



Gemeente Vlaardingen



Bestemmingsplan “*De Buitenplaats Van Ruytenburch*”



Ontwerp



28 mei 2014

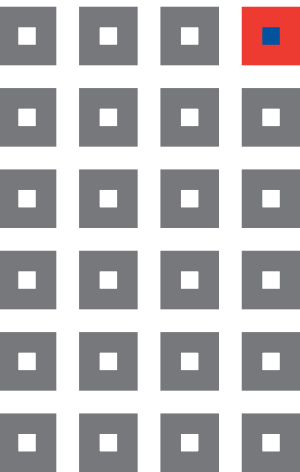


Gemeente Vlaardingen

Gemeente Vlaardingen

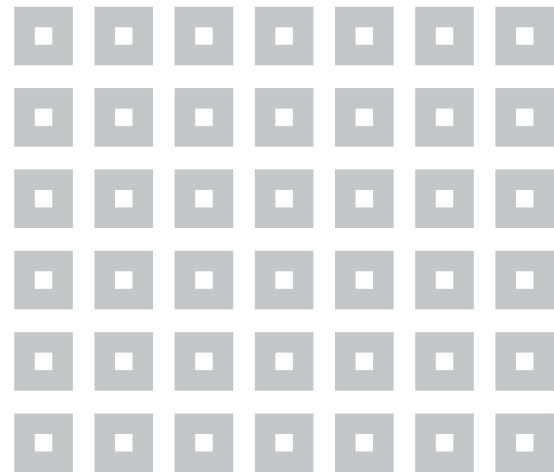
Bestemmingsplan “De Buitenplaats Van Ruytenburch”

Ontwerp



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding van de geometrische plaatsbepaling



IDN: NL.IMRO.0622.0245bpDbvr2007-0020

werknummer: 355.437.06

datum: 28 mei 2014

bestand: J:\355\437\06\3.Projectresultaat\ a. concept ontwerp

Procedureoverzicht

Fase	Datum
concept ontwerp	26 februari 2014
<i>Wettelijk vooroverleg</i>	
Ontwerp	28 mei 2014
<i>Ter inzage legging</i>	
Vaststelling	
Onherroepelijk	

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



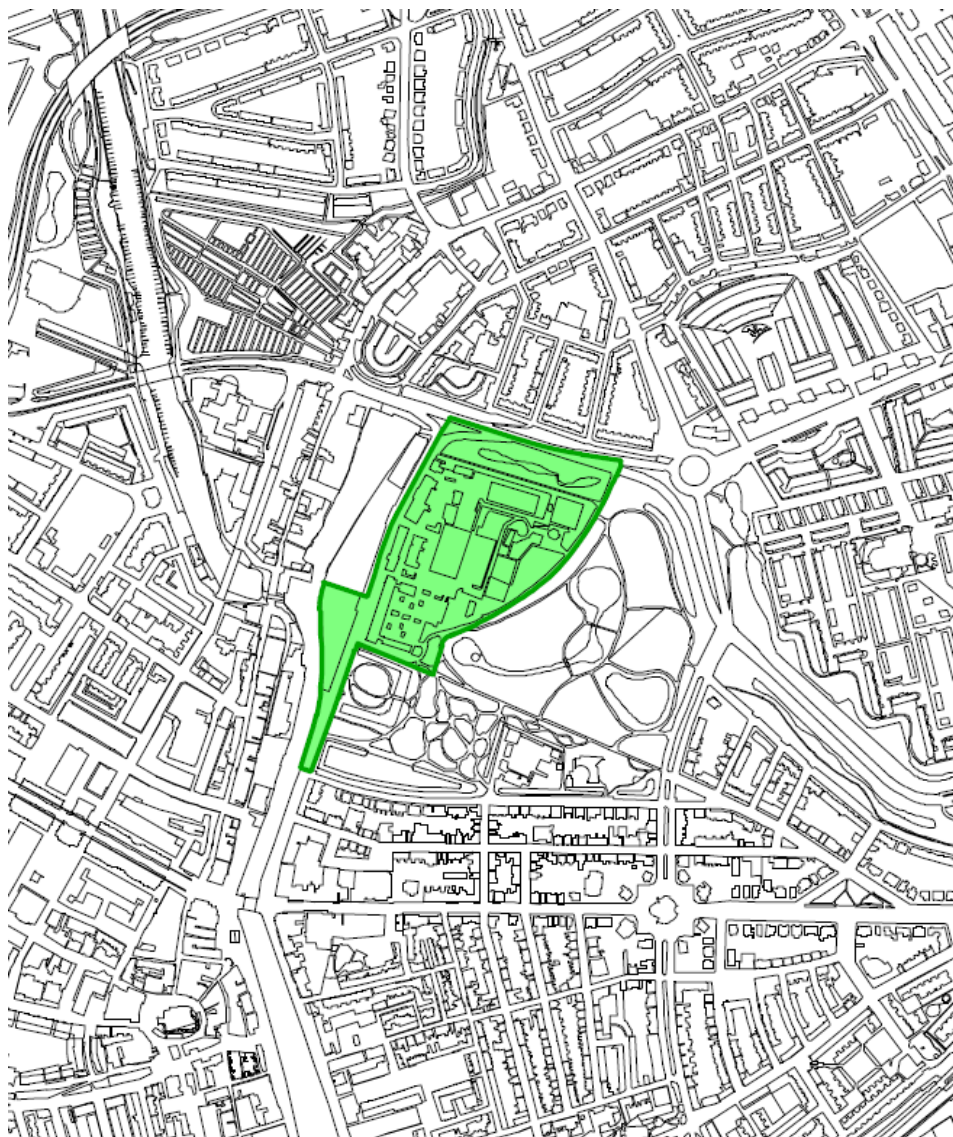
Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Voorgaand bestemmingsplan	2
1.4	Planvorm	2
1.5	Planproces	2
1.6	Leeswijzer	2
2	Beleid	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Rijksbeleid	3
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	5
2.4	Gemeentelijk beleid	9
3	Gebiedsvisie	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Bestaande situatie	21
3.3	Visie op gewenste ontwikkelingen	23
4	Onderzoek	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Bodemkwaliteit	29
4.3	Akoestische aspecten	33
4.4	Luchtkwaliteit	37
4.5	Milieuzonering	39
4.6	Externe veiligheid	41
4.7	Natuur en landschap	43
4.8	Water	48
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	53
4.9.1	Archeologie	53
4.9.2	Cultuurhistorie	58
4.10	Overige belemmeringen	60
4.11	Duurzaamheid	60
5	Juridische planbeschrijving	63
5.1	Algemeen	63
5.2	Methodiek en ontwikkelingsstrategie	63
5.3	Opzet regels	65
5.4	Geometrisch bepaalde bestemmingen	70
5.5	Handhaving	70
6	Uitvoerbaarheid	71
6.1	Economische uitvoerbaarheid	71
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71

7	Procedure	73
7.1	Vorbereidingsfase	73
7.2	Ontwerpfase	73
7.3	Vaststellingsfase	73

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Stedenbouwkundige visie, 20 februari 2014
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek verkeers- en industrielawaai, 24 februari 2014
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek stemgeluid van terras watertoren, 24 februari 2014
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek stemgeluid van terras voormalig evenemententerrein Hoflaan-Buizengat, 14 mei 2014



Afbeelding 1: globale ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Vlaardingen is voornemens het gebied tussen de voormalige binnenhaven Buizengat en het Oranjepark en Park 't Hof te herontwikkelen.

De voormalige bedrijfsgebouwen in het gebied zijn grotendeels al verplaatst en/of gesloopt in verband met de uitgevoerde bodemsanering. Aan de beide zijden van de haven worden (en zijn) reeds in verschillende planfasen woningen gerealiseerd. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in een nieuwe woonbuurt met circa 200 woningen in een groene omgeving: De Buitenplaats Van Ruytenburch.

De ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied heeft vorm gekregen in de Structuurvisie Buizengat, welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 april 2003. De gemeente en Proper-Stok Ontwikkelaars sloten in september 2013 een koopovereenkomst. Samen willen zij van De Buitenplaats Van Ruytenburch een aantrekkelijk nieuw woongebied maken in een parkachtige sfeer. Hiertoe zijn door de gemeente en Proper-Stok Ontwikkelaars een ontwikkelvisie en een ambitedocument opgesteld om tot ontwikkeling van het gebied te komen. Deze documenten dienen als basis voor het bestemmingsplan.

Het is de bedoeling om een gevarieerde woonwijk te ontwikkelen met eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen, patio-bungalows, vrijstaande woningen, woningen op vrije kavels en appartementen, waarbij ook de mogelijkheid bestaat om een eigen woning te ontwerpen en bouwen. Het worden koop- en huurwoningen in het (middel)dure segment. De Buitenplaats Van Ruytenburch zorgt voor meer diversiteit in het woningaanbod in Vlaardingen en ligt mooi aan de rand van 't Hof en het Oranjepark en op loopafstand van het historische stadscentrum. Het erfgoed, de watertoren en de brandweerkazerne, blijft behouden. De panden vormen de blikvangers van het gebied.

De ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt De Buitenplaats Van Ruytenburch wordt met dit bestemmingsplan van een flexibel juridisch-planologisch kader voorzien. Het plan is globaal van aard en bevat voldoende ruimte voor de uiteindelijke invulling van het plangebied.

1.2 Ligging plangebied

De Buitenplaats Van Ruytenburch ligt aan de noordrand van het stadscentrum van Vlaardingen. Aan de oost- en zuidzijde ligt het Oranjepark en Park 't Hof.

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Hoflaan en voor een deel het water van Buizengat in het westen;
- de Hoflaan en de Meester L.A. Kesperweg in het noorden;
- de Van Linden van den Heuvellweg met daarachter Oranjepark en 't Hof in het oosten en zuiden.

De ligging van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.

1.3 Voorgaand bestemmingsplan

Het plangebied was voorheen nog niet opgenomen in een bestemmingsplan. Er gold voorafgaand aan het voorliggende bestemmingsplan geen bestemmingsplan of ander ruimtelijk besluit; alleen de Bouwverordening gold.

1.4. Planvorm

Het bestemmingsplan is ter plaatse van de nieuwe woonbuurt globaal van aard en maakt de ontwikkelingen mogelijk, zoals geschetst in de Stedenbouwkundige visie De Buitenplaats Van Ruytenburch en de uitwerkingen daarvan. Daar waar het kan is flexibiliteit ingebouwd, bijvoorbeeld in de uiteindelijke situering van de woningen, de verkaveling, de verschijningsvorm en de bouwhoogten.

Ter plaatse van de karakteristieke bebouwing van de voormalige brandweerkazerne en de watertoren is een gedetailleerde bestemmingsregeling opgenomen. Dit om te voorkomen dat de karakteristieke uitstraling van deze objecten verloren gaat.

1.5. Planproces

In het voortraject om te komen tot de ontwikkeling van De Buitenplaats Van Ruytenburch heeft veelvuldige communicatie plaats gevonden met bewoners, belanghebbenden en het Platform Buizengat. Door de gemeente zijn voor het gebied stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. Deze zijn vertaald in het bestemmingsplan. Het concept ontwerpplan is voor het wettelijke verplichte vooroverleg toegezonden aan de overlegpartners (zie ook paragraaf 7.1). Voorts kan een ieder kan tijdens de terinzagelegging van het ontwerp op het bestemmingsplan reageren door middel van een zienswijze.

1.6 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader bij het plan uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt de visie op het gebied toegelicht en in hoofdstuk 4 wordt een aantal onderzoeksaspecten behandeld. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische onderdelen van het plan waarna in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid wordt toegelicht. In hoofdstuk 7 tot slot wordt de bestemmingsplanprocedure toegelicht.

2 Beleid

2.1 Inleiding

Op zowel Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau bestaan er diverse beleidsstukken waarbij met het opstellen van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan de relevante beleidsstukken.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

De beoogde ontwikkeling van De Buitenplaats Van Ruytenburch past volledig in het streven naar het benutten van locaties voor transformatie en herstructurering.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met

onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Duurzaamheidsladder

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

De ladder bestaat uit drie treden:

- **Behoeft:**

Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.

- **Binnen- of buitenstedelijk:**

Indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.

- **Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:**

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

Op frequente basis vindt afstemmingsoverleg plaats tussen de Stadregio Rotterdam en de gemeente Vlaardingen. Dit is onder meer vastgelegd in het document 'Samenwerkingsafspraken Woningmarkt subregio Waterweg 2014-2020', ondertekend door de gemeenteraden van Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en diverse woningbouwcorporaties op 29 januari 2014.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is *“lokaal wat kan, provinciaal wat moet”*. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. Inmiddels zijn ook een eerste herziening en jaarlijkse actualiseringen vastgesteld

De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit. Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen. Van belang voor het plan is de bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid). Verder dient kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting plaats te vinden, vooral rond openbaar vervoerknooppunten. Ook is de opvang van de bevolkingsgroei in het Groene Hart en de Delta in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones belangrijk.

Tot 2020 staan de volgende provinciale belangen centraal:

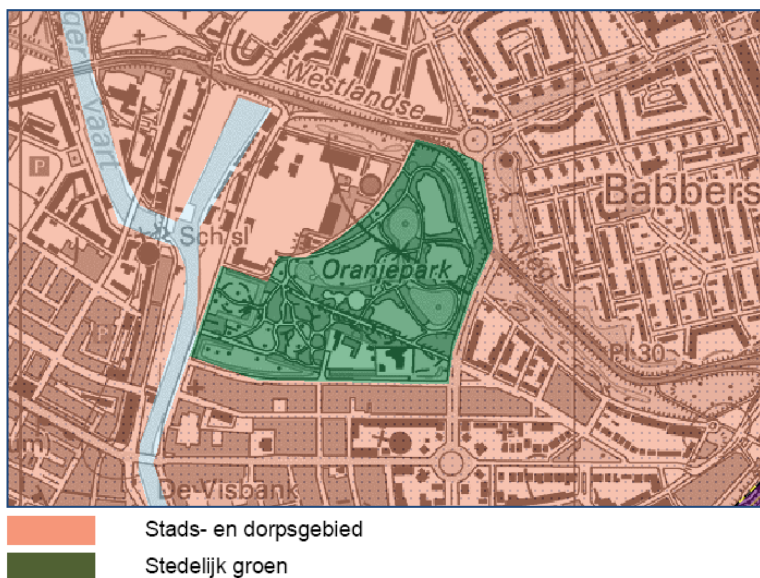
- versterken van het stedelijk netwerk en versterken van vitaliteit en diversiteit van stedelijke centra;
- optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters;
- verbeteren interne en externe bereikbaarheid.

Aanduidingen functiekaart en kwaliteitskaart

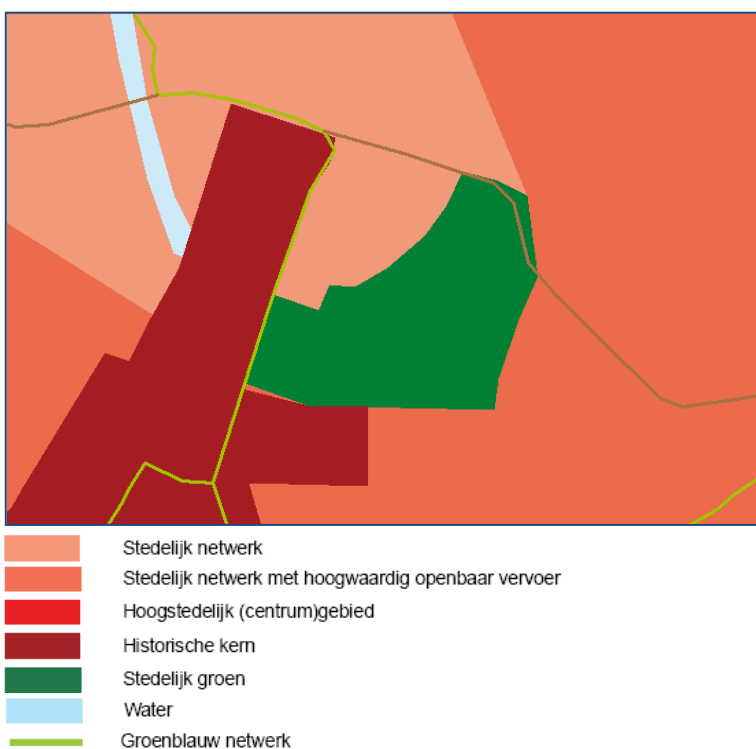
Het gedeelte van het plangebied dat ontwikkeld wordt tot nieuwe woonwijk, is op de functiekaart aangeduid als ‘stads- en dorpsgebied’.

De gronden met de aanduiding ‘stads- en dorpsgebied’ zijn aangewezen voor “aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen”.

De planrealisatie van De Buitenplaats Van Ruytenburch past binnen deze aanduidingen. Op de kaart is de toekomstige situatie (dus na planrealisatie) reeds aangegeven. Op de kwaliteitskaart is het te ontwikkelen woongebied aangeduid als ‘stedelijk netwerk’. De Hoflaan maakt onderdeel uit van het groenblauwe netwerk. Onder ‘stedelijk netwerk’ wordt verstaan: “aaneengesloten, relatief grootschalig bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen”. Ook op de kwaliteitskaart is dus al uitgegaan van de situatie van De Buitenplaats Van Ruytenburch ná planrealisatie.



Afbeelding 2: uitsnede functiekaart



Afbeelding 3: uitsnede kwaliteitskaart

Conclusie

In de provinciale structuurvisie heeft men het gebied al volledig beschouwd alsof het gerealiseerd is. Dit komt omdat de plannen voor het gebied al langer bestaan en ook in de voorganger van de structuurvisie, het streekplan, de ontwikkeling reeds was voorzien. De planontwikkeling is in lijn met het beleid uit de provinciale structuurvisie.

Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.

Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

Ladder van duurzame verstedelijking

Voor de ontwikkeling van binnenstedelijke woongebieden, zoals in De Buitenplaats Van Ruytenburch, gelden geen specifieke regels. Wel wordt in de verordening de relatie gelegd (artikel 2, lid 1 en 2) met de ladder van duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Bro (zie paragraaf 2.2). De provincie heeft er voor gekozen om de ladder ook in de verordening op te nemen, omdat de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking ook van provinciaal belang is.

De ladder heeft betrekking op alle stedelijke ontwikkelingen: woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen. De ladder bestaat uit drie stappen: 1) In eerste instantie moet gekeken worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, kantoren, bedrijven, detailhandel of voorzieningen. Deze behoefte moet blijken uit een regionaal afgestemd programma. Als er (nog) geen regionaal programma is vastgesteld dan kan uit een positief advies van de regio blijken dat regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

2) Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied, zoals aangegeven op kaart 4a, behorende bij de verordening.

3) Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht. In eerste instantie is dat binnen de bebouwingscontour. Het gaat om locaties die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Overschrijding van de bebouwingscontour is alleen mogelijk via wijziging of ontheffing van deze verordening.

Motivering ladder van duurzame verstedelijking

1) De behoefte aan nieuwe ruimte voor woningen in de gemeente Vlaardingen is aangetoond en vastgelegd in het gemeentelijk Actieplan Wonen. De Stadsregio heeft geen eigen woonvisie, maar er heeft wel regionale afstemming plaats gevonden. Deze afstemming is vastgelegd in het document 'Samenwerkingsafspraken Woningmarkt subregio Waterweg 2014-

2020', ondertekend door de gemeenteraden van Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en diverse woningbouwcorporaties op 29 januari 2014.

2) De ontwikkeling van De Buitenplaats Van Ruytenburch vindt plaats binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, zoals blijkt uit de voorgaande beschouwing op de provinciale structuurvisie. Op de Kwaliteitskaart en de Functiekaart is het gebied als Stads- en dorpsgebied respectievelijk Stedelijk netwerk aangemerkt (zie afbeelding 2 en 3). De betreffende locatie was voorheen in gebruik voor bedrijvigheid, een functie die niet langer passend was in het centrum van Vlaardingen. Door herstructurering wil de gemeente het gebied transformeren tot een aangenaam groen-stedelijk woonmilieu.

3) niet van toepassing.

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is voorts passend binnen het beleid uit de provinciale verordening.

Woonvisie Zuid-Holland 2011 - 2020

Op 12 oktober 2011 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2011 - 2020 vastgesteld.

De provincie Zuid-Holland werkt aan een aantrekkelijke leefomgeving in de dichtstbevolkte provincie van Nederland. Een leefomgeving waarin ruimte voor wonen, werken, reizen en recreëren in balans is. Leefomgeving en wonen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De leefomgeving bepaalt voor inwoners van Zuid-Holland een aanzienlijk deel van hun dagelijkse welbevinden. Indirect is die omgeving en de verbinding tussen stad en platteland daarmee voorwaarde voor een sterke economische regio, die in zichzelf weer aantrekkingskracht heeft om er te wonen. De provincie wil dat binnen de woningmarkt vraag en aanbod in balans zijn. Zij wil ook balans tussen steden onderling en tussen stedelijk en landelijk gebied.

