen ca 15 000 mensen op ca 180 ha. Het opgespoten deel van het plangebied meet 180 ha, het niet-opgespoten deel ca 160 ha.

In het plangebied wonen reeds ca 3500 mensen.



-  het plangebied
-  ca 160 ha niet-opgespoten
-  ca 180 ha opgespoten

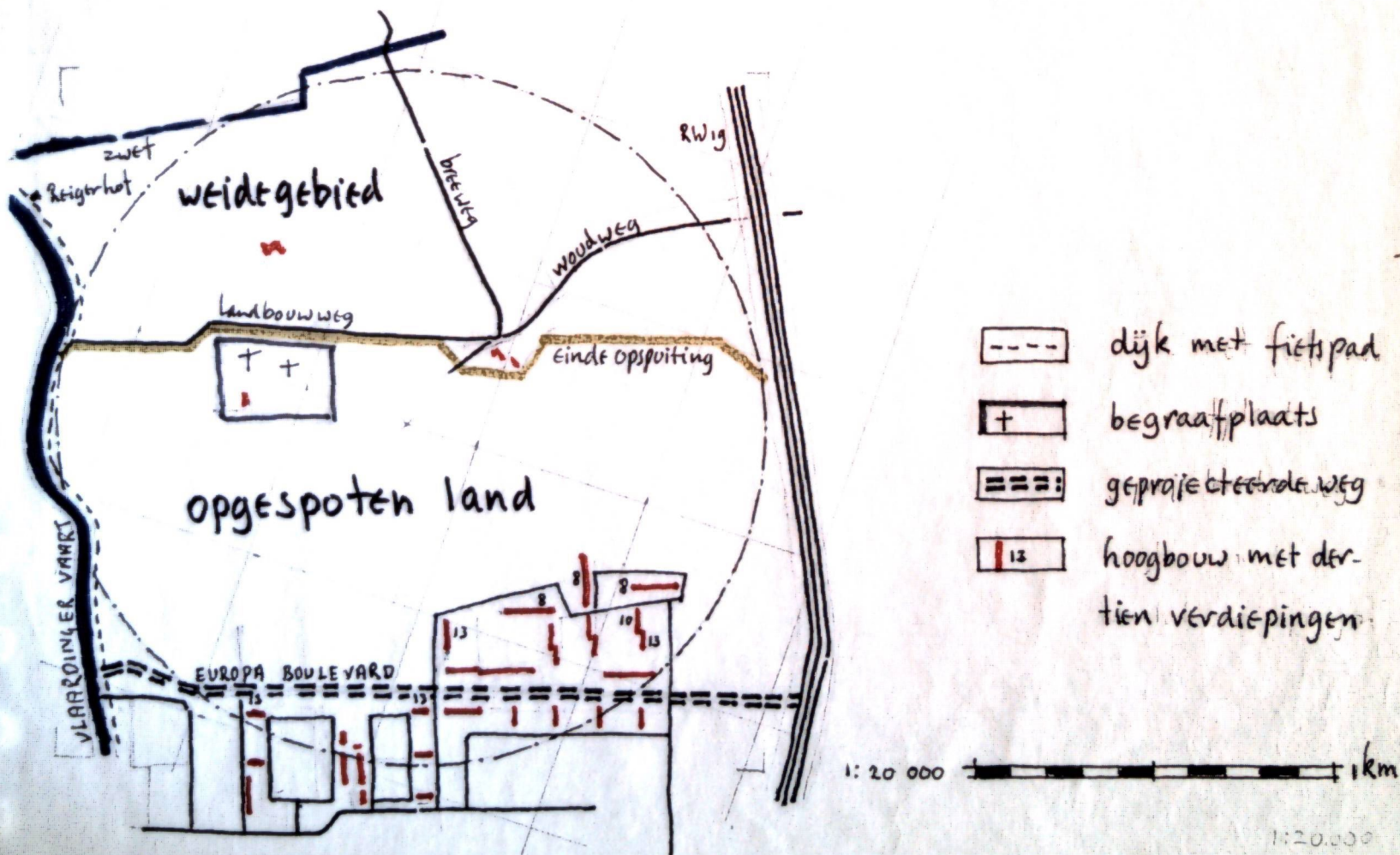
1: 60 000

 3km

In het opgespoten gedeelte van het plangebied ligt de begraafplaats Holy, ca 8 ha groot.

Over de dijk van de Vlaardinger Vaart loopt een fietspad waarvan enkele kleine dijkwoningen liggen, die evenals het café-restaurant de Reigerhof, uitkijken op een fraaie bocht in de vaart.

Aan de overzijde ligt een opgespoten gebied van ca 5 km², de Broekpolder, waarvan de bestemming nog niet vast staat en dat door een dijk aan het gezicht onttrokken is.

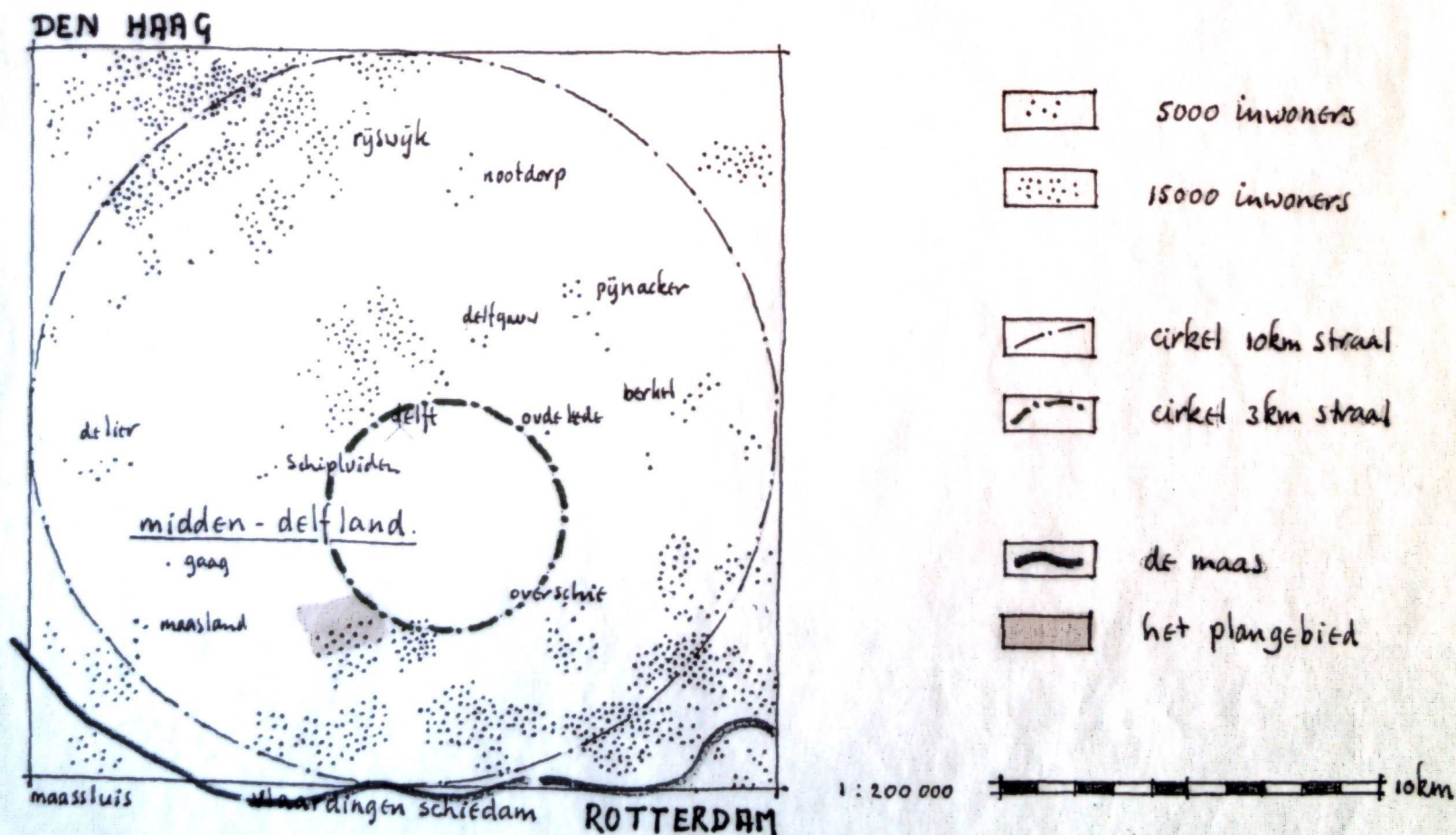


B. ALGEMENE MAATSCHAPPELIJKE GEGEVENHEDEN EN INZICHTEN

Nu het einde in zicht komt van het exponentiële verloop van de Nederlandse bevolkingsgroei, zal sterke nadruk gelegd moeten worden op de afronding van onze steden en de creatie van stabiele randmilieus.

Daarbij moet niet meer vooropstaan een bevolkingsprognose die de gemeente aanzien geeft, maar een studie naar de poténties van stedelijke randmilieus op zich en het vaststellen van dichtheden achteraf, naar de gebleken draagkracht van deze randmilieus. Dit geldt in het bijzonder voor de overgang van de Maasmond naar Midden-Delfland. Bij de creatie van die nieuwe woonwijken van Schiedam en Vlaardingen-Noord, voor zover die gerealiseerd zijn, stonden bevolkingsprognoses voorop, bij de inrichting van Midden-Delfland zullen de potenties van het grondgebied vooropstaan.

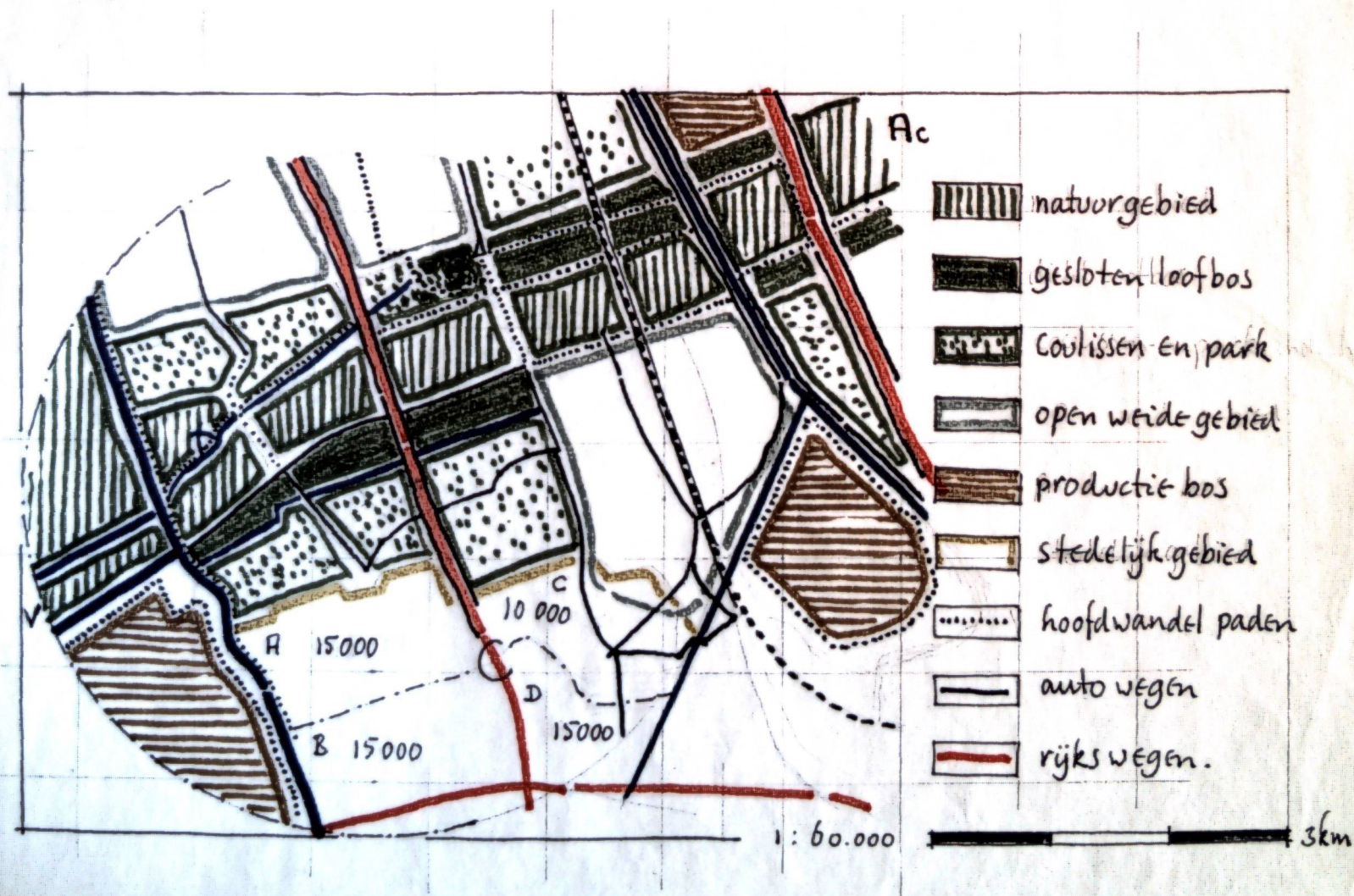
Het grensgebied tussen beide, waarvan het onderhavige plangebied deel uitmaakt, zal een synthese van beide principes tot stand moeten brengen, waarbij zowel het landelijke als het stedelijke gebied tot een karakteristieke afsluiting moeten kunnen komen.



Wij nemen aan dat voor het gebied Midden Delfland een plan bestaat om een weinig toegankelijke keten van natuurgebieden te ontwikkelen tussen de Vlietlanden (V) en de Akerdijkse Plassen (Ac), afgeschermd door een meer toegankelijke reeks bossen en parken.

In tegenstelling tot de werkelijkheid nemen wij verder aan dat Holy-Noord en -Zuid bij Schiedam Noord en Kethel betrokken zullen worden door de vorming van een eigen stedelijk Centrum (C). De aldus gevormde nieuwe stad zal dan bestaan uit (opnieuw hypothetisch) vier wijken:

- A Noordholy, ca. 15 000 inwoners,
- B Zuidholy, ca. 15 000 inwoners,
- C Kethel-Noord, ca. 10 000 inwoners, en
- D Kethel -Zuid, eveneens ca 15 000 inwoners.



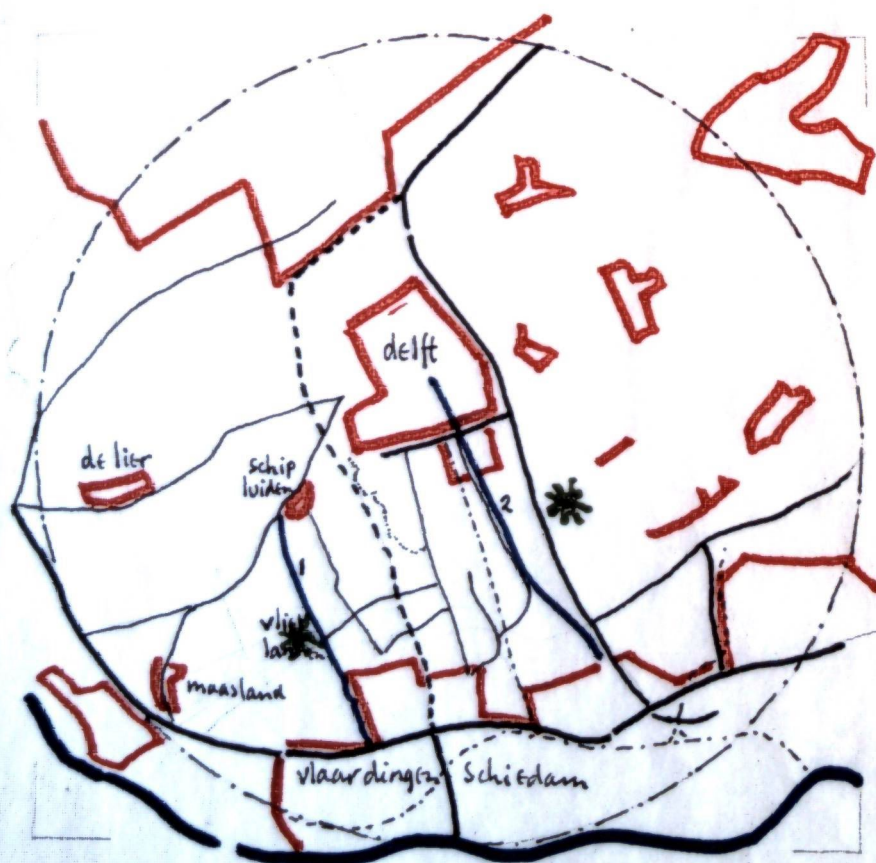
C. TAAKSTELLING VOOR HET PLANGEBIED

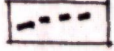
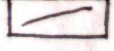
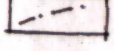
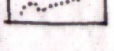
Het plangebied omvat zowel een opgespoten gebied als een zgn. plan-buitengebied. Aan het plangebied wordt nu de taak gesteld een acceptabele grens te vormen tussen een gevarieerd buitengebied en een strak stedelijk milieu.

