

Ruimtelijke motivering reconstructie twee middeleeuwse boerderijen Educatief Archeologisch Erf Broekpolder Vlaardingen

Behoort bij aanvraag omgevingsvergunning tijdelijk planologisch gebruik



Opdrachtgever:

Stichting Federatie Broekpolder

Reconstructeur:

Woud & Beek

Wetenschappelijke projectbegeleiding:

Faculteit Archeologie Universiteit Leiden

Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Steller:

Targetconsult

Ruimtelijke onderbouwing reconstructie twee middeleeuwse boerderijen

Educatief Archeologisch Erf Broekpolder Vlaardingen

1 Aanleiding

In samenwerking tussen de gemeente Vlaardingen en de stichting Federatie Broekpolder is een Integraal Inrichtingsplan voor de Broekpolder (IIB) opgesteld. Dit is in 2009 vastgesteld. Het IIB benoemt enkele zogenaamde voorrangprojecten die ter realisatie van de daarin beschreven maatschappelijke doelstellingen gerealiseerd dienen te worden. Eén van de voorrangprojecten is de realisatie van een Educatief Archeologisch Erf (EAE).

In 2016 is als eerste deelplan van het EAE, de reconstructie van een prehistorische boerderij (uit de Vlaardingencultuur – Nieuwe Steentijd), gerealiseerd. Inmiddels is het erf rondom de boerderij ook volop in gebruik genomen en mag het EAE als een soort van buitenmuseum voor reeds lang geleden verloren gegaan erfgoed, ondanks haar beperkte openingstijden, op een grote lokale en regionale belangstelling rekenen. De Broekpolder lijkt met het EAE een mooie aanwinst te hebben verkregen, die de aantrekkelijkheid van het gebied verder heeft doen toenemen.

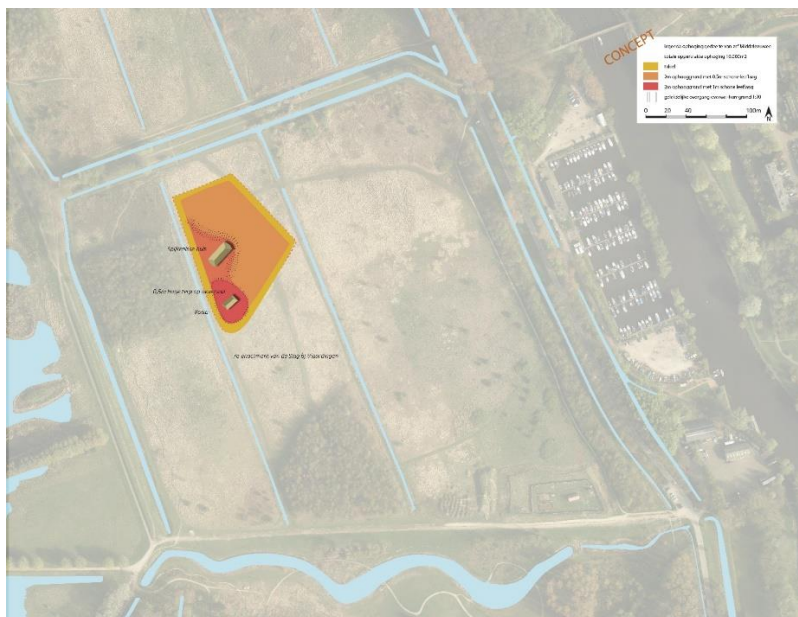
De bestemming voor het betreffende gebied is op grond van het vigerende uit 1996 daterende bestemmingsplan voor de Broekpolder “recreatieve doeleinden extensief”. De reconstructie van de steentijdboerderij was strijdig met deze bestemming en heeft plaatsgevonden op basis van een omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik.

Het voorliggende bouwplan vormt een vervolg op het eerste deelplan. Het zal zich, gelet op de actualiteit van 1000 jaar na de Slag Bij Vlaardingen in de zomer van 2018 en de vele festiviteiten, die in verband hiermee in Vlaardingen zijn voorzien, waaronder het naspelen van de Slag binnen het projectgebied in juni 2018, richten op de reconstructie van twee huizen uit de betreffende historische periode: de volle Middeleeuwen.

Aangezien het bestemmingsplan (nog) niet is herzien wordt voorgesteld bij het voorliggende deelplan dezelfde procedure te hanteren als die gevolgd is bij het eerste deelplan.