Anticiperend beleid is nodig evenals een verbreding van de focus van alle woonpartners: van alleen woningen bouwen naar verbeteren van de leefomgeving. Structurele veranderingen van de woningmarkt zijn voor de provincie aanleiding om haar provinciale woonvisie te herzien, waarin de visie en ambities van Zuid-Holland zijn verwoord.

De voornaamste ambitie op het gebied van wonen is dat woningen passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen. Passend betekent dat:

- Voldoende woningen aansluiten bij de sociaaleconomische situatie van bewoners, zo mogelijk ook voor een volgende levensfase (levensloopbestendig);
- Woonmilieus passen bij de wensen van bewoners, bijvoorbeeld qua bereikbaarheid, voorzieningen, levensloopbestendigheid, dichtheid, relatie met groen;
- Woningen en woonmilieus duurzaam (People, Planet, Profit) zijn, nu en in de toekomst;
- Woonmilieus passen binnen de ruimtelijke visie.

Met dat uitgangspunt in het achterhoofd zijn vijf ambities geformuleerd:

- Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
- Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
- Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

De Woonvisie doet geen specifieke uitspraken over de locatie. Het gemeentelijk Actieplan Wonen, waar de woningbouwontwikkeling van De Buitenplaats Van Ruytenburch in is opgenomen, is afgestemd met de provincie en de stadregio. De Buitenplaats Van Ruytenburch voldoet aan de ambities gesteld door de provincie.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Gemeentelijk ruimtelijk beleid

Stadvisie Vlaardingen, Koers op 2020 (en actualisatie 2008)

De stadvisie van de gemeente Vlaardingen is op 10 februari 2000 vastgesteld door de raad en vormt het strategische beleidskader voor gebiedsontwikkeling voor een periode van 20 jaar.

De kernpunten van de stadvisie zijn:

- integratie en sociale samenhang bevorderen;
- een gevarieerd woon- en leefmilieu bereiken op wijkniveau;
- streven naar gedifferentieerde woonmilieus en mensen zoveel mogelijk de mogelijkheid bieden om in hun eigen wijk een wooncarrière te doorlopen;
- woningaanbod meer aanpassen op de vraag vanuit de woningmarkt;
- stabilisatie van de werkgelegenheid op het huidige niveau, waarbij de industriële sector terrein zal verliezen en de werkgelegenheid in andere sectoren zal toenemen.

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

Actualisatie

Op 16 april 2008 is de stadvisie geactualiseerd. Het overgrote deel van de Stadvisie is nog steeds van toepassing. Vlaardingen heeft veel woningen van mindere kwaliteit en met een lage huur. Deze trekken veel mensen aan van buiten de stad, die zoeken naar goedkope huisvesting. Zij gaan niet snel een binding aan met hun buurt. Dit bevordert de sociale cohesie niet. Door de eenzijdige woningvoorraad is het voor Vlaardingers ook moeilijk om in eigen stad een wooncarrière op te bouwen. Er is weinig doorstroming en veel mensen die op zoek zijn naar een kwalitatief betere woning vestigen zich noodgedwongen elders. De gemeente vindt

dat Vlaardingers in eigen stad een wooncarrière moeten kunnen opbouwen. Dat betekent een gevarieerd aanbod in een goed woon- en leefklimaat zoals in het Actieplan Wonen, Woonvisie Vlaardingen 2008 - 2030 is uitgewerkt.

De ontwikkeling van het plangebied staat al jaren op de gemeentelijke agenda. De ontwikkeling van De Buitenplaats Van Ruytenburch is passend binnen het bovenstaande.

Ruimtelijke structuurschets Vlaardingen 2020

De Ruimtelijke structuurschets Vlaardingen is in 2003 vastgesteld door de gemeenteraad en vormt een ruimtelijke uitwerking van de stadsvisie, “Koers op 2020”. De vele grote lopende projecten zijn in samenhang gezet met elkaar, met toekomstige projecten en met de integrale ontwikkeling van stad en buitengebied. De structuurschets is verder van belang om nieuwe projecten gericht te kunnen uitvoeren.

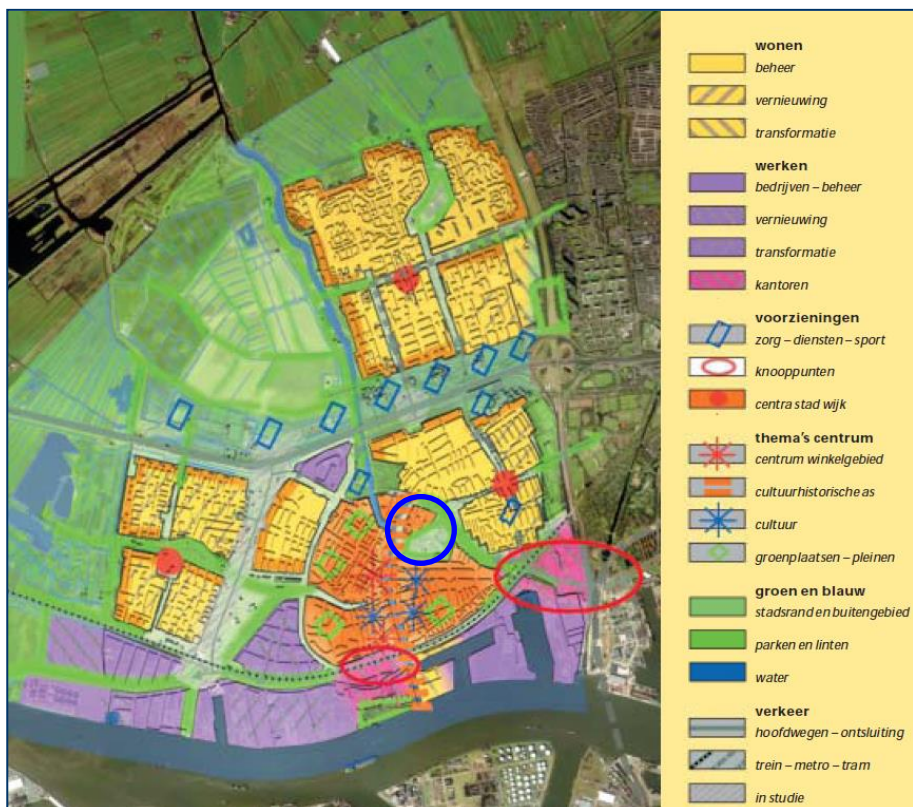
De belangrijkste doelstellingen zijn:

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

Het plangebied is in de ruimtelijke structuurschets aangeduid als ‘centrum stad/wijk’, zoals op afbeelding 4 te zien is. Voor de gebiedsgerichte uitwerking van het Centrum en flankerende gebieden, zoals het De Buitenplaats Van Ruytenburch, is het volgende van belang.

Het centrum is het kloppende hart van Vlaardingen, gedragen door de ambiance van een monumentale stadskern. Functiemenging is hier een historisch gegroeid gegeven. Het stadshart is woon-, werk-, winkel- en uitgaansgebied tegelijk. De kwalitatieve uitstraling van het winkelgebied en van het historisch stadshart, inclusief de kwaliteit en staat van onderhoud van de bebouwing, laat echter te wensen over. Dit houdt een opgave in om de binnenstad aantrekkelijker te maken voor eigen inwoners, bezoekers en toeristen. De bereikbaarheid en ambiance dienen ook op lange termijn veiliggesteld te worden en het cultuurhistorisch erfgoed verdient een herwaardering.

Dit drukbezochte gedeelte van de stad vereist een intensief beheer. Daarnaast bestaan in en om het centrum veel ontwikkelingsinitiatieven. Uitgangspunt bij de aanpak is de karakteristieke functiemenging in een compacte, kleinschalige structuur. De belevingswaarde vanaf de straat wordt verbeterd, vooral voor voetgangers. Ook zal de kwaliteit van het wonen in de binnenstad versterkt worden. De omgeving van de Touwbaan kan transformeren in een woongebied en op kleinere locaties elders in het stadshart is woningbouw gepland. Maar hoe compact ook, niet alle ruimte zal worden bebouwd. Er moet ook plaats blijven voor “groene pleinen”, als openbare ontmoetingsplaatsen in de binnenstad.



Afbeelding 4: Ruimtelijke structuurschets Vlaardingen 2020. In blauw: ligging plangebied

Aan de randen van het huidige centrum speelt een aantal grotere projecten. Het gaat om gebieden die nu een matige of zelfs slechte aansluiting op het centrum hebben, maar de mogelijkheid bieden om het centrummilieu voort te zetten. De beide uiteinden van de cultuurhistorische ruggengraat zijn daar goede voorbeelden van. In het noorden worden rond het Buizengat, op een oud bedrijventerrein, vierhonderd appartementen en stadswoningen gebouwd.

De bereikbaarheid en leefbaarheid van het centrum is punt van aandacht. Er rijdt nog te veel doorgaand verkeer door het centrum. Voor het bestemmingsverkeer zijn de toegangen naar de binnenstad niet altijd voldoende herkenbaar en het parkeren levert problemen op. Bezoekers parkeren meer op straat dan in de garages en bewoners hebben vooral 's nachts moeite om een plek te vinden. Het parkeerbeleid voor het centrum heeft de bedoeling om de parkeermogelijkheden voor bezoekers, leveranciers en bewoners beter in balans te brengen en de kwaliteit van het openbaar gebied te verbeteren. Meervoudig ruimtegebruik is daarbij het uitgangspunt. Parkeren moet in de toekomst meer in pandig of ondergronds plaatsvinden. Zo kunnen ook de voetgangersroutes weer aantrekkelijker worden.

Het bestemmingsplan De Buitenplaats Van Ruytenburch past in de Stadsvisie.

Structuurvisie Buizengat

De gemeenteraad heeft op 2 april 2003 de Structuurvisie Buizengat vastgesteld. Deze structuurvisie legt de planologische basis voor de (her)ontwikkeling van dit historische gebied in de binnenstad van Vlaardingen.

De gemeente heeft de volgende doelstelling bij de ontwikkeling van het Buizengat en de directe omgeving geformuleerd:

- het realiseren van kwalitatief hoogwaardige woningbouw, die bijdraagt aan een evenwichtige woningvoorraad;

- het op een duurzame wijze versterken van het stadscentrum, waarbij recht wordt gedaan aan de cultuurhistorische identiteit van het Buizengat;
- het realiseren van een aantrekkelijke verbinding tussen het stadscentrum, het Oranjepark en 't Hof.

Aan de cultuurhistorie van het gebied wordt recht gedaan door een blijvende herkenbaarheid van een aantal historische elementen en structuren, te weten:

- de begrenzingen van het water van de Oude haven en het Buizengat;
- de historische stratenpatronen van de Westlandseweg, de Kortedijk, de Havenstraat en de Hoflaan;
- de veerhaven, het water en het groengebied langs de Westlandseweg;
- de historische componenten van t Hof en het Oranjepark.

Tevens wordt een aantal historische panden in stand gehouden. Met betrekking tot het plangebied gaat het hierbij om de Brandweerkazerne met slangentoren aan de Hoflaan en de watertoren aan de Van Linden van den Heuvellweg.

Het totale plangebied Buizengat bestaat uit vier deelgebieden: Havenstraat, Kortedijk, Stadstuinen-West en Stadstuinen-Oost. De deelgebieden Havenstraat en Kortedijk maken deel uit van het bestemmingsplan "Centrum Noord-Oost, eerste fase". Deelgebied Stadstuinen-Oost is in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen:

- Deelgebied Stadstuinen-Oost: tussen de Hoflaan en het park is de relatie tussen de woning en de buitenruimte het centrale thema. In dit deelgebied ligt de nadruk op een tuin/parkachtige sfeer. Tussen de straatjes, die de Hoflaan met het park verbinden ("de vizieren"), zijn verschillende woningtypes met een tuin of patio mogelijk. Deze woningen worden ontsloten via woonpaden haaks op de vizieren.

De verkeersstructuur van het plangebied wordt gebaseerd op de uitgangspunten van "Duurzaam Veilig".

In het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) heeft de Provinciale Planologische Commissie (PPC) een aantal opmerkingen over de voorontwerp Structuurvisie "Buizengat" gemaakt. Bij de vaststelling van de Structuurvisie zijn deze opmerkingen verwerkt.

Voor de ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan, dat betrekking heeft op de deelgebieden "Stadstuinen-Oost", is met volgende aspecten, voortkomend uit de opmerkingen van de PPC rekening gehouden:

- er wordt een overzicht gegeven van de in het plangebied uitgevoerde bodemonderzoeken;
- er wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische achtergronden, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt gekoppeld aan het historisch karakter van het plangebied;
- in het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de molen Aeolus. De molenbiotoop is in het plan aangegeven, alsmede de resultaten van het akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van deze molen.

Op 11 november 2003 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op grond van artikel 19,

lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een specifieke verklaring van geen bezwaar afgegeven voor het gebruik van gronden, de bouw van gebouwen en het uitvoeren van (bouw)werken in overeenstemming met de Structuurvisie Buizengat, die op 4 september 2003 in de Provinciale Planologische Commissie (PPC) van Zuid-Holland is behandeld, in zoverre ter plaatse een bestemmingsplan vigeert.

Gewijzigde stedenbouwkundige visie

Sinds de vaststelling van de 'Stedenbouwkundige Opzet Buizengat-Oost' in 2006, wat een uitwerking vormde van de Structuurvisie uit 2003, is een verschuiving opgetreden in hoe er tegen het woningbouwprogramma wordt aangekeken. Het Actieplan Wonen en een recente eerste marktverkenning laten zien dat het programma uit de Structuurvisie en de Stedenbouwkundige Opzet niet tegemoetkomt aan de woonwensen van deze tijd. De focus moet meer liggen op kwaliteit en op verhoudingsgewijs meer grondgebonden woningen. Het minimum aantal woningen dat moest worden gerealiseerd, is losgelaten. In de nieuwe stedenbouwkundige visie is voorzien in ten hoogste 200 woningen (zie ook paragraaf 3.3).

Nota Prostitutiebeleid 2002

Per 1 oktober 2000 is het algemeen bordeelverbod wettelijk opgeheven. Door het invoeren van een vergunningstelsel voor de prostitutie hebben gemeenten de mogelijkheid een adequaat en effectief prostitutiebeleid te voeren. Dit heeft er in Vlaardingen toe geleid dat de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) daarop is aangepast en gewijzigd. Op basis hiervan kan de gemeente een integraal en samenhangend beleid voeren voor de totale 'seksindustrie'. Gelet op het aanbod in de steden rondom Vlaardingen stelt de gemeente in haar 'Nota Prostitutiebeleid' Voor, om aansluiting te zoeken bij de huidige praktijk. Dit impliceert dat slechts de huidige bestaande seksinrichting voor vergunningverlening in aanmerking komt en dat de vestiging van nieuwe seksinrichtingen niet wordt toegestaan. Op grond van de in de APV gehanteerde definitie en volgens inventarisatie van de politie beschikt Vlaardingen over één seksinrichting (in de Rivierzone – KW-haven, dus buiten het onderhavige bestemmingsplan).

Een eis die aan de te verlenen vergunning wordt gesteld is dat het bedrijf past in het bestemmingsplan. Het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid hierbij is dat seksinrichtingen strijdig zijn met alle geldende bestemmingsplannen. Met betrekking tot de bestaande seksinrichting geldt ten aanzien van deze bepaling een overgangsregeling. Bij het maken van nieuwe bestemmingsplannen en het aanpassen van vigerende bestemmingsplannen zal de komst van nieuwe seksinrichtingen expliciet worden uitgesloten. Dat is dus in het voorliggende plan ook het geval.

Gemeentelijk Speelruimtebeleid

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

In het naastgelegen Oranjepark zijn een speeltuin, trapveldjes, een doolhof en een skatebaan aanwezig. De renovatie is afgerond en opgeknapt. In de nieuwe woonwijk De Buitenplaats Van Ruytenburch zijn geen speciale speelplekken voorzien. Voor de oudere kinderen is in het Oranjepark voldoende speelgelegenheid, zo is in samenspraak met de jongeren een nieuwe skatebaan aangelegd. Voor kinderen van 0 tot 6 jaar is er een waterpeeltuin. Naast deze waterspeeltuin is er een doolhof met uitkijktoren.

Groenplan - Vlaardingen Blijvend Groen

De gemeenteraad heeft in juni 2012 het 'Groenplan - Vlaardingen Blijvend Groen' vastgesteld. De komende jaren wil de gemeente het groen in Vlaardingen op niveau houden. Dit moet in deze tijd met minder middelen en met andere regels dan voorheen. Dat vereist keuzes. Deze zijn vastgelegd in het nieuwe groenbeleidsplan. Er is gekozen voor vier speerpunten: gebruik en beleving, ecologie, duurzame instandhouding en structuren en netwerken. Het nieuwe beleid is gericht op de lange termijn. De gemeente wil het groen duurzaam in stand houden en kwaliteit bieden tegen realistische kosten. Het doel is gevarieerd groen van voldoende kwaliteit, een duurzaam ingerichte openbare ruimte en voldoende afwisseling voor de burgers.

Gemeentelijke woonvisie: Actieplan Wonen

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

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

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

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

Kwaliteitsambities

Voor het te ontwikkelen gedeelte van het bestemmingsplan De Buitenplaats Van Ruytenburch, streeft de gemeente naar kwaliteit in bouwen op het gebied van veiligheid, duurzaamheid en toegankelijkheid voor ouderen en minder validen. De volgende instrumenten worden hiertoe gehanteerd:

- Nationaal pakket Duurzaam Bouwen

De maatregelen zijn beschreven vanuit de thema's:

energie:

- verminderen van de vraag, bijvoorbeeld door isolatie;
- gebruik duurzame bronnen als zonneboilers en PV cellen;
- inzetten van energie-efficiënte technieken, zoals HR-ketels.

materialen

- zuiniger gebruik (o.a. verlengen levensduur, beperken onderhoudsbehoefte, en hergebruik bouwcomponenten);
- verminderen schadelijke emissies en bevorderen van gebruik van vernieuwbare en secundaire grondstoffen;
- het beperken van afval en het verstandig afvoeren ervan.

water:

- verminderen van het gebruik;
- tegengaan van verdroging;
- bevorderen van gebruik regenwater.

Binnenmilieu:

- bevorderen van de luchtkwaliteit en thermisch comfort;
- beperken van het geluidsniveau.

Toepassing van het pakket is niet wettelijk verplicht.

- Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw

Dit pakket bundelt de huidige kennis over concrete maatregelen die een (bewezen) positief milieueffect hebben enerzijds en ontsluit maatregelen die aansluiten bij het ontwerpproces anderzijds. De maatregelen zijn beschreven vanuit de thema's: water, natuur en ecologie, verkeer, leefbaarheid en energie. Toepassing van het pakket is ook niet wettelijk verplicht.

- Handboek voor Toegankelijkheid

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

- Nationaal keurmerk veilig wonen

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

Verlening van het keurmerk zal plaats vinden na realisatie.

- Consumentgericht bouwen

De gemeente Vlaardingen stimuleert het bouwbeleid op het gebied van consumentgericht bouwen, zowel vanuit de projectmatige ontwikkeling als vanuit het particulier/collectief opdrachtgeverschap. Bij de verdere planvorming zal hier beleid voor worden ontwikkeld.

Conclusie

De (nieuwe) stedenbouwkundige uitgangspunten voor De Buitenplaats Van Ruytenburch (zoals opgenomen in paragraaf 3.4) past binnen de uitgangspunten van het Actieplan Wonen, de Vlaardingse woonvisie tot 2030. Een van de uitgangspunten daarin is het realiseren van meer ruim opgezette eengezinswoningen met tuin en het verminderen van het totaal aantal appartementen. Kwaliteit en variatie staan daarbij centraal.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015

In het door de gemeenteraad op 16 maart 2005 vastgestelde "Gemeentelijk Verkeers- en Vervoer Plan" (GVVP) wordt ingezet op "kwaliteit in bereikbaarheid". Het GVVP draagt, als uitwerking van de Ruimtelijke Structuurschets, bij aan de ruimtelijke ambities van de stad. Het stimuleren van het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer (OV) is daarvoor de basis. Het gemeentebestuur realiseert zich daarnaast dat een voortgaande groei van de automobilititeit onafwendbaar is. Gekozen is om deze groei op te vangen binnen de grenzen van leefbaarheid en veiligheid.

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

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

De gewenste bereikbaarheid krijgt gestalte in een vijftal beleidsrichtingen:

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

In Vlaardingen wordt het doorgaande verkeer gebundeld op gebiedsontsluitingswegen (50 km/h-wegen). Waar mogelijk wordt langzaam- en snelverkeer op deze wegen van elkaar gescheiden. De overige wegen worden ingericht als erftoegangswegen (zoals in de vorm van 30 km/h-zones). Op de erftoegangswegen wordt langzaam- en snelverkeer in principe gemengd. Een te hoge verkeersintensiteit (voornamelijk veroorzaakt door doorgaand verkeer) is hier ongewenst. Voor alle wegen en fietsroutes in Vlaardingen geldt het streven naar een duurzaam veilige inrichting.