Het zal dit stedelijk gebied moeten afschermen en zoveel mogelijk storende invloeden op het buitengebied moeten opvangen. Anderzijds zal de invloed van het buitengebied zo diep mogelijk in het stedelijk gebied moeten worden toegelaten om de kwaliteit van het wonen aan de rand zoveel mogelijk uit te buiten.

Gestreefd moet worden naar de huisvesting van 15 000 inwoners op de ca 2 km² opgespoten land in het plangebied, mits dit aantal niet schadelijk is voor de kwaliteit van het milieu uit te breiden tot maximaal 21 000.

Behalve in huisvesting moet het gebied voorzien in normale wijk- en buurtvoorzieningen alsmede voor de gehele stad in recreatieve en educatieve voorzieningen zoals stadspark, volkstuinen, sportterreinen, vervolg- en bijzonder onderwijs.

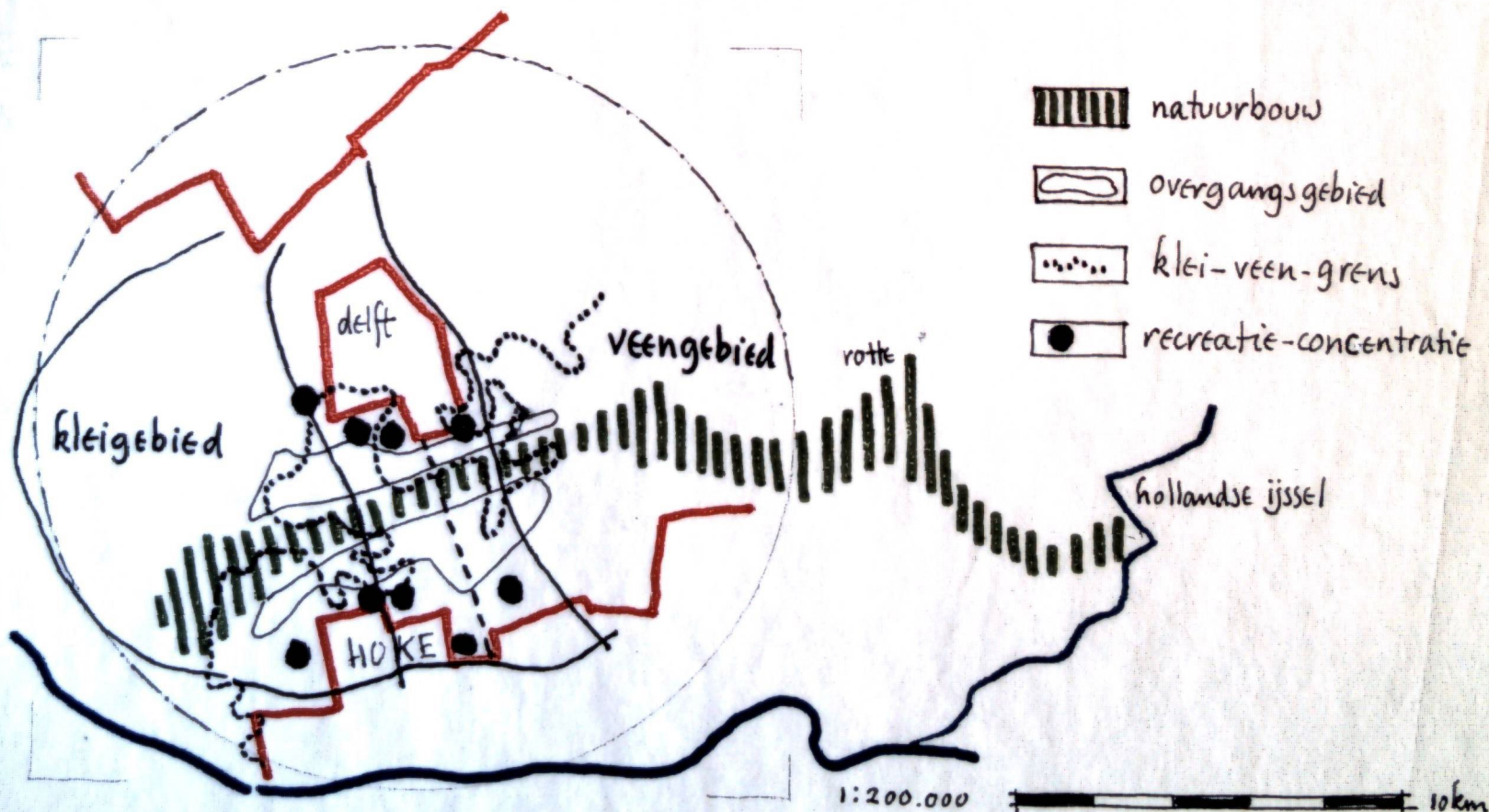


-  bebouwd oppervlak
-  autosnelwegen
-  nieuwe rijksweg 19
-  kleine weg
-  spoorlijn
-  tanthofkade
-  vlaardinger vaart
-  vliet
-  natuur-element

1: 200 000  10km

De gedachte die hieraan ten grondslag ligt, is de wens om het kleine stadscentrum naar de vier omliggende wijken in vier te onderscheiden specifieke consumptieve branches te laten differentiëren: naar Kethel-N vindt men meer specialistische bedrijven op het gebied van voeding en genotmiddelen, naar Kethel-Z woninginrichting en -uitrusting, naar Zuidholy gezondheid en andere diensten, naar NoordHoly de genoemde recreatie- en onderwijsvoorzieningen.

Deze functionele differentiatie van het centrum van Hoke naar de vier windstreken biedt de consument een betere oriëntatie, meer keuzevrijheid en vergelijkingsmateriaal binnen een branchegroep, tijdsparing bij doelgerichte aankoop, terwijl de vier wijken een afzonderlijke functionele identiteit krijgen die ten goede kan komen aan verdere onderlinge differentiatie van de bedrijven binnen één branchegroep.



D. Uitgangspunten en doelstellingen.

De belangrijkste uitgangspunten voor de inrichting van het plangebied worden gevormd door:

- 1 de behoeften van toekomstige bewoners in en om het plangebied.
- 2 de bestaande structuur van het plangebied en zijn omgeving.

Als omvattende doelstelling zouden wij dan kunnen formuleren:

- 3 een zodanige verandering van de structuur van het plangebied, dat in wisselwerking met de behoeften van de betrokkenen een optimale afstemming tussen beide mogelijk wordt.

Opzettelijk is hier wel primair, maar niet uitsluitend een aanpassing van het milieu aan "de behoeften" ten doel gesteld, maar ook de mogelijkheid van een ontwikkeling van die behoeften naar een behoeftenspectrum dat in en naar aanleiding van het milieu, optimaal te bevredigen valt.

Wij zullen het een en ander aan de hand van de drie genoemde punten nader uiteenzetten.

D1 De behoeften van toekomstige bewoners.

De eisen die een populatie aan haar milieu stelt, en de aanslag die zij er tenslotte op pleegt, zijn het gevolg van de vorm die een cultuur geeft aan het totale behoeftenpotentiël van een populatie.

"De cultuur leert ons niet alle objecten en situaties waaruit we bevrediging kunnen halen, maar richt onze aandacht op een bepaalde groep, die geldt als wettig en passend in de totale adaptatiestrategie." (Wilkinson, 1973).

De vorm, waarin het totale behoeftenpotentiël wordt gegoten, noemen wij het behoeftenspectrum van een cultuur of individu.

Het behoeftenspectrum bevat in principe alle elementaire behoeften uit het totale behoeftenpotentiëel, doch groepeerde deze in combinaties die met traditionele tijd- en ruimtebesparende voorzieningen (de zgn. "materiële cultuur") kunnen worden bevredigd.

Een mens kan met weinig tevreden zijn, maar wanneer bepaalde essentiële elementen uit het totale behoeftenpotentiëel niet worden bevredigd, gaat hij op zoek naar oneigenlijke substituten die slechts ten dele de gewenste bevrediging geven en derhalve in steeds groter hoeveelheden vereist worden.

Het is niet ondenkbaar dat door institutionele structuurveranderingen en -verbeteringen, situaties verdwijnen die in moeilijk te formuleren essentiële behoeften hebben voorzien en waarvoor dan inefficiënte substituten moeten worden gezocht. *worden*

Behoeften zijn moeilijk te bepalen, omdat zij dynamisch zijn, sterk individueel verschillend, opgebouwd uit een complex van elementen die zich slechts in hun samenhang en meestal in reactie op een concrete situatie laten gelden, terwijl zij in een andere situatie plaats maken voor nieuwe complexen met deels dezelfde en deels andere elementen. *// volgens maslow ----*

Ons betoog is, dat deze behoeften niet uitsluitend door voorzieningen gedekt kunnen worden omdat ze uiterst divers, dynamisch en individueel gekleurd zijn.

De enige manier om aan ~~deze~~ on-voorzienbare behoeften tegemoet te komen is niet te trachten ze in een institutioneel of commercieel kader te bevredigen, doch ze met een verscheidenheid aan stimuli uit het milieu, zich in wisselwerking met dat milieu te laten ontwikkelen naar een in die situatie bevredigbare individuele behoeftenvorm.

De verscheidenheid aan stimuli die het individu een verscheidenheid van mogelijkheden doet herkennen, zodat zijn individueel behoeftenspectrum zich naar bevredigbare vormen kan ontwikkelen, is niet uitsluitend te bereiken door een planmatige functionele differentiatie, maar vooral door een structurele differentiatie.

Met structurele differentiatie wordt hier niet bedoeld een verscheidenheid aan vooraf omschreven mogelijkheden, maar de omstandigheid dat iedere plek structureel verschillend is van andere plekken, en dat één plek misschien voornamelijk, maar in geen geval uitsluitend voor één doel is ingericht, en daardoor aanleiding kan geven tot verschillende potentie-interpretaties voor verschillende individuen en behoeftenspectra.

Dit is iets anders dan multifunctionaliteit, het is multistrukturaliteit en niet het gevolg van functiecombinatie. Het voorgaande doet niets af aan de noodzaak van traditionele voorzieningen. Zolang en voor zover men in het totale behoeftenpotentieel min of meer stabiele, collectief aanvaarde en efficiënt collectief te bevredigen behoeften kan herkennen, moet men hiervoor ook voorzieningen treffen. Daarbij mogen echter de individuele, dynamische, situatieafhankelijke behoeften, die voor hun bevrediging afhankelijk zijn van de structurele verscheidenheid aan situaties in het milieu, niet in het gedrang komen.

E PROGRAMMA EN ONTWERPCRITERIA VOOR HET PLAN

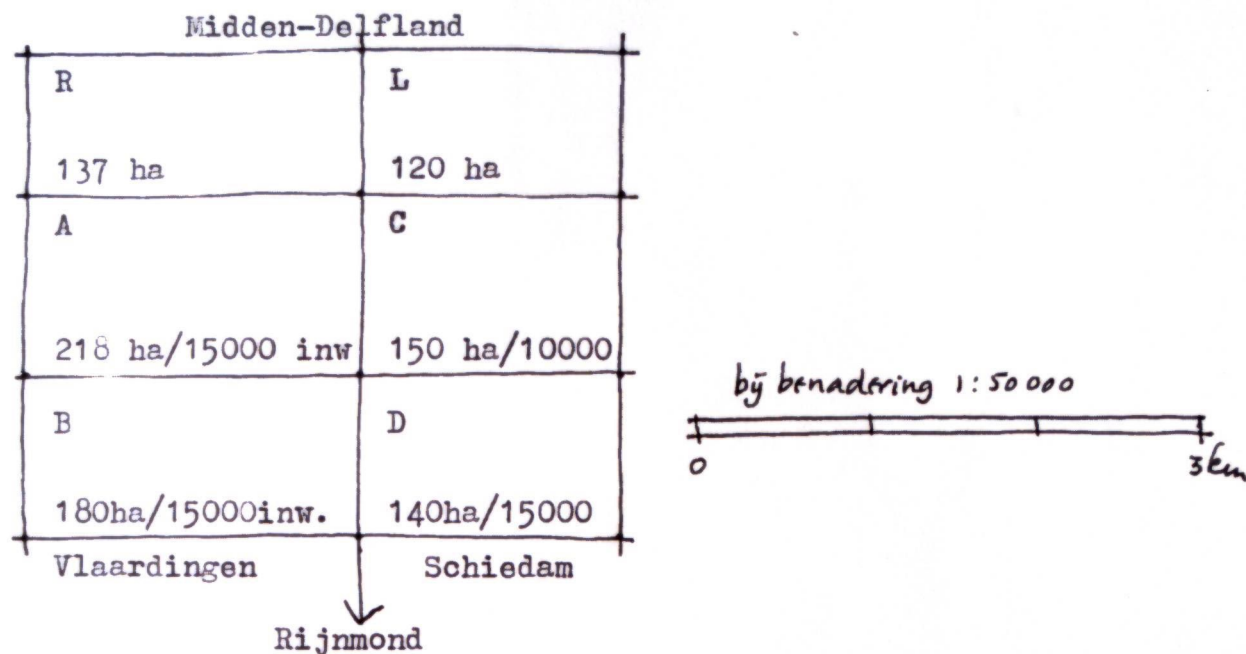
Het (functionele) programma wordt bepaald op vier niveaus: het bovenstedelijke, het stedelijke, het wijk- en buurt-niveau. De bij deze niveaus behorende functies zullen wij respectievelijk D-, C-, B- en A-functies noemen. Deze functies komen in de paragrafen 1 t/m 4 aan de orde, de ontwerpcriteria in het daaropvolgende.

1 De bovenstedelijke functies.

Het plangebied maakt deel uit van een te ontwikkelen kleine stedelijke nederzetting Hoke die ca 55000 inwoners zal moeten huisvesten op 945 ha grondgebied. Dat betekent ca 173 m²/inwoner. Hoke is economisch afhankelijk van het Rijnmondgebied, waarmee het via de Beneluxtunnel verbonden is. Hierdoor bevat de nederzetting zelf voornamelijk verzorgende werkgelegenheid, zodat voor bedrijfsgebied in de secundaire sector slechts 1 m² per inwoner gerekend hoeft te worden.

Hoke heeft verder een taak als overgangsgebied tussen de stedelijke zone langs de Maasoever en het landelijke gebied Midden Delfland. Dit landelijke gebied moet in verschillende vormen (natuurgebied, bos, agrarische productie, parkgebied) kunnen doordringen in het stedelijke gebied en daardoor zal het een gedeelte van het grondgebied van Hoke opeisen. Anderzijds vertegenwoordigt dit gebied een recreatieve waarde die de normen tav. het benodigd oppervlak voor recreatie van Hoke en haar noordelijke wijken laag kan houden.

Schematisch ziet het gebied er als volgt uit:



R en L zijn de niet-opgespoten gebieden waarin een belangrijk deel van de stedelijke recreatie zal moeten plaats vinden en de genoemde vormen van landelijke bestemming.

Door de gunstige ligging van Hoke ten opzichte van Midden Delfland, kan volstaan worden met een minimum aan recreatieve gronden op wijk- en stadsniveau: 26 m² per inwonder, ofwel 150 ha, gedeeltelijk aansluitend op Midden Delfland. Wanneer wij aannemen dat de wijken B, C en D van deze 150 ha ca 25 ha (40 000 inw. x 6.1 m²) zullen op-eisen, dan zullen A, R en L nog ca 125 ha moeten herbergen.

Bijkens een globale studie kan gebied A hiervan tenminste 25 ha binnen haar structuur goed gebruiken, zodat voor de gebieden R en L nog ca 100 ha te verdelen valt en ca. 157 ha voor landelijke bestemmingen in de sfeer van Midden-Delfland beschikbaar blijft, alhoewel deze scheiding niet zo absoluut mag worden opgevat.

Gebied L zal in aansluiting op het ernaastgelegen open gebied (uitsluitend agrarisch gebruik) meer agrarisch-landschappelijk en gebied R (in aansluiting op de recreatieve en natuurwetenschappelijke waarden van respectievelijk de aangrenzende Vlaardinger Vaart en de Vlietlanden, daarentegen meer recreatief-natuurwetenschappelijk ge-oriënteerd zijn. De verdeling van 100 ha recreatieve gronden over R en L stellen wij daarom voorlopig op 70 en 30 ha.

Op dit karakterverschil tussen R en L, kunnen wij de binnenstedelijke differentiatie van de wijken A en C laten aansluiten door A een speciale taak in het onderwijs en C een speciale taak in de distributie van voeding en kleding te geven.

Wij zijn daarmee echter op het gebied van de stedelijke functies gekomen.