Ligging projectgebied

Voorliggend bouwplan zal worden gerealiseerd op een terrein van ca 1 ha gelegen in de noordwesthoek van spuitvak 5b (zie afbeelding). Het betreft hierbij de locatie die momenteel gereed wordt gemaakt als pilot voor het saneringsonderzoek in opdracht van de Provincie Zuid-Holland.



Nadere aanduiding pilotlocatie in bezinkvak 5b sanering en bouwlocatie ME-huizen

2 Beleidskader

Naast het bovenvermelde Integraal Inrichtingsplan voor de Broekpolder is het uit 1996 daterende bestemmingsplan voor de Broekpolder van belang. De bestemming voor het betreffende gebied is “recreatieve doeleinden extensief”. De reconstructie van de ME-boerderijen is strijdig met deze bestemming.

De bouw van het eerste deelplan van het EAE liep vooruit op het opstellen van een ontwikkelingsvisie voor het EAE. Medio 2015-2016 heeft in samenwerking met onder meer de Provincie Zuid-Holland, de gemeente Vlaardingen, de Universiteit Leiden en de Federatie Broekpolder een prijsvraag plaatsgevonden voor het selecteren van een team, dat de opdracht zou verkrijgen voor deze ontwikkelingsvisie. Het winnend schetsontwerp is hieronder afgebeeld.



Inmiddels wordt in opdracht van de Federatie Broekpolder door het winnende team Stroming-RAAP gewerkt aan de afronding van hun opdracht in de vorm van een vertaling van het schetsontwerp naar een VO en uiteindelijk DO van de ontwikkelingsvisie. De gerealiseerde eerste fase is hierin opgenomen en het voorliggende vervolg, de reconstructie van de middeleeuwse huizen, is hiermee afgestemd. Het is de bedoeling dat het VO van de uiteindelijke ontwikkelingsvisie als onderlegger kan dienen voor de goede ruimtelijke onderbouwing van een projectbestemmingsplan voor het gehele bezinkvak 5.

Het voorliggende plan kan echter niet wachten op de afronding van deze procedure. De bouwplannen dienen vanwege de samenhang met de overige geplande festiviteiten reeds in het late voorjaar van 2018 te worden aangevangen.

Mede vanwege de ontwikkeling van het EAE en de voorgenomen provinciale en gemeentelijke initiatieven rond het jaar 2018 is in 2017 ook haast gemaakt met het nader onderzoek naar de saneringsmogelijkheden van de Broekpolder.

Gelet op het benodigde vooronderzoek naar de invloed van grondophoging (in het kader van de sanering) op de grondwaterstromen in het betreffende deelgebied van de Broekpolder is in samenwerking met diverse partijen, waaronder Midden Delfland, de gemeente Vlaardingen en de Federatie Broekpolder door de Provincie Zuid-Holland besloten om een pilotonderzoek uit te voeren in bezinkvak 5 (zie instemmingsbrief 5 februari jl. in bijlage). Hierbij zal een deelgebied worden opgehoogd en gemonitord, waarop meetresultaten inzicht geven in de effecten van sanering middels ophoging en de eventueel te nemen maatregelen bij een vervolg van de sanering. Het uitgekozen pilotgebied valt samen met het gebied waar in het schetsontwerp van de Ontwikkelingsvisie de reconstructie van een deel van de Middeleeuwse gebouwen en landschappen gepland zijn. De uitvoering van dit onderzoek wordt in opdracht van de Provincie Zuid-Holland geregistreerd door DCMR.

Volgens planning zal het pilotgebied half mei kunnen worden opgeleverd voor de start van de bouwactiviteiten van de twee middeleeuwse huizen. Het bijbehorend landschap en de overige middeleeuwse reconstructies zullen grotendeels in een later fase worden gerealiseerd.