De rijkswegen (A20 en A4) door en langs Vlaardingen zijn bepalend voor de ruimtelijke indeling

van de stad. Ook de Hoekse Lijn in het zuiden en TramPlus in het noorden zijn belangrijke ruimtelijke elementen. Binnen de stad vormen de westelijke ontsluitingsroute (Marathonweg, Deltaweg, Galgkade), de oostelijke ontsluitingsroute (Vulcaanweg, Schiedamsedijk) en de noordelijke ontsluitingsroute (Holysingel) belangrijke gebiedsontsluitingswegen. Transport van gevaarlijke stoffen wordt zoveel mogelijk gebundeld op deze routes, met uitzondering van de Holysingel. Naast hiervoor bedoelde infrastructuur moet ook ruimte worden gereserveerd voor de verbindende en ontsluitende regionale fietsroutes.

Het Vlaardings fietsnetwerk zal de gemeente de maatschappelijke kosten doorberekenen aan de gebruiker. Gezien haar mogelijkheden wordt dit gerealiseerd in het parkeerbeleid.

In de stedenbouwkundig visie voor De Buitenplaats Van Ruytenburch is zoveel mogelijk toepassing gegeven aan het bovenstaande.

Gemeentelijke Fietsnota

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

Het fietsbeleid in de gemeente hanteert de volgende uitgangspunten:

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

Het Vlaardings fietsnetwerk krijgt door middel van de volgende doelstellingen gestalte:

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

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

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

In de stedenbouwkundig visie voor De Buitenplaats Van Ruytenburch is zoveel mogelijk toepassing gegeven aan het bovenstaande.

Gemeentelijk parkeerbeleid

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

Gezien de doelstelling van het parkeerbeleid heeft de gemeenteraad op 24 januari 2008 de volgende beleidskaders voor het parkeerbeleid in Vlaardingen vastgesteld:

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

Het zijn vooral de eerste twee beleidskaders die voor het plangebied De Buitenplaats Van Ruytenburch van belang zijn.

In de parkeernota 2008, op 30 oktober 2008 door de raad vastgesteld als beleidsuitwerking van de beleidskaders voor het parkeren, zijn parkeernormen vastgelegd. De nota werkt met parkeerkencijfers. Deze zijn per deelgebied verder uitgewerkt. Het plangebied De Buitenplaats Van Ruytenburch valt onder het deelgebied "Middengebied". Voor nieuwe ontwikkelingen geldt parkeren op eigen terrein. Door het toepassen van parkeernormen bij nieuwbouw, herontwikkeling of functiewijziging wordt expliciet rekening gehouden met het ruimtebeslag van geparkeerde voertuigen. Daar waar de ruimte erg schaars is en de parkeerdruk erg hoog is, is gekozen voor het invoeren van parkeerregulering. Het gebied met (toekomstige) parkeerregulering is omsloten door de Westlandseweg, Burg. Pruissingel, Beethovensingel, Deltaweg, Galgkade, Spoorsingel, Binnensingel en Julianasingel. Buiten dit gebied kan in geval van herstructurering de noodzaak van invoering van parkeerregulering onderzocht worden.

Ambitiedocument gebiedsgericht milieubeleid

Het college van burgemeester en wethouders heeft een ambitiedocument laten opstellen over gebiedsgericht milieubeleid en biedt dit aan de raad. In het document is beschreven welke milieuambities Vlaardingen heeft voor verschillende deelgebieden in de gemeente en hoe deze ambities input zullen gaan vormen bij ruimtelijke planontwikkeling. De ambities zijn gebiedsgericht omdat ze zijn afgestemd op de specifieke kenmerken van verschillende deelgebieden in Vlaardingen en de specifieke kansen en bedreigingen die zich daar voordoen. Dit betekent dat niet overal dezelfde milieukwaliteit wordt nagestreefd, maar dat het gewenste kwaliteitsniveau afhankelijk is van de kenmerken van verschillende gebieden. Het acceptabele maximale geluidsniveau ligt bijvoorbeeld op een bedrijventerrein hoger dan in het centrum.

In het ambitiedocument staat voor het plangebied De Buitenplaats Van Ruytenburch (in het document Buizengat-Oost 2^e fase genoemd) het volgende aangegeven bij wijziging van gebiedstypen: *wordt omgevormd van 'werken 2' naar 'groenstedelijk wonen'*. Bij 'groenstedelijk wonen' horen de volgende kenmerken:

Functies

- Hoofdfunctie: wonen
- Nevenfunctie: geen, tenzij klein buurtcentrum
- Belastende bestemmingen: buurtcentra / winkelcentra

Ruimtegebruik

- Functiemenging: geen, behalve werken aan huis
- Gebruiksintensiteit: matig extensief
- Dichtheid: matig (15-30 wo/ha)

Gestreefd wordt om aan het milieukwaliteitsprofiel te voldoen dat hoort bij het hoog ambitieniveau dat is gesteld voor 'groenstedelijk wonen'.

De ontwikkeling van De Buitenplaats Van Ruytenburch voldoet aan het gestelde kwaliteitsniveau in het ambitiesdocument. Echter kent het plangebied van De Buitenplaats Van Ruytenburch momenteel een hoge geluidsbelasting. Hiertoe zijn in dit bestemmingsplan maatregelen genomen om te komen het overgrote deel van de nieuwe woonwijk geluidluwer te maken, passend bij het (toekomstige) groene karakter van de woonbuurt en passend bij het kwaliteitsniveau voor 'groenstedelijk wonen' uit het Ambitiesdocument. Zo wordt aan de zijden van de bronnen (met name de Hoflaan en de Westlandseweg) bebouwing gerealiseerd met een minimum bouwhoogte en aaneengesloten gevels (zie ook paragraaf 4.3.2 en 5.2). Deze bebouwing heeft een geluidafschermdende werking, waardoor het achterliggende woongebied verzekerd is van een aangenaam woon- en leefklimaat.

3 Gebiedsvisie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort de geschiedenis en de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens worden de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen toegelicht. De invulling van dit hoofdstuk is grotendeels gebaseerd op de stedenbouwkundige visie De Buitenplaats Van Ruytenburch (2014), welke tevens als bijlage is opgenomen bij deze toelichting.

3.2 Geschiedenis locatie

In de 16 eeuw stond het gebied ten oosten van de haven en het Buizengat bekend als de Buitenweide, pachters gebruikten het als weideland en teelden er onder meer rapen, kool, tarwe en gerst. Het oostelijke spuiwater deelde het gebied in de grote Buitenweide, thans Oostwijk en de kleine Buitenweide, thans Buizengat Oost genoemd. Het spuiwater diende samen met het Buizengat om de haven door te spuien en de diepgang van de haven te onderhouden. Met hoogwater werd de sluis geopend, de kom liep vol, de sluis werd gesloten en met laagwater weer geopend om op een natuurlijke manier de haven te spuien. Tot in de 19e eeuw werd het spuiwater gebruikt, toen kwamen de nieuwere baggertechnieken en werd het oostelijk spuiwater gedempt. De huidige Hoge Laan was de zuidkade van het spuiwater.

In 1611 kocht een rijke specerijenhandelaar uit Amsterdam, Pieter van Ruytenburch, de heerlijkheid Vlaardingen en Vlaardingen-Ambacht op en liet op de kruising tussen de haven, de Hoflaan en het spuiwater een buitenplaats bouwen, het Hof. Een buitenplaats is een monumentaal huis dat een harmonieus geheel vormt met een omliggende tuin of park. Het was een plek voor rijke stedelingen om in de zomer de ongezonde stad te ontvluchten en in deze zelf gecreëerde buitenoase te recreëren met tuinarchitectuur, literatuur, poëzie, muziek, planten en bloemen en beeldende kunst. Het was een plek om je maatschappelijke status mee in beeld te brengen. Vandaar dat zijn zoon Willem van Ruytenburch op dezelfde plek een groter huis liet bouwen na zijn vaders dood, hij had politieke ambities en werd ook uiteindelijk schepen (wethouder) in Amsterdam. Hij is ook de 'man in het geel' op Nederlands bekendste schilderij, De Nachtwacht. Tot in 1830 bezaten de nazaten van de familie de 'Buitenplaats 't Hof', toen de rechten van de laatste ambachtsheer werden verkocht aan de stad Vlaardingen.

Dit was het einde van de buitenplaats, de gronden van het Hof werden een openbaar park. Dit betekende voor Vlaardingen dat de grote buitenweide eindelijk ontwikkeld kon worden voor de uitbreiding van de stad. Met de aanleg van het Toepad (nu Schiedamse weg) is aan het eind van de 19e eeuw de ontwikkeling van Oostwijk opgestart, langs deze laan is Oostwijk organisch in oostelijke richting gegroeid.

Op de locatie van het landhuis verrees een gasfabriek, die voor de verlichting van de stad diende en tot 1947 operationeel bleef. Ten noorden van de gasfabriek aan het Buizengat kwamen scheepswerven, deze zorgden er wel voor dat hun activiteiten niet de fraaie wandelroute, die de Hoflaan vormde, zou hinderen. Hieruit blijkt de belangrijke recreatieve functie van het Hof voor de Vlaardingers. In 1938 werd het Hof uitgebreid met het Oranjepark, in een fraaie Engelse landschapsstijl, anders opgezet dan de tuinarchitectuur van het Hof. In de

jaren vijftig zijn de werven en de fabriek verdwenen en werd het gebied door de gemeente gebruikt, onder andere voor opslag. Ook kwam er een brandweerkazerne en een watertoren, deze zijn niet meer in gebruik, maar bepalen in grote mate de sfeer van het gebied.

De geschiedenis van deze locatie meenemen in de beleving en de toekomst van de nieuwe woonwijk is door de bijzondere historie één van de pijlers voor de stedenbouwkundige visie van het gebied.

3.3 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het plangebied een grotendeels bouwrijp (en braakliggend) terrein. De voormalige bedrijfsbebouwing – van onder meer de gemeentewerven – is gesloopt en de bodem is gesaneerd. Enkele bouwwerken zijn gehandhaafd: de brandweerkazerne langs de Hoflaan en de watertoren aan de oostzijde van het plan. Deze historische gebouwen zijn beeldbepalend; de brandweerkazerne is onderdeel van het cultureel erfgoed van de stad. Ook is een aantal beeldbepalende bomen op de dijk en rond de watertoren waardevol en behoudenswaardig.

Aan de noordzijde is het dijklichaam van de Westlandseweg aanwezig. Deze voormalige rivierdijk, die een hoogte kent van circa 4 meter ten opzichte van het omliggende maaiveld, markeert de oude grens tussen het centrumgebied van Vlaardingen en het voormalige Vlaardingen-Ambacht. Aan de zuidzijde van de dijk is een waterpartij aanwezig. Het voormalige evenemententerrein gelegen tussen de Hoflaan en het Buizengat is een archeologisch waardevol gebied. Hier zijn resten van de oude buitenplaats 't Hof aangetroffen (zie ook paragraaf 4.9).

Tijdelijke invulling - Stadslandbouw

Gezien het gebied lange tijd braak ligt, is een initiatief opgestart voor een tijdelijke invulling: Stadslandbouw. De tijdelijke invulling van het gebied heeft een vliegende start gekregen met de Stichting Stadslandbouw Vlaardingen. Al in mei 2013 gingen de eerste zaden en gewassen de grond in en er is al volop geoogst. Er wordt geleverd aan diverse restaurants, de voedselbank en aan particulieren. Er is een groot, enthousiast team van vrijwilligers aan het werk. De sfeer van het braakliggende terrein is veranderd naar een unieke plek in Vlaardingen, waar genoten kan worden van een stukje landbouw in de stad.



Afbeelding 5: tijdelijke invulling: stadslandbouw

Bestemmingsplan "De Buitenplaats Van Ruytenburch"
Toelichting
Ontwerp

Ontsluitingsstructuur

De Hoflaan doorkruist het plangebied van Noord naar Zuid, dit is een belangrijke toegangsweg – vanaf de Westlandseweg – richting het centrum van Vlaardingen. De Hoflaan functioneert als gebiedsontsluitingsweg. De te handhaven brandweerkazerne is via de Hoflaan bereikbaar. In het Oosten van het plangebied ligt de Van Linden van den Heuvellweg; een fietspad vanaf de Westlandseweg naar de Hoflaan.

Openbaar vervoer

Door de min of meer centrale ligging binnen het stedelijk gebied van Vlaardingen bestaan voor De Buitenplaats Van Ruytenburch diverse openbaar vervoersmogelijkheden. De huidige streekbuslijn Maassluis/Vlaardingen (126) loopt via het Liesveldviaduct/Schiedamseweg. De gemiddelde loopafstand vanuit het plangebied naar de haltes op de Schiedamseweg of Liesveldviaduct bedraagt circa 750 meter. Ook kan gebruik worden gemaakt van de buslijnen 56 (van/naar het NS-station Vlaardingen-West van/naar Holy-Noord) en 57 (richting Vlaardingen Westerhoofd). Twee haltes (van lijn 57) zijn gelegen aan de Hoflaan, nabij het plangebied van De Buitenplaats Van Ruytenburch: halte 'Oude Havenbrug' ten zuiden van het gebied en halte 'Hoflaan' ten westen van het gebied.

Fietsroutes

De NS-stations Vlaardingen-Centrum en Vlaardingen-Oost liggen beiden op korte afstand van het plangebied (circa 1.200 meter) en zijn per fiets bereikbaar via rechtstreekse routes. De Hoflaan vormt met de Oost- of Westhavenkade, een doorgaande fietsverbinding naar het NS-station Vlaardingen-Centrum. Naar het NS-station Vlaardingen-Oost is er een fietsverbinding via de Van Linden van den Heuvellweg en de Westlandseweg.

3.4 Visie op gewenste ontwikkelingen

Beeldkwaliteitplan

Voor de ontwikkeling van De Buitenplaats Van Ruytenburch wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit en de beoogde ambitie voor de Buitenplaats Van Ruytenburch. Het levert de inspiratie aan iedereen, die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelproces betrokken is om een bijzonder gebied met maximaal toekomstperspectief te bieden.

Het beeldkwaliteitplan zal gekoppeld worden aan de welstandsnota, waarmee hij fungeert als toetsingskader voor de Welstandscommissie bij de beoordeling van bouwplannen voor deze locatie. Dit plan zal tevens een handvat zijn voor de verdere invulling van het verkavelingsplan en de uitwerking van de bebouwing. De kaders zijn helder en flexibel, waardoor de mogelijke oplossingen oneindig zijn, maar wel de gewenste identiteit waarborgen.

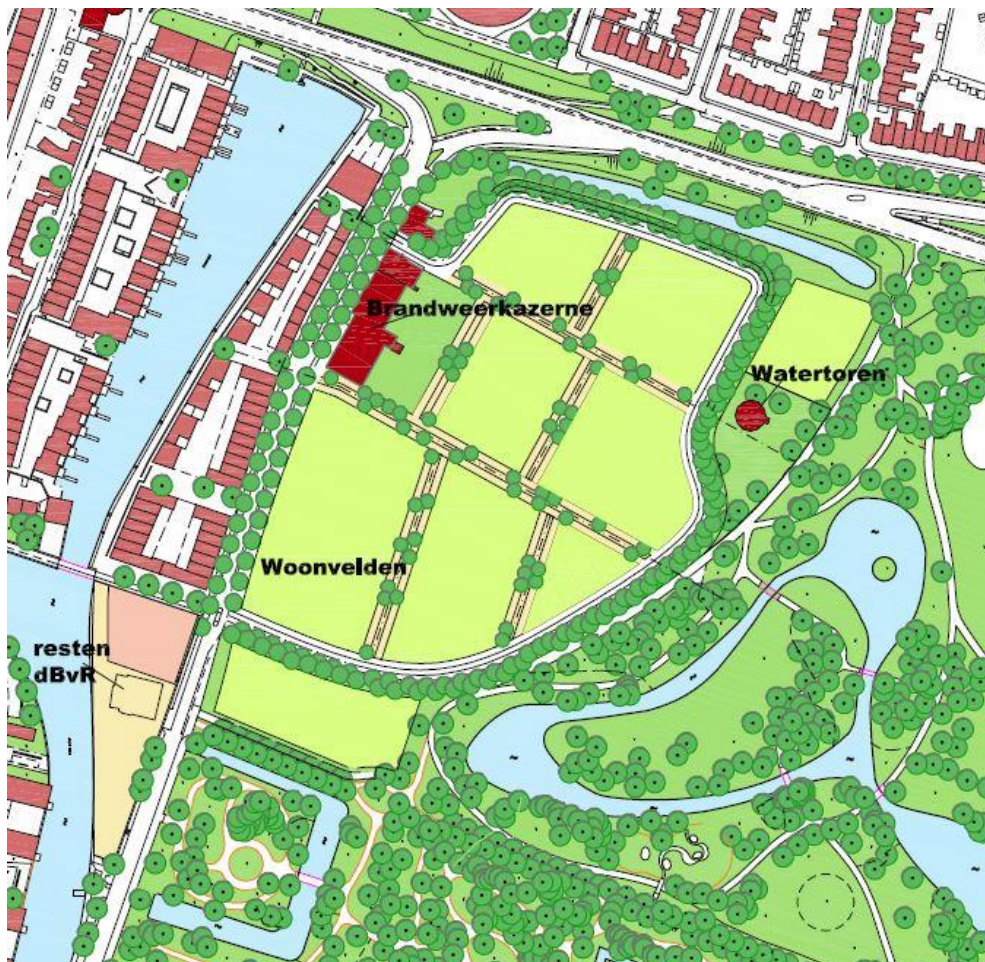
Stedenbouwkundige visie

Ook in de huidige tijd is de locatie een bijzondere plek met veel potenties: de ligging dichtbij het centrum van Vlaardingen met winkel, horeca en cultuurvoorzieningen, naast het net gerenoveerde Oranjepark en het Hof, vlakbij de uitvalswegen van Vlaardingen, alles goed bereikbaar met de fiets, dichtbij hoogwaardig openbaar vervoer, monumentale gebouwen uit de

jaren vijftig, die het gebied meteen al een eigen sfeer geven. En natuurlijk de rijke historie. Het optimaal benutten van deze kwaliteiten en gebruik maken van het bestaande is een uitgangspunt.

Een ander belangrijk pijler voor deze visie is flexibiliteit qua woningbouwprogramma en fasering oftewel het organisch en vraaggestuurd ontwikkelen. Daarnaast lag er ook een belangrijke vraag over een tijdelijk programma voor de locatie gedurende de hele ontwikkelfase. Vanuit al deze verschillende invalshoeken hebben we getracht dit samen te laten komen in een stedenbouwkundig model, waarin organische groei van woningen mogelijk is met een tijdelijk programma voor de lege velden, een verwijzing en gebruik van het verleden wordt gemaakt en de bestaande beeldbepalende panden hun plek en verhaal in het gebied kunnen krijgen: een nieuwe Buitenplaats.

Een nieuwe Buitenplaats is een plek, waar het moderne gezin de stad en de monotone buitenwijken kan ontvluchten en dichtbij het centrum en het park/groen gaat wonen. De nieuwe Buitenplaats is een harmonieus geheel tussen huizen en omringende tuin en park. Er kan worden gerecreëerd met tuinarchitectuur, literatuur, poëzie, muziek, planten en bloemen en beeldende kunst, zoals in de oude tijden. De brandweerkazerne, de watertoren en de stadslanbouw gaan daar een rol in spelen. Ook een nieuwe maatschappelijke status hoort daarbij: wonen in 'De Buitenplaats Van Ruytenburch'.



Afbeelding 6: Hoofdstructuur stedenbouwkundige opzet

Het 'Buitenplaatsmodel' behelst een hoofdstructuur van uitgeefbare velden ingekaderd met duidelijke openbare ruimtes; de Hoflaan met een vernieuwd profiel; een slingerende laan, de Parklaan; twee vizieren vanaf de Hoflaan, tussenstraatjes met een erfachtige inrichting en verspringende bomenrijen en twee grotere parkachtige ruimtes bij de brandweerkazerne en de watertoren. De hoofdstructuur is in grote lijnen vastgelegd in dit bestemmingsplan, als impressie van deze structuur is afbeelding 6 opgenomen.

De Hoflaan wordt afgemaakt en krijgt een rijker profiel met bomenrijen, die een aankondiging zijn van de Buitenplaats. De Parklaan geeft een fraai doorzicht op het Oranjepark al bij de entree van de Buitenplaats. De brandweerkazerne maakt met de bestaande poortwoning zelfs een poortentree tot de Buitenplaats. De twee vizieren vanaf de Hoflaan richting het Oranjepark zorgen voor doorzicht naar het Oranjepark, het park is overal door de wijk heen voelbaar. Door de twee parkachtige ruimtes bij de beeldbepalende panden komen deze extra tot hun recht en kunnen er verschillende functies in worden ondergebracht met eventueel gebruik van die buitenruimte.

Het parkeren gebeurt grotendeels op eigen terrein en op de uitgeefbare velden, uit het zicht van de openbare ruimte, ze worden omkaderd met groen of 'Buitenplaats' muren. In de openbare profielen is er rekening gehouden met langsparkeren voor bezoekers. Hiermee wordt ruimschoots de parkeernorm gehaald. De velden worden tijdelijk ingericht met elementen, die bij een Buitenplaats horen: moestuin, boomgaard en aangelegde tuin. De combinatie van de invulling van de velden met de ideeën voor het hergebruik van de beeldbepalende panden kan elkaar versterken.