2 De stedelijke functies.

Gezien de bovenstedelijke omstandigheden en hun effect op Hoke, kunnen wij in deze paragraaf, overeenkomstig het hiervóór gestelde, onze blik beperken tot de gebieden A,B,C en D, terwijl de recreatieve behoeften op C- en B-niveau als een vast exogeen gegeven kunnen worden aanvaard. Van de benodigde 150 ha, hoeven A,B,C en D slechts 50 ha te herbergen: A 25 ha, en gezien grootte en ligging B 10, C 7 en D 8 ha.

Voor de overige functies blijft dus per gebied over:

A:	15 000 inw.	193 ha
B:	15 000 inw.	170 ha
C:	10 000 inw.	143 ha
D:	15 000 inw.	132 ha
totaal:	55 000 inw.	638 ha, dwz. 116 m ² /inw.

Wanneer wij de stedelijke functies overzien, rekening houdend met het eerder genoemde bedrijfsoppervlak van 1 m²/inw., en buiten beschouwing latend de recreatieve behoeften op wijk- en stadsniveau, dan zullen wij daarvoor volgens eerder genoemde normen minimaal 72.02, maximaal 245.47 m²/inw. nodig hebben. Het verschil tussen beide, de "totale tolerantie", bedraagt 173.45 m²/inw.

De totale tolerantie is de som van de toleranties van de onderscheiden deelfuncties op buurt-, wijk- en stadsniveau.

Er is dus minimaal 72 m²/inw. nodig, terwijl er 116 m²/inw. beschikbaar is. Het surplus is derhalve 44 m²/inw. , slechts 25 % van de totale tolerantie. Dit surplus kunnen wij nu over de verschillende functies verdelen en in de wijze waarop wij dit doen weerspiegelt zich een ruimtelijk beleid.

Wij zullen ons eerst een evenredige verdeling voor ogen stellen om in afwijking dáárvan een zeker beleid profiel te kunnen geven. Het totale surplus ($44 \text{ m}^2/\text{inw.}$) is 61% van de minimum vereiste ruimte ($72 \text{ m}^2/\text{inw.}$). Het is nu geheel onjuist te denken dat men dit surplus evenredig over de functies kan verdelen door elke functie 161% van haar minimum-ruimtebehoefte te geven, aangezien voor de ene functie expansie boven het minimum véél urgenter is dan voor de andere functie.

De relatieve urgentie is gedeeltelijk af te lezen van de tolerantie van een functie: het wonen bijvoorbeeld heeft een tolerantie van 120 boven het minimum van $30 \text{ m}^2/\text{inw.}$, dwz 400%, terwijl de ruimtebehoefte van onderwijs op C-niveau een tolerantie van 0.3 boven een minimum van $1.1 \text{ m}^2/\text{inw.}$ heeft: dat is 27%. Met onze 61% zouden wij voor het onderwijs derhalve ruim boven het maximum uitkomen, zodat in deze categorie grond ongebruikt zou blijven die beter aan het wonen ten goede had kunnen komen.

Een betere basis (zij het beslist niet ideaal, zoals wij later nog zullen uitleggen) voor evenredige verdeling van het surplus over de verschillende functies is derhalve de tolerantie.

Wanneer wij de totale tolerantie op 100% stellen, en het aandeel van de toleranties der onderscheiden stedelijke functies daarin bepalen, verkrijgen wij een reeks percentages die wij de "urgentie" van de onderscheiden functies kunnen noemen, en min of meer representatief is voor de relatieve behoefte aan extra ruimte.

Het aandeel van de tolerantie van het wonen ($120 \text{ m}^2/\text{inw.}$) in de totale tolerantie ($173.45 \text{ m}^2/\text{inw.}$) is 69%. Dit getal kan men beschouwen als de urgentie van het wonen bij de verdeling van een surplus. Zo is de urgentie van het onderwijs op C-niveau 0.2%. Als het surplus, zoals in ons geval $44 \text{ m}^2/\text{inw.}$ bedraagt, krijgen wonen en onderwijs respectievelijk ~~XXX~~ 32 en $0.1 \text{ m}^2/\text{inw.}$ boven hun minimum van respectievelijk 30 en $1.1 \text{ m}^2/\text{inw.}$ toegewezen. Voor het wonen betekent dit een overgang van gemiddeld 10 naar gemiddeld 2 woonlagen, voor het onderwijs een halve hectare extra. Door deze verdeling brengen wij de onderscheiden functies dus evenredig dicht bij hun maximum ruimtebehoefte.

In onderstaande tabel is op de hiervoor beschreven wijze de evenredige toewijzing berekend, in afwijking waarvan een beleid profiel gegeven kan worden.

		1 m ² /inw	2 m ² /inw	3 %	4 m ² /inw	5 m ² /inw
		minimum vereist (norm)	tolerantie	urgentie	evenredig surplus	evenredige toewijzing
C						
1	wonen + woonbouw v.	52.47	156.75	90.3	39.7	92.17
2	struct. ruimte	0.7	2.3	1.3	0.6	1.3
3						
4	socio cult. religieus	2.5	4	2.3	1.0	3.5
5	onderwijs	1.1	0.3	0.2	1	1.2
6	distributie	1.25	1.6	1.0	4	1.65
7	med. soc. zorg	2	1	0.6	3	2.3
8	kantoren, diensten	1	2.5	1.4	0.6	1.6
9	bedrijven	1				1.
10	verkeer.	10	5	2.9	1.3	11.3
	totaal	72.02	173.45	100.0	44.0	116.02
		minimum vereiste stedelijke ruimte	totale tolerantie	idem in %	surplus	totaal beschik- bare ruimte

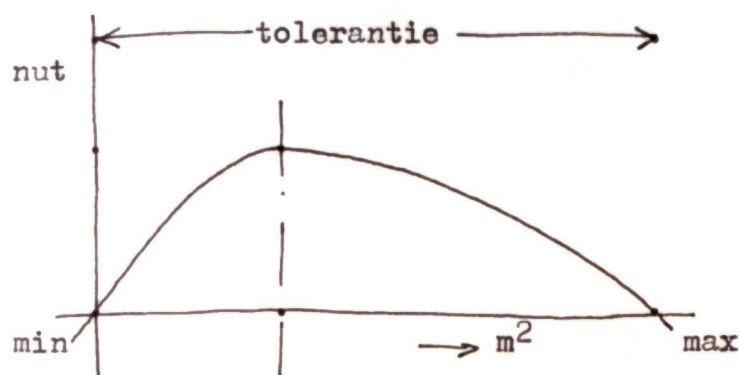
In deze tabel trachten wij dus de urgentie af te lezen van de tolerantie, om aan de hand daarvan het surplus "evenredig" te verdelen. Wij beschikken op het ogenblik niet over betere gegevens dan de tolerantie, wij kunnen derhalve slechts in het kort uiteenzetten, welke vooronderstellingen bij gebrek aan gegevens hieraan ten grondslag liggen, en ons verder neerleggen bij bovenstaande berekening van de evenredige verdeling.

De urgentie wordt eigenlijk bepaald door het "nut" dat iedere functie heeft van elke m² ruimte méér, het grensnut.

Bij evenredige verdeling moet dit grensnut voor alle functies gelijk zijn. Aangezien echter van de nutscurve in ons geval slechts twee punten (normatief) bepaald zijn, het minimum en

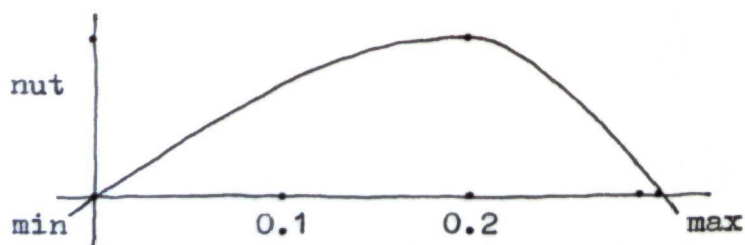
het maximum van de ruimtebehoefte, kunnen wij weinig beter doen dan een standaard-nutscurve voor alle functies aannemen.

Deze curven zijn dan alle congruent met die voor de stad als geheel:



stad als geheel	← tol. = 173.45 m ² →	
	← 44m ² →	
verkeer	← tol. = 5 m ² →	
	← 1.3 m ² →	
onderwijs	← tol. = 0.3 m ² →	etc.
	← 0.1 m ² →	
	} evenredig surplus {	

Dit is in feite de gedachte achter de evenredige toewijzing die in bovenstaande tabel werd uitgerekend, en de gekozen standaard-nutscurve hoeft allerm minst overeen te komen met de werkelijke nutscurve. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat het onderwijs met 0.1 m²/inw., dat is voor 55 000 inw een halve hectare extra ruimte niets kan beginnen, terwijl één hectare extra juist een heel scholencomplex mogelijk maakt. De nutscurve voor onderwijs op C-niveau zou dan ongeveer zo lopen:



De bepaling van deze afwijkende nutscurven kan slechts door de betrokken instanties gebeuren aan de hand van ontwerponderzoek. Wij zullen nu aannemen dat de toewijzing in de tabel inderdaad "evenredig" was, en in afwijking van deze evenredige verdeling een beleid introduceren. Wij kunnen bepaalde sectoren stimuleren door ze onevenredig veel ruimte te geven en andere afremmen door ze in ruimte te beperken.

Gezien de doelstelling om meer solofunctionele activiteiten mogelijk te maken, kiezen we de volgende urgentieverdeling:

categorie	evenredige urgentie	beleid	gewogen urgentie
1	90.3	+ 1.0	91.3
2	1.3	+ 0.5	1.8
3			
4	2.3	+ 0.3	2.6
5	0.2	+ 0.1	0.3
6	1.0		1.0
7	0.6	- 0.1	0.5
8	1.4	- 0.3	1.1
9			
10	2.9	- 1.5	1.9
totaal	100	0	100

Op grond van deze nieuwe urgentie, waarin een ruimtelijk beleid is opgenomen, kunnen wij de gewogen toewijzing en daaruit het beschikbare oppervlak voor iedere functie berekenen.

Het totale oppervlak aan functies op stedelijk niveau bedraagt volgens deze berekening 128.5 ha.

Uit het oogpunt van functionele differentiatie, en met het oog op de kleine omvang van Hoke, willen wij deze functies niet samenvakken in een centrum, maar langs verkeerslijnen naar de wijken laten uitwaaiëren in meer specialistische sectoren. De meer specialistische functies mogen wat excentrisch liggen en kunnen - mits branchegewijs gebundeld - de wijk waarin zij liggen een functionele identiteit bieden.

Deze functionele identiteit kunnen wij voor de vier wijken van Hoke als volgt formuleren.

- A Noordholy heeft als taak voor Hoke als geheel, plaats te bieden aan onderwijs, sociaal-culturele activiteiten, stedelijke recreatie (ca 10 ha) en secundaire werkgelegenheid (ca 4 ha).
- B Zuidholy wordt gekenmerkt door medische en sociale zorg, gemeentelijk-technische diensten, kantoren en andere diensten.
- C Noord-Kethel zal in aansluiting op het voornamelijk agrarische buitengebied de meer specialistische distributie in de sector voeding en verder kleding moeten huisvesten. De aansluiting van het agrarisch gebied op de distributie van specialistische voedingsmiddelen kan worden verkregen door het symbiotisch samengaan van hoogbouw en glascultuur.
- D Zuidkethel specialiseert zich in de distributiesector woninginrichting, doe-het-zelf etc. De symbiotische glascultuur zal hier gespecialiseerd zijn in bloemen en planten.

In de volgende tabel wordt deze functionele differentiatie van centrale voorzieningen naar de wijken door een verdeling van de berekende oppervlakken vorm gegeven.

1	%	2 m ² /i	3 m ² /i	4 ha	5 ha	6 ha	7 ha	8 ha
	gewogen n urgente ntie	gewogen n sur plus	gewogen n toew ijzing	bereken d opper vlak	aandeel wijk A	aandeel wijk B	aandeel wijk C	aandeel wijk D
1	91.3	40.18	92.65	509.0000	149.8	130.4	120.3	109.5
2	1.8	0.79	1.49	8.2000	2	4	1.2	1
3	(bovenstedelijk bepaald)				(25)	(10)	(7)	(8)
4	2.6	1.14	3.64	20.0000	≠14	2	2	2
5	0.3	.13	1.23	6.7000	≠ 6.7			
6	1.0	.44	1.69	9.3000	1	1.3	≠3.5	≠3,5
7	0.5	.22	2.22	12.2000		≠12.2000		
8	1.1	.48	1.48	8.1000	1	5.1000	1.0	1.0
9			1	5.5000	4	.5000	.5	.5
10	1.4	.62	10.62	58.0000	14.5	14.5	14.5 ⁵	14.5
tot.	100.0	44.00	116.02	638.0000	193.0000 (218)	170.0000 (180)	143.0000 (150)	132.0000 (140)

In deze tabel zijn met een asterix aangegeven de identiteitbiedende functies op C-niveau in de wijk.

Wij zullen onze beschouwingen thans beperken tot het plangebied, de wijk A (Noordholy).

3 De functies in de wijk

Noordholy zal blijkens voorgaande berekeningen van haar 218 ha 43.2 ha moeten afstaan aan stedelijke functies en 25 ha aan recreatie, zodat voor wonen, A-functies en B-functies-met-uitzondering-van-recreatie nog 149.8 ha overblijft, dwz. ca. 100 m²/inw.

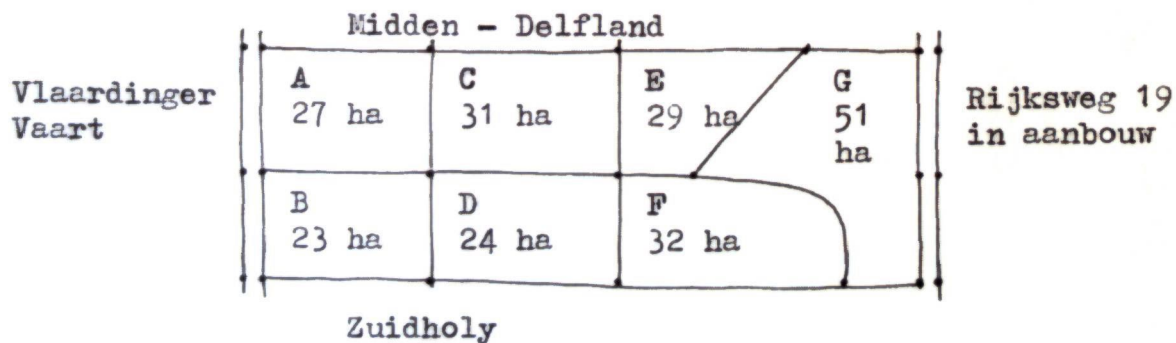
Wij zullen op de functieverdeling in deze wijk dezelfde methodiek toepassen als op het stedelijk niveau, zodat wij zonder commentaar de volgende tabel kunnen geven.

	1 m ² /i	2 m ² /i	3 %	4 %	5 %	6 m ² /i	7 m ² /i	8 ha
	minim m vere ist	tolera ntie	urgent ie	belei d	gewoge n urge ntie	gewoge n surp lus	gewoge n toew ijzing	berekend oppervlak
1	34.9	128.0	82.1	+3.5	85.6	40.66	75.56	113.1500
2	3.5	6.5	4.2	+1	5.2	2.47	5.97	8.9500
3								
4	0.5	0.5	.3	+ .2	.5	.24	.74	1.1100
5	1.32	0.7	0.5	+ .5	1.0	.48	1.80	2.7000
6	1.25	4.15	2.7		2.7	1.29	2.54	3.8100
7	0.5	0.5	.3	- .1	.2	.10	.6	.9000
8/9	0.5	0.5	.3	- .1	.2	.10	.6	.9000
10	10	15	9.6	-5	4.6	2.18	12.18	18.2800
	52.47	155.85	100	0	100	47.52	99.99	149.8

Ook deze wijkfuncties en de functies van stedelijk niveau die wijk A zijn toegewezen zullen verdeeld moeten worden over gebieden van lager orde met elk een bepaalde functionele en structurele identiteit.

In verband met de gewenste fijnkorrelige structuur is de wijk verdeeld in zeven structureel duidelijk onderscheiden buurtjes.

Schematisch is hun situering ten opzichte van elkaar als volgt:

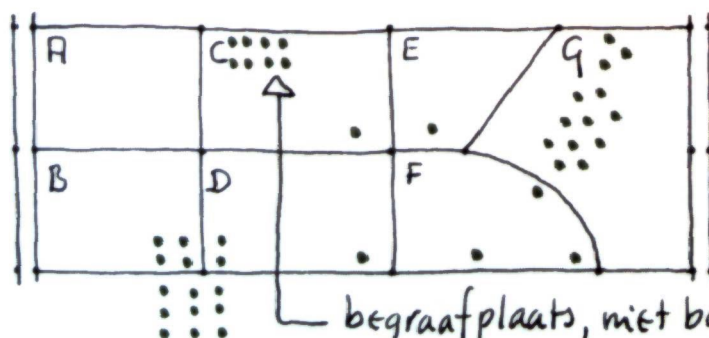


De identiteit van deze buurtjes wordt van A t/m G in toenemende mate op de stad als geheel geöriënteerd, zodat in deze richting in toenemende mate C-functies te vinden zijn.