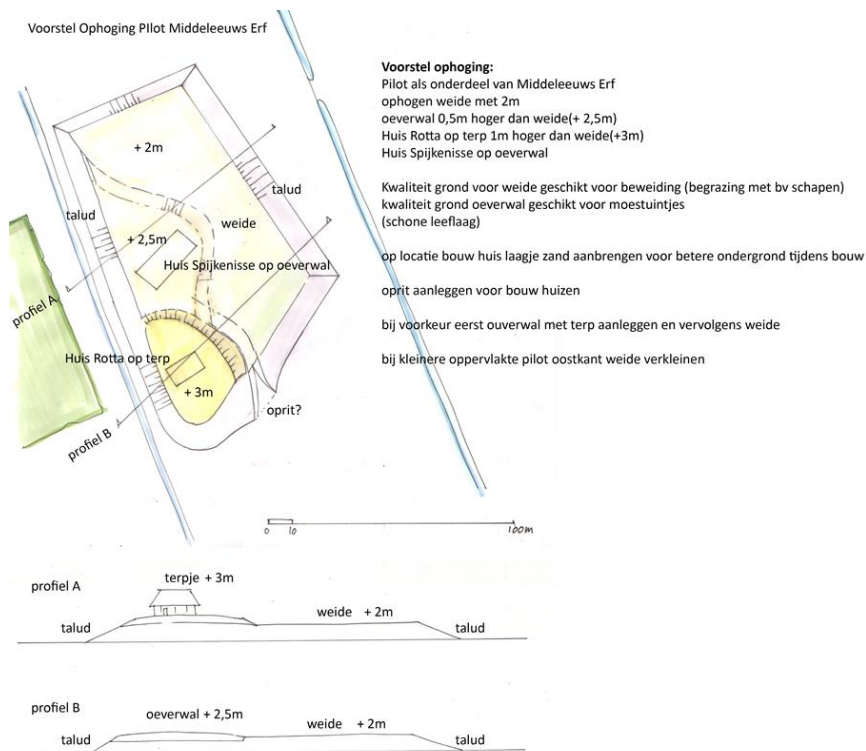
Conclusie: De bouw van de ME “huizen” past uitstekend in het provinciale en gemeentelijke beleid voor de herontwikkeling van de Broekpolder tot natuurlijk recreatief terrein met een hoge belevingswaarde voor de bewoners. Mede vanwege de ambities in 2018: de Slag bij Vaardingen en het ontstaan van de machtsbasis voor de graven van Holland op een passende wijze te vieren zetten zij zich, in samenwerking met andere partijen, in voor het op korte termijn mogelijk maken van de reconstructie van twee “huizen/boerderijen” uit de tijd en de omgeving van de Slag bij Vlaardingen.

3 Beschrijving project

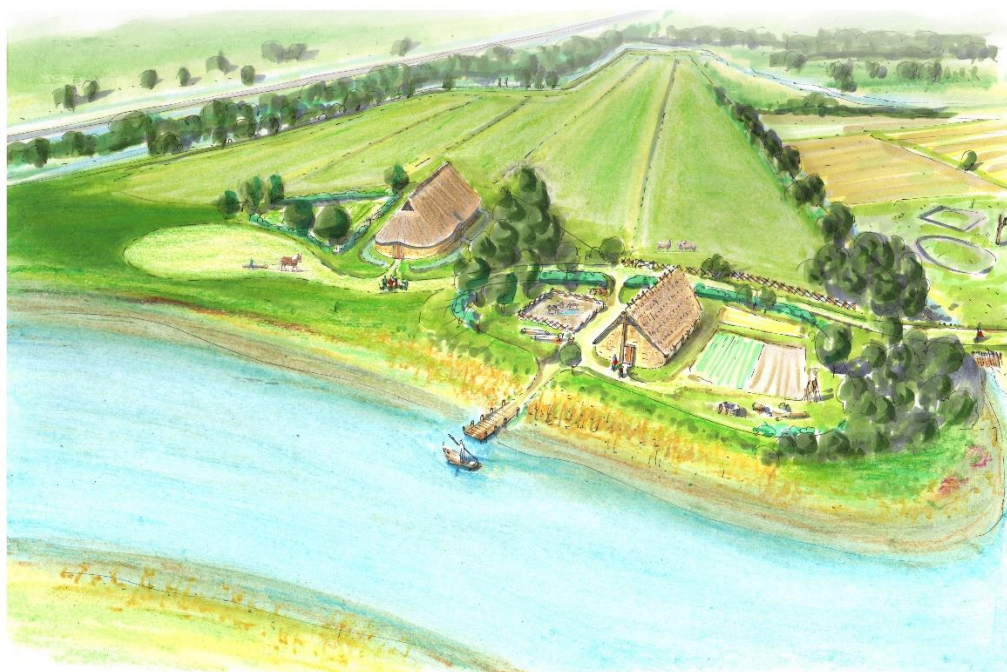
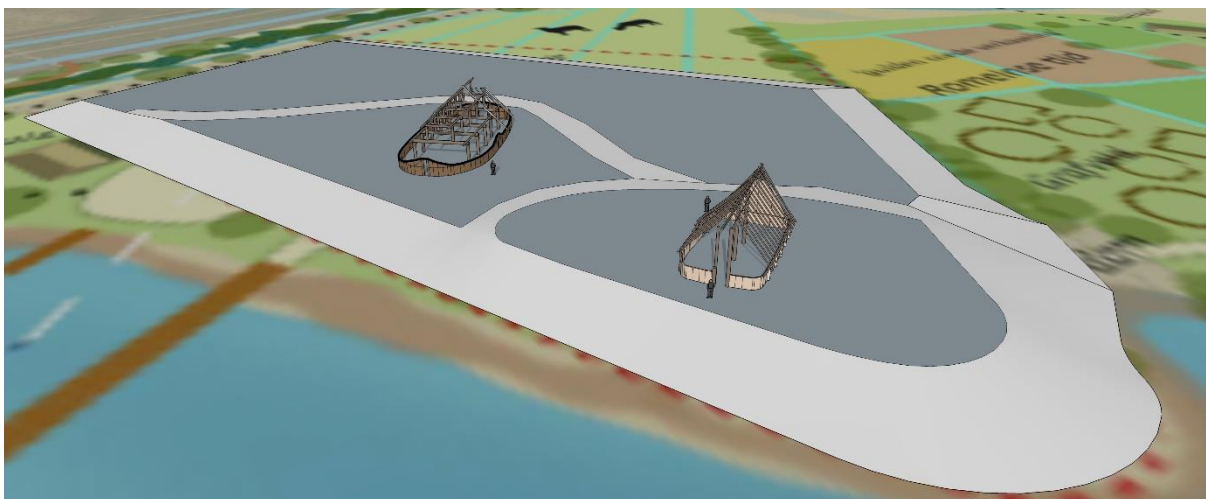
In de huidige situatie heeft het gebied vooral betekenis als extensief gebruikt hondenlosloopegebied. Daarnaast loopt er langs het gebied een mountainbike pad. De bodem is zwaar verontreinigd en de biodiversiteit is zeer beperkt. Het voorliggende plan voorziet in een bestemming van een deel van het gebied als onderdeel van het groeiende Educatief Archeologisch Erf. Dit gebied zal worden gesaneerd en naar verwachting zal de biodiversiteit op de kavel aanzienlijk toenemen. De