De woonvelden kunnen stapsgewijs ingevuld worden met een divers woningbouwprogramma. Er passen qua maatvoering veel verschillende typologieën in (flexibiliteit) en er zijn verschillende oplossingen voor het parkeren en eventuele speelplekken voor de allerkleinsten mogelijk. Er past in totaal een minimaal en een maximaal programma in, afhankelijk van de vraag uit de markt. Organische groei geschiedt vaak langs een laan (zie het Toepad, thans Schiedamseweg in Oostwijk), de Parklaan zou daarvoor kunnen dienen. Er kan ontwikkeld worden langs de Parklaan van west naar oost of van zuid naar noord, zo de markt het vraagt. Door de organische groei ontstaat er een pandsgewijze architectuur, waardoor de Buitenplaats een rijk en gevarieerd beeld krijgt.

Onlosmakelijk verbonden met een Buitenplaats is het landhuis. Pieter van Ruytenburch had daar in 1611 al de mooiste plek voor uit gekozen, op het kruispunt tussen vier waters: het Buizengat, het Spuiwater, de Haven en de Vlaardingse Vaart met uitzicht op de haven en zijn buitenplaats. Op deze plek kan een iconisch appartementengebouw komen, die het hele gebied overziet. Een gebouw met een geheel of gedeeltelijk ondergronds parkeren en hoger dan de rest van het plan. De archeologische resten van het oude landhuis van Willem van Ruytenburch kunnen in het plein voor het gebouw waarneembaar worden gemaakt voor het publiek en opgenomen worden in het ontwerp voor het openbaar terrein aan de kade. Een plek waar je geschiedenis beleeft en toekomst maakt.

Organische ontwikkeling | Flexibiliteit

De markt is op dit moment grillig, dat betekent dat het erg moeilijk is om op lange termijn te bepalen wat de woningbehoefte is en dus welk programma we in het hele gebied zullen gaan

krijgen. Wat nu de woningbehoefte is, kan over twee jaar geheel anders zijn.

Er zal steeds geanticipeerd moeten worden op de vraag vanuit de markt. De ontwikkeling dient dus flexibel ingevuld te kunnen worden, zodat er adequaat gereageerd kan worden op de woningbehoefte in de tijd, die wel gericht is op het (middel-) dure segment.

Om de ruimte hiervoor te hebben in de stedenbouwkundige visie zijn de woonvelden zo ontworpen dat het wonen en het parkeren op verschillende manieren binnen het veld kan worden opgelost. Dit kunnen rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen, bungalows, maar ook vrije kavels zijn met zogenaamde parkeerkoffers ten behoeve van het parkeren van de woningen binnen een vlek. Op deze wijze wordt het parkeren zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken zodat de openbare ruimte autoluw is. Op deze wijze kunnen er verschillende aantallen en type woningen gerealiseerd worden. Ook de mogelijkheid is er om een appartementengebouw in te passen, waar gewenst is.

Toekomstige bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden krijgen een rol in de totstandkoming van de ontwikkeling. De eerste informatieavonden en woonworkshop worden ingepland om samen met de toekomstige bewoners en gebruikers hun wensen te vertalen naar woningen die op hun behoeftes aansluiten.

Hieronder is een afbeelding opgenomen van het stedenbouwkundige uitgangspunten (de onderliggende verkaveling is slechts indicatief).



Aanhechting

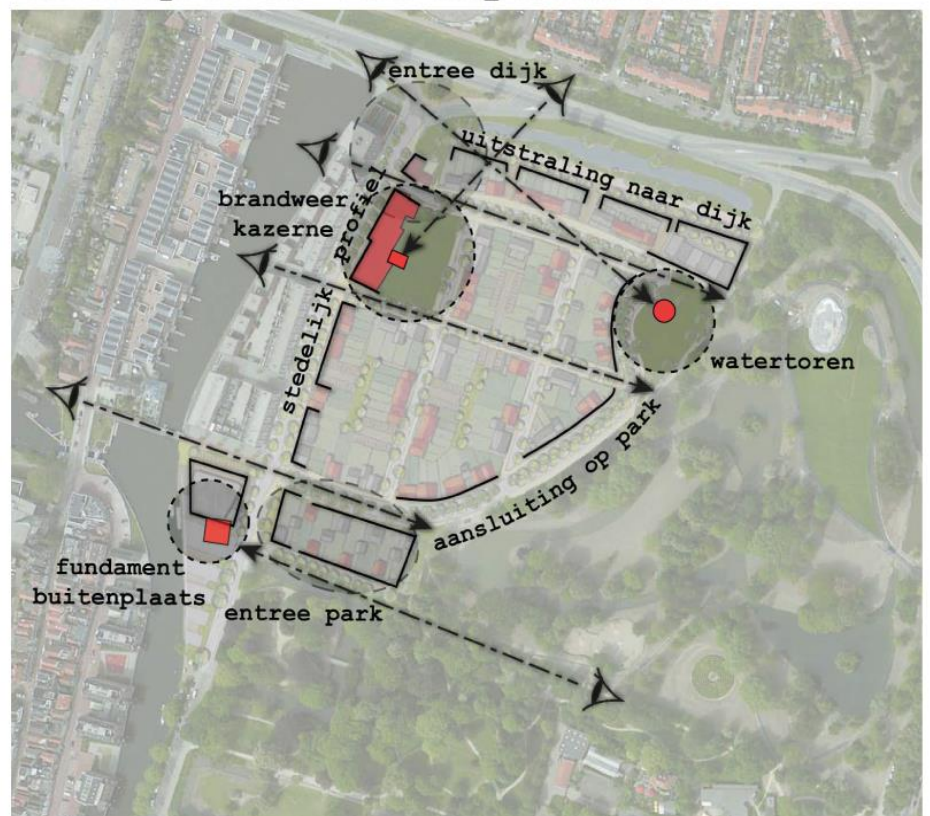


Cruciale Pijlers



Zichtlijnen en Landmarks

stedenbouwkundige uitgangspunten Buitenplaats Van Ruytenburch



Afbeelding 7: Stedenbouwkundige uitgangspunten
Bestemmingsplan "De Buitenplaats Van Ruytenburch"
Toelichting
Ontwerp

Watertoren en Brandweerkazerne

De watertoren zal een belangrijke rol spelen in de ontwikkeling van De Buitenplaats Van Ruytenburch. De nieuwe functie moet aansluiten bij de behoefte vanuit de locatie. Dit bijzondere gebouw op deze prominente plek vroeg om een openbare functie. Er wordt naar functies gezocht die zoveel mogelijk openbaar toegankelijk zijn. De toren is een alzijdig gebouw, waarbij het park overal kan doorlopen tot aan de gevel. De toren komt echt in het park te staan, er bevindt zich geen afgesloten privé terrein rond de toren. Rond de toren is een groot terras beoogd dat vrij toegankelijk is vanuit het park en de nieuwe woonwijk De Buitenplaats Van Ruytenburch. De toren kan bewoners verwelkomen, een restaurant met buitenteras kunnen fungeren als tweede woonkamer voor de bewoners. Daarnaast kan de toren plaats bieden aan informatiebijeenkomsten voor en over de nieuwe wijk, waarbij er ook mogelijkheden voor bewoners zijn om ruimten te gebruiken voor bijeenkomsten. De watertoren wil op deze wijze een belangrijke bijdrage leveren aan de identiteit van deze plek in de stad. Ook is een samenwerkingsverband mogelijk tussen de toren en de brandweerkazerne.

De brandweerkazerne kan ruimte bieden aan beginnende ondernemers en aan zelfstandigen die graag samen willen delen, volgens een laagdrempelige flexwerkformule waarmee ingespeeld wordt op belangrijke trends als het nieuwe werken, de mobiele werknemer en het nieuwe rijden. De herbestemming zal leiden tot een verrassende en inspirerende werkomgeving, met mogelijkheden tot interactie met de woonomgeving en bewoners van De Buitenplaats Van Ruytenburch.

Invullingen van het programma wordt in gezamenlijkheid met lokale ondernemers opgepakt, zodat er een synergie voor alle partijen ontstaat. Door deze samenwerking ontstaat er een overvloed aan creatieve ideeën die gezamenlijk uitgewerkt kunnen worden. Met deze nieuwe energie wordt de locatie op de kaart gezet en worden de plaatselijke ondernemers tevens de ambassadeurs van de locatie.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn nader uitgewerkt in de bestemmingsmethodiek.

Zo worden in dit bestemmingsplan regels sturing gegeven aan de volgende punten:

- Maximum aantal woningen
- Verschijningsvorm
- Bouwhoogte
- Gevellijn
- Vizieren
- Ontsluiting
- Gevelbreedte
- Behoud monumenten en karakteristieke waarden en beschermd stadsgezicht
- Molenbiotoop
- Terras in het groen

Een uitgebreidere uitleg over de vertaling van de uitgangspunten in dit bestemmingsplan is opgenomen in paragraaf 5.2.

4 Onderzoek

4.1 Inleiding

Een van de strategische doelen van het milieubeleid in Vlaardingen is dat duurzame ontwikkeling en omgevingskwaliteit uitgangspunt zijn voor de stedelijke vernieuwing. Concretisering vindt plaats in een bestemmingsplan als het onderhavige. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op een aantal milieu- en omgevingsaspecten, die bij dit plan een rol spelen.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- Een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan.
- Een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongewoon voorval (calamiteit).
- Een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdert. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd.
- Een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit

besluit is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof maar vallen niet onder dit besluit. Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden aparte regels die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem. Tot slot zijn in het Besluit bodemkwaliteit de kwaliteitsregels voor, ondermeer, bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses die worden uitgevoerd door adviesbureaus, laboratoria en aannemers (bodemintermediairs) vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo (kwaliteitsborging in het bodembeheer). Kwalibo bevat ook maatregelen om de kwaliteit van ambtenaren die bodembeleid maken of uitvoeren en het toezicht en de handhaving te verbeteren.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Deze afstemmingsregeling is opgenomen in artikel 6.2c van de Wabo. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat artikel 8, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen op grond van artikel 8, vierde lid, van de Woningwet in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Gemeentelijk bodembeleid

De vastgestelde bodemkwaliteitskaart, die onderdeel is van de Bodembeheernota Vlaardingen 2004, geeft een globaal beeld van de achtergrondwaarden. In het kader van het project "Bodem in Beeld" is op basis van het bodeminformatiesysteem Strabis een beeld verkregen van de bodemkwaliteit van onderzochte locaties. Op grond van historisch onderzoek zijn de meeste verdachte locaties onderzocht. Voor alle te ontwikkelen bouwlocaties of infrastructurele werken wordt vooraf een verkennend onderzoek uitgevoerd en indien noodzakelijk, aanvullend onderzoek. Vervolgens wordt beoordeeld of de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming. Indien nodig worden saneringsmaatregelen genomen om de locatie geschikt te maken. Wanneer grond van elders wordt aangevoerd dienen bewijsmiddelen te worden geleverd om vast te stellen of de grond geschikt is. Toetsing vindt plaats door de gemeente.

De "Vrijstellingsregeling grondverzet" op grond van het Bsb heeft tot doel om hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk te maken door middel van vrijstelling van enkele Bsb-voorschriften. De vrijstellingsregeling vormt de juridische basis voor actief bodembeheer. Daarnaast is de nota "Grond grondig bekeken" relevant in het kader van bodembeheer. In deze nota is aangegeven dat hergebruik van licht verontreinigde grond niet mag leiden tot risico's bij het huidige of toekomstig gebruik van de bodem of verspreidingsrisico's van verontreinigingen. In de gemeentelijk bodembeheernota heeft de gemeente hiervoor toetsingscriteria aangegeven.

Indien bij het hergebruik van licht verontreinigde grond geen gebruik wordt gemaakt van de vrijstellingsregeling is het Bouwstoffenbesluit onverminderd van toepassing. De vrijstellingsregeling grondverzet heeft betrekking op licht verontreinigde grond. Ook het hergebruik als landbodem van licht verontreinigde gerijpte baggerspecie valt onder de regeling. De regeling geldt niet voor het hergebruik van verontreinigde grond boven de interventiewaarde of voor hergebruik in oppervlaktewater.

Beleid bodemsanering

In 1997 koos de regering voor een belangrijke koerswijziging van het bodemsaneringsbeleid vanwege de geconstateerde stagnatie in de bodemsaneringsoperatie. De koerswijziging hield in dat men saneren goedkoper wilde maken. Dit door immobiele verontreinigingen in de bovengrond functiegericht te saneren en mobiele verontreinigingen in de ondergrond op een kosteneffectieve wijze. In de uitwerking van het provinciale beleid in Zuid-Holland wordt de doelstelling van een bodemsanering afgestemd op de gebruiksvormen en is het te bereiken eindresultaat mede afhankelijk van de kosten.

Voor functiegericht en kosteneffectiefsaneren gelden de volgende vier strategische doelstellingen:

- saneringsmaatregelen worden ontworpen vanuit een integrale aanpak van grond, grondwater en bodemlucht in hun onderlinge samenhang en in samenhang met geplande ontwikkelingen;
- de bodem voldoet na saneren aan eisen die het gebruik stelt. Dit betekent dat blootstelling aan verontreinigde stoffen moet worden voorkómen en verspreiding van verontreinig(en)de stoffen moet worden tegengegaan;
- ijkmomenten worden ingebouwd om het saneringsverloop te kunnen volgen en waar nodig bij te sturen.
- de sanering moet ertoe leiden dat de zorgtaken voor de bodem zo beperkt mogelijk zijn.

Bij een functiegerichte sanering wordt onderscheid gemaakt in immobiele en mobiele verontreinigingen. Immobiele stoffen, zoals PAK's en zware metalen, kunnen zich niet of nauwelijks verspreiden en komen daardoor vaak in de bovengrond voor. Bij uitwerking van een functiegerichte sanering moet de bovengrond, de contactlaag, voldoen aan de hieraan gestelde eisen. Dit betekent dat de saneringsmaatregelen die hieruit voortvloeien bestaan uit het terugbrengen van de risico's in de actuele contactzone in relatie tot het gebruik van de bodem. Voor wat betreft dit laatste zijn er zogenaamde BodemGebruiksWaarden opgesteld. Deze BGW's zijn dus gekoppeld aan de bodemgebruiksvorm.

4.2.2 Onderzoek

De bodem van een groot deel van de locatie De Buitenplaats Van Ruytenburch is in meer of mindere mate verontreinigd, hetgeen consequenties heeft voor het plangebied van het onderhavige stedenbouwkundig plan. In het nader bodemonderzoek in de voormalige Beerhaven van 13 september 2005 wordt het volgende geconcludeerd. De aangetroffen verontreinigingen met zware metalen en PAK in de grond en/of het grondwater betreffen gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Dit houdt in dat voor de verontreiniging een saneringsnoodzaak aanwezig is.



Afbeelding 8: overzichtskaart te saneren gebieden Buitenzat-Oost (de globale ligging bestemmingsplangebied De Buitenplaats Van Ruytenburch is aangegeven in blauw)

Met betrekking tot de bodemkwaliteit is in het plangebied Buizengat Oost (zoals aangegeven in afbeelding 8) sprake van vier deellocaties. Voor dit bestemmingsplan is uitsluitend deellocatie 1 van belang. Het gaat om de volgende:

Deellocatie (zie afbeelding 'overzichtskaart te saneren gebieden Buizengat-Oost')	Omschrijving	Bodemsituatie
1	Buizengat 2 ^e fase / De Buitenplaats Van Ruytenburch	De bodem is gesaneerd op basis van het stedenbouwkundige plan met een leeflaag, sanering en ontgraving van de parkeergarages. Bij wijzigingen in het plan is aanvullende sanering noodzakelijk (verontreiniging onder de leeflaag). Nazorg is verplicht. Noodzaak tot grondwatersanering is nog onbekend.
2	Het Hof en Oranjepark	De bodem is onderzocht op basis van het herinrichtingsplan. Hergebruik van vrijkomende grond geschiedt op basis van een grondstromenplan. Werkzaamheden worden deels uitgevoerd onder milieukundige begeleiding.
3	Het Pannenkoekhuis en de gemeentelocatie	De locatie is onderzocht en geschikt bevonden voor de bestemming. Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van een bodemsanering.
4	Kinderopvang De Krentenmik	Locatie is onderzocht en geschikt bevonden.

4.2.3 Conclusie

De verontreinigde bodem binnen het bestemmingsplangebied is inmiddels gesaneerd. Besluitvorming inzake evaluatie dient nog plaats te vinden.

4.3 Akoestische aspecten

4.3.1 Kader

In dit bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van woningen voorgestaan. De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van verschillende wegen en industrieterreinen zodat akoestisch onderzoek in de zin van de Wgh noodzakelijk is. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook onderzoek uitgevoerd naar de nieuwe ontsluitingsstructuur in het plan (30 km-wegen).

Als laatste is in deze paragraaf, eveneens uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, aandacht besteed aan het terrasgeluid afkomstig van de horecabestemming in het oostelijke deel van het plan alsmede het terras ter plaatse van het voormalig evenemententerrein gelegen tussen de Hoflaan en het Buizengat. Gezien de ligging van het plan ten opzichte van

spoorlijnen is een onderzoek naar railverkeerslawaai niet aan de orde. Hierna zijn de onderzoeksresultaten beschreven.

4.3.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaai en industrielawaai

Het wettelijk kader, de uitgangspunten, resultaten en conclusies van het onderzoek naar weg- en industrielawaai zijn opgenomen in de separate bijlage 'Akoestisch onderzoek; De Buitenplaats Van Ruytenburch' van 24 februari 2014. In het volgende gedeelte worden in het kort de bevindingen van dit onderzoek beschreven.

Uit het onderzoek blijkt dat het verkeer op de Rotterdamseweg en de interne ontsluitingsstructuur geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van de woningen in dit plan. Verder blijkt uit het onderzoek dat als gevolg van het verkeer op de Westlandseweg, de Hoflaan en het industrieterrein 'Botlek/Pernis' een hogere grenswaarde noodzakelijk is. In het akoestisch onderzoek is verder beschreven dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn. Om deze reden is het noodzakelijk in het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan een hogere grenswaarde procedure vast te stellen voor het verkeer op de Westlandseweg en de Hoflaan en het industrieterrein 'Botlek/Pernis'. De geluidsbelasting bedraagt maximaal respectievelijk 56 dB, 57 dB en 53 dB(A).

Verder is van belang te vermelden dat de gemeente het voornemen heeft binnen afzienbare tijd beleid vast te stellen. In dit beleid wordt vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente medewerking wil verlenen aan het vaststellen van een hogere grenswaarde. Omdat de verwachting is dat dit beleid in werking treedt voordat dit plan in procedure wordt gebracht zijn de consequenties beschreven in het akoestisch onderzoek. Een samenvatting van deze consequenties is in het volgende tekstgedeelte beschreven.

Bij de uitwerking van het plan moet voor de woningen met een geluidsbelasting van 54 dB en hoger worden voldaan aan de voorwaarden uit het (concept) hogere waarde beleid. Dit betekent dat de woningen die evenwijdig aan en direct langs de Westlandseweg en de Hoflaan zoveel als mogelijk aaneengesloten moeten worden gebouwd. Om voldoende afscherming te bewerkstelligen is voor deze bebouwing een minimum bouwhoogte vastgelegd in de regels van het plan.

Daarnaast moet bij de uitwerking van de bouwplannen rekening worden gehouden met enkele voorwaarden die betrekking hebben op de oriëntatie en de indeling van de woningen met een geluidsbelasting hoger dan 53 dB. Dit betreft uitsluitend de eerstelijnsbebouwing langs de Westlandseweg en de Hoflaan. De voorwaarden zijn dat deze woningen een geluidsluwe zijde moeten hebben en/of een geluidsluwe buitenruimte (balkon/loggia). Voor de grondgebonden woningen kan zonder meer worden voldaan aan deze voorwaarde(n).

Voor de indeling van de woningen met een geluidsbelasting die hoger is dan 53 dB geldt dat de hoofdslaapkamer aan de geluidsluwe zijde moet worden gesitueerd of dat een geluidsluwe balkon/geluidsluwe loggia aanwezig is.

Voor het appartementengebouw in het noordoostelijke deel van het plan (nabij de watertoren) en de appartementen binnen de bestemming Gemengd – 1 moet bij de uitwerking van het bouwplan rekening worden gehouden met deze voorwaarden. Hierbij moet rekening worden gehouden met een hogere geluidsbelasting door de Westlandseweg op meerdere gevels en een hogere geluidsbelasting op de zuid- en/of westgevel van de gebouwen door het industrieterrein 'Botlek/Pernis'. Omdat op meerdere gevels door meerdere geluidsbronnen de voorkeursgrenswaarde(n) worden overschreden moeten er wellicht aanvullende bouwkundige maatregelen worden getroffen (afgeschermd buitenruimte/loggia) om te kunnen voldoen aan de voorwaarden uit het hogere waarde beleid.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarde moet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De hogere waarde moet zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Terrasgeluid

Met dit bestemmingsplan worden twee terrassen (als onderdeel van een horecafunctie) mogelijk gemaakt, één nabij de watertoren en één op het voormalig evenementen terrein tussen de Hoflaan en het Buizengat. Naar het inrichtingsgeluid van deze terrassen zijn twee onderzoeken uitgevoerd. In het volgende gedeelte worden in het kort de bevindingen van deze onderzoeken beschreven. In de rapporten zijn de consequenties in beeld gebracht van het stemgeluid op de terrassen. Alhoewel er geen geluidsvoorschriften gelden voor het stemgeluid op een niet verwarmd en niet overdekt terras zijn de consequenties van dit stemgeluid beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Terras watertoren

Het wettelijk kader, de uitgangspunten, resultaten en conclusies van dit onderzoek naar inrichtingsgeluid zijn opgenomen in de separate bijlage 'Akoestisch onderzoek stemgeluid van het terras watertoren; Bestemmingsplan "De Buitenplaats Van Ruytenburch", gemeente Vlaardingen' van 24 februari 2014. Een samenvatting van de conclusies van dit onderzoek is in het volgende tekstgedeelte beschreven.

In het onderzoek is de geluidsbelasting beoordeeld in de situatie zonder en met een terrasscherm. Zonder terrasscherm veroorzaakt het stemgeluid van zittende personen op het terras een L_{den} -waarde van ten hoogste 49 dB (A-gewogen) op de grens van de percelen met bestemming 'wonen'. Een terrasscherm van 2 meter hoog geeft een reductie van 1 tot 6 dB op de geluidsbelasting ten gevolge van het stemgeluid.

Het maximaal geluidsniveau L_{Amax} bedraagt maximaal 52 dB(A) op de grens van de bestemming waarbinnen de nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. Een terrasscherm geeft nauwelijks reductie. De berekende waarde van L_{Amax} is in alle gevallen ruim lager dan de minimum grenswaarde van 60 dB(A) in de nachtperiode.

De waarde van 49 dB (A-gewogen) kan worden omschreven als een goed akoestisch klimaat. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd dat er zodanige maatregelen moeten worden getroffen dat de geluidsbelasting op de woningen niet hoger is dan 50 dB(A). In dit geval is sprake van een goed akoestisch klimaat. Dit kan worden bereikt door het toepassen van terrasschermen van 2 meter, door de woningen

op grotere afstand van het terras te bouwen of door het toepassen van een bouwkundige maatregelen zoals een dove gevel die gericht is op het terras. In de bestemmingsregeling (artikel 6.2.2., onder c) is voorzien in terrasschermen van 2 meter voor het terras nabij de watertoren.

Terras voormalig evenemententerrein tussen de Hoflaan en het Buizengat

Het wettelijk kader, de uitgangspunten, resultaten en conclusies van dit onderzoek naar inrichtingsgeluid zijn opgenomen in de separate bijlage 'Akoestisch onderzoek stemgeluid van het terras voormalig evenemententerrein Hoflaan-Buizengat; Bestemmingsplan "De Buitenplaats Van Ruytenburch", gemeente Vlaardingen' van 14 mei 2014. Een samenvatting van de conclusies van dit onderzoek is in het volgende tekstgedeelte beschreven.

In het onderzoek is de geluidsbelasting van het stemgeluid afkomstige van het terras bepaald en beoordeeld op het gebouw (bestemming Gemengd – 1) op het voormalige evenemententerrein tussen de Hoflaan en het Buizengat. Direct ten zuiden van dit gebouw is de realisatie van een terras mogelijk. Ook de bebouwing aan de Hoflaan is meegenomen in het onderzoek. Het onderzoek beschouwd drie varianten, waarbij de openingstijden van het terras variëren: tot 01.00u, tot 00.00u en tot 23.00u. Voor het gebouw binnen de bestemming Gemengd – 1 geldt het volgende:

- Bij gebruik van het terras tot 01.00 uur is het akoestisch klimaat redelijk en matig op de zuidgevel van het gebouw direct ter plaatse van het terras tot en met de 5e bouwlaag;
- Bij gebruik van het terras tot 00.00 uur is het akoestisch klimaat redelijk en matig op de zuidgevel van het gebouw Gemengd-1 direct ter plaatse van het terras tot en met de 4e bouwlaag;
- Bij gebruik van het terras tot 23.00 uur is het akoestisch klimaat redelijk en matig op de zuidgevel van het gebouw Gemengd-1 direct ter plaatse van het terras tot en met de 3e bouwlaag.

Ongeacht welke variant, zijn op de westelijke en zuidelijke gevel van het woonblok oostelijk van de Hoflaan L_{den} -waarden berekend van 44 dB of lager. Het akoestisch klimaat ten gevolge van het terras is dus op dit woonblok altijd 'goed' (lager dan 50 dB) te classificeren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de maximale geluidsniveaus L_{Amax} c.q. de geluidspieken ten gevolge van het stemgeluid op het terras in beeld gebracht:

- Maximale geluidsniveaus L_{Amax} hoger dan 70 dB(A) komen alleen voor op de begane grond binnen en net buiten het terrasscherm.
- Maximale geluidsniveaus L_{Amax} hoger dan 65 dB(A) komen alleen voor op de begane grond en 1e verdieping binnen en net buiten het terrasscherm.
- Maximale geluidsniveaus L_{Amax} hoger dan 60 dB(A) komen alleen voor op de begane grond, 1e en 2e verdieping binnen en net buiten het terrasscherm.
- Indien het terras tussen 23.00 uur en 07.00 uur niet wordt gebruikt, treden er vanzelfsprekend in de nachtperiode ook geen piekgeluiden op ten gevolge van het stemgeluid op het terras.

4.3.3 Conclusie

Ten behoeve van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het wegverkeers- en industrielawaai dient een besluit hogere grenswaarden te worden genomen.

Deze procedure loopt gelijk op met het ontwerpbestemmingsplan, wat inhoudt dat het ontwerp hogere waarden-besluit tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De hogere waarde moet zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Kader

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM₁₀ moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO₂ moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip "niet in betekenende mate bijdrage" (NIBM) een belangrijk onderdeel van de 'Wet luchtkwaliteit'. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ als PM₁₀ niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m³ (3% van 40 µg/m³) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de 'Wet luchtkwaliteit' doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de "Wet luchtkwaliteit" niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

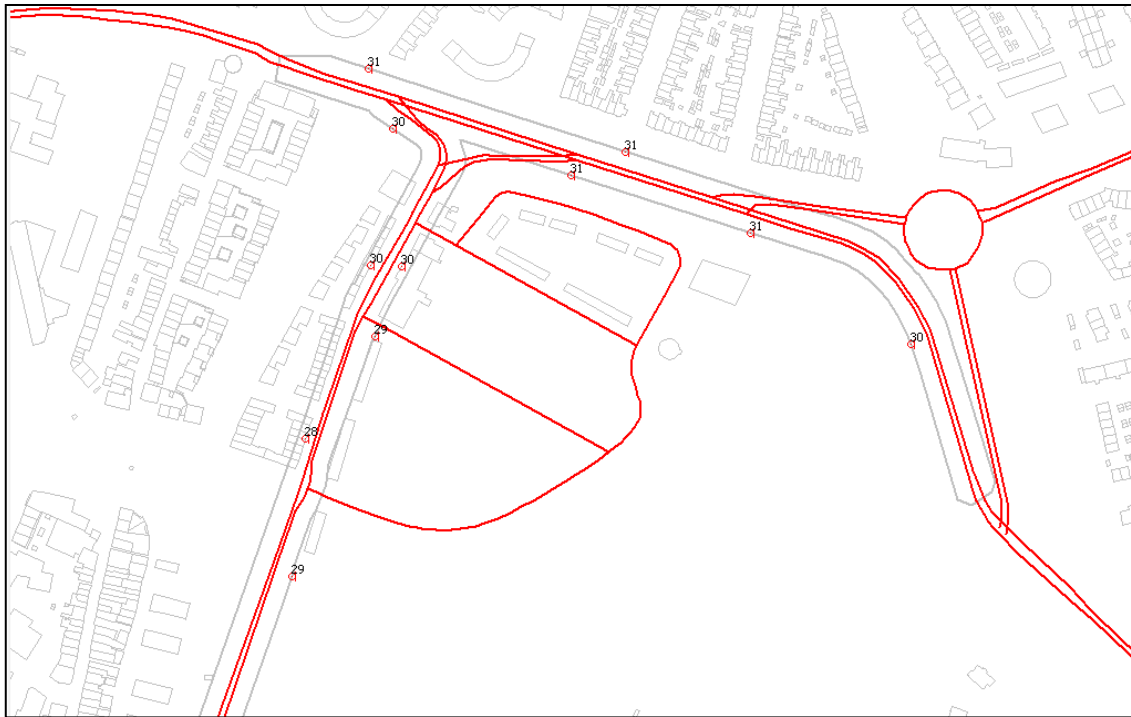
4.4.2 Onderzoek

Het voornoemde 3%-criterium betekent dat bij een nieuwe woningbouwlocatie van minder dan 1500 woningen sprake is van NIBM. Omdat er naar naast woningbouw nog andere ontwikkelingen in het plan zijn voorzien past het plan niet binnen één van de genoemde functiecategorieën. Om deze reden is een berekening uitgevoerd waarbij wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de grenswaarden uit de 'Wet luchtkwaliteit'.

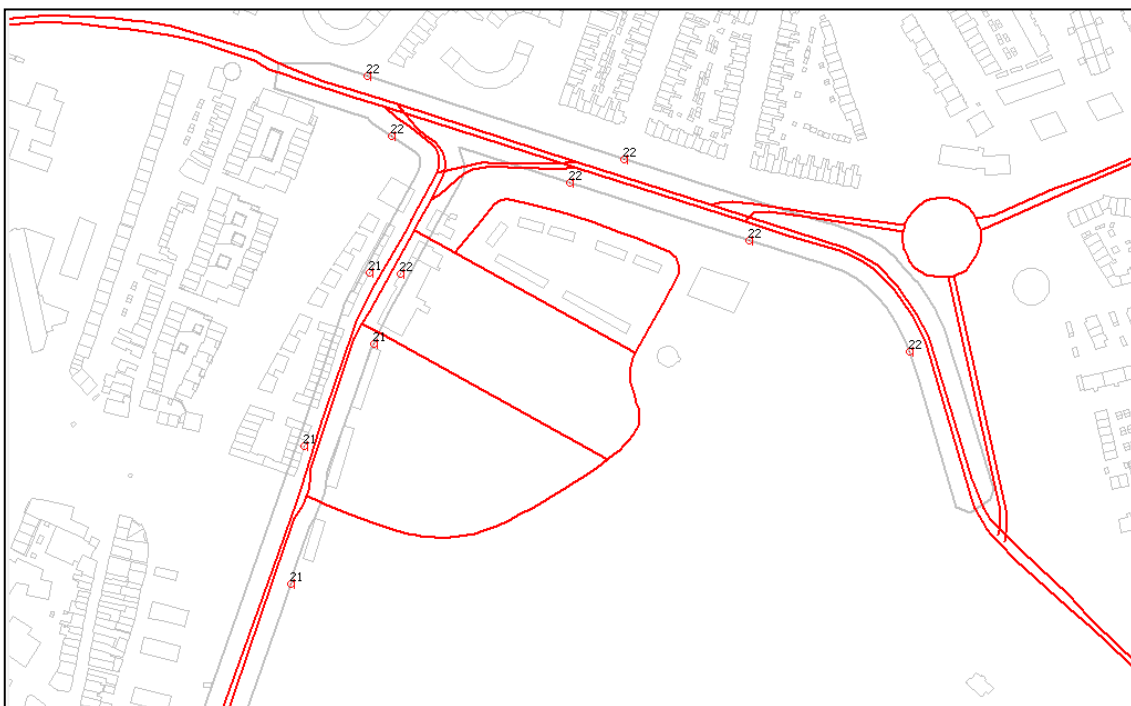
Als basis is voor deze berekening het akoestische rekenmodel gebruikt. Dit rekenmodel is aangevuld met luchtparameters, zoals de wegbreedte en het wegtype. Op basis van de prognose-intensiteiten van het jaar 2024 is in het beoordelingsjaar 2014 aangetoond dat wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. Omdat de verwachting is dat de

emissie en de achtergrondconcentraties van motorvoertuigen in de toekomst afnemen kan dit als worstcase situatie worden beschouwd.

Getoetst is op een afstand van 10 meter van de wegrand. Deze toetsing vindt plaats langs de wegen die bij het onderdeel geluid zijn genoemd. Voor zover binnen deze beoordelingsafstand van 10 meter van de rand van de weg gevoelige bestemmingen zijn gelegen, zoals langs de Hoflaan, is de luchtkwaliteit op die afstand beoordeeld. In de hierna opgenomen afbeelding zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} aangegeven op de beoordelingspunten.



Afbeelding 9 Jaargemiddelde concentraties NO_2 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)



Afbeelding 10: Jaargemiddelde concentraties PM_{10} ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)

4.4.3 Conclusie

Omdat langs de beschouwde wegen de grenswaarde niet wordt overschreden leidt het aspect luchtkwaliteit niet tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.5.2 Onderzoek

Inventarisatie van bedrijvigheid in het plangebied

Beroep en bedrijf aan huis

In het bestemmingsplan zijn, als beroep en bedrijf aan huis, bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 of 2 (conform de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering"). Deze categorieën hebben een geringe uitstraling naar de omgeving toe. In de regels van het bestemmingsplan is daarbij bepaald dat beroepen en/of bedrijven ondergeschikt moeten zijn aan de woonfunctie en tevens niet meer mogen beslaan dan 25% van het vloeroppervlak van de woning (met een maximum van 50 m²). Het is dus niet mogelijk om al te grootschalige (en dus hinderlijke) bedrijven op te richten, tevens is de richtafstand van 10 meter overgenomen in de bestemmingsregeling. De regeling waarborgt daarmee dat de woonomgeving geen onevenredige hinder ondervindt van beroepen en bedrijven aan huis.

Gemengd

Voorts zijn in het bestemmingsplan enkele potentieel hinderlijke functies bestemd in de bestaande bebouwing (brandweerkazerne, poortgebouw, watertoren) en de nieuwe bebouwing ten westen van de Hofsingel. Ook hier zijn echter bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. De watertoren is tevens bestemd voor horecafuncties (tot maximaal categorie 2), zoals een bistro, restaurant of hotel. De milieuhinderlijke uitstraling naar gevoelige objecten (zoals woningen) zal derhalve gering zijn, op basis van de VNG-brochure geldt een richtafstand van 10 meter. Eventuele hinder ten gevolge van het aanpalende terras is onderzocht (zie paragraaf 4.3.2).

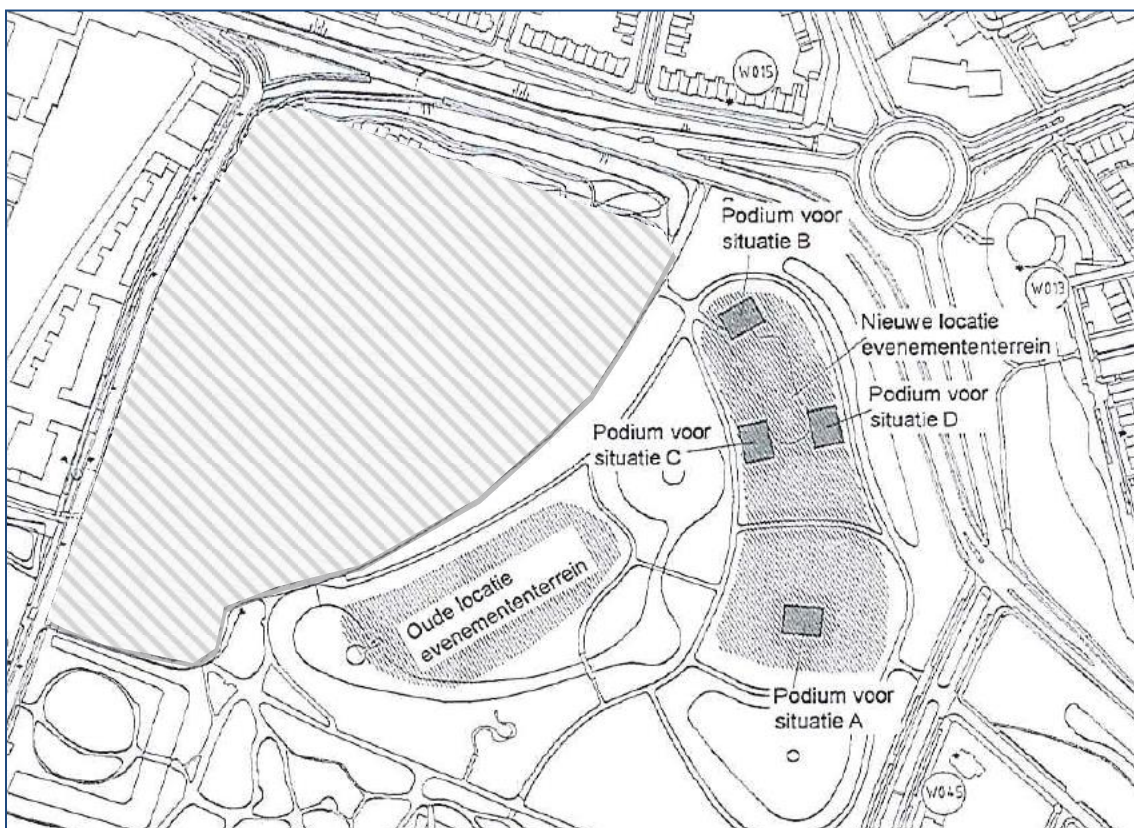
Inventarisatie van bedrijvigheid buiten het plangebied

Evenemententerrein

In het kader van de planvorming voor de 2^e fase van Buizengat is onderzoek¹ verricht naar de

¹ Peutz, Notitie- beschouwing geluidssituatie ten gevolge van evenemententerrein Oranjepark in de oude situatie, EdB/RJD/F 19331-1-NO, 9 juli 2009

akoestische effecten ten gevolge van de verplaatsing van het evenemententerrein in het Oranjepark. Uitgaande van de oude locatie voor het evenemententerrein voor Zomerterras is de geluidsbelasting en het aantal geluidgehinderden berekend. Het podium in het akoestisch rekenmodel is gemodelleerd op het oude festivalterrein. Uit berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting ter hoogte van de omliggende woningen alsmede het aantal (ernstig) geluidgehinderden significant lager is voor de oude situatie dan voor het nieuwe verplaatste festivalterrein. Evenwel was het wenselijk het evenemententerrein te verplaatsen en een nieuwe locatie voor het podium te realiseren. Uiteindelijk is gekozen voor de minst slechte optie en dat is podium B (zie afbeelding 11).



Afbeelding 11: overzicht ligging evenemententerreinen en podia

Molen

Van de molen Aeolus, die ten noordwesten van het plangebied staat, gaat enige geluidhinder uit. Hiertoe is, in het kader van het bestemmingsplan voor de eerste fase van Buizengat, in februari 2004 een akoestisch onderzoek² uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat ruimschoots werd voldaan aan de richtwaarden uit het toen geldende Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven.

Dat besluit is anno 2010 niet meer actueel: het is opgegaan in het Activiteitenbesluit. In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is echter geen nieuw onderzoek verricht. De molen staat op ruim 150 meter van de dichtbij gelegen, in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte, geluidgevoelige bestemming. Een dergelijke grote afstand garandeert dat deze geprojecteerde woningen geen hinder zullen ondervinden van het geluid van de molen. De conclusie van het onderzoek uit 2004 stoelt deze constatering.

² Peutz, projectnr. RJ/Ako/DSm/F 16546-1-RA, 12 februari 2004

4.5.3 Conclusie

Voor beroepen en bedrijven aan huis is een minimale afstand van 10 meter tot woningen opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Het aspect 'milieuzonering' levert geen belemmeringen op voor de realisatie van dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 mei 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met

gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” (Stc. 137, 2008). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen. Het Besluit externe veiligheid Transportroutes is gepubliceerd, maar nog niet in werking getreden. Zodra dit wel het geval is geldt de circulaire niet meer.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

4.6.2 Onderzoek

Risicokaart

In de directe nabijheid van het bestemmingsplangebied zijn geen externe veiligheidsbronnen aanwezig die een belemmering kunnen opwerpen voor de planvorming.