De functionele differentiatie van de buurtjes afzonderlijk kan als volgt worden geformuleerd:

- A Deze structureel het meest gedifferentieerde buurt is getekend door het onderwijs op B-niveau, alsmede enkele diensten en vormen van distributie die hierop betrokken zijn.
- B Een wijkpark, de medische en sociale zorg alsmede een apotheek en aanverwante distributie op wijkniveau zullen hier hun plaats vinden.
- C De culturele en religieuze voorzieningen, een stedelijke begraafplaats, en een groot deel van de distributie op wijkniveau vormen de belangrijkste functionele elementen van C.
- D Hier vindt men de voornaamste zetel van distributie en sociale voorzieningen.
- E Deze woonbuurt bergt een deel van de stedelijke onderwijsvoorzieningen.
- F De bestaande hoogbouw is zoveel mogelijk met symbiotische glascultures omkleed, terwijl verder in deze buurt verscheidene diensten op wijk- en stadsniveau te vinden zijn.
- G G is voornamelijk gevuld met stedelijke elementen: scholen, een stadspark, drukke recreatie, sport, bedrijven, kantoren, diensten en distributie.

De in 2 genoemde 25 ha recreatie is gedeeltelijk in G als stadspark en drukke recreatie geconcentreerd, gedeeltelijk gespreid over de andere buurtjes om fiets- en wandelroutes naar het Centrum te bekleden, alsmede te voorzien in een met Zuidholy gedeeld wijkpark in B en D:



• 1ha groen op
B en C-niveau

begraafplaats, niet behorend
tot de categorie "recreatie".

Deze groenstructuur resulteert in de volgende verdeling over de buurten:

	totaal	categorie B3: wijk- recreatie	categorie C3: stads recreatie	categorie C4: socio cultureel
A				
B	4	4		
C	9	1		8
D	3	3		
E	1	1		
F	3	1	2	
G	13		13	
	33	10	15	8

Met deze gegevens ten slotte kunnen wij de functies van stedelijk niveau (C1-10) en wijkniveau (B1-10) over de buurten verdelen:

	berekend oppervl. (ha)	aandeel buurt A	aandeel buurt B	aandeel buurt C	aandeel buurt D	aandeel buurt E	aandeel buurt F	aandeel buurt G
B1	113.1500	20.8900	14.7000 13.2000	15.2500 14	12.8000	21.8000	18.2000	9.6200
2	8.95	1.45	1.00	1.00	1.00	1.00	1.50	2.00
3	10		4	1	3	1	1	1
4	1.11	2.55		.71	.40			
5	2.70	3.15	1.50	.15				
6	3.81	.11	.40	1.00	2.30			
7	.90		.90					
8	.90						.30	.60
9								
10	18.28	2.00	2.00	3.00	3.50	2.50	2.50	2.78
	159.8000	27.0000	23.0000	22.0000	23.0000	26.3000	23.5000	15.0000
C1	159.8							
2	2			1	1			
3	15						2	13
4	14			8			3	3
5	6.7					2.7		4
6	1							1
7								
8	1							1
9	4							4
10	14.5						3.5	11
	218.0000	27.0000	23.0000	31.0000	24.0000	29.0000	32.0000	52.0000

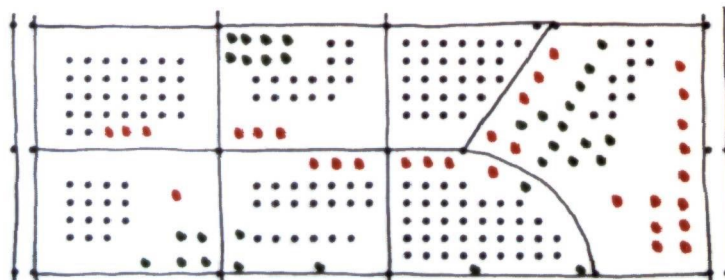
In regel B1 kunnen wij de oppervlakten aflezen die na aftrek van de berekende functies voor het wonen en de buurtfuncties voor het wonen overblijven in de verschillende buurten.

Bij de verdeling van de 15 000 inwoners over deze 7 buurten kunnen verschillende overwegingen een rol spelen.

Het ligt voor de hand om in de nabijheid van de voorzieningen hogere dichtheden te realiseren (hoogbouw voor alleenstaanden bijvoorbeeld) dan ver van de voorzieningen af. Wij zullen dit principe gedeeltelijk huldigen. Anderzijds zou men namelijk terwille van de flexibiliteit rondom de voorzieningen een zone willen openlaten voor de uitbreiding van wonen óf voorzieningen, dit al naar gelang de ontwikkeling die zich voordoet. In het laatste geval zou men kunnen overwegen het wonen voorlopig te decentraliseren. Dit is het uitgangspunt geweest voor het volgende programma:

Buurt	beschikbaar oppervlak woongebied (B1)	toewijzing inwonertal	m ² /inwoner bruto woongebied
A	20.2900	3 000	67.7 69.75
B	13.7000	1 500	91.5 98.5
C	16.2900	1 500	108 101.5
D	12.8000	2 000	64
E	21.8000	3 000	73
F	18.2000	3 000	60
G	9.6200	1 000	96

In buurt C is ruimte opengelaten voor flexibiliteit. Verdere overwegingen waren het minimum inwonertal voor kleuteronderwijs van 1 500, de combinatiemogelijkheden AB en CD die uit de situatie volgden. Functies, inwoners en groen laten zich nu als volgt schematisch in beeld brengen:



- 100 inw.
- groen (1ha)
- voorzieningen (1ha)

4 Het programma in de buurt.

Wij beperken ons tot buurt A uit de voorgaande berekeningen.

Van de 27 ha, moeten wij 2 ha voor verkeer, 2.55 ha voor onderwijs, 0.11 ha voor distributie en 1.45 ha als structurele ruimte op wijkniveau reserveren, zodat 20.89 ha overblijft als bruto woonoppervlak.

Hierop moeten wij 3000 inwoners huisvesten met buurtvoorzieningen zoals een kleuterschool, twee basisscholen, enkele buurtwinkels, een buurtpark. Het netto-woongebied leiden wij af door op analoge wijze als in voorgaande paragrafen, nu echter zonder beleid, de ruimte te berekenen voor buurt- en wijkvoorzieningen (A- en B-voorzieningen):

	minim um ve reist	toler antie	urgen tie	evenre dig su rplus	evenre dige t oewijz ing	berekend oppervlak
A1 netto-woongebied	30.0	120.0	94.51	33.968	62.900	18.8400
3 buurtpark	1.0	1.0	.79	.275	1.275	.3820
vrij spel	1.5	3.1	2.42	.865	2.365	.7100
besloten spel	0.2	0.7	.55	.191	0.391	.1170
5 kleuteronderwijs	0.3	0.2	.16	.055	.355	.1065
gymnastiek	0.7	1.3	1.02	.355	1.055	.3165
basisonderwijs	0.8	0.5	0.39	.136	.938	.2810
6 distributie	0.4	0.2	0.16	.055	.455	.1370
	34.9	127.0	100.00	34.632	69.7	20.8900
B1 bruto-woongebied						20.8900
2 structurele ruimte						1.4500
5 werktuin						1.2640
instructiebad						.0300
buitengewoon onderwijs						.1500
vervolg onderwijs						1.1060
6 distributie						.1100
10 verkeer						2.0000
						27 ha.

5 Het programma van het buitengebied

De 137 ha buitengebied zullen, zoals in 1 is vastgesteld, 70 ha gronden bestemd voor recreatie moeten huisvesten, zodat 67 ha als agrarische bestemming overblijven.

In het gebied liggen een aantal stroomruggen die benut kunnen worden als gronden voor hoger opgaand houtopslag, coulissen die de agrarische gebieden fragmenteren, het landschap perspectivisch verrijken, recreatieve bestemmingen en de Holier hoogbouw afschermen en als dragers kunnen functioneren van wandel- en fietsroutes naar Midden Delfland en door het buitengebied zelf.

Deze gronden kan men dus beschouwen als structurele ruimte, waarop alleen natuurbouw en wandel- en/of fietspaden zijn toegestaan.

In aansluiting op, en afgeschermd dóór deze coulis-achtige elementen kunnen voor recreatie bestemde gronden worden ingericht, afgewisseld door gronden, bestemd voor agrarisch bedrijf.

Wanneer wij aannemen dat, na aftrek van structurele ruimte, ca 60 ha agrarische gronden beschikbaar is, en verder rekening houdende met de landschappelijke en recreatieve taak die de bedrijven op deze gronden zullen hebben, kunnen wij streven naar een bedrijfsgrootte van ca 20 ha.

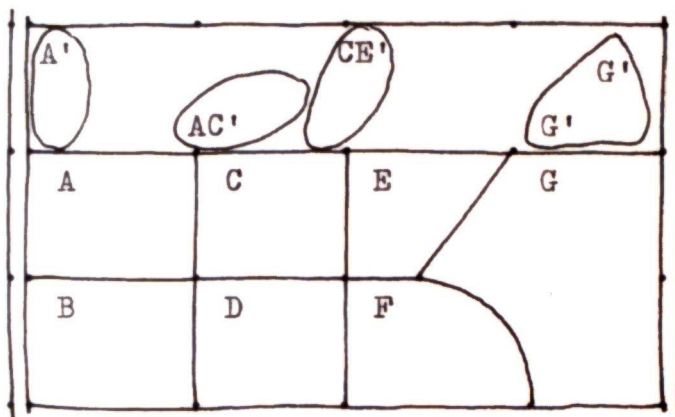
Dat wil zeggen dat wij in dit gebied drie agrarische bedrijven plaats kunnen bieden, gecentreerd om bestaande boerderijen.

Van de zeven in het gebied aanwezige boerderijen zullen derhalve vier een recreatieve of institutionele bestemming kunnen krijgen.

Te denken valt bijvoorbeeld aan archaeologisch- en streekmuzeum, jeugdherberg, conferentieoord, kampeerboerderij, landbouwschool, experimentele en educatieve boerderij, kinderboerderij, café-restaurant. Het is gewenst ook de in bedrijf blijvende boerderijen in deze zin een gemengde educatieve functie te geven.

De recreatieve bestemmingen sluiten zoveel mogelijk aan bij de functionele identiteit van de woonwijken A,C,E en G, en op de structuur van het landschap (de stroomruggen).

De woonwijken moeten zoveel mogelijk kunnen uitzien op open landschap, in principe dus agrarische bestemming, zodat de recreatieve gronden min of meer een voortzetting vormen van de grēnzen tussen de woonwijken naar het buitengebied:



Op deze wijze krijgen wij een viertal recreatieve elementen in het buitengebied, met een toenemende dynamiek vanaf de Vlaardinger Vaart naar de Rijksweg 19:

- A' : Aan de Vlaardinger Vaart is een opgehoogd gebied gesitueerd, rondom het café-restaurant de Reigerhof, ten behoeve van de watersport, andere recreatie en cultureel-educatieve elementen.
- AC' : Ten noorden van de begraafplaats Holy, toegankelijk zowel vanuit wijk A als C, ligt een gebied waar het zanddek overgaat in een van nature aanwezig complex van stroomruggen waarop onder meer een boerderij gelegen is.
Dit gebied is geschikt voor volkstuinen. De boerderij zou de eerder aangestipte functie als experimenteel en educatief centrum in het agrarische vlak kunnen krijgen ten opzichte van de gebruikers van het volkstuincomplex.
- CE' : De grens die tussen de woonwijken C en E ligt, gaat naar het buitengebied over in een tweetal stroomruggen waarvan één doorloopt tot aan de grens van het plangebied. Hierlangs kan een strook worden opgehoogd, bestemd als kampeer- en ligweide, geleidelijk overgaand in het hiervoor genoemd volkstuincomplex. Deze strook is toegankelijk zowel vanuit C als vanuit E.
Het buitengebied strekt zich door een inham diep in het gebied van E uit. In deze inham ligt een boerderij

: van E uit. In deze inham ligt een boerderij die, met het oog op de onderwijsbestemmingen in E een functie zou kunnen krijgen als ontmoetingscentrum-jeugdherberg.

G' : Zoals eerder is vastgesteld, is binnen het gebied van G ca 13 ha bestemd als "drukke recreatie" (sport etc.). Dit gebied kan zich langs de Rijksweg in het buitengebied voortzetten als park met overige recreatieve voorzieningen dat een buffer kan vormen tussen de rijksweg en de rest van het -deels agrarische- buitengebied.

Het hier gestelde lijkt reeds een toelichting op het plan, doch is ~~di~~t niet.

Wij hebben hier een programma vastgesteld aan de hand van de plaatselijke mogelijkheden. Wij hebben reeds in hoofdstuk B gewag gemaakt van twee principes van programmastelling die elkaar in het plangebied zouden ontmoeten.

Het eerste en meest gebruikte principe neemt de populatie en haar eisen als uitgangspunt om een programma te ontwikkelen, het andere principe de habitat en haar potenties.

Dit laatste principe wordt hier voornamelijk gehuldigd: de potenties van het buitengebied (zoals de leegkomende boerderijen) zijn dominant over de behoeften van de populatie:

behoeften	←	situatie
(doelstellingen)	- - - →	(potenties van het gebied)

In hoofdstuk D is uiteéngezet, in welk kader dit verantwoord is: het milieu moet zich niet alleen aan de hand van beschrijfbare menselijke behoeften ontwikkelen, behoeften ontwikkelen zich ook aan de hand van stimuli uit de omgeving. In bepaalde gevallen, zoals in het buitengebied, of op plaatsen die zich daartoe het best lenen (oude binnensteden), mogen de potenties van het gebied de doelstellingen bepalen. In wezen is er natuurlijk altijd een wisselwerking tussen beide categorieën. Het is echter een typisch technische manier van denken die de (veelal abstracte) doelstellingen vooropstelt, een vorm van antropocentrisme die in de ruimtelijke ordening funest is om twee redenen. In de eerste plaats omdat oecosystemen waarvan het nut nog niet voldoende vaststaat, worden vernietigd, in de tweede plaats omdat de pretentie dat men menselijke behoeften in enkele regels zou kunnen vastleggen, een vorm van verregaande zelfoverschatting vertegenwoordigt die eigen is aan tal van vertegenwoordigers van de menswetenschappen.

Mede met het oog hierop stellen wij tegenover het model dat uitgaat van een probleemstelling, het meer experimentele model van de "embleemstelling", waarbij onderzoek in de vorm van impactanalyse een continu proces is, dat gelijk opgaat met de planning.

6 Ontwerpcriteria t.a.v. het wonen.

Getracht moet worden de woonvorm te laten aansluiten op de oecologische omstandigheden. De belangrijkste oecologische omstandigheid is de dynamiek van het milieu in zijn ruimste betekenis (d.w.z. abiotisch, biotisch en conceptueel).

De woonvormen kunnen wij met het oog op deze dynamiek indelen naar hun "isolatiewaarde", de mate waarin het contact met de omgeving belemmerd wordt. Wij onderscheiden dan een twaalfstal eigenschappen die in toenemende mate isolatiewaarde verlenen aan de woning. De combinatie van deze eigenschappen bepaalt de woonvorm, en de som van hun rangnummers de isolatiewaarde van deze woonvorm. Deze eigenschappen en hun rangnummers zijn:

1 Vrije stand.

Een vrijstaande woning biedt de meeste mogelijkheden tot contact met de omgeving, heeft derhalve een relatief lage isolatiewaarde. Een woning wordt als vrijstaand beschouwd wanneer haar verticale grensvlak op geen enkel punt met een belendend bouwwerk samenvalt.

2 Twee-onder-een kap, schakelbungalow.

Tot deze categorie mag een woning worden gerekend, wanneer minder dan 35 % van haar verticale grensvlak samenvalt met een belendend bouwwerk.

3 Lage voorgevel, doorlopend dakvlak.

Tot deze categorie mag een woning worden gerekend, wanneer minder dan 40 % van het buitenoppervlak vertikaal is en méér dan 60 % tot het dakvlak gerekend mag worden.

4 Rijenwoning.

Tot deze categorie mag gerekend worden een woning waarvan meer dan 60% van haar verticale grensvlak samenvalt met dat van ~~andere~~ belendende bouwwerken.

7 5 Gesloten achterterrein.

Een woning wordt beschouwd te liggen aan een gesloten achterterrein, en behoort daarmee tot deze categorie, wanneer tenminste 15 % van haar vertikale grensvlak grenst aan een terrein van ten minste 1500 m² met als kenmerken:

- voor minder dan 7 % openbaar toegankelijk;
- behoudens ten hoogste twee toegangen van maximaal 1.20m breed, tot tenminste 3.40m boven het maaiveld geheel omsloten door gebouwen, niet bestemd voor gebruik als bedoeld in artikel 1 van het Hinderbesluit van 30 januari 1953, Stb. 36 en haar latere wijzigingen.

6 Patiowoning.

Tot deze categorie kan men rekenen een woning met een tot tenminste 2.10m boven het maaiveld geheel omsloten buitenruimte van minimaal 25m², waarvan de grenzen voor tenminste 60 % bestaan uit buitengeveloppervlak van deze woning.

7 Voortuin-met-schuur.

Tot deze categorie behoren de woningen die door een erf met opstallen van de openbare weg gescheiden zijn. Het erf moet, vanaf de weg gerekend, tussen perceelgrens en voorgevel minstens 6 m zijn en de opstallen moeten tenminste 65% van de breedte tussen de zijdelingse perceelgrenzen tot een hoogte van minimaal 2.10 m boven het maaiveld beslaan.

8 Souterrain of splitlevel.

Tot deze categorie worden gerekend, woningen die, voor zover zij niet tot de categorieën 9, 10 en 11 behoren, aan de zijde van de openbare weg geen vertrekken hebben waarvan het vloerpeil minder dan 1.30 m verschilt met het trottoirpeil.

9 Drive-in-woning

Wanneer de woning aan de zijde van de openbare weg ter hoogte van het trottoirpeil geen andere vertrekken heeft dan een autobergplaats en eventueel een vertrek van ten hoogste 2.10 m breedte (gerekend evenwijdig aan de as van de weg), en wanneer het vloerpeil van de andere vertrekken aan de voorzijde zich tenminste 2.10 m boven het trottoirniveau bevinden, dan kan deze woning ~~als~~, voor zover zij niet tot de categorieën 10 en 11 behoort, als drive-in-woning beschouwd worden.

10 Stedelijk dak

Indien de gehele woning tenminste 2.60 m boven het maaiveld gesitueerd is, en meer dan 50% van de begane grond openbaar toegankelijk, dat wordt de woning tot deze categorie gerekend.

11 Etagewoningen met niet-woonbestemming op begane grond.

Indien de gehele woning tenminste 2.60 m boven het maaiveld gesitueerd is, en van de begane grond minder dan 15 % openbaar toegankelijk, dan wordt deze woning als etagewoning beschouwd,

12 Smalle, diepe woning.

Indien de gevelbreedte aan de zijde van de openbare weg minder dan 40 % bedraagt van de totale diepte van de woning, gemeten loodrecht op de as van de weg, dan kan deze woning als smalle, diepe woning beschouwd worden,

Door combinatie van bovenstaande eigenschappen kunnen wij woningtypen met hogere isolatiewaarden ontwikkelen, bijvoorbeeld $4 + 5 + 12 = 21$, dwz. een smalle, diepe rijtjeswoning met gesloten achterterrein of $3 + 4 + 7 = 14$, dwz. een rijtjeswoning met lage voorgevel en voortuin met schuur.

Door nu in een globaal plan punten van gelijke dynamiek met elkaar te verbinden, verkrijgen wij een "isodyn"-stelsel waaraan een vereiste isolatiewaarde kan worden gekoppeld. In ons plan zullen wij voor het woongebied acht isodyn tekenen waartussen zeven zones liggen waarin woningen gebouwd mogen worden met isolatiewaarden van resp. ca. 4, 7, 10, 13, 16, 19 en 22 of meer. Van deze waarden mag ten hoogste 3 eenheden worden afgeweken, zodat in de eerste zone isolatiewaarden van 1 t/m 7, in de tweede van 4 t/m 10 mogen voorkomen.

7 Ontwerpcriteria tav. bebouwingshoogte

De toestand mbt. de bebouwingshoogte in Vlaardingen-Noord is kritiek, de dertien verdiepingen hoge woongebouwen zijn tot in Delft zichtbaar en mede verantwoordelijk voor de visuele vervuiling van Midden-Delfland.

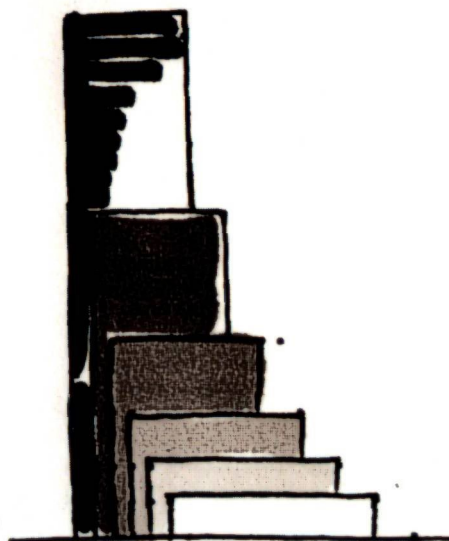
Wij zullen trachten deze invloed te reduceren door een scherm van lagere bebouwing - in hoogte gerelateerd aan deze zeer hoge elementen - met meer verticale aspecten, zodat ook de massaliteit van de overwegend horizontale (galerij)geleding wordt gereduceerd.

Wij hebben daartoe een reeks van 6 maximale bouwhoogten vastgesteld die voor verschillende delen van het plangebied gelden en in verschillende kleuren op een structuurkaart kunnen worden vastgelegd:

niveau	max. aantal lagen	maximale bouwhoogte	kleur
A	1	3.40	.
B	2	5.50	.
C	3	8.90	.
D	5	14.40	.
E	8	23.30	.
F	13	37.70 m.	.

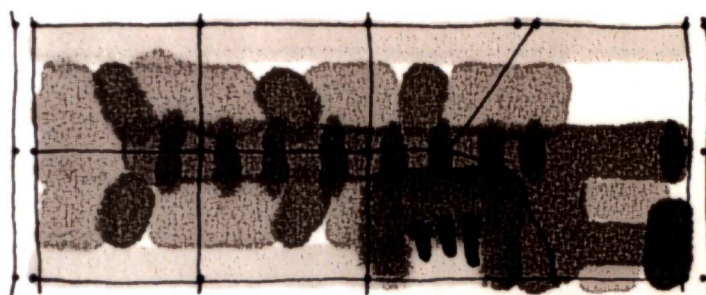
De niveaus zijn visueel aan elkaar gerelateerd doordat elk niveau de som is van de twee lager gelegen niveaus:

schaal 1:600

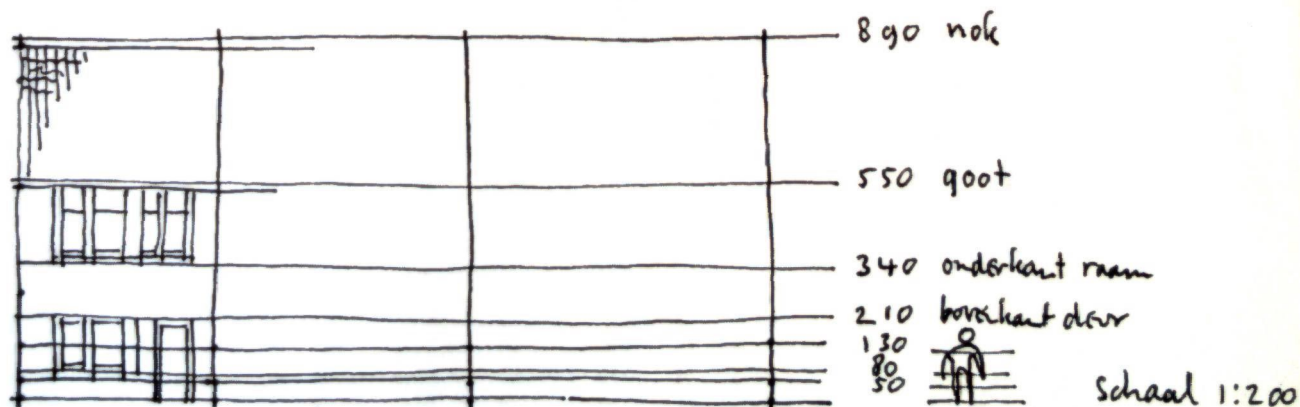


Het niveau F (13 lagen) zal behoudens de drie bestaande bouwwerken van dit niveau, niet worden toegepast

Het niveau E (8 lagen) moet nog enige malen terugkeren in de vorm van torenflats met beperkt grondoppervlak teneinde enkele verticale elementen van formaat te plaatsen vóór de hoofdzakelijk horizontale hoogbouw van Zuidholy en wijk F. Dit niveau kan aan de zuidkant van de centrale ontsluitingsweg enkele bijzondere punten markeren en moet overn de volle breedte van de wijk van eenzelfde architectuur zijn. Het niveau D (5 lagen) wordt eveneens langs de centrale ontsluitingsweg gerealiseerd, en kan langs de buurt-toegangswegen tot ca 300 m de buurtjes indringen:



Teneinde dezelfde principes in het kleine milieu terug te brengen, streven wij ernaar, indien schuine daken worden toegepast in de niveaus A, B en C, het ^{goot}boeiiboord respectievelijk te laten aansluiten op een hoogte van 2.10, 3.40 en 5.50 m., dwz. telkens één niveau lager. Ook de verdere geleding van gebouwen past goed in deze reeks van Fibonacci, als voorbeeld een eengezinsrijenhuis van twee lagen met een zolder:



8 Ontwerpcriteria tav. bebouwingspercentages.

De openheid of intimiteit van een milieu wordt bepaald door dat percentage van het grondoppervlak dat bebouwd is, het bebouwingspercentage. Openheid is gewenst met het oog op de toetreding van licht en lucht, alsmede de toekomstige flexibiliteit van het gebied. Intimiteit is gewenst in die centrale delen waar de distributie van goederen en diensten kleine loopafstanden vergt en de levendigheid van het straatmilieu door een relatieve verkleining van het buitenoppervlak wenselijk maakt.

Openheid en intimiteit versterken elkaar wanneer zij worden afgewisseld op afstanden van 100 tot 300 m. Vooral intieme milieus ontleen dikwijls hun karakter aan de aanwezigheid van open milieus in de buurt. Dit is de reden, dat wij aan de rand van het bebouwde gebied, in contrast met het open landschap van het buitengebied, relatief hoge bebouwingspercentages zullen toepassen. Wij zullen verder streven naar een dichtbebouwd centrumgebied met daarin open delen rondom.

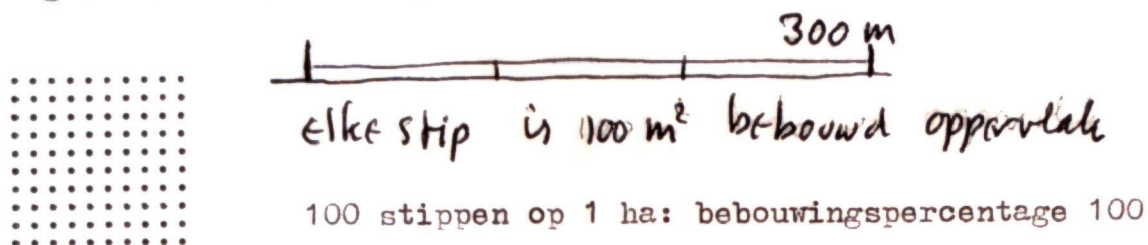
Uit het oogpunt van milieudifferentiatie stellen wij als zeer globaal ontwerpcriterium dat over een afstand van 100 m het bebouwingspercentage - per ha. gemeten - met een factor 2 moet veranderen, en over een afstand van 300 m met een factor 3.

In milieus met een hoog bebouwingspercentage, bijvoorbeeld 60, betekent dat, dat men op een afstand van ten ~~minste~~ hoogste 100 m een hectare moet kunnen vinden met een bebouwingspercentage van 30 (een brede straat of waterweg), en op een afstand van ten hoogste 300 m een hectare waarop minder dan 2000 m² gebouwen staan (een plein of buurtpark). Hieraan is bijvoorbeeld voldaan in de Amsterdamse Kalverstraat: een steegachtig milieu op nog geen 100 m afstand van de NZ Voorburgwal en het Rokin en nergens verder dan 300 m verwijderd van de Dam of het Spui.

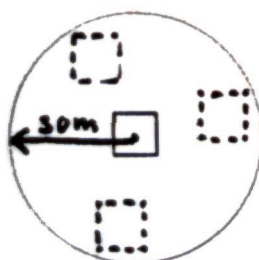
Het is duidelijk dat men dergelijke doelstellingen niet kan realiseren door een homogeen bebouwingspercentage per bestemming vast te stellen. Derhalve hanteren wij een stippenkaart waarop elke stip maximaal 100 m² bebouwd oppervlak voorstelt, gerealiseerd binnen een straal van 30 m rondom de stip.

Wanneer wij op een willekeurige ha x stippen aantreffen is het max. bebouwingspercentage ter plaatse x % ($0 \leq x \leq 100$), even verderop kan dit weer anders zijn.

Op deze wijze kan men een heterogene verdeling van het bebouwingspercentage vastleggen nog voordat men tot een stedenbouwkundige detaillering overgaat. Dit betekent dat men in grote lijnen verkavelingsvormen kan vastleggen:



Aangezien, zoals eerder is gesteld, de 100 m² bebouwd oppervlak binnen een straal van 30 m mag worden gerealiseerd, kunnen schema's als bovenstaand uiterst flexibel worden geïnterpreteerd:



schaal 1:2000

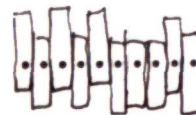
De vrijheid van interpretatie wordt echter beperkt door de groepering van de stippen onderling. Zo biedt een rij stippen op 10 m afstand van elkaar in feite slechts voornamelijk vrijheid loodrecht op haar as:



Door nu de stippen dichter dan 10 m bij elkaar te zetten, kan men ~~de ontwerper~~ de ontwerper dwingen een gemiddeld grotere kaveldiepte dan -breedte te gebruiken:

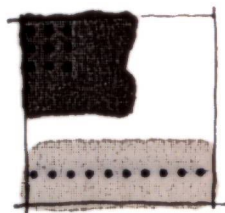
.....

interpretatie:



Men kan de vrijheid van interpretatie nog verder verkleinen door verkeerslijnen en open plekken te noteren, in de vorm van lijnen en begrensde oppervlakken, met daarin genoteerd de maximaal toegestane afwijking.

De combinatie van bebouwingspercentage met de bouwhoogte, geeft het maximum bouwvolume:



$$900 \text{ m}^2 \times 23.30 \text{ m} = 21\,000 \text{ m}^3$$

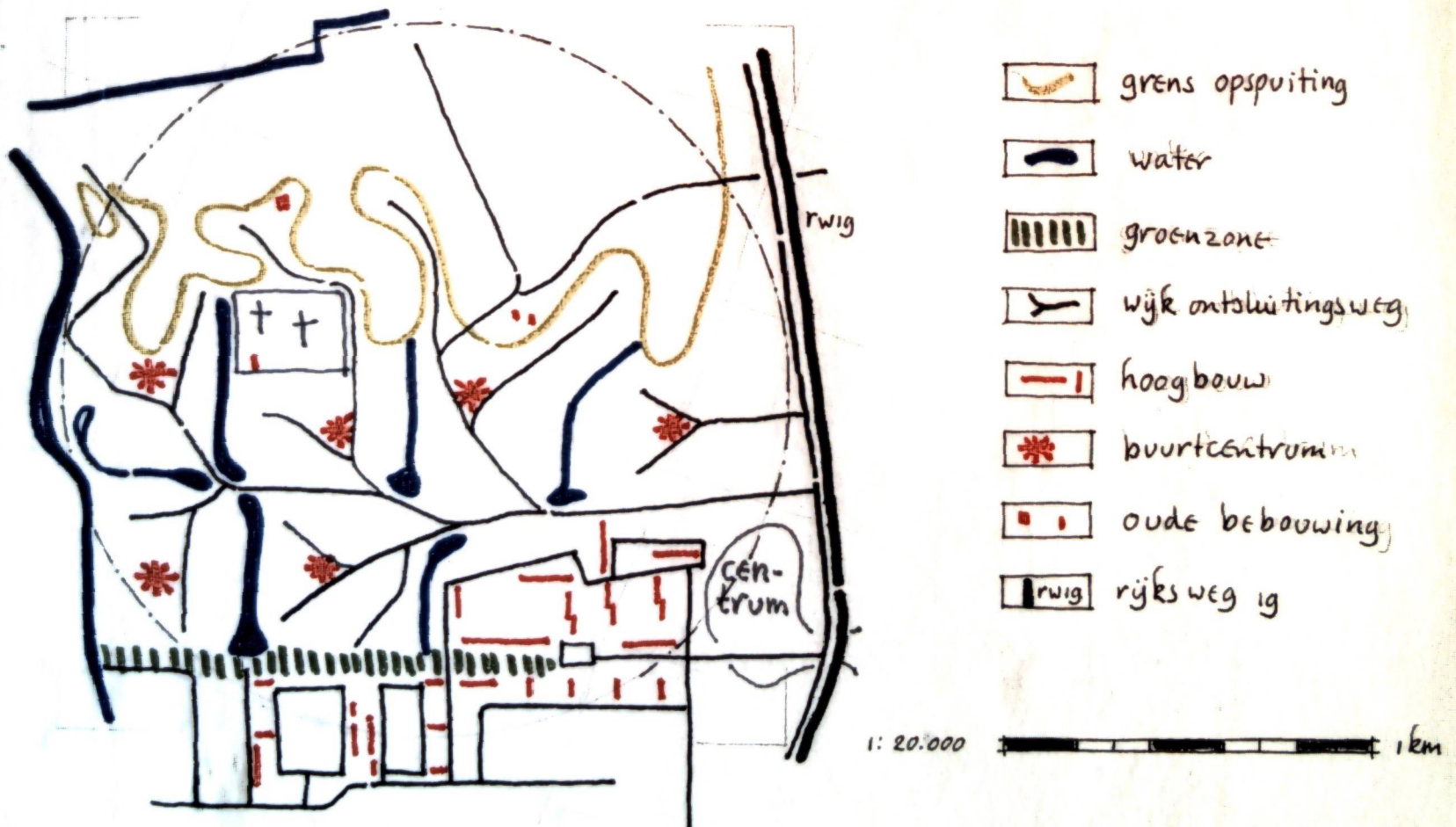
$$1000 \text{ m}^2 \times 8.90 \text{ m} = 8\,900 \text{ m}^3$$

F. TOELICHTING BIJ HET PLAN

In Z-N-richting biedt het plan een gradiënt van stedelijk naar landelijk, in O-W-richting een gradiënt van druk naar rustig. De eerste gradiënt wordt bewerkstelligd door variatie in de bebouwingshoogte en de differentiatie van de grens tussen opgespoten gebied en buitengebied tot een golffront.