toegankelijkheid van het gebied zal vanwege de noodzakelijke vandalismepreventie slechts beperkt zijn tot nader vast te stellen openingstijden.

Wanneer de ontwikkelingsvisie zal worden vastgesteld en gerealiseerd zal waarschijnlijk het bezinkvak zijn gesaneerd, waarbij globaal de zuidwestelijke helft wordt ingericht als een vrij toegankelijk struin- en losloopgebied met een hogere biodiversiteit en een aantrekkelijke vrij toegankelijke natuurlijke wandelroute ten zuiden van de nieuw Kreek met zicht op het zich ontwikkelende EAE aan de overzijde.



Het is de bedoeling dat bij de sanering de grond van de pilotlocatie zodanig wordt aangebracht dat de twee “huizen” elk op hun specifieke locatie in relatie tot het landschap en op hun eigen peilhoogte kunnen worden gerealiseerd (het Rottahuis op een terp langs de kreek en de ontginningsboerderij bij de te realiseren weilanden op een lageregelegen oeverwal). Onder meer met struikgewassen zal worden voorkomen dat een directe zichtlocatie tussen beide deelvakels blijft bestaan.



Zodra de pilot locatie is opgeleverd (naar verwachting half mei) zal in opdracht van de Federatie Broekpolder gestart worden met de reconstructie van een préstedelijk huis zoals deze is aangetroffen in de bouwput van de Markthal in Rotterdam: het Rottahuis. Het is de bedoeling tenminste het raamwerk gereed te hebben, wanneer de re-enactment van de Slag bij Vlaardingen zal plaatsvinden begin juni 2018.

Tevens zullen vrijwilligers van de Federatie Broekpolder, zodra mogelijk, starten met het realiseren van een aantal zoveel mogelijk passende natuurlijke voorzieningen ter bescherming van de twee nieuwe reconstructies tegen vandalisme. Daarbij zullen op tijdelijke basis ook hekwerken dienen te worden geplaatst en tevens wordt gedacht aan het plaatsen van een tweetal beveiligingscamera's. Het is de bedoeling in ieder geval de hekwerken weer zoveel mogelijk te verwijderen, wanneer ook het landschap rond de ME-huizen te zijner tijd definitiever kan worden ingericht.

In de loop van de zomer zal ook gestart worden met de reconstructie van een ontginningsboerderij zoals deze is aangetroffen in Spijkenisse. De Universiteit Leiden en gemeente Rotterdam (via BOOR) zijn als adviserende instanties betrokken. Bij de bouw zullen tevens vrijwilligers en ook studenten van de Universiteit Leiden betrokken worden.

Getracht wordt zoveel mogelijk met gereedschap uit de betreffende historische periode te werken. Gelet op het te behalen bouwtempo zal dit principe hier echter pragmatisch worden toegepast. De bouw zal wel worden gedocumenteerd, maar niet op het wetenschappelijke niveau zoals dat in 2016 met het Vlaardingen-cultuurhuis en onlangs met de reconstructie van een kano uit de IJzertijd is gebeurd.

Het bouw materiaal zal zo veel mogelijk uit de directe omgeving worden betrokken. Met de bestaande groenbeheerders in de Broekpolder en omgeving zijn hierover reeds contacten gelegd en afspraken gemaakt en een deel van het benodigde materiaal is reeds ontvangen en wordt op de bestaande locatie opgeslagen en voorbereid.

Wanneer de gebouwen klaar zijn zullen ze worden gebruikt voor educatieve doeleinden. De Federatie Broekpolder ontwikkelt hiervoor in samenwerking met diverse onderwijsinstellingen en in samenwerking met het lokale erfgoednetwerk lesmodules. Daarbij zal ook het terrein waarop de “huizen” worden gereconstrueerd betrokken worden. Het terrein zal zo natuurlijk mogelijk en in oorspronkelijke habitat worden ingericht.

Bij de sanering van de kavel wordt er rekening mee gehouden dat akkertjes kunnen worden aangelegd waar historische voor consumptie geschikte gewassen kunnen worden geteeld.

Tevens zal het terrein worden ingericht als erf behorend bij het betreffende préstedelijke huis en de ontginningsboerderij. De “huizen” zullen worden gevuld met replica's van werktuigen en gebruiksvoorwerpen zodat het een soort ‘beleefmuseum’ wordt waarin schoolkinderen diverse activiteiten kunnen doen.

Buiten schooltijden zal het gebied ook toegankelijk zijn voor belangstellenden. Gelet op de kwetsbaarheid van de bouwwerken zal het terrein slechts onder toezicht kunnen worden opengesteld. Vooralsnog wordt ervoor gekozen om in navolging van de huidige praktijk de algemene openingstijden voor publiek te beperken tot 3 uren op de zondagmiddag.

Tenslotte is het de bedoeling dat de gebouwen een experimenteel-archeologisch centrum worden waar wetenschappers en studenten archeologische experimenten kunnen uitvoeren. Studenten en wetenschappers die gebruik maken van deze mogelijkheid worden geacht eventuele bezoekers te vertellen over de “huizen” en de experimenten die zij aan het uitvoeren zijn. Wetenschappelijk gezien is niet alleen de bouw interessant maar ook het beheer en noodzakelijke onderhoud en uiteindelijk het verval, wanneer de gebouwen aan het eind van hun levenscyclus zijn gekomen. Voor dergelijke “huizen” wordt net zoals in de Middeleeuwen uitgegaan van een levenscyclus van 10 tot 15 jaar.

De “bouwplannen” van de Middeleeuwse “huizen/boerderijen”

Omdat sprake is van experimentele archeologie, waarbij gebouwen uit de volle Middeleeuwen (11^e eeuw na Chr.) zoveel mogelijk overeenkomstig de bouwtechnologie uit die tijd zullen worden

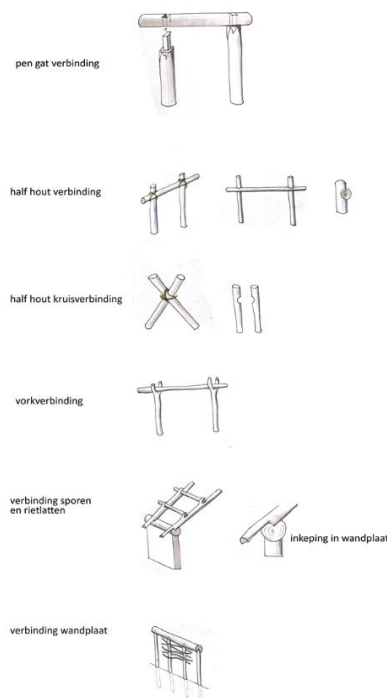
gereconstrueerd is niet sprake van een in alle details vooraf vastgesteld bouwplan. De feitelijke detaillering zal afhankelijk zijn van de actuele vorm en de beschikbaarheid van het natuurlