

Memo

Onderwerp: Toelichting planvorming Museumkwartier (t.b.v. sloop- en opruimwerkzaamheden)

Projectnummer: 51004204 (378353)

Referentienummer: 378353_plan v1-0 2021-09-01

Datum: 01-09-2021

1 Inleiding

In het Museumkwartier wordt door BPD Ontwikkeling vervangende nieuwbouw gepleegd op het Kwakkelstein complex. Dit terrein heeft tot begin 21^e eeuw m.n. visverwerkende industrie gehuisvest en zal in de komende jaren tot een woonbuurt tussen het stadscentrum en het (metro)station aan de Hoekse lijn transformeren.

Het plangebied omvat verschillende monumenten en is gelegen in het beschermd stadsgezicht van Vlaardingen. Voor de sloop van panden (zonder specifieke historische waarde) binnen het beschermd stadsgezicht moet aannemelijk gemaakt worden dat er vervangende nieuwbouw plaatsvindt die recht doet aan het beschermd stadsgezicht.

Deze notitie geeft hierop een toelichting. Dit omvat tevens de diverse plan-gerelateerde locatieonderzoeken.

Dit betreft de volgende onderdelen:

- Inzicht in de nieuwbouwplannen, d.w.z. de aanleiding van de sloop.
- Archeologisch onderzoek van de bodem van het plangebied.
- Bouwhistorie.
- Riolering (zorgplicht).

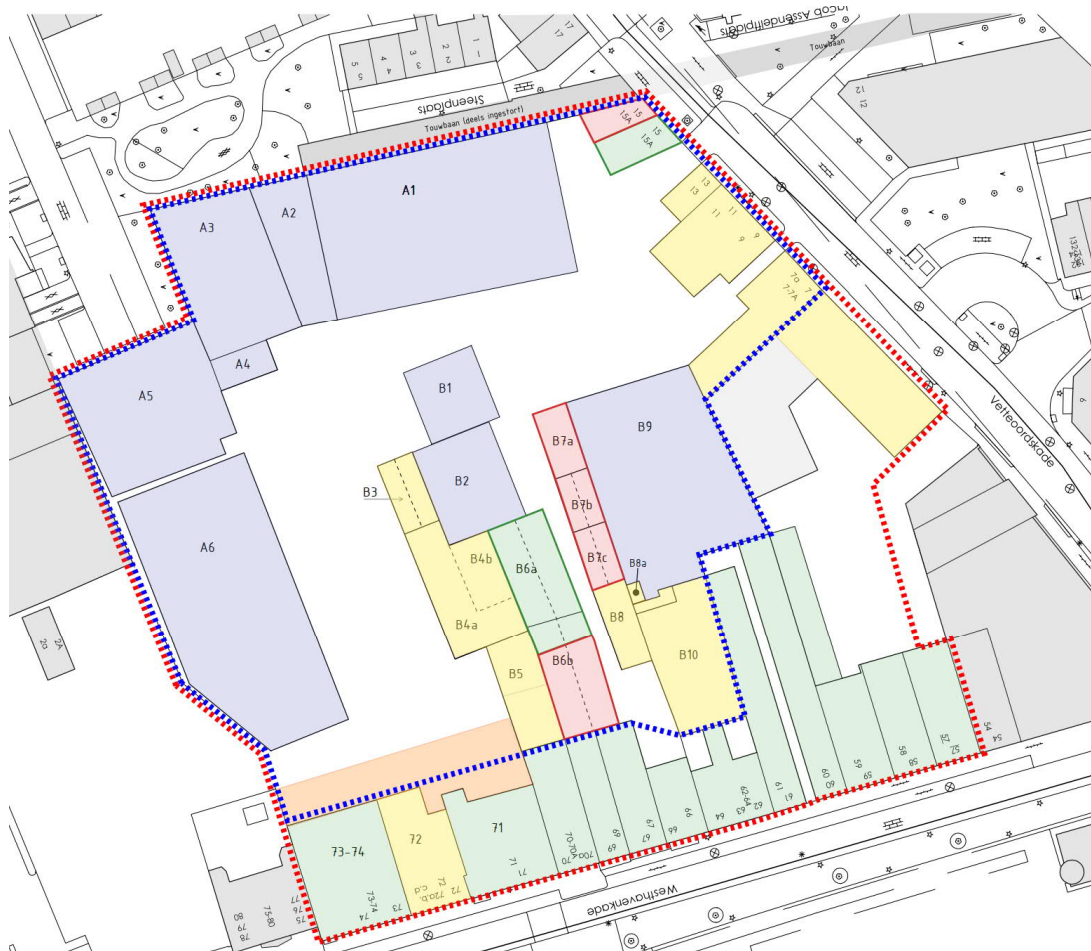


Afbeelding 1 Luchtfoto Museumkwartier (ca. 2019)

2 Plangebied

Het plangebied Museumkwartier is gelegen in de Vetteoordse polder en wordt omsloten door Westhavenkade, Vetteoordsekade, Touwbaan en Parallelweg. Vanaf de 17^e eeuw is er sprake van bebouwing langs de Westhavenkade. Het binnengebied is van het eind van de 19^e eeuw ontwikkeld als 'bedrijventerrein'. Dit hangt mede samen met de ingebruikname van de Hoekse Lijn met station Vlaardingen en de ontwikkelingen in de zeevisserij.