De tweede gradiënt wordt bewerkstelligd door een veervormige ontsluiting met doodlopende einden aan de westzijde en een geconcentreerde toegang vanaf de oostzijde.

Beide gradiënten samen zorgen voor een soort matrix van verschillende milieus die door waterbarrières als buurtjes onderscheiden zijn.



Het plan is vervat in twee plankarten: een structuurkaart en een functiekaart. Op de structuurkaart zijn globaal gezegd alle scheidende en verbindende elementen vastgelegd: waterbarrières, verkeerswegen, verkaveling, bebouwingsdichtheid en -hoogte, onbebouwde terreinen en isolatiewaarden zoals beschreven in hoofdstuk E-6.

Op de functiekaart staan de activiteiten en voorzieningen vermeld, waarvoor de onderdelen van het gebied moeten worden ingericht.

In de legenda zijn deze activiteiten en voorzieningen - voor zover mogelijk - geordend naar interfunctionaliteit en multifunctionaliteit (z. B-Nieuws 6(1975) p 641).

De eerste drie elementen van de legenda: Grens plangebied, Fietsvoetpad en bestaande bebouwing, zijn in feite nog structurele elementen die terwille van de duidelijkheid niet of niet alleen op de structuurkaart werden vermeld. De overige 25 elementen, van natuurgebied tot parkeergebied, behoren wezenlijk tot de functie van het gebied.

De meest multi- en solo-functionele voorzieningen en activiteiten gaan voorop, de meest uni- en inter-functionele elementen komen het laatst. De legenda volgt dus de reeks: natuur, wonen, recreëren, distributie, productie en verkeer.

De arcering is zo gekozen, dat de openheid en geslotenheid van het landschap daarin min of meer wordt weerspiegeld door de lijndichtheid en dat de dynamiek van de functies min of meer wordt ~~weer~~ ~~spiegeld~~ aangegeven door de verticaliteit van de arcering.

"Bedrijfsgebied" wordt bijvoorbeeld door staande hokjes, Recreatie door liggende hokjes aangegeven.

Voordat wij een toelichting zullen geven op de ordening der functies in het gebied, zullen wij eerst de structuur bespreken zoals die is weergegeven op de structuurkaart.

Overeenkomstig de doelstelling van structurele differentiatie is getracht de in de aanvang van dit hoofdstuk genoemde gradienten zodanig uit te werken dat alle tussenvormen een plaats krijgen, zonder hier en daar een contrast uit de weg te gaan.

Op de structuurkaart zijn in de eerste plaats herkenbaar de barrières en verbindingen in de vorm van water- en verkeersfuncties zoals deze ook op de functiekaart zijn aangegeven.

De verkeersfuncties zijn op deze kaart echter in de vorm van rode lijnen verder gedetailleerd en ook doorgetrokken in gebieden die op de functiekaart niet uitsluitend als "verkeer" zijn aangewezen. De wijze van ontsluiting is veervormig. Wij onderscheiden een centrale ontsluitingsweg ("CO"), weergegeven door twee dikke lijnen en uitlopers die de buurtjes verder ontsluiten.

De dwarsverbindingen tussen de uitlopers worden gevormd door de fiets-voetpaden die op de functiekaart staan aangegeven.

De waterbarrières staan loodrecht op de CO en versterken de structurele differentiatie van de O-W-gradiënt. De buurtjes die door deze barrières worden gevormd krijgen een eigen plaats in de eerder genoemde matrix, terwijl het ontbreken van doorgaand verkeer in deze buurtjes als gevolg van de veervormige ontsluiting, de eigen identiteit ten goede komt.

De gekozen isolatiewaarden nemen af met hun afstand tot de ontsluitingen. Van oost naar west is rondom de CO een "drukke" zone herkenbaar met isolatiewaarden die aflopen van 20, via 15 tot 11.

Deze drukke zone heeft kleine uitlopers naar de buurtjes en winkels mogen uitsluitend binnen deze zone worden gevestigd.

Vanuit het ^{buitengebied} ~~inwendig~~ vindt men isolatiewaarden die oplopen van drie via zes tot 8. Slechts een klein deel van de op de functiekaart als "woongebied" aangewezen gronden ligt in een zone met de isolatiewaarde 3. Dit is een kavel in het noordwesten van het plangebied. Verkeersluwe en afgelegen kavels liggen in zones met een isolatiewaarde van 6. De zones met een isolatiewaarde van 8 hebben in het algemeen een overgangsfunctie tussen deze rustige gebieden en de eerder genoemde "drukke zone" met isolatiewaarden van 11 en meer. Zoals gezegd, mag de isolatiewaarde van een woning maximaal 3 eenheden afwijken van de waarde van de zone waarin zij ligt. Dit betekent dat het systeem uitermate soepel gehanteerd wordt, zonder dat de oecologische grondslag ervan geweld wordt aangedaan.

De isolatiewaarde kan op verschillende manieren bereikt worden door combinatie van twee of méér kenmerken tot een bepaald woningtype. Niet alle combinaties zijn echter mogelijk: in de volgende tabel staat aangegeven welke combinaties van twee kenmerken mogelijk zijn.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1 vrije stand	+	-										
2 schakel	-	+										
3 lage voorgevel	4	5	+									
4 rij	-	-	7	+								
5 voortuin/schuur	6	7	8	9	+							
6 patio	7	8	9	10	11	+						
7 achterterrein	-	9	10	11	12	13	+					
8 souterr/splitl	9	10	11	12	13	14	15	+				
9 drive-in	10	11	12	13	14	15	16	+	+			
10 stedelijk dak	-	12	-	14	-	-	-	-	+	+		
11 etage	12	13	-	15	-	17	18	-	+	+	+	
12 smal	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	+

-: combinatie zinloos of uitgesloten
+: implicatie

Ook combinaties met drie kenmerken kunnen worden onderzocht:

1 + 3	+	-	+	-								
1 + 5	+	-	9	-	+							
1 + 6	+	-	10	-	12	+	-					
1 + 8	+	-	12	-	14	15	-	+				
1 + 9	+	-	13	-	15	16	-	+	+	-		
1 + 11	+	-	-	-	-	18	-	-	+	-	+	
1 + 12	+	-	16	-	18	19	-	21	22	-	24	+
2 + 3	-	+	+	-								
2 + 5	-	+	10	-	+							
2 + 6	-	+	11	-	13	+						
etc.												

Het moge duidelijk zijn, dat men, behalve door de tolerantie van ³ eenheden, ook door de combinatiemogelijkheden een zeer grote keus heeft uit woningtypen voor de verschillende zones.

De bebouwingshoogte ~~enx-dichtheid~~ is herkenbaar aan de vorm en kleur van de bebouwingspunten op de structuurkaart.

De gesloten rode punten zijn kwanta van 100 m² bedekt oppervlak van ca 5 lagen of hoger, de open groene punten van ca 3 lagen en lager. De vorm (cirkel, driehoek, vierkant) differentieert de bouwhoogten verder. De gesloten rode bebouwingspunten vertegenwoordigen dus globaal gezegd de hoogbouw, de groene de laagbouw.

De hoogbouw in het plangebied bestaat voornamelijk uit ten hoogste 5 verdiepingen. Aan de CO zijn enkele torenwoongebouwen van ten hoogste 8 verdiepingen gesitueerd, die de hoogbouw van Zuidholy reduceren en de CO markeren. De verdere bebouwing in de drukke zone rondom de CO is maximaal 5 lagen, een bouwhoogte die zich in de centrale delen van de buurtjes voortzet, zodat ook een morfologische binding ontstaat tussen buurt- en wijkcentra.

De functionele ordening van het gebied, zoals deze op de functiekaart is uitgewerkt, staat in het teken van de functionele differentiatie. Zoals eerder gezegd: de stedelijke functies van Hoke lopen naar de vier wijken in verschillende branches uitéén:

recreatie en
onderwijs in
Noordholy

agrarische productie,
distributie voeding
en genotmiddelen in
Kethel-Noord

Hoke Centrum

medische en
sociale en
gemeentelijke
diensten in
Zuidholy

woninginrichting en
-uitrusting,
kleding in
Kethel-Zuid

Het plangebied, Noordholy, wordt derhalve gekenmerkt door grote oppervlakken voor recreatie, onderwijs en sociaal-culturele voorzieningen. De meest centrale voorzieningen vindt men in de uiterste rechterbenedenhoek van de functiekaart: ca 3 ha winkels, doorsneden door een verkeersweg en omgeven door een fiets-voetpad en sociaal-culturele voorzieningen zoals theaters en bibliotheken.

Dit centrale deel is bij benadering een vierkant van ca 300 x 300 m, dat door een breed viaduct onder Rijksweg 19 verbonden is met Kethel en waarin ruimte is gereserveerd voor een parkeergerage tegen de Rijksweg aan.

Vanuit dit stedelijk centrum waaieren fietsvoetpaden in westelijke richting uit, die de woongebieden en scholen van stedelijk niveau met het centrum verbinden.

Wanneer wij de middelste van deze fietspaden naar het noorden en westen volgen, krijgen wij een beknopt, doch vrij compleet beeld van het plan.

Het pad leidt ons eerst onder de CO door naar een gebied van ca 13 ha sportterrein. Rechts, op ca 300 m afstand loopt de Rijksweg 19, gemaskeerd door kantoorgebouwen en bedrijven, alsmede meer op de voorgrond door gebouwen en speelvelden voor grote sportmanifestaties

die de parkeervoorzieningen van kantoren en bedrijven 's-avonds en in het weekend benutten.

Wij volgen de afslag naar links, de fiets-voetpaden die recht-doorgaan, ontsluiten de schoolcomplexen, grenzend aan de sportterreinen en die in buurt E.

Het pad dat wij nu volgen is ruim een kilometer lang en leidt ons op ca 100 m. afstand van de CO via de buurten E en C naar buurt A.

Het eerste deel van dit pad leidt door een gebied met kleinere sportvelden, hier en daar woningen, omgeven door bomen en ander groen. Na ca 250 m passeren wij de parallelweg die vanaf de CO parallel aan de rijksweg 19 loopt langs de schoolcomplexen van buurt G, via het natuurgebied en de gronden voor actieve recreatie, naar het woongebied in de uiterste rechter bovenhoek van het plangebied en daarna verder als parallelweg van de rijksweg Midden Delfland in.

Het fiets-voetpad leidt nu na de parallelweg, over een afstand van 750 m door een langgerekt parkgebied dat aan de grens van de drukke zone rondom de CO ligt. Deze route wordt beurtelings en tot tweemaal toe doorkruist door de waterbarrières en de buurtontsluitingswegen van de buurten C en E. Links van ons zien wij de bestaande hoogbouw van buurt F aan de overkant van de CO, gemaskeerd door kantoren en diensten tot een maximum hoogte van 5^oTagen (niet meer dan 500 m² van deze hoogte), en - aan deze zijde van de CO een drietal tot 8 verdiepingen hoge torenflats.

Voorbij de buurtontsluitingsweg van buurt E verrijst links voor ons uit, een zeer hoog torengedouw van maximaal 13 verdiepingen, dat vrijwel in de as van de CO tussen twee watervlakten op dramatische wijze het centrum van de wijk merkeert en een tegenwicht vormt van de hoge woongebouwen van buurt F-.

Voorbij de tweede waterbarrière zien we aan de overkant van de CO ~~XXXXXXXX~~ het wijk-winkelcentrum dat zich aan deze kant van de CO voortzet zodra we de buurtontsluitingsweg van buurt C gepasseerd zijn. Het fiets-voetpad voert ~~om~~ hier tussen gebouwen met een (links) winkel- en (rechts) sociaal-culturele bestemming.

De groenstrook waardoor het pad tot nu toe ging eindigt hier bij een crèche-kinderspeelplaats waar bezoekers van het centrum van de wijk hun kinderen kunnen achterlaten.

Voorbij de crèche ligt een gebied van ca 2 ha voor sociaal-culturele voorzieningen, zoals een wijkgebouw, verenigingsgebouwen, café-restaurant, sociaal-culturele instituten.

Het pad leidt daarna over een brug naar buurt A en gaat daar over in de gewone openbare weg. Links strekt zich totaan de Vlaardinger-vaart een wijkscholencomplex uit met een buurtparkje en omgeven door een rondweg die de beëindiging vormt van de CO.

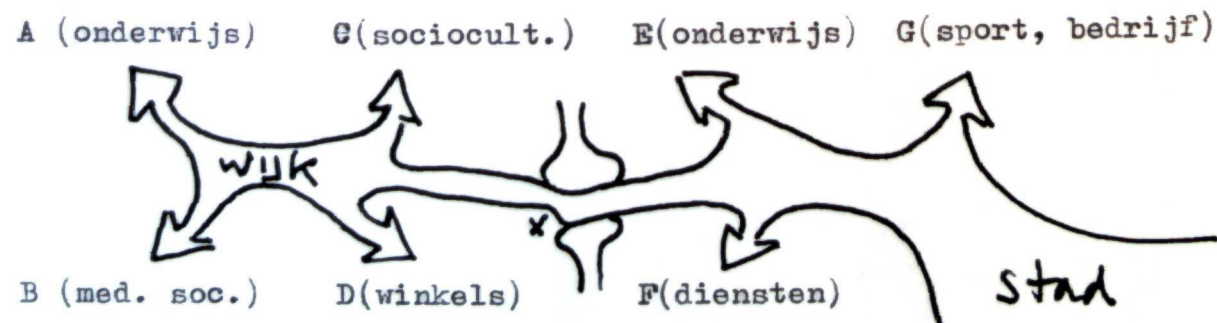
Door het parkje loopt een water dat uitkomt in het buitengebied en het woongebied van buurt A in tweeën deelt. Het water tussen beide delen heeft een grachtachtig karakter en markeert het centrum van de buurt. Dit centrum is bebouwd met gesloten bouwblokken en ligt aan een uitloper van het buitengebied binnen de bebouwde kom en biedt een uitzicht op het buitengebied.

Van hieruit zijn verschillende recreatiegebieden bereikbaar en leidt een fiets-voetpad naar Midden-Delfland.

Twee delen vandeze buurt zijn op aparte tekeningen bij wijze van voorbeeld uitgewerkt.

Terugkerend naar het centrum van de wijk, zien wij tussen de gronden, bestemd voor medisch-sociale zorg, sociaal-culturele voorzieningen, winkels en parkgebied, een "woongebied, 40 % kleine woningen". Dit gebied is vooral bestemd voor alleenstaanden die - hetzij in verband met hun leeftijd, hetzij als gevolg van hun werktijden, baat hebben bij de nabijheid van deze voorzieningen.

De functionele differentiatie van de wijk sluit aan op die van de stad. Langs de CO en haar uitlopers ligt een reeks van voorzieningen, die opklimt van buurt- via wijk- tot stadsniveau, zodat de gebruiker overeenkomstig de stand van zijn behoeften zich door een stedelijkheidsgradiënt kan bewegen. De verschillende buurten hebben elk hun eigen functie in deze opbouw, zoals besproken in hoofdstuk E, §. Deze functionele differentiatie kan men als volgt in beeld brengen:



G PLANVOORSCHRIFTEN

Zoals het voorgaande hoofdstuk een globale indruk van het plan gaf, geven de planvoorschriften een meer preciese beschrijving die als één geheel moeten worden beschouwd met de plankaarten.

De nieuwe, bij dit plan ontwikkelende methoden tot het vastleggen van woningtypen, bouwhoogten en dichtheid, zijn te vinden in de algemene voorschriften (paragraaf A en B van hoofdstuk II), de meer traditionele functie-aanduidingen volgen daarna (paragraaf C).