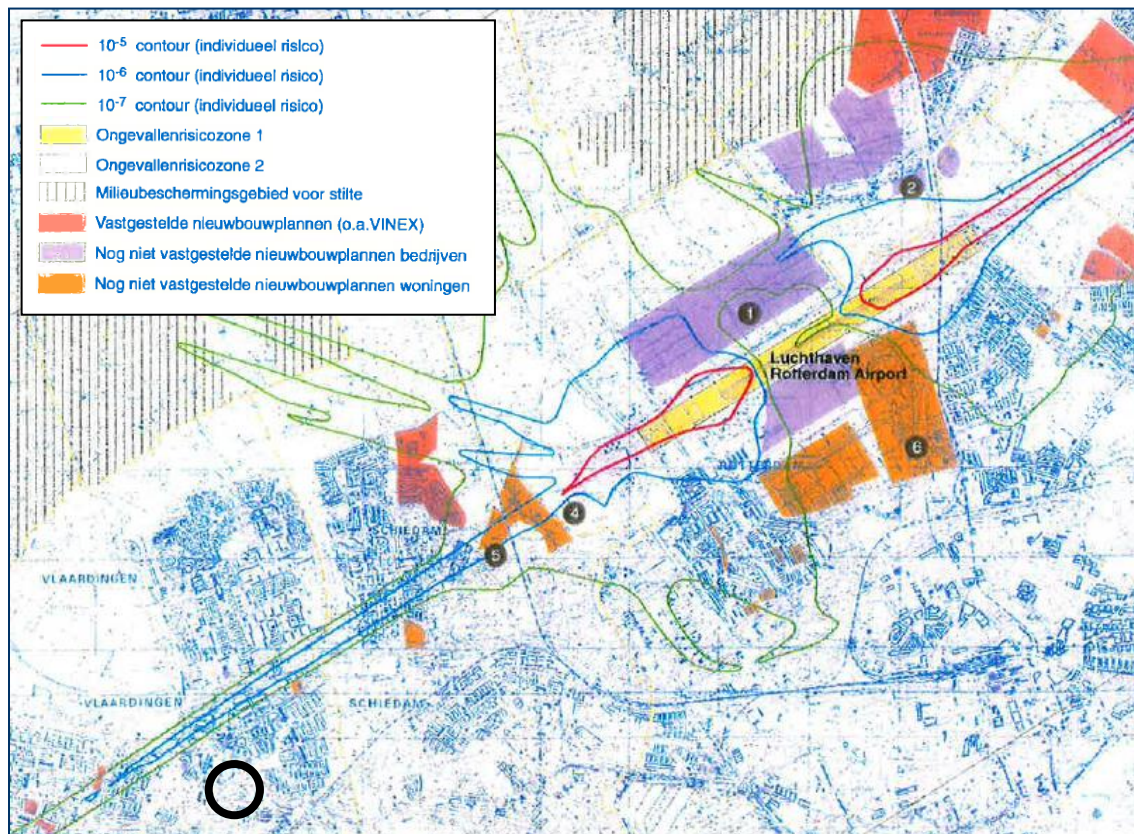
De afstand tot aan rijkswegen bedraagt minimaal 700 meter. De afstand tot aan de dichtstbijzijnde gevaarlijke inrichting, te weten het benzineservicestation van P.A. v/d Kooij aan de Burg. De Bordesplein 19, is gelegen op circa 200 meter. In het plangebied is geen transportroute voor gevaarlijke stoffen gesitueerd. Evenmin spelen er externe veiligheidsaspecten vanuit de nabijgelegen industriegebieden.

Aardgastransportleiding

Door het gebied loopt een aardgastransportleiding. Het betreft een leiding met een druk van 7 bar en is dus niet als ‘hogedrukleiding’ aan te merken. De leiding loopt via de Van Linden van den Heuvelweg langs de groenstrook aan de noordkant van het gebied, steekt de Hoflaan over, langs de noordkant van het Buizengat richting de molen. Om de Hogelaan door te kunnen trekken tot aan de Hoflaan (met aan weerszijden een dubbele rij bomen) is de aardgastransportleiding (en een watertransportleiding) verlegd. Het nieuwe leidingtracé wordt te zijner tijd opgenomen in het bestemmingsplan.

Rotterdam The Hague Airport

Op bijna zes kilometer ten noordoosten van het bestemmingsplangebied is Rotterdam The Hague Airport gelegen. Zoals uit de afbeelding 'contouren externe veiligheid luchthaven Rotterdam The Hague Airport' blijkt, zijn er geen externe veiligheidscontouren die uitgaan van deze luchthaven, gelegen over het plangebied. Dit werpt derhalve geen belemmeringen op.



Afbeelding 12: contouren externe veiligheid luchthaven Rotterdam The Hague Airport inclusief globale ligging plangebied

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' levert geen belemmeringen op voor de realisatie van het bestemmingsplan.

4.7 Natuur en landschap

4.7.1 Kader

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het "nee, tenzij"-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer

stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State in augustus 2009³.
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS)⁴ geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat “voldoende zorg” in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

³ Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

⁴ zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

Gebiedsbescherming

LVN heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

Gemeentelijk Groenbeleidsplan

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

1. *Stad van verschil:* Vlaardingen kent een groot aantal stedelijke milieus. Deze verzameling van sterk verschillende wijken op een relatief gering oppervlak bepaalt de sterke woonkwaliteit van Vlaardingen.
2. *Stad aan het landschap:* zeker 75% van de Vlaardingse stadsrand grenst aan het weiderecreatielandschap of aan de rivier. Deze hechte relatie van stad en omgeving kan zowel ruimtelijk als functioneel meer worden uitgebuit. Het Groenbeleidsplan opteert ervoor “de stad nadrukkelijk aan de rivier te koppelen”.
3. *Natuur in de stad:* Ook in de buurten en wijken van Vlaardingen is de beleving van een natuurbeeld van belang. Door inrichting en beplanting kan hier een landschappelijke sfeer worden opgeroepen.
4. *Het gebruik:* Voor de stad spelen openbare ruimtes door hun functie en gebruiksintensiteit een belangrijke rol.
Het Groenbeleidsplan wijst de keten “Hof-Haven-Maasboulevard” aan als de toekomstige spil van de stad.
5. *Boulevards:* Op basis van het huidige bomenbestand wordt een versterking van de wijkspecifieke bomenstructuur voorgesteld.

4.7.2 Onderzoek

Soortenbescherming

In juli 2008 verscheen een rapport onder de titel: “Flora- en faunatoets Park, Het Hof & Oranjepark”.

Enkele belangrijke conclusies zijn:

- nadelige effecten op de aanwezige flora en fauna zullen bestaan uit de directe gevolgen van de uitvoering van de werkzaamheden. Nadelige effecten zijn van tijdelijke aard. Het terrein blijft geschikt als foerageer- en leefgebied voor alle aangetroffen soorten.
- er zijn recente gegevens beschikbaar met betrekking tot het voorkomen van bij de flora- en faunawet beschermde vaatplanten, paddenstoelen, vogels, amfibieën, vissen en zoogdieren binnen het onderzoeksgebied. Er worden soorten van tabel 1, 2 en 3, de Vogel- en Habitatrichtlijn en soorten van de Rode lijst aangetroffen.
- de geplande werkzaamheden hebben mogelijk een nadelig effect op de binnen het onderzoeksgebied aanwezige vogels, amfibieën, vissen en zoogdieren. De nadelige gevolgen kunnen bestaan uit het (onbedoeld) verontrusten van de dieren en/of het beschadigen en vernielen van holen, nesten of vaste voortplantings-, rust- of verblijfplaatsen. Hiermee worden mogelijk de artikelen 9 t/m 11 van de flora- en faunawet overtreden.
- de geplande werkzaamheden hebben mogelijk een nadelig effect op de binnen het onderzoeksgebied aangetroffen vleermuizen. Deze gebruiken het onderzoeksgebied als foerageerbiotoop en eventueel als rust- en voortplantingsbiotoop.



Afbeelding 13: uitsnede gebiedendatabase Ministerie van LNV inclusief globale ligging plangebied

In 2009 is in opdracht van de gemeente door de Stichting Zoogdierenwerkgroep Zuid-Holland een vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Hiertoe is het gebied viermaal bezocht in de periode mei t/m september. Er werden drie soorten vleermuizen waargenomen. De Gewone Dwergvleermuis was met minimaal 18 en maximaal 26 foeragerende exemplaren de meest algemene soort. Tweemaal werd de Ruige Dwergvleermuis waargenomen en tweemaal de Laatvlieger. Van de Ruige Dwergvleermuis werd een territoriumroep gehoord. Dit is een indicatie voor een paarverblijf.

In februari 2010 is een aanvullend ecologisch onderzoek gepubliceerd door adviesbureau VanderHelm Milieubeheer. Dit aanvullend onderzoek is uitgevoerd om het rapport uit 2008 te verduidelijken.

In dit aanvullende rapport is aan de hand van een literatuurstudie een lijst van verwachte soorten opgesteld. De conclusies uit het rapport van februari 2010 luiden als volgt:

- wat betreft de herinrichting wordt er gewerkt onder de zorgplicht. Dit houdt in dat er zoveel als redelijkerwijze mogelijk is rekening wordt gehouden met de planten en dieren in het gebied.
- de functie van het park is foerageergebied voor drie soorten vleermuizen, terwijl van de Ruige Dwergvleermuis ook paarplaatsen zijn vastgesteld. Paarplaatsen zijn vaste rust- en verblijfplaatsen. Van de Ruige Dwergvleermuis zijn deze aanwezig in de oude bomen aan de westrand van 't Hof. Deze zijn conform artikel 11 van de flora- en faunawet beschermd, wat inhoudt dat de bomen het gehele jaar niet gekapt kunnen worden zonder ontheffing.
- er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de flora- en faunawet, wanneer het werkzaamheden betreft aan watergangen, gazons en beplanting. Uitzondering vormt de Hogelaan.
- de Hogelaan met de oude Beuken heeft op het moment hoge natuurwaarden (Pruikzwam, vleermuizen en holenbroeders). De oude Beuken kunnen niet zonder nader onderzoek, noch zonder ontheffing gerooid worden.

Gebiedsbescherming

Uit de gebiedendatabase van het Ministerie van LNV kan worden afgeleid dat er geen beschermde natuurgebieden in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied bevindt zich op ruim een kilometer (de Maas). Door deze grote afstand zullen de ontwikkelingen in het Buizengat geen invloed hebben op de beschermde waarden aldaar.

Groenstructuren

Op basis van de algemene doeleinden, de in het groenbeleidsplan benoemde groene hoofd- en substructuur, en de omschreven sterke kanten van het Vlaardingse groen zijn vijf planonderdelen benoemd. Het plangebied valt onder een stadspark en dijk- en bermlint. De bermlinten geven het gebied natuurwaarde c.q. ecologische waarde. Voor de stad spelen een aantal openbare ruimtes een belangrijke rol: het zijn gebieden die een speciale functie hebben en een hoge gebruiksintensiteit kennen. Een groot deel van deze openbare ruimtes bepaalt dan ook het sociale hart van Vlaardingen. Plaatsen als het Oranjepark en 't Hof zijn ontmoetingsruimtes voor alle Vlaardingse. Door het park te 'upgraden' wordt dit beeld verder versterkt.

4.7.3 Conclusie

Diverse onderzoeken naar flora en fauna binnen het plangebied hebben aangetoond dat zich in het plangebied diverse waardevolle soorten bevinden of kunnen bevinden. Omdat in de bomen aan de westrand van park 't Hof paarplaatsen van de Ruige Dwergvleermuis zijn aangetroffen, mogen deze bomen het hele jaar niet gekapt worden zonder ontheffing. Er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de flora- en faunawet, wanneer het werkzaamheden betreft aan watergangen, gazons en beplanting. Uitzondering vormt de Hogelaan. De Hogelaan met de oude beuken heeft op het moment hoge natuurwaarden (Pruikzwam, vleermuizen en hollenbroeders). De oude Beuken kunnen niet zonder nader onderzoek, noch zonder ontheffing gerooid worden.

Hiermee zal in de planrealisatie rekening worden gehouden. Er zijn geen beschermde natuurgebieden in (de nabijheid van) het plangebied aanwezig. Er is derhalve in het bestemmingsplan geen beschermde regeling opgenomen.

4.8 Water

4.8.1 Kader

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Vanaf 1 november 2003 moet een waterparagraaf worden opgenomen in de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Wanneer er bouwplannen zijn, moet hierover volgens de toets eerst worden overlegd met de betrokken waterbeheerders in de regio. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden. Dat betekent dat zowel wordt gekeken naar overstromingsgevaar, wateroverlast, verdroging als waterkwaliteit.

In waterstaatkundig opzicht maakt het bestemmingsplangebied deel uit van het Hoogheemraadschap van Delfland.

4.8.2 Onderzoek

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (EKRW) is in oktober 2000 vastgesteld door het Europees Parlement en de Europese raad. Artikel 1a geeft de betekenis van de richtlijn aan: "Doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van land oppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater in de Gemeenschap, waarmee aquatische ecosystemen en, en wat de waterbehoeften ervan betreft, terrestrische ecosystemen en wetlands

die rechtstreeks afhankelijk zijn van aquatische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoeft, en beschermd en verbeterd worden.” De richtlijn biedt dus een kader voor het beschermen van de waterkwaliteit. Daarbij wordt van de lidstaten vereist dat zij het waterkwaliteitsniveau organiseren per stroomgebied. Voor Nederland houdt dit een indeling in naar de stroomgebieden van de Rijn, de Maas, de Schelde en de Eems.

Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw

De nota ‘Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw’ is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De nota heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Aanleiding voor dit rapport is de situatie in de jaren negentig van de vorige eeuw, toen verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water hadden. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21^e eeuw. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Voor de aanpak van het veiligheidsprobleem en de vermindering van de wateroverlast kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- Burgers herkennen en erkennen het waterprobleem onvoldoende. De overheid moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van deze risico's en burgers de mogelijkheid bieden om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van de risico's, in aanvulling op de inspanningen van de overheid.
- Een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten:
 - anticiperen in plaats van reageren;
 - niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden – bergen - afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden;
 - méér ruimte naast techniek.
- Naast technische maatregelen is méér ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden worden gebruikt die te verenigen zijn met het opvangen van water.
- Een “watertoets” moet voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt, door bijvoorbeeld landinrichting, de aanleg van infrastructuur of woningbouw.
- De nieuwe aanpak in het waterbeleid stelt ook nieuwe eisen aan de kennisinfrastructuur.
- Voor de aanpak van veiligheid en wateroverlast zijn Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten samen verantwoordelijk. Bestuurlijke afspraken over rolverdeling en samenwerking moeten voor een snelle en effectieve implementatie zorgen.
- De ontwikkelingen rond klimaat en bodem én de nieuwe aanpak maken extra investeringen met een structureel karakter in het waterbeheer nodig, zowel in het hoofdsysteem als in het regionale systeem.

Water zal, meer dan het nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Delfland

Het Waterbeheerplan 2010-2015 is het document waarin Delfland de ambities voor de komende jaren heeft vastgelegd. Het plan beschrijft de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. Vooral het vergroten van de veiligheid, het verbeteren van de waterkwaliteit, het tegengaan van wateroverlast en het optimaliseren van de zuivering van afvalwater staan centraal. Daarbij zullen klimaatverandering, zeespiegelstijging verzilting en nieuwe wetten en regels het waterbeheer de komende decennia ingrijpend gaan veranderen. In het waterbeheerplan legt Delfland sterk de nadruk op een verantwoorde, realistische en betaalbare uitvoering van alle doelstellingen.

Waterplan Vlaardingen

In het kader van het Waterplan Vlaardingen (2007) dat de gemeente Vlaardingen en het Hoogheemraadschap van Delfland gezamenlijk hebben opgesteld, is een Watersysteemanalyse uitgevoerd. Op basis hiervan is deze voorliggende waterparagraaf geformuleerd.

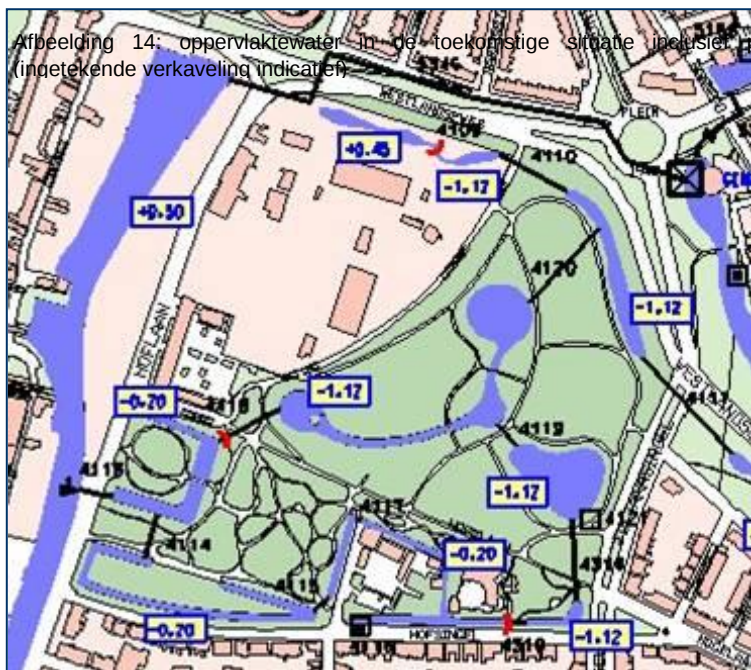
4.8.3 Inventarisatie: huidige situatie kenmerken watersysteem

Algemeen

Het plangebied is gelegen in de polder Oostwijk (benaming Delfland: Vlaardingen-Oost). Het watersysteem kent een drietal peilgebieden. Water wordt ingelaten vanuit het Buizengat en loopt via 't Hof (0.20-) via een tweetal stuwen naar het Oranjepark (1.12-). Vervolgens stroomt het water naar de singel van de Parkweg en wordt het via de riolering afgevoerd. De noordelijke watergang (0.45+) is wegens bodemsanering tijdelijk gedempt, maar keert in het nieuwe plan weer terug. De waterval wordt verplaatst naar het Oranjepark.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied ligt een regionale waterkering, de maasdijk (Westlandseweg).



Waterkwantiteit

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied. Conform de Watersysteemanalyse dient de waterberging zodanig te zijn gedimensioneerd dat 1x per 10 jaar ($T=10$) een maximale peilstijging van 20 cm kan voorkomen en 1x per 100 jaar ($T=100$) een maximale peilstijging van 50 cm. De polder Oostwijk, waarin dit plan is gelegen, heeft op grond van deze criteria momenteel geen bergingsopgave.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

De fysisch-chemische kwaliteit van het oppervlaktewater laat te wensen over. Fosfor en chloride overschrijden 2xMTR en zuurstofgehalte zelfs 5xMTR. Dit is mede het gevolg van het inlaten van havenwater uit het Buizengat. De ecologische kwaliteit van het huidige systeem is matig. Ook hierbij zijn fosfor en zuurstof normoverschrijdend. Er zijn geen voorzieningen aanwezig die een extra stimulans zijn voor de toestand van de huidige ecologie in het systeem. Het water wordt afgevoerd via het rioolstelsel aan de Parkweg.

Afvalwater en riolering

Het plangebied was tot 2005 aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de Oostwijk. Met de

Afbeelding 15: overzicht waterkaart huidige situatie plangebied en directe omgeving

sloop van de bebouwing is tevens het rioolstelsel verwijderd. Inmiddels is een pompput aangebracht voor de nieuwbouw langs het Buizengat. Deze pompput is tevens bedoeld voor de nieuwbouw van De Buitenplaats Van Ruytenburch.

Grondwater

De locatie De Buitenplaats Van Ruytenburch heeft een drooglegging van meer dan 1 meter.

4.8.4 Toekomstige situatie

Watersysteem

De Buitenplaats Van Ruytenburch wordt voorzien van een gescheiden rioleringssysteem. Daarnaast wordt het hemelwater zoveel mogelijk in het gebied zelf geborgen. Het verhard oppervlak wordt daartoe zo beperkt mogelijk gehouden en wordt, daar waar mogelijk, gebruik gemaakt van infiltrerende verharding.

Grondwater

Het grondwaterpeil is gesteld op -1.00 NAP. Na de sanering zijn geen verdichtte lagen meer aanwezig. Doordat bebouwing, na ophoging van het terrein, relatief hoog is gelegen, kunnen kruipruimtes ruim boven het grondwater gerealiseerd worden.

Hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoer vindt plaats door infiltratie in het maaiveld, buffering en via de greppels langs de vizieren en de parkstraten. Voor extra berging bij piekmomenten is voorzien in een brede greppel / wadi aan de Oranjepark-zijde.

Veiligheid en waterkeringen

Ter bescherming van de maasdijk (Westlandseweg) wordt de bestemmingslegging uit de

Legger waterkeringen aangehouden. De kernzone en beschermingszone zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven.

Waterkwantiteit

Omdat het hier een bestaand stedelijk gebied betreft en er in de polder Oostwijk geen wateropgave is, is uitgangspunt dat de hoeveelheid oppervlaktewater minimaal gelijk blijft aan de huidige hoeveelheid.

Waterkwaliteit en ecologie

De waterkwaliteit en ecologie zullen door het nemen van tal van maatregelen verbeteren. Ten eerste zal de inlaat van verontreinigd havenwater worden geminimaliseerd. Door het toepassen van een circulatievoorziening zal de noordelijke randsloot worden doorgespoeld met water, afkomstig van singelgemaal Plein 1940. Verder zal het systeem worden gevoed door neerslag van het nieuwe woongebied De Buitenplaats Van Ruytenburch.