Op Afbeelding 2 is het plangebied (rood) met daarin het werkgebied (blauw) voor de sloop- en opruimwerkzaamheden aangegeven. De panden die in de planontwikkeling (zie 3) gehandhaafd blijven zijn met geel aangegeven.



Afbeelding 2 Plangebied (rood) met werkgebied sloop- en opruimingswerkzaamheden (blauw)

3 Bouwplannen: stedenbouwkundig plan en planning

De sloop- en opruimwerkzaamheden in het plangebied zijn onderdeel van de herontwikkeling van het 'Museumkwartier'. Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit voormalig 'Kwakkelstein' complex gelegen achter de Westhavenkade en de Vetteoordsekade.



Afbeelding 3 herbouw Museumkwartier (SP Blauw blz. 43)

Het Stedenbouwkundig Plan, inclusief tekening maaiveld en daken (Blauw, 2021), is als bijlage bij de aanvraag ingediend. Uit de bijgevoegde planning is geplande realisatie in de komende periode aangegeven.

4 Archeologisch onderzoek

Door Sweco Nederland is in 2020 aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd t.b.v. van de herontwikkeling van het gebied. Dit is afgestemd met de gemeente.

Naar aanleiding van het onderzoek zijn de voorwaarden voor de planontwikkeling aangegeven in de rapportage..

De rapportage van het aanvullend inventariserend veldonderzoek is als bijlage bij de aanvraag ingediend (kenmerk SWAR 2286, versie D1, d.d. 08-06-2020).

5 Sloopveiligheid

Veiligheid bij de sloop- en opruimwerkzaamheden heeft de hoogste prioriteit, zowel binnen als buiten het plangebied. Voor de werkzaamheden is een algemeen veiligheidsplan (conform Bouwbesluit art. 8.7) opgesteld. Hieraan wordt in de werkplannen van de aannemers nader invulling gegeven.

Voor de sloop van de panden is het uitgangspunt dat de werkzaamheden vanaf het binnenterrein (de achterkant van de panden) uitgevoerd worden, waarbij alleen de aan- en afvoer van materieel en materiaal en de werkzaamheden aan de Vetteoordsekade tot directe raakvlakken met de omgeving komen.

Een aandachtspunt bij de uitvoering van de werkzaamheden vormen daarnaast de aanwezige monumenten (in en rond het werkgebied). Hierbij worden werkmethode en beschermingsmaatregelen zodanig ingericht dat schade voorkomen wordt.

Een situatietekening is als bijlage bij de aanvraag ingediend.

6 Bouwhistorie

6.1 Bouwhistorische beschrijving

Voor de afzonderlijke panden is een objectbeschrijving opgesteld, waarbij de verschillende cultuurhistorische en bouwhistorische aspecten behandeld worden.

Bronnen hierbij zijn:

- Monumentenbeschrijving (voor zover van toepassing).
- Inventarisatie beeldbepalende panden in Vlaardingen (Stichting Dorp, Stad en Land 2012).
- Opnames en onderzoek naar de afzonderlijke panden.

Voor indifferente panden wordt aannemelijk gemaakt dat zij geen specifieke te behouden waarden hebben.

6.2 Te behouden onderdelen

Afhankelijk van het gebouw en de bouwkundige staat worden de vrijkomende materialen (1) hergebruikt in het plan, (2) verkocht door hergebruik door derden of (3) verwerkt als sloopafval. E.e.a. overeenkomstig de daarvoor geldende regelgeving.

6.3 Maatregelen aangrenzende panden

Bij binnenstedelijke sloop zijn aangrenzende panden die behouden moeten worden een specifiek risico. In beginsel kan daarbij onderscheid gemaakt worden tussen monumenten en overige historische en indifferente panden.

In verband met de ligging van het werkgebied wordt hierbij geen onderscheid gemaakt en zal het zelfde (hoge) niveau gehanteerd worden.

Specifieke aandachtspunten zijn:

- De bebouwing langs de Westhavenkade (van Museum Vlaardingen tot aan de Sluiswachterswoningen, nr. 75-80).
- De Touwbaan (westzijde plangebied) en Steenplaats.
- De (te handhaven) bebouwing langs de Vetteoordsekade (incl. nr. 15 als rijksmonument).
- De bestaande bebouwing en bouwplaats aan de zuidrand van het werkgebied.

7

Bij gebiedsontwikkeling in de (bestaande) stedelijke omgeving moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van nutsvoorzieningen. De aanwezige kabels en leidingen (gas, water, elektra – voor zover aanwezig) zijn of worden verwijderd. Dat geldt zowel voor de huisaansluitingen of de private netwerken ‘achter’ de eigen verdeelinrichting.

Op het terrein is historisch een rioolleiding aanwezig; deze loopt vanaf de percelen aan de Parallelweg (buiten plangebied) over het binnenterrein naar de Touwbaan (achter Vetteoordsekade 15). In verband met diverse bouwactiviteiten zal het in Afbeelding 3 met groen/oranje gemarkeerde deel verwijderd worden. De aansluitingen op doorgaande leidingen afgedopt¹.



Afbeelding 4 Riolering Museumkwartier (inspectie riolering gemeente Vlaardingen, 40120088_02)

¹ Volgens de rioolinspectie (40120088_01) is op het perceel aan de Parallelweg een eindput aanwezig. Gezien de aanwezige hoogteverschillen wordt het vrij verval van zuid naar noord verwacht.

8 Flora en fauna

In het kader van de planontwikkeling is door de aanvrager (BPD Ontwikkeling B.V.) onderzoek gedaan naar de natuurwaarden (aanwezige flora en fauna) in het plangebied.

Naar aanleiding van de uitgevoerde natuurtoets (Antea Group, 2020) en het aanvullend onderzoek naar vleermuizen, vogels en flora zijn de aanvullende beheersmaatregelen vastgesteld. De waarnemingen vormen geen beperkingen van de voorgenomen sloopwerkzaamheden.

- De vogels met jaarrond te beschermen nest:
 - Binnen het plangebied: nestlocatie gierwaluw (Vetteoordsekade 15).
 - Nabij het plangebied: 2x nestlocatie huismus (Prins Hendrikstraat); andere nestlocaties voor huismus en gierwaluw in de nabijheid van het plangebied kan niet uitgesloten worden.
- Het plangebied vormt voor vleermuizen een (niet-essentieel) fourageergebied.
- Bij de nadere inventarisatie van de aanwezige begroeiing is geen beschermde (muur)begroeiing aangetroffen.

De rapportages van de natuuronderzoeken zijn als bijlage toegevoegd.



Afbeelding 5 Nestlocaties (inventarisatierapport adviesbureau Ecologisch)

Bijlage 1 Documentenoverzicht

In onderstaande tabel zijn de documenten met de nadere uitwerking van de in deze notitie opgenomen aspecten m.b.t. de herontwikkeling opgenomen. Dit zijn de actuele documenten op dagtekening van de notitie.

Tabel 1 Documentoverzicht

#	titel	referentie	auteur	rev.	datum
1	Stedenbouwkundig plan	2021-07-20_004MUS-SP_00	Blauw	4.0	20-07-2021
2	Plankaart maaiveld	2021-07-20_004MUS-SP_01	Blauw	4.0	20-07-2021
3	Plankaart daken	2021-07-20_004MUS-SP_02	Blauw	4.0	20-07-2021
4	Planning planontwikkeling	PI01FPo40118-planning v3	Waal Partners	3	27-07-2021
5	Inspectie riolering (1)	40120088_01 inspectie riolering	gemeente	n.v.t.	01-01-2005
6	Inspectie riolering (2)	40120088_02 inspectie riolering	gemeente	n.v.t.	01-01-2005
7	K&L bestaande situatie	W21-40118-VO-02_Bestaande Situatie K&L_w0	Waal Partners	0	10-02-2021
8	Archeologisch onderzoek (aanv. IVO)	369585_SWAR2286 aanv IVO	Sweco	D1	08-06-2020
9	Natuurtoets Museumkwartier Vlaardingen	Natuurtoets Museumkwartier Vlaardingen	Antea Group	1.0	06-05-2021
10	Nader onderzoek vleermuizen	NO Vleermuizen Museumkwartier	Antea Group	1.0	07-02-2018
11	Inventarisatierapport Museumkwartier Vlaardingen AGVL2103	Inventarisatierapport Museumkwartier Vlaardingen AGVL2103	ECologisch	1.0	26-08-2021
12	Sloopveiligheidsplan Museumkwartier fase 2	378353_VP02	Sweco	1.0	01-09-2021