Het eerste heeft betrekking op de structuurkaart, het tweede op de functiekaart.

VOORSCHRIFTEN BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

" NOORDHOLY "

HOOFDSTUK I INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 1. Begripsbepalingen

Deze voorschriften verstaan onder:

- a. het plan: het bestemmingsplan "Noordholy", dat bestaat uit een structuurkaart en een functiekaart, beide met bijbehorende verklaring en toegevoegde tekeningen, en deze voorschriften;
- b. ander-bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- c. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;
- d. ander-werk: een werk, geen bouwwerk zijnde;
- e. agrarisch bedrijf: het akker- en/of weidebouw-, het veehouderij- (inclusief mesterij, pluimveehouderij en pelsdierfokkerij), het groenteteelt-, het bloemisterij-, het bosbouw- en het boomkwekerij-, het champignonkwekerijbedrijf;
- f. detailhandel: de bedrijfsmatige verkoop van goederen direct voor particulier verbruik en/of gebruik.
- g. woon-caravan: een gebouw, dat kenmerken heeft van een mobiele verblijfseenheid, doch niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen; hieronder is niet begrepen een woonwagen in de zin van de woonwagenwet;
- h. reis-caravan: een voor mensen normaal toegankelijke besloten verblijfseenheid op wielen, bestemd om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grotere afstanden, als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen.

ARTIKEL 2. Wijze van meten.

Bij toepassing van de bepalingen van het plan wordt als volgt gemeten:

- a. inhoud van een gebouw: tussen de buitenwerkse gevelvlakken ^{haken en schuifdeuren} en dakvlakken en vloer van de begane grond;
- b. bebouwd oppervlak: de som van de oppervlakten van alle bouwwerken in het beschouwde gebied, die men verkrijgt door loodrechte projectie van deze bouwwerken op de begane grond;

- c. bedekt oppervlak: de som van de oppervlakten van alle bouwwerken in het beschouwde gebied, die men verkrijgt door een horizontale doorsnede op 2,10 meter boven de begane grond, met dien verstande dat nooit minder dan 80 % van het bebouwd oppervlak wordt gerekend.
- d. bouwhoogte: van het hoogste punt van een bouwwerk (uitgezonderd schoorstenen, torens, masten en windvanen) tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;
- e. goothoogte: van de snijlijn van enig dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak tot aan een gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse.

HOOFDSTUK II VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN

PARAGRAAF A Algemene voorschriften omtrent bebouwing.

ARTIKEL 3. Het bedekte oppervlak.

- 1 Tenzij uitdrukkelijk in één der artikelen onder paragraaf C anders gesteld, mag geen bouwwerk worden gebouwd, indien, met inachtneming van het gestelde in lid 2 en 3, het door dit ~~gan~~ bouwwerk bedekte oppervlak de door de bebouwingspunten op de structuurkaart aangegeven waarde overschrijden. Hierbij moeten de ten tijde van het van kracht worden van dit plan bestaande bouwwerken in mindering worden gebracht op de aangegeven waarde.
- 2 Een bebouwingspunt op de structuurkaart heeft tot 30 meter uit het hart van dit punt gemeten, een waarde van 100 m² bedekt oppervlak, al of niet verdeeld over verschillende ~~terreinen en~~ bestemmingen.
- 3 Dat deel van de waarde van een bebouwingspunt dat in aanmerking moest worden genomen bij een verleende bouwvergunning, mag behoudens intrekking van die bouwvergunning, niet nog eens bij de verlening van een bouwvergunning voor een nieuwe aanvraag voor het verkrijgen van een bouwvergunning in aanmerking worden genomen.

- 4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het in lid 1 bepaalde, met dien verstande dat zij de werking van een bebouwingspunt zoals bedoeld in lid 2, kunnen verruimen tot maximaal 100 meter uit het hart van dit punt.
- 5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het in artikel 36 gestelde, het plan te wijzigen, met dien verstande dat zij maximaal 100 bebouwingspunten, zoals aangegeven op de structuurkaart kunnen verplaatsen over een afstand van ten hoogste 300 meter.

ARTIKEL 4. De bouwhoogte.

- 1 Voor zover een bouwwerk het door haar bedekte oppervlak in de zin van artikel 3 ontleent aan een bebouwingspunt van een bepaald type, mag zijn bouwhoogte niet meer bedragen dan de bij dat type behorende bouwhoogte, zoals omschreven in lid 2.
- 2 De bij de bebouwingspunten van het type A, B, C, D, E en F behorende bouwhoogten in meters zijn, in dezelfde volgorde:
3,40 en 5,50 en 8,90 en 14,40 en 23,30 en 37,70.
- 3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het in lid 1 bepaalde, met dien verstande dat zij bouwhoogten kunnen toestaan tot een maximum van het eerstvolgende type uit de reeks van lid 2 ten opzichte van het type waaraan het bouwwerk haar bedekte oppervlak in de zin van lid 1 ontleent.

ARTIKEL 5. De isolatiewaarde.

- Hand gehouden
mogelijk te maken*
- 1 De woningen die in het plangebied binnen verschillende bestemmingen gebouwd worden, moeten gekenmerkt worden door een isolatiewaarde zoals bedoeld in lid 2, die ten hoogste drie eenheden afwijkt van de waarde die op de structuurkaart staat aangegeven voor de zone waarin zij zich bevinden.
 - 2 Als isolatiewaarde van een woning wordt beschouwd de som van de rangnummers van eigenschappen zoals omschreven in lid 3, waaraan deze woning voldoet.
 - 3 De eigenschappen zoals hieronder in a t/m 1 zijn omschreven, hebben in dezelfde volgorde het rangnummer 1 t/m 12:

a. Vrije stand.

Een woning wordt als vrijstaand beschouwd wanneer haar ^{grens}~~gevel~~ vlakken op geen enkel punt met een belendend bouwwerk samenvallen.

b. Twee-onder-één-kap, schakelbungalow.

Tot deze categorie wordt een woning gerekend wanneer minder dan 350% van haar ^{grens}~~gevel~~ oppervlak samenvalt met een belendend bouwwerk.

c. Lage voorgevel, doorlopend dakvlak.

Tot deze categorie mag een woning worden gerekend, wanneer minder dan 40 % van het buitenoppervlak vertikaal is en méér dan 60 % tot het dakvlak gerekend mag worden.

d. Rijenwoning.

Tot deze categorie wordt gerekend een woning waarvan meer dan 60 % van haar verticale ^{grens}~~gevel~~ oppervlak samenvalt met dat van belendende bouwwerken.

9. Gesloten achterterrein.

Een woning wordt beschouwd te liggen aan een gesloten achterterrein, en behoort daarmee tot deze categorie, wanneer tenminste 15 % van haar verticale grensvlak grenst aan een terrein van ten minste 1500 m² met als kenmerken:

- voor minder dan 7 % openbaar toegankelijk;
- behoudens ten hoogste twee toegangen van maximaal 1,20 meter breed aan de zijde der openbare weg, tot tenminste 3,40 meter boven het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse geheel omsloten door gebouwen, niet bestemd voor gebruik als bedoeld in artikel 1 van het Hinderbesluit van 30 januari 1953, Stb. 36 en haar latere wijzigingen. →

f. Patiowoning.

Tot deze categorie kan men rekenen een woning met een tot tenminste 2,10 meter bouwhoogte geheel omsloten buitenruimte van minimaal 25 m², waarvan de grenzen voor tenminste 60 % horizontale lengte bestaan uit het buitengeveloppervlak van deze woning.

↑ e. Voortuin-met-schuur.

Tot deze categorie behoren de woningen die door een erf met opstallen van de openbare weg gescheiden zijn, met dien verstande dat het erf, vanaf de weg gerekend, tussen perceelgrens en voorgevel minstens 6 meter moet zijn en de opstallen tenminste 65 % van de breedte tussen de zijdelingse perceelgrenzen tot een hoogte van minimaal 2,10 meter boven ~~het~~ gemiddelde afgewerkte terreinhoogte ter plaatse moet beslaan.

h. Souterrain of splitlevel.

Tot deze categorie worden gerekend, woningen die, voor zover zij niet tot de categorieën i, j en k horen, aan de zijde van de openbare weg geen vertrekken hebben waarvan het vloerpeil minder dan 1,30 meter verschilt met het trottoirpeil.

i. Drive-in-woning.

Wanneer de woning aan de zijde der openbare weg ter hoogte van het trottoirpeil geen andere vertrekken ^{met uitzondering} heeft dan een autobergplaats en een vertrek van ten hoogste 2,10 meter breedte (gerekend evenwijdig aan de as van de weg), en wanneer het vloerpeil van de andere vertrekken aan de zijde van de openbare weg zich tenminste 2,10 meter boven het trottoirpeil bevinden, dan kan deze woning, voor zover zij niet tot de categorieën j en k behoren, als drive-in-woning beschouwd worden.

j. Stedelijk dak.

Indien de gehele woning tenminste 2,60 meter boven het maaiveld gesitueerd is, en meer dan 50 % van de begane grond openbaar toegankelijk, dan wordt de woning tot deze categorie gerekend.

k. Etagewoningen met niet-woonbestemming op de begane grond.

Indien de gehele woning tenminste 2,60 meter boven het maaiveld gesitueerd is, en ~~meer~~ van de begane grond minder dan 15 % openbaar toegankelijk, dan wordt deze woning tot deze categorie ~~meer~~ gerekend.

l. Smalle, diepe woning.

Indien de gevelbreedte aan de zijde van de openbare weg minder dan 40 % bedraagt van de totale diepte van de woning, gemeten loodrecht op de as van de weg, dan kan deze woning tot deze categorie gerekend worden.

PARAGRAAF B Algemene voorschriften omtrent ander gebruik.

ARTIKEL 6 Onbebouwd terrein.

Geen bouwwerken met een grotere bouwhoogte dan 2,40 meter mogen worden opgericht in gebieden die op de structuurkaart staan aangegeven als onbebouwd terrein.

ARTIKEL 7 Routes.

- 1 De op de structuurkaart als route aangegeven lijnen moeten bij nadere uitwerking van het plan zoals bedoeld in artikel 37 met inachtneming van het in lid twee gestelde, worden beschouwd als de hartlijn van een verkeersweg met een profiel zoals bij het type van de route op de structuurkaart is vastgesteld.
- 2 De route mag bij de uitwerking als bedoeld in lid 1 ten opzichte van de in het plan getekende route, maximaal 30 meter worden verplaatst, mits hierdoor de continuïteit van de route niet wordt verstoord, en geen bouwwerken binnen haar profiel vallen.
- 3 Geen bouwwerken mogen worden opgericht binnen een afstand van 30 meter van een op de structuurkaart getekende route, vermeerderd met de helft van haar maximale profielbreedte zoals voor het type van deze route op de structuurkaart is afgebeeld, vóórdát de in lid 1 bedoelde uitwerking is tot stand gekomen.
- 4 Na totstandkoming van de in lid 1 bedoelde ~~verkeerswegen~~ uitwerking, gelden de daarin als verkeersweg aangegeven gronden in de zin van lid 1, als onbebouwd terrein zoals bedoeld in artikel 6.

ARTIKEL 8 Fiets-voetpad.

- 1 De op de functiekaart als fiets-voetpad aangegeven lijnen zijn bestemd als routes zoals bedoeld in artikel 7, met dien verstande, dat verkeerswegen waarvan zij de hartlijn voorstellen, met inachtneming van lid 2, 3 en 4, uitsluitend bestemd zijn voor gebruik door voetgangers en wielrijders.
- 2 De in lid 1 bedoelde verkeerswegen moeten voor zover mogelijk door een strook van tenminste 1 meter gescheiden zijn van verkeerswegen die bestemd zijn voor ander gebruik dan bedoeld in lid 1.

- 3 Van de bestemmingen waarvan de in lid 1 bedoelde verkeerswegen deel uitmaken, moet bij uitwerking als bedoeld in artikel 37 tenminste 3 m² per strekkende meter verkeersweg als bedoeld in lid 1, worden gereserveerd.
- 4 De in lid 1 bedoelde verkeerswegen mogen overigens incidenteel worden gebruikt door andere voertuigen dan rijwielen, voor zover dat noodzakelijk is voor ontwikkeling, onderhoud, beheer of herstel van de bestemmingen waarvan deze verkeerswegen deel uitmaken.

ARTIKEL 9. Algemene gebruiksbepaling.

- 1 Het is verboden gronden en opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, behoudens het gestelde in artikel 39.
- 2 Het onder 1 gestelde verbod geldt niet indien en voor zover het planologische relevante gebruik elders bij ~~wet~~ de wet is geregeld.
- 3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling van het onder 1 gestelde verbod verlenen overeenkomstig artikel 35.

PARAGRAAF C. Voorstellen ^{chrijften} omtrent de afzonderlijke bestemmingen.

ARTIKEL 10. Natuurgebied.

- 1 De op de functiekaart voor Natuurgebied aangewezen gronden, alsmede de volgens dit artikel mogelijke bouwwerken en andere werken zijn nader bestemd voor de ontwikkeling, het behoud, beheer of herstel van natuurlijke levensgemeenschappen en voor de waterbeheersing.
- 2 Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen:
 - a uitsluitend ~~bouwwerken~~ ^{ontgravingen} ten behoeve van waterlopen tot een maximum van 3000 m² wateroppervlak worden uitgevoerd;
 - b ten behoeve van de ontsluiting uitsluitend ophogingen van minder dan 3 meter breed en tot een totale lengte van maximaal 1 kilometer worden aangebracht;
 - c ten behoeve van de in lid 1 bedoelde functies niet meer dan 2000 m² grond op het oorspronkelijk aanwezige oppervlak worden aangebracht;
 - d uitsluitend andere-bouwwerken van geringe omvang ten behoeve van de in lid 1 bedoelde functies worden gebouwd, zoals terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 1,5 meter;

d uitsluitend andere-bouwwerken van geringe omvang ten behoeve van de in lid 1 bedoelde functies worden gebouwd, zoals terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 1,5 meter;
e uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de in lid 1 bedoelde functies worden gebouwd overeenkomstig Artikel 3 t/m 6, alsmede twee woningen.

3 Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden, met uitzondering van het in lid 2 gestelde, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a afgraven, egaliseren, aanvullen of ophogen van gronden;
- b werken of werkzaamheden welke wijziging van de, bij het van kracht worden van het plan, bestaande waterhuishouding of de (grond) waterstand beogen of ten gevolge hebben;
- c het aanleggen en/of inrichten van havens en staanplaatsen voor tenten en caravans en het aanbrengen van de hierbij horende voorzieningen;
- d het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e het aanleggen van wegen, paden, banen, parkeergelegenheden, los- en laadplaatsen, aanlagsteigers, oeverbeschoeiingen, kaden, opslag- en stortplaatsen;
- f verwijderen van gewassen.

4 Het in lid 3 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de in lid 1 genoemde functies.

ARTIKEL 11. Bos.

1 De op de functiekaart voor Bos aangewezen gronden alsmede de volgens dit artikel mogelijke bouwwerken en andere werken zijn nader bestemd voor de ontwikkeling, het behoud, beheer of herstel van een levensgemeenschap van houtige gewassen met de daarbij spontaan ontwikkelende andere begroeiing.

2 Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen:

- a uitsluitend ten behoeve van waterlopen ontgravingen met een maximum breedte van 1 meter wateroppervlak worden uitgevoerd;
- b ophogingen ten behoeve van de ontsluiting uitsluitend in de zin van artikel 8 worden aangebracht.

- c behalve het in b gestelde uitsluitend ophogingen ten behoeve van de in lid 1 genoemde functies worden aangebracht;
 - d uitsluitend andere-bouwwerken van geringe omvang ten behoeve van de in lid 1 bedoelde functies worden gebouwd, zoals terreinafscheidingen ten een hoogte van maximaal 1,5 meter;
 - e uitsluitende bouwwerken ten behoeve van de in lid 1 bedoelde functies worden gebouwd overeenkomstig Artikel 3 t/m 6.
- 3 Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden, met uitzondering van het in lid 2 gestelde, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a afgraven, egaliseren, aanvullen of ophogen van gronden;
 - b werken of werkzaamheden welke wijziging van de, bij het van kracht worden van het plan, bestaande (grond)waterstand beogen of ten gevolge hebben;
 - c het aanleggen en/of inrichten van havens en staanplaatsen voor tenten en caravans en het aanbrengen van de hierbij behorende voorzieningen;
 - d het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, anders dan voor terrassen, kleine wegen en paden in tuinen en open erven;
 - e het aanleggen van wegen, paden, banen, parkeergelegenheden, los- en laadplaatsen, aanlegsteigers, oeverbeschoeiingen, kaden, opslag- en stortplaatsen;
 - f het verwijderen van gewassen en/of houtopstanden.
- 4 Het in lid 3 vervatte verbod geldt niet voor:
- a werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de in lid 1 genoemde functies;
 - b werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis.
- 5 De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 3 zijn in strijd met het bestemmingsplan, wanneer hierdoor of ten gevolge hiervan de schaal van het landschap wordt vergroot, het landschap een meer open karakter zou krijgen, en zulks door het stellen van voorwaarden niet kan worden voorkomen.

ARTIKEL 12. Agrarisch productiegebied.

1 de op de kaart als Agrarisch productiegebied aangewezen gronden, alsmede de volgens dit artikel mogelijke bouwwerken, zijn bestemd voor de agrarische productie.

2 Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend:

a bedrijfsbouwwerken, alsmede bedrijfswoningen worden gebouwd voor de uitvoering van een agrarisch bedrijf en kennelijk voor dat doel bestemd, overeenkomstig het in paragraaf A en B gestelde;

b in afwijking van het in artikel 3 gestelde hulpgebouwen ten dienste van de agrarische productie worden gebouwd, welke in verband met de agrarische ~~productie~~ bedrijfsvoering niet binnen een straal van 100 meter rondom de in artikel 3 bedoelde bebouwingspunten geplaatst kunnen worden, zoals melkstallen, open kapschuren en schuilgelegenheden, geen voertuigen zijnde, met dien verstande dat de oppervlakte per gebouw maximaal 200 m² en de bouwhoogte maximaal 5,5 meter mogen bedragen, en hun gezamenlijke oppervlak niet mag uitgaan boven ~~de in artikel 3~~ de 3000 m²;

c andere-bouwwerken van geringe omvang worden gebouwd, ten dienste van de agrarische productie, zoals terreinafscheidingen, voerbakken en waterpompen met een hoogte van maximaal 1,5 meter;

3 Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a afgraven, egaliseren, aanvullen of ophogen van gronden;

b het aanleggen van havens en staanplaatsen voor tenten en caravans en het aanbrengen van de hierbij behorende voorzieningen;

c het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, anders dan voor terrassen, kleine wegen en paden in tuinen en open erven;

d het aanleggen van wegen, paden, banen, parkeergelegenheden, los- en laadplaatsen, aanlegsteigers, oeverbeschoeiingen, kaden, opslag- en stortplaatsen;

e verwijderen en/of planten van houtige gewassen;

f werken of werkzaamheden welke wijziging van de, bij het van kracht worden van het plan, bestaande waterhuishouding of de (grond) waterstand beogen of ten gevolge hebben.

4 Het in lid 3 vervatte verbod geldt niet voor:

- a werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de in lid 1 genoemde functie;
- b werken en werkzaamheden indien en voor zover daarvoor een vergunning is vereist ingevolge de ontgrondingenwet;
- c werken en werkzaamheden, welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- d werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis.

ARTIKEL 13. Woongebied.

- 1 De op de functiekaart als woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, met dien verstande dat de bebouwing slechts mag plaats vinden overeenkomstig de uitwerking door burgemeester en wethouders van deze bestemming als bedoeld in artikel 37, zulks met inachtneming van de leden 2 en 3 van dit artikel.
- 2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen bij de uitwerking van dit plan geen andere gebouwen worden toegelaten dan:
 - a woningen;
 - b woningen met een bedrijfsruimte van maximaal $\frac{1}{3}$ van de totale woninginhoud, dit met inachtneming van lid e, en kennelijk niet bestemd voor een bedrijf in de zin van het Hinderbesluit;
 - c bijgebouwen, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van deze bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 15 m^2 per woning;
 - d gebouwen ten behoeve van gewoon lager- en kleuteronderwijs tot een maximum van 1000 m^2 grondoppervlak per 100 woningen;
 - e gebouwen en woningen met een bedrijfsruimte ten behoeve van de detailhandel en/of horecavestiging tot een maximum van 200 m^2 bedrijfsvloeroppervlak per 100 woningen;
 - f gebouwtjes voor blok- en wijkverwarming, transformator- en gasregulateurstations,abri's, publieke toiletgebouwtjes, berg-ruimten voor gereedschappen t.b.v. plantsoenonderhoud en schuilgebouwtjes bij kinderspeelplaatsen, met een bebouwde oppervlakte van maximaal 25 m^2 en een goothoogte van maximaal 3,4 meter;
 - g autoboxen, met een goothoogte van maximaal 2,40 meter.

- 3 De niet voor bebouwing in aanmerking komende gronden mogen overeenkomstig de uitwerking van dit plan door burgemeester en wethouders slechts worden gebruikt voor:
- a verkeersdoeleinden, waaronder te verstaan de voor een goede ontsluiting van de woonbuurten benodigde en voor motorrijtuigen geschikte verzamelwegen, alsmede woonstraten, woonerven, fiets- en voetpaden; dit met inachtneming van het gestelde in artikel 7;
 - b parkeerplaatsen en parkeerstroken, parkeervakken, parkeerterreinen of parkeererven;
 - c openbaar groen;
 - d tuin of erf met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken;
 - e speelplaatsen met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken;
 - f water, voor zover nodig ten behoeve van een goede waterhuishouding of voor zover deel uitmakende van de inrichting van openbaar groen of ter verbetering van de woonomgeving.

ARTIKEL 14 Woongebied, 40 % kleine woningen.

Voor de op de functiekaart als "woongebied, 40 % kleine woningen" aangewezen gronden, geldt het gestelde in artikel 13, met dien verstande dat minimaal 40 % van de bebouwde oppervlakte in dit gebied bestemd is voor woningen met minder dan 3 verblijfseenheden in de zin der voorschriften en werken voor het ontwerpen van woningen 1965, alsmede dat het aantal dezer woningen ~~niet~~ wordt afgetrokken van het aantal waaruit het maximum grondoppervlak als bedoeld in artikel 13 lid 2 sub d wordt berekend.

ARTIKEL 15 Woongebied, kantoren en diensten toegestaan.

Voor de op de functiekaart als "Woongebied, kantoren en diensten toegestaan" aangewezen gronden, geldt het gestelde in artikel 13, met dien verstande, dat bij uitwerking van dit plan ook gebouwen en andere bouwwerken, die blijkens hun aard en indeling kennelijk zijn bestemd voor gebruik als kantoor, en/of voor gebruik door c.q. ten behoeve van instellingen ter zake van openbaar bestuur en openbare dienstverlening, zijn toegestaan.

ARTIKEL 16. Woongebied, kassen toegestaan.

- 1 Voor de op de functiekaart als "woongebied, kassen toegestaan" aangewezen gronden, geldt het gestelde in artikel 13, met dien verstande, dat ~~ook~~ bij de uitwerking van dit plan ook bedrijfsgebouwen waarvan dakvlakken en gevels voor meer dan 90 % van hun buitenoppervlak uit glas bestaan, en die blijkens hun aard en indeling kennelijk zijn bestemd voor het kweken van gewassen onder glas, zijn toegestaan.
- 2 Een bouwvergunning voor de in lid 1 bedoelde bedrijven mag eerst dan worden verleend wanneer diepgaand onderzoek is gedaan naar de mogelijkheden van:
- a het gebruik van warme, afgewerkte ventilatielucht uit nabijgelegen hoge woongebouwen in de in lid 1 bedoelde bedrijfsgebouwen en omgekeerd;
 - b de verkoop van de in deze bedrijfsgebouwen gekweekte producten ter plaatse.

ARTIKEL 17. Water.

- 1 De op de functiekaart voor "water" aangewezen gronden, alsmede de volgens dit artikel mogelijke bouwwerken, zijn bestemd voor de beheersing van de grondwaterstand, en voor zover hiermee niet in strijd, voor waterrecreatie en oever-recreatie.
- 2 De in lid 1 bedoelde gronden moeten binnen een afstand van 30 meter vanaf hun grens een waterloop hebben die voldoet aan de volgende eisen:
- a tenminste 2 meter breed;
 - b tenminste 1 meter diep over de onder a bedoelde breedte;
 - c niet door bruggen overkluist met een kleinere grootste doorvaart-hoogte dan 1,50 meter.
- 3 In, op en boven de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere-bouwwerken met een hoogte van maximaal 3,40 meter worden gebouwd:
- a voor het behoud, de beheersing of het herstel van de grondwaterstand, zoals kleine sluizen, stuwen, pompen, oever~~verbindingen~~-beschoeiingen en andere waterbouwkundige voorzieningen;
 - b ter verbinding van aangrenzende gronden;
 - c ten behoeve van de water- en oever-recreatie zoals aanlegsteigers voor roeiboten.

- ARTIKEL 18. Parkgebied.
- ARTIKEL 19. Passieve recreatie.
- ARTIKEL 20. Volkstuinen.
- ARTIKEL 21. Kampeerterrein.
- ARTIKEL 22. Actieve recreatie.
- ARTIKEL 23. Sport.
- ARTIKEL 24. Sociaal-culturele voorzieningen.
- ARTIKEL 25. Begraafplaats.
- ARTIKEL 26. Onderwijs.
- ARTIKEL 27. Crèche-kinderspeelplaats.
- ARTIKEL 28. Winkels.
- ARTIKEL 29. Medisch-sociale zorg.
- ARTIKEL 30. Kantoren.
- ARTIKEL 31. Bedrijven type A.
- ARTIKEL 32. Bedrijven type B.
- ARTIKEL 33. Verkeer.
- ARTIKEL 34. Parkeren.

HOOFDSTUK III OVERIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 35. Algemene vrijstellingsbepalingen.

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan;
 - a voor de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, dienstgebouwtjes ten behoeve van onderhoud of gebruik van openbaar groen, wegen en speelplaatsen, voor zover deze gebouwtjes geen grotere oppervlakte hebben dan 20 m² en geen grotere goothoogte dan 3,40 m;;
 - b indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van straten, vorm of indeling van kruispunten, pleinen, groenstroken of bouwstroken en ligging van bebouwingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangewezen slechts van geringe betekenis is;
 - c voor afwijkingen ten aanzien van de grenzen der bestemmingen, mits deze afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 30 meter uit het hart van deze grenzen.
- 2 Een in lid 1 bedoelde vrijstelling kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of aangrenzende bebouwing in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met de bepalingen van het plan en/of in dien op enig aangrenzend terrein de realisering van het plan wordt belemmerd en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vrijstelling kan worden voorkomen.
- 3 Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld bezwaren in te dienen tegen het voornemen om vrijstelling te verlenen als bedoeld in lid 1, onder a. Bij de beslissing omtrent het verlenen van vrijstelling worden de belangen van derden afgewogen.

ARTIKEL 36. Wijzigingsbevoegdheid.

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor zover het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt en voorts met inachtneming van de in het tweede lid neergelegde grenzen en de in het derde lid omschreven procedure.
- 2 De in het eerste lid van dit artikel bedoelde wijziging van het plan kan geschieden in dier voege dat:
 - a de op de ~~plankaart~~^{functies} met betrekking tot de verschillende bestemmingen aangegeven begrenzingen onderling worden gewijzigd mits de geldende grens van de naar oppervlakte kleinste der te wijzigen bestemmingen met niet meer dan 10 % van de oppervlakte van die bestemmingen wordt overschreden;
 - b de in artikel 3 bedoelde bebouwingpunten overeenkomstig de beperkingen in lid 5 van dat artikel worden verplaatst;
 - c de in artikel 5 lid 1 bedoelde zones door een grensverlegging van maximaal 100 meter worden veranderd.
- 3 Alvorens tot vaststelling van een planwijziging als bedoeld in dit artikel over te gaan stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid om bezwaren tegen die voorgenomen wijziging in te dienen bij hun college.

ARTIKEL 37. Uitwerking.

Alvorens tot uitwerking van het plan als bedoeld in hoofdstuk II over te gaan stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid om bezwaren in te dienen bij hun college.

HOOFDSTUK IV STRAF- EN OVERGANGSBEPALINGEN, CITEERTITEL.

ARTIKEL 38. Strafbepaling.

ARTIKEL 39. Overgangsbepaling omtrent bouwen.

ARTIKEL 40. Overgangsbepaling omtrent het gebruik van bebouwing.

ARTIKEL 41. Overgangsbepaling omtrent ander gebruik van gronden.

ARTIKEL 42. Citeertitel.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bij het bestemmingsplan "Noordholy", 1975".

De artikelen 38 t/m 41 stemmen letterlijk overeen met de artikelen 30 t/m 33 op pag II-Bijl.c-19 en 20 van de "Handleiding voor de ruimtelijke ordening in gemeentelijk verband", bijgewerkt tot juli 1975, van het NIROV.

H TERUGKOPPELING

In de inleiding werd als doelstelling genoemd oecologische principes ontwerpenderwijs te ontwikkelen. Deze oecologische principes werden in het hoofdstuk "uitgangspunten en doelstellingen" (pag. 9) ingebracht in de vorm van twee centrale doelstellingen voor het gebied: functionele én structurele differentiatie. De functionele differentiatie werd uitgewerkt in de programmatische paragrafen 1 t/m 5 van hoofdstuk E, de structurele differentiatie in de paragrafen 6 t/m 8 van datzelfde hoofdstuk. De functiekaart toont 25 functies, overeenkomstig het programma (met een afwijking van ten hoogste $1/2$ ha per plancategorie) verdeeld over een ruimte van ca 4 km^2 ~~gebied~~ volgens oecologische maatstaven verantwoord. De functionele differentiatie mag derhalve bevredigend genoemd worden. Veel moeilijker bleek het probleem van de structurele differentiatie. Criteria ontwikkelen voor structurele differentiatie betekende tegelijkertijd een "wijze van meten" ontwikkelen, een methode dus, en niet alleen van opmeten, maar ook van uitmeten, een planningsmethode dus.

Het probleem van de ontwerpcriteria ten aanzien van structurele differentiatie bleek geheel congruent met de vraag naar een methode om op grote schaal iets vast te leggen van de structurele differentiatie van een gebied. Dat wilde zeggen dat voor ons doel de wijze van vastleggen zoals dat gebeurt in een gedetailleerd bestemmingsplan te star was, en zoals dat gebeurt in een globaal bestemmingsplan te globaal. Wij zochten naar een methode om iets over de bebouwing te zeggen dat inlag tussen het precieze tekenen en het noemen van een getal zoals bouwhoogte of bebouwingspercentage van een heel gebied. Voor drie categorieën van structurele differentiatie zijn wij hierin geslaagd: de woningtypologie in verband met de isolatiewaarde, de bouwhoogte en bebouwingsdichtheid. De laatste twee categorieën konden in bebouwingpunten worden samengevat met voldoende stringentie en soepelheid voor verdere architectonische uitwerking, echter, de structuurkaart is wat dit betreft nog verre van voltooid. Dit had zijn reden

in een gebrek aan ervaring in het hanteren van de nieuwe figuur van bebouwingspunten. In feite verkeren wij nog in het stadium waarin eerst de verkaveling gedetailleerd moet worden uitgetekend, vervolgens in bebouwingspunten geanalyseerd, waarna deze analyse als plan gepresenteerd wordt. Pas na veel analyses, ook van bestaande wijken in bebouwingspunten, valt de nodige vaardigheid te verwachten om de bebouwingspunten zonder meer te kunnen hanteren, en de gevolgen van bepaalde groeperingen te kunnen overzien. Inmiddels hebben wij met de bebouwingspunten een instrument ontwikkeld waarmee zowel geanalyseerd als ontworpen kan worden, waarmee zowel onderzoeker als tekenaar kunnen communiceren, en aan dergelijke instrumenten bestaat een groot gebrek. De bebouwingspunten zeggen oneindig veel meer dan een ingetekend bebouwingspercentage en een in voorschriften vastgelegde maximale bouwhoogte, maar tegelijkertijd wordt de verkaveling slechts zeer globaal vastgelegd. Wij achten dit van grote betekenis voor de communicatie van stedenbouwkundige en architect, en voor een juistere taakafbakening tussen beide.

Het belangrijkste blijft echter de mogelijkheid om op stedenbouwkundig niveau iets vast te leggen op het gebied van de structurele differentiatie: de verscheidenheid van milieus onderling kan worden weergegeven zonder dat de grenzen van de bebouwing worden getekend. Niettemin blijft de strekking van de bebouwingspunten slechts een onderdeel van de totale differentiatie. De woningtypologie, zoals die tot uitdrukking komt in isolatiewaarden is een ander onderdeel, maar ook daarmee is de structurele differentiatie nog niet geheel achterhaald, wat dat betreft hebben wij de doelstelling van structurele differentiatie nog maar voor een deel gehaald.

De figuur van de isolatiewaarden kan nog worden geperfectioneerd, maar is op zich een uiterst belangrijk instrument waar het gaat om de bouwvorm te koppelen aan de situatie, de morfologie een oecologisch argument te verlenen. Dat argument heeft reeds te lang ontbroken in de stedenbouwkunde.

Taakstellingen voor de toekomst zijn dus onder meer: vaardigheid te verwerven met de nieuw gevonden instrumenten en uitbreiding van het instrumentarium voor die delen van de structurele differentiatie die ook nu nog ongrijpbaar zijn.