Afvalwater en riolering

In Vlaardingen is het rioleringsbeleid erop gericht dat alle nieuwe ontwikkelingen moeten zijn voorzien van een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel. Ook het toekomstige woongebied De Buitenplaats Van Ruytenburch wordt voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

4.8.5 Vertaling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is het bestaande relevante hoofdoppervlaktewater opgenomen in de bestemming "Water". Dat geldt niet voor het water in het park: dat wordt niet gedetailleerd bestemd maar is uiteraard wel mogelijk binnen de groenbestemming. Water wordt ook mogelijk gemaakt in alle overige bestemmingen. Ter bescherming van de waterkering van de maasdijk is zowel de kernzone als de beschermingszone in de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" opgenomen. Nabij het water Buizengat is de dubbelbestemming "Waterstaat" van kracht.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie⁵

Kader

In de Monumentenwet 1988 is aangegeven bij het vaststellen van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond rekening dient te worden gehouden met in de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Onderzoek

In het bestemmingsplangebied zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd. Tussen de Hoflaan en de van Linden van den Heuvellweg is een bureau- en een booronderzoek uitgevoerd (Defilet en De Ridder, 2004; Wullink en Defilet (ARC), 2007). Ten westen van de Hoflaan, ter hoogte van het huidige evenemententerrein – vond in 2004 een opgraving plaats door het Vlaardings Archeologisch Kantoor (Van Loon e.a., 2007). Er is ook een geofysisch onderzoek verricht (Groundtracer, 2008) en er zijn waarnemingen gedaan bij de aanleg van riolering op een deel van de Hoflaan (Van Loon e.a., 2007).

Het ARC-booronderzoek toonde aan dat de bodem hier tot op respectabele diepte verstoord is. Recente saneringen hebben verder bijgedragen aan de verstoringsgraad. Bij deze saneringswerken zijn aan de noordzijde van het terrein afvalpakketten blootgelegd met vondstmateriaal vanaf het einde van de 19e eeuw. Deze afvallagen worden in verband gebracht met de Stadsreiniging die vanaf de 19e eeuw hier gevestigd was.

Aan de zuidzijde van het gebied - tussen de Hoflaan en de van Linden-van den Heuvellweg - is op ongeveer 5 meter onder het maaiveld een laag veraard veen aangetroffen, waarin zich botmateriaal bevond. Het bot vormt een aanwijzing, dat er op dit niveau sporen van menselijke activiteiten aanwezig zijn. Met uitzondering van dit gebied beveelt het ARC geen nader vervolgonderzoek aan.

De opgraving van het Vlaardings Archeologisch Kantoor in 2004 heeft de resten blootgelegd van het 17e-eeuwse Hof van de heer van Vlaardinger-Ambacht, tevens het buitenhuis van de familie Ruytenburch. Bij het onderzoek zijn ook de resten aangetroffen van een boerderij van oudere datum. Deze boerderij, en het hoofdgebouw van de buitenplaats, zijn nog niet volledig

⁵ Bronnen

- Coppens, E. en R. Torremans, 2010: Vlaardingen, het spuiwater in de Oostwijk. Een archeologische begeleiding.
- Defilet, M.P. en T. de Ridder, 2004: Bureauonderzoeken 8. Hoflaan-Oost, Vlaardingen.
- Defilet, M.P. en T. de Ridder, 2005: Bureauonderzoeken 16. Centrum Noord Oost, fase 2.
- Groot, R.W. de, 2010: Plangebied Het Hof en Oranjepark, gemeente Vlaardingen; archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (verkennde fase).
- Groundtracer, 2008: Rapportage geofysisch onderzoek "Het Hof" te Vlaardingen.
- Van Loon, C., M.P. Defilet en J.P. ter Brugge, 2007: Vlak-verslag 26. Het Hof 02.023, Hoflaan 02.024. Verslag van het (bouw-)historisch en archeologisch onderzoek.
- Wullink, A.J. en M.P. Defilet, 2006: Een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van boringen, aan de Hoflaan-Oost te Vlaardingen, gemeente Vlaardingen (Z.-H.).
- Cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland, kaart 1b "archeologie, waarden", op http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/kaart_chs.html

onderzocht. Het onderzochte deel, bleef in de bodem behouden. Het gedeelte waar nog nader archeologisch onderzoek plaats dient te vinden, wordt op de Archeologische Monumentenkaart, onderdeel van de Cultuurhistorische Kaart van de provincie Zuid-Holland, als AMK-terrein 10401 aangeduid.

Ten zuiden van het buitenhuis heeft Groundtracer (2008) door middel van grondradaronderzoek mogelijk structuren aangetroffen. Wat deze voorstellen is nog onbekend.

Naast het AMK-terrein worden op de Cultuurhistorische Kaart van de provincie Zuid-Holland twee archeologische trefkansgebieden aangegeven die gezamenlijk het gehele plangebied beslaan. Ten eerste wordt de westrand van het bestemmingsplan op deze kaart aangeduid als een gebied met een zeer grote trefkans op archeologische sporen. Het gebied vormt een onderdeel van de historische stadskern van Vlaardingen van rond 1850. Iets na dit jaar werd er een gasfabriek gesticht, en aan het einde van de 19e eeuw verschijnt de bovengenoemde Stadsreiniging (Defilet en de Ridder, 2004). Buiten de gebouwen van het Hof van de heren van Vlaardinger-Ambacht en door oudere boerderij om, is er geen bebouwing ouder dan 1850 bekend in de strook die op de Cultuurhistorische Kaart als historische stadskern wordt aangeduid. De rest van het bestemmingsplangebied wordt aangeduid als een terrein met een redelijk tot grote trefkans op archeologische sporen vanaf de ijzertijd.

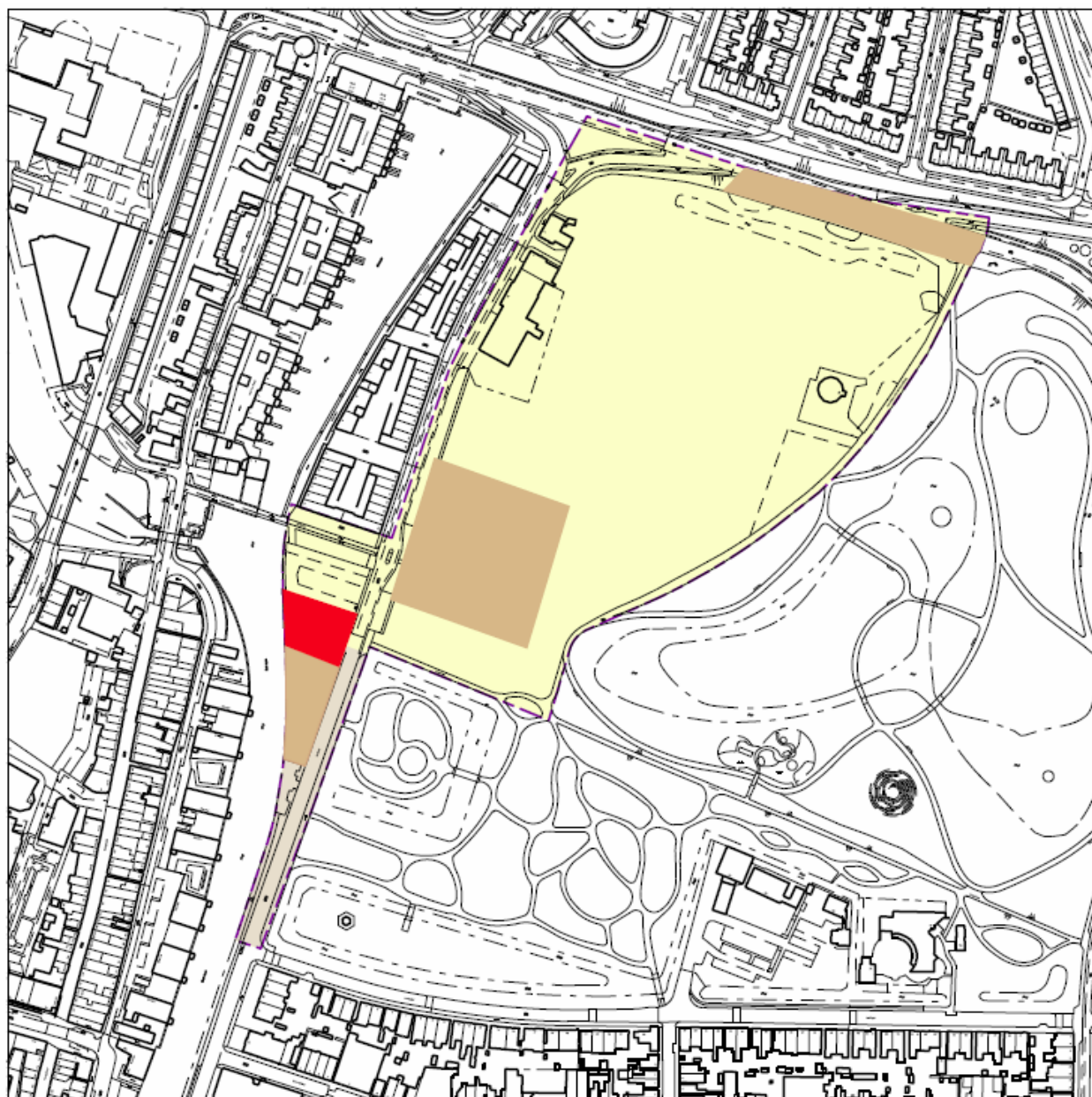
Aan de noordrand van het bestemmingsplangebied ligt een dijk met daarop de Westlandseweg. Deze dijk gaat terug tot in de middeleeuwen.

Archeologische waarde en verwachting

Waardevolle archeologische resten bevinden zich ter plaatse van AMK-terrein 10401. Op afbeelding 16 is dit gebied iets groter aangegeven dan het AMK-terrein. De nog aanwezige resten van het hoofdgebouw van het Hof zijn erbij getrokken. De bijgebouwen die ten noorden van het hoofdgebouw lagen, zijn in 2004 opgegraven en uit de bodem verwijderd.

Het gebied ten zuiden van de buitenplaats en het gebied ten oosten van de Hoflaan dat door ARC als kansrijk beschouwd wordt, hebben een hoge archeologische verwachting. Ten slotte zijn kaden en dijken, als door mensen aangelegde relicten, archeologisch interessant. Ze bevatten informatie over de wijze van aanleg, maar ook over het landschap waarin de dijk of kade aangelegd werd.

Het niet gesaneerde gedeelte van de Hoflaan heeft een middelhoge archeologische verwachting. Onder het dikke kleipakket kunnen archeologische waarden uit de prehistorie tot en met de middeleeuwen aanwezig zijn. Uit een rapport van RAAP blijkt dat deze resten in het oranjepark vanaf 3 m onder het maaiveld kunnen worden aangetroffen. In het park 't Hof kunnen vondsten en sporen vanaf 2 m onder het maaiveld worden aangetroffen.



Legenda

-  Bestemmingsplangebied
-  Archeologische waarde
-  Hoge archeologische verwachting
-  Middelhoge archeologische verwachting
-  Lage archeologische verwachting

0m 100m 200m



Afbeelding 16: Overzichtskaart archeologische waarden en verwachtingen (Bron: VLAK)

Vertaling in het bestemmingsplan

Om de aanwezige en verwachte archeologische monumenten tegen vernietiging te behoeden is in dit bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen.

Er worden vijf dubbelbestemmingen onderscheiden:

Waarde Archeologie 1 (WR-A-1): Gebied van archeologische waarde. Hier wordt geen verstoring toegestaan. Plannen die de bodem minder diep dan 30 cm onder maaiveld verstoren, zijn hiervan uitgezonderd.

Waarde Archeologie 2 (WR-A-2): Gebied met een hoge archeologische verwachting. Ruimtelijke plannen met een omvang van 100 m² of meer dienen aandacht aan archeologie te besteden. Plannen die de bodem minder diep dan 30 cm onder maaiveld verstoren, zijn hiervan uitgezonderd.

Waarde Archeologie 3 (WR-A-3): Gebied met een hoge of middelhoge archeologische verwachting. Ruimtelijke plannen met een omvang van 100 m² of meer dienen aandacht aan archeologie te besteden. Plannen die de bodem minder diep dan 1 m onder maaiveld verstoren, zijn hiervan uitgezonderd.

Waarde Archeologie 4 (WR-A-4): Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Ruimtelijke plannen met een omvang van 100 m² of meer dienen aandacht aan archeologie te besteden. Plannen die de bodem minder diep dan 2 m onder maaiveld verstoren, zijn hiervan uitgezonderd.

Waarde Archeologie 5 (WR-A-5): Gebied met een middelhoge of hoge verwachting. Ruimtelijke plannen met een omvang van 100 m² of meer, en waarbij graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper dan 3 meter onder het maaiveld reiken, dienen aandacht aan archeologie te besteden.

Toelichting

De bescherming is gebaseerd op de aanwezigheid van archeologische sporen dan wel een verwachting hierover, waarbij de diepte waarop vondsten en sporen zijn aan te treffen van belang is. Bodemverstorende plannen in gebieden met een lage archeologische verwachting zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

In gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachting wordt de vrijstellingsgrens voor het verrichten van archeologisch onderzoek aangehouden die in artikel 41a van de Monumentenwet 1988 is vermeld, en is verwoord in het beleid van de provincie Zuid-Holland. Voorts geldt, volgend op provinciaal beleid, een vrijstelling voor alle plannen die de bodem minder diep dan 30 cm verstoren.

Binnen het gebied "Waarde - Archeologie 1" liggen de resten van de buitenplaats 't Hof en een oudere boerderij. Doel is hier om deze resten te behouden.

Binnen gebied "Waarde - Archeologie 2" liggen de vindplaatsen die door RAAP zijn geïdentificeerd, en het gebied ten zuiden van de buitenplaats. Archeologische resten liggen

naar verwachting dicht aan het oppervlak. Om deze reden is er een vrijstelling van 30 cm diepte aangehouden.

Binnen gebied "Waarde - Archeologie 3" is de vrijstelling voor diepte, met 1 meter, iets ruimer. Dit heeft te maken met de wijze waarop de archeologische informatie ontsloten moet worden. Binnen dit gebied liggen de kade en de dijk. Zinvol archeologisch onderzoek naar de opbouw van deze lichamen is pas mogelijk indien er een ruime doorsnede blootgelegd kan worden. Met 1 meter hoogte is dit naar verwachting het geval. Het terrein aan de noordzijde van de Westlandse weg, met een middelhoge verwachting is ook onderdeel van "Waarde - Archeologie 3" vanwege ophogingen die hier hebben plaatsgevonden richting de rotonde.

Binnen de gebieden "Waarde - Archeologie 4" en "Waarde - Archeologie 5" wordt een nog ruimere vrijstellingsgrens voor wat betreft de diepte aangehouden. Bij "Waarde - Archeologie 4" is dit de onderzijde van het dikke klei/zandpakket waaronder mogelijk nog archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Deze onderzijde ligt in park 't Hof circa 2 meter diep. Aangezien deze grens diep in de ondergrond ligt, wordt additioneel aangegeven dat enkel plannen worden geraakt die de bodem daadwerkelijk tot op die diepte ontgraven.

Voor "Waarde - Archeologie 5" geldt een soortgelijke argumentatie als voor "Waarde - Archeologie 4". Hier wordt een vrijstellingsdiepte van 3 meter onder maaiveld aangehouden. Tot op deze diepte zijn naar verwachting geen archeologische waarden meer aanwezig. Het bevat ook het in het Buizengat door het ARC als kansrijk beschouwde deel. Aan de noordkant van dit deel is een klein gebied van de archeologieplicht vrijgesteld vanwege de zeer diepe saneringen die daar zijn geweest.

Algemene omgang met archeologie

In het kader van de archeologische monumentenzorg geldt een algemene procedure, de AMZ-cyclus. In deze procedure wordt een aantal stappen onderscheiden.

Ten eerste dient een inventarisatie te worden gedaan, het zogeheten 'Bureauonderzoek' (BO). In deze fase worden alle bestaande archeologische gegevens verzameld.

Indien er aanwijzingen bestaan voor de aanwezigheid van archeologische waarden (bestaand of verwacht), of juist indien er onvoldoende informatie voorhanden blijkt te zijn, zal een 'Inventariserend Veldonderzoek' (IVO) volgen. In het IVO worden door middel van non-destructief onderzoek (bijvoorbeeld grondboringen, grondradar, weerstandsmetingen) of meer destructieve methoden (het trekken van proefsleuven) bijkomende archeologische gegevens verzameld. Het onderzoek resulteert in een verslag waarin op grond van de verkregen gegevens terreinen worden gewaardeerd. Op basis van de waardering kunnen terreinen worden aangewezen die archeologische waarden bevatten.

Het uitgangspunt van de archeologische monumentenzorg is dat terreinen die archeologische waarden bevatten door middel van planaanpassing behouden blijven. De bescherming en het behoud van archeologische waarden wordt hiermee geoptimaliseerd en werkt bovendien kostenbesparend. De inventarisatie van archeologische waarden dient dan ook in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming plaats te vinden.

Bij onontkoombare vernietiging van belangrijke archeologische waarden dienen deze door middel van een opgraving te worden gedocumenteerd. Hieronder kan ook worden verstaan, het archeologisch begeleiden van de werkzaamheden. Opgraven en begeleiden dient te gebeuren door een bedrijf dat hiertoe volgens de Monumentenwet gemachtigd is.

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

4.9.2 Cultuurhistorie

Beschermd Stadsgezicht

Op 27 maart 2009 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed formeel aan de gemeente Vlaardingen gevraagd of er draagvlak is voor aanwijzing van een gedeelte van Vlaardingen tot Rijksbeschermd Stadsgezicht. Het Rijk kan deze procedure starten op grond van artikel 25 van de Monumentenwet 1988. De gemeenteraad van Vlaardingen heeft op 29 oktober 2009 besloten positief te adviseren over medewerking aan de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht. Naast de gemeenteraad van Vlaardingen zullen ook de Provincie Zuid-Holland en de Raad van Cultuur advies uitbrengen, waarna de procedure afgerond zal worden. De verwachting is dat voor eind 2012 er een definitief besluit van het Rijk ligt. Het beschermd stadsgezicht is een samenhangend geheel van kwaliteiten, die met elkaar een bijzondere waarde hebben. In Vlaardingen gaat het om een relatief omvangrijk beschermd gezicht, dat in drie deelgebieden uiteenvalt, die echter onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, zowel in ruimtelijke als in historische zin. Samen vertellen zij het verhaal van een Middeleeuws dijkdorp dat zich in een vrij korte periode ontwikkelt tot haven- en industriestad.

Buizengat, Oranjepark en 't Hof

Buizengat en de directe omgeving ontwikkelde zich in het voormalige buitendijkse gebied tussen Schiedamsedijk en spoordijk, als een nieuwe uitleg, bedoeld voor zowel reders als kantoorklerken en havenarbeiders, die in al deze nieuwe bedrijven werk vonden. Voor dit deelgebied geldt niet zozeer de uniciteit als belangrijkste gegeven. Het gebied kent genoeg waardevolle elementen, zoals het Oranjepark, het assenkruis met het Verploegh Chasséplein, de tweedeling tussen gegoede burgers en arbeiders, het verleden als buitendijks gebied met de Schiedamsedijk als duidelijke begrenzing, et cetera. Het beschermd stads- en dorpsgezicht is in het in het bestemmingsplan voorzien van de beschermende dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie".

Stadshart

Het stadshart is het oudste historische deel, dat bestaat uit het langgerekte dijklint, dat zich uitstrekt langs de Kortedijk en de Hoogstraat en bekroond wordt door de Markt met de Grote Kerk. Er zijn meer beschermde gezichten in Nederland waarvan een dijklint onderdeel is. Wat dit dijklint bijzonder maakt is de samenhang met de daaraan evenwijdig lopende Oude Haven, die weer teruggaat op een oude kreek. In feite is er een rechtstreekse verbinding te leggen tussen de prehistorische kreekrugbewoners van de Vlaardingencultuur en het Middeleeuws dijk- en vissersdorp dat zich in dit kustgebied ontwikkelde. Deze structuur is in Vlaardingen nog zeer herkenbaar en vrij gaaf bewaard gebleven. Het stadshart ligt buiten het onderhavige bestemmingsplangebied.

Relatie met overige gebied

Het overige gebied heeft zich in snel tempo ontwikkeld tijdens de intrede van het industriële tijdperk, waarbij de aanleg van de Nieuwe Waterweg van groot belang is geweest. Het gaat hier om de uitbreiding van de bedrijvigheid langs de Oude Haven, de kolonisatie van het buitendijkse gebied in de richting van de Nieuwe Waterweg, en de aanleg van de Koningin Wilhelminahaven, waar zich ook al snel bedrijven vestigden. De Oude Haven is met zijn historische gevels een monumentale structuur op zich, die zich van andere havengezichten onderscheidt door zijn vele industriële monumenten. Dit geldt nog meer voor de Koningin Wilhelminahaven met zijn monumentale pakhuizen, die herinneren aan de bloeitijd van Vlaardingen als visserijhaven en industriestad in de eerste helft van de 20^e eeuw. Het karakter van de Koningin Wilhelminahaven is zo goed bewaard gebleven, dat dit havengezicht inmiddels uniek is voor Nederland. Dit gebied ligt buiten het onderhavige bestemmingsplangebied.

Samenhang

Een beschermd stadsgezicht is niet zomaar een gebied met een min of meer bijzondere bebouwing. Een beschermd stadsgezicht ontleent zijn waarde vooral aan het verhaal dat het vertelt. In Vlaardingen is dat een buitengewoon boeiend verhaal over een lintvormig dijkdorp, dat eind 19^e eeuw, begin 20^e eeuw een groeiperiode kent, waarin het zich tot haven- en industriestad ontwikkelt met nieuwe woon- en werkgebieden. In Vlaardingen is het bovendien een heel duidelijk verhaal, dankzij de nog aanwezige inrichting en bebouwing en dankzij de herkenbare historische en ruimtelijke samenhang. Zonder één van de deelgebieden is dat verhaal incompleet.

Ontstaansgeschiedenis en belangrijkste te beschermen waarden

De ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis van Vlaardingen is uitgebreid omschreven in het zogenaamde 'groene boekje'. Ook zijn hierin de belangrijke aspecten en de te beschermen waarden opgenomen. Voor de in het bestemmingsplan voor het beschermd stadsgezicht aangewezen gronden dient rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische waarden als omschreven in het 'Groene boekje'.

De historische stedelijke bebouwing in het beschermd stadsgezicht Vlaardingen is bijzonder en van nationaal belang. De sociale, economische en ruimtelijke veranderingen die illustratief zijn voor de opkomst van dit gebied maken dat Vlaardingen als één van de trekkers van de Nederlandse economie gezien wordt. Dit beschermd stadsgezicht is een samenhangend geheel van kwaliteiten, die met elkaar een bijzondere waarde hebben. Het gebied valt in drie deelgebieden uiteen, die echter onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, zowel in ruimtelijke als in historische zin.

Beeldbepalende objecten/panden

In het plangebied bevinden zich de volgende beeldbepalende objecten casu quo panden:

Adres beeldbepalend object/pand	Typering
Hoflaan 1-13	Brandweerkazerne met slangentoren
Van Linden van Heuvellweg	Watertoren

De brandweerkazerne met slangentoren en de watertoren hebben in het bestemmingsplan een aanduiding gekregen waaraan een stelsel is gekoppeld dat ziet op het verkrijgen van een

omgevingsvergunning voor het slopen. Op die manier is aan deze niet-officiële monumenten toch een beschermende regeling gekoppeld.

Ook de molenbiotoop van de molen Aeolus is beschermenswaardig. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen welke voorkomt dat er hoger wordt gebouwd, dan binnen de molenbiotoop is toegestaan.

4.10 Overige belemmeringen

4.10.1 Inleidend

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

4.10.2 Onderzoek

Belemmeringen in de bestaande situatie

Er zijn geen belemmerende factoren die de plannen beïnvloeden. Het gebied is op de risicokaart niet geclassificeerd als 'overstromingsgebied'. Evenmin is er sprake van straalpaden, of (niet eerder genoemde) beschermingszones.

Belemmeringen in de toekomstige situatie

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling worden geen overige belemmeringen voorzien. Wel zal de nieuwe woonwijk worden uitgerust met nieuwe kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Deze zijn echter niet planologisch relevant.

4.10.3 Conclusie

Er zijn geen overige belemmeringen die van invloed zijn op de planvorming. Een planologische bescherming is niet aan de orde.

4.11 Duurzaamheid

Nationaal klimaatbeleid

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO₂-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto-protocol.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “De Buitenplaats Van Ruytenburch” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald⁶ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

5.2 Methodiek en stedenbouwkundige uitgangspunten

In een bestemmingsplan kan worden gekozen voor een globale of een gedetailleerde wijze van bestemmen, of voor een tussenvorm. De bestemmingsplanmethodiek is afhankelijk van het soort plan (conserverend of ontwikkelingsgericht) en van hoeveel flexibiliteit er wenselijk is. Een gedetailleerd plan geeft veel rechtszekerheid, maar is vaak ook star. Een globaal plan is flexibel, maar geeft weer weinig rechtszekerheid.

Het voorliggende bestemmingsplan moet de ontwikkelingen mogelijk maken, zoals deze zijn geschetst in de stedenbouwkundige visie van 20 februari 2014. Gezien het uiteindelijke eindbeeld nog niet vastligt is gekozen voor een globale bestemmingsmethodiek. Dit betekent dat de stedenbouwkundige uitgangspunten als onderlegger zijn overgenomen en dat daaroverheen een ruime woonbestemming is gelegd. In het bestemmingsplan worden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten geregeld:

- Maximum aantal woningen

Het maximum aantal woningen is vastgelegd in het bestemmingsplan door middel van het noemen van een aantal in de planregels. Er is hierbij flexibiliteit aangebracht in de uiteindelijke situering, zo kunnen woningen worden gebouwd binnen de bestemmingen Gemengd – 1, Gemengd – 2 en Wonen. Hierbij geldt dat het totaal aantal woningen in het gehele plangebied niet meer mag bedragen dan 200.

- Verschijningsvorm

Binnen de bestemming Wonen mogen zowel aaneengesloten als gestapelde woningen worden gebouwd. Voor een gedeelte langs de Hoflaan mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd. Hiervoor is een aanduiding opgenomen.

⁶ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

- **Bouwhoogte**

De maximaal toegestane bouwhoogtes van de nieuwbouw is vastgelegd in het bestemmingsplan door middel van hoogteaanwijzingen. Het betreft in elk bestemmingsvlak een maximale bouwhoogte. Vanuit het oogpunt van geluid is het noodzakelijk dat bebouwing op bepaalde plaatsen binnen de bestemming Wonen een geluidafschermdende werking heeft, concreet gaat het om bebouwing georiënteerd op de Westlandseweg en op de Hoflaan. Op die plaatsen geldt naast de maximum bouwhoogte dan ook een minimum bouwhoogte. Voor de gehele bestemming Wonen geldt een afwijkingsregeling, waarmee de maximale bouwhoogte kan worden opgehoogd met 3 meter, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is.

- **Gevellijn**

Om de geluidafschermdende werking te garanderen is een gevellijn aangegeven. Ter plaatse van de aangeduide gevellijn moet de voorgevel van de bebouwing (langs de Westlandseweg en de Hoflaan) op de aangeduide locatie worden georiënteerd. Ook geldt langs deze gevellijnen een minimale gevelhoogte (dit betekent dat de woningen die evenwijdig aan en direct langs de Westlandseweg en de Hoflaan voor een bepaald percentage aaneengesloten moeten worden gebouwd).

- **Vizieren**

Vanaf de Hoflaan richting het Oranjepark dienen minimaal twee zichtlijnen te worden gerealiseerd, de zogenaamde 'vizieren'. Ter plaatse dient openbaar toegankelijk gebied te worden gerealiseerd. Gevels georiënteerd op deze vizieren dienen op een bepaalde afstand tot het vizier te worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan is de exacte situering van deze vizieren niet vastgelegd. Deze dient te worden gerealiseerd binnen 10 meter van de gebiedsaanwijzing 'Overige zone - vizier'. Het is wenselijk dat deze vizieren in een groen karakter worden uitgewerkt, deze eis is echter niet vastgelegd in het bestemmingsplan.

- **Ontsluiting**

In de bestemming Groen moet een buurtontsluitingsweg worden gerealiseerd voor autoverkeer. De exacte ligging van deze ontsluiting is niet vastgelegd, hierin is een bandbreedte aangegeven; binnen 10 meter van de aanduiding 'ontsluiting' dient de nieuwe ontsluiting te worden gerealiseerd. Binnen de bestemming Wonen is een soortgelijke regeling van kracht, met dien verstande dat binnen een afstand van 20 meter de ontsluiting dient te worden gerealiseerd.

- **Gevelbreedte**

De nieuwe bebouwing georiënteerd op het Oranjepark, gesitueerd langs de nieuwe buurtontsluitingsweg in de Groenbestemming, mag niet als 'massieve muur' worden uitgevoerd. Om dit te voorkomen is vastgelegd dat de gevelblokken niet meer dan 30 meter aaneengesloten mogen worden uitgevoerd en dat de afstand tussen de gevelblokken ten minste 5 meter bedraagt. Middels een afwijkingsregeling kan de gevelbreedte van de blokken met 10 meter worden verbreed.

- **Behoud monumenten en karakteristieke waarden en beschermd stadsgezicht**

In het plangebied zijn geen monumenten gelegen. De aanwezige karakteristieke waarden (brandweerkazerne, poortgebouw en de watertoren) zijn in het bestemmingsplan voorzien van een beschermende regeling. Tevens is het gehele plangebied aangewezen als beschermd stadsgezicht. Hiertoe is een dubbelbestemming Cultuurhistorie opgenomen. Dit heeft overigens

louter een signaalfunctie, hieraan zijn verder geen beschermende regelingen gekoppeld.

- Molenbiotoop

Binnen het biotoop van de nabijgelegen molen mag niet worden gebouwd tot bepaalde hoogtes. Daartoe zijn maximale bouwhoogtes (die hieronder blijven) in het bestemmingsplan opgenomen.

- Parkeren

In de Groenbestemming is parkeren toegestaan ter plaatse van de aanduiding.

- Terras

In de Groenbestemming is bij de watertoren via een aanduiding een terras mogelijk gemaakt, dit terras mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van de aanpalende horecafunctie. Daarnaast wordt een terras mogelijk gemaakt op het voormalig evenemententerrein gelegen tussen de Hoflaan en het Buizengat.

In het bestemmingsplan zijn alleen eindbestemmingen opgenomen. Dat zijn bestemmingen waarbij in principe – dat wil zeggen wanneer een bouwplan past binnen de bestemmingsplankaders – een directe bouwtitel geldt. Er is dus geen sprake van uit te werken bestemmingen en/of wijzigingsbevoegdheden.

5.3 Opzet regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan opgenomen regels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard, dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Een bijzonder begrip is het begrip 'peil'. Door ophoging van het gebied wisselt de hoogte van het maaiveld. Om hierbij een goede juridisch-planologische regeling op te stellen is onderscheid gemaakt in bestaande gebouwen, waarvoor is bepaald dat de maximale bouwhoogtes gelden ten opzichte van het maaiveld; en in nieuwe gebouwen, waarvoor bepaald is dat de maximum (en waar aan de orde ook de minimum) bouwhoogtes gelden ten opzichte van het NAP.

Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan geïnterpreteerd moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Hierna wordt een

artikelsgewijze toelichting gegeven.

Gemengd – 1

Aan het voormalige evenemententerrein is de bestemming “Gemengd – 1” toegekend. Binnen deze bestemming mogen de begane grondlaag en de 1^e verdieping worden gebruikt voor diverse commerciële en publieke functies. Op de hogere bouwlagen is uitsluitend wonen toegestaan. Verder omvat de bestemming de bijbehorende doeleinden zoals groenvoorzieningen, water, ontsluitingen et cetera. In totaal zijn voor het bouwvlak 40 woningen toegestaan. Hierbij geldt echter wel de beperking van het maximum aantal woningen (zijnde 200) voor het gehele plangebied zoals hiervoor is aangegeven. Voor de woningen is een regeling voor beroep en bedrijf aan huis opgenomen. Binnen de bestemming is de realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening mogelijk. Voor de woningen binnen deze bestemming is geregeld dat inwoning ten behoeve van mantelzorg – onder bepaalde voorwaarden – is toegestaan. Dit geldt overigens voor alle artikelen waarin de functie ‘wonen’ mogelijk is.

Bijzonder binnen deze bestemming is de vindplaats van de buitenplaats 't Hof en een oudere boerderij. Deze resten worden in situ bewaard en beschermd middels een dubbelbestemming. Er wordt gekeken naar mogelijkheden om deze resten zichtbaar te maken, bijvoorbeeld middels afwijkende materialen in de bovenliggende verharding.

Gemengd – 2

De tweede gemengde bestemming is gegeven aan de bestaande brandweerkazerne (met poortgebouw) langs de Hoflaan. Rond de bestaande bebouwing zijn bouwvlakken getekend; deze bebouwing mag niet worden uitgebreid. De bestaande hoogte mag niet worden gewijzigd. De hoofdfunctie van de kazerne wordt gevormd door dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijfsfuncties. Naast deze functies mag gewoond worden ter plaatse van de aanduiding.

Verder omvat de bestemming de bijbehorende doeleinden zoals groenvoorzieningen et cetera. Ook hier is voor de woningen een regeling opgenomen voor beroep en bedrijf aan huis en inwoning.

Gemengd – 3

Aan de watertoren in het park is de derde gemengde bestemming toegekend. Hier zijn, op alle verdiepingen, de diverse functie toegestaan, waaronder horeca. De bestaande bouwhoogte mag niet worden gewijzigd.

Verder omvat de bestemming de bijbehorende doeleinden zoals groenvoorzieningen, water, ontsluitingen et cetera.

Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor het groen aan de randen langs het nieuwe woongebied. Dit groen is niet karakteristiek. Ten zuiden van de watertoren mag een terras worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding. Voor de beoogde gebiedsontsluiting is de aanduiding ‘ontsluiting’ opgenomen. De uiteindelijke ligging is flexibel, hierin is een marge van 10 meter voorzien. Daarnaast is in de groenbestemming nabij het noordoostelijke bouwvlak een

aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen ten behoeve van parkeren op maaiveld.

Verkeer

De verkeersbestemming is toegekend aan de doorgaande wegen binnen het plangebied: de Hoflaan en de Westlandseweg. Naast doorgaande ontsluitingswegen zijn binnen deze bestemming ook paden, parkeervoorzieningen en overige doeleinden zoals nuts- en groenvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken, water, oevers en oeververbindingen toegestaan.

Op de Hoflaan en op de Westlandseweg is de figuur 'as van de weg' opgenomen. De as van de weg dient in (of maximaal 2 meter uit) deze figuur te liggen. Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat binnen de verkeersbestemming een andere wegindeling ontstaat, waardoor mogelijk ook de geluidsbelasting op omliggende woningen wijzigt en er strijdigheid ontstaat met de Wet geluidhinder. Dat is niet wenselijk.

Water

De bestemming "Water" is opgenomen voor de watergang ten noorden van de nieuwe appartementen langs de Westlandseweg. Binnen deze bestemming zijn water, infiltratievoorzieningen en oevers toegestaan. Voorts zijn bijbehorende voorzieningen zoals nuts-, groen- en speelvoorzieningen mogelijk. Uiteraard zijn ook kunstwerken – waaronder bruggen – toegestaan.

Wonen

De nieuwe woningen van De Buitenplaats Van Ruytenburch hebben de bestemming "Wonen" gekregen. De stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals aangegeven onder 5.2 zijn vastgelegd op de verbeelding en deels verbaal geregeld in de regels. Samenvattend gaat het hierbij om de maximum en minimum bouwhoogten, het totaal aantal woningen en de situering van de woningen en de gevels.

Binnen de bestemming Wonen mogen zowel (twee)aaneengebouwde als gestapelde woningen toegestaan, met uitzondering van een zone langs de Hoflaan, hier mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd. In alle woningen is – onder bepaalde voorwaarden – beroep en bedrijf aan huis toegestaan alsook inwoning ten behoeve van mantelzorg.

Binnen de woonbestemming mogen ten hoogste 200 woningen worden gebouwd. Hierbij geldt echter de voorwaarde zoals hiervoor (paragraaf 5.2) vermeld dat het aantal woningen in het gehele plangebied niet meer dan 200 mag bedragen. Dat wil bijvoorbeeld zeggen dat, wanneer binnen de bestemming Gemengd – 1 al 20 woningen worden gerealiseerd, er in de bestemming Wonen nog maximaal 180 woningen mogen worden gebouwd.

Voor het zuidelijk bouwvlak is een maximum bebouwingspercentage opgenomen. Dit bebouwingspercentage geldt enkel indien gestapelde woningbouw wordt gerealiseerd. Bij grondgebonden woningen geldt deze beperking niet.

Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 t/m 5

Het gebied is geheel voorzien van archeologische dubbelbestemmingen. Op basis van het gemeentelijk beleid is er onderscheid gemaakt in vijf verschillende bestemmingen: "Waarde –

Archeologie 1” tot en met “Waarde - Archeologie 5”. Binnen deze bestemmingen is een stelsel opgenomen dat verplicht tot het krijgen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning). Doel hiervan is om de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden te beschermen.

Waarde – Cultuurhistorie

Bijna het gehele plangebied heeft een dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie” gekregen. Deze bestemming is opgenomen om het beschermd stadsgezicht te ‘visualiseren’. Het gebied is van nationaal cultuurhistorisch belang. Omdat het gebied (overigens al voor de aanwijzing als beschermd stadsgezicht) geheel is gesaneerd en vrijgemaakt van bebouwing heeft het nieuwe woongebied geen cultuurhistorische waarde (meer).

De te behouden bebouwing van de brandweerkazerne met poortgebouw en de watertoren hebben (binnen de bestemmingen Gemengd – 1 en Gemengd – 2). Aan deze bestemming is daarom verder geen beschermende regeling opgenomen.

Waterstaat

De bestemming “Waterstaat” is toegekend aan de gronden binnen 5 meter uit het water van het Buizengat. De dubbelbestemming stelt de belangen van dit water en de bijbehorende voorzieningen veilig.

Waterstaat – Waterkering

De gronden die behoren tot het dijklichaam van de Westlandseweg kennen de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”. Deze gronden zijn primair bestemd voor de waterhuishouding, het onderhoud en de verbetering van de waterkering. Voor de onderliggende bestemmingen geldt hetgeen bij de betreffende bestemmingsbepalingen aan de orde is gekomen. Bouwen ten behoeve van die onderliggende functies is alleen toegestaan indien de belangen van de waterkering zich daar niet tegen verzetten. Voor zover deze bestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is een prioriteitenstelling opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld. Het gaat om de volgende regels:

Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om een omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven dat onder een strijdig gebruik in elk geval wordt gerekend het gebruik voor het opslaan van onbruikbare (of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken) voorwerpen, goederen, stoffen en materialen, behalve voor zover dat nodig is met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden. Tevens is opslag, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen aangemerkt als strijdig gebruik. Het gebruik voor seksinrichtingen en bewoning van bijgebouwen is ook strijdig. Een algemene mogelijkheid voor

burgemeester en wethouders tot afwijking hiervan ondervangt eventuele situaties waarin strikte toepassing van de regeling ertoe zou leiden dat het meest doelmatige gebruik van gebouwen en/of gronden niet mogelijk zou zijn.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen (kunnen) gelden. Belangrijk punt hierin is de bepaling dat ondergeschikte bouwdelen, zoals uitbouwen, balkons en overstekende daken, niet worden meegerekend bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen. De overschrijding van de bouw- casu quo de bestemmingsgrenzen mag daarbij niet meer dan 1 meter bedragen. Met deze bepaling is het mogelijk om het in het stedenbouwkundige plan omschreven wisselende gevelbeeld mede te realiseren.

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden bijzondere bouwbepalingen die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven. Het gaat om de molenbiotoop en karakteristieke bebouwing. Ter plaatse van de molenbiotoop is de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen. Binnen deze aanduiding gelden hoogtebeperkingen om ervoor te zorgen dat de nabij gelegen molen altijd voldoende wind kan vangen. Ter plaatse van de brandweerkazerne, poortgebouw en de watertoren is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Binnen deze aanduiding geldt dat de gronden bestemd zijn voor het behoud van cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen, waarin nog een aantal algemene afwijkingsregels is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen, bij een omgevingsvergunning, beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een ontheffing geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik, dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

5.4 Geometrisch bepaalde bestemmingen

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een topografische ondergrond gebruikt. Met behulp van lijnen, coderingen en arceringen is aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven.

5.5 Handhaving

5.5.1 Inleidend

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een ontheffing.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

5.5.2 Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik, bijvoorbeeld ten aanzien van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. Vervolgens is door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. De geometrische plaatsbepaling, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De gemeente is eigenaar van alle gronden binnen het plan, waar ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Het kostenverhaal vindt plaats bij de uitgifte van de gronden.

Exploitatieopzet

De totale kosten die in aanmerking komen voor kostenverhaal zijn gedekt in de (gemeentelijke) grondexploitatie. Het kostenverhaal zal via gronduitgifte plaatsvinden. Conform de in de koopovereenkomst tussen gemeente en Proper-Stok Ontwikkelaars overeengekomen voorwaarden over de afname van de grond en de grondopbrengst. Doordat alle kosten in de grondexploitatie gedekt zijn is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd. De grondexploitatie hoort als vertrouwelijk stuk bij het plan.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Plan(vormings)proces

In het traject om te komen tot de structuurvisie voor Buizengat (2003) is veel aandacht besteed aan communicatie met bewoners, belanghebbenden in het gebied en het Platform Buizengat.

Daarnaast zal in de bestemmingsplanprocedure op diverse momenten de gelegenheid worden geboden op het plan te reageren. Zie ook hoofdstuk 7.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

7 Procedure

7.1 Voorbereidingsfase

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het concept ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de overlegpartners. De ontvangen inspraakreacties zullen worden samengevat en beantwoord, waarvan in deze toelichting te zijner tijd verslag zal worden gedaan.

7.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook worden - indien nodig - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

7.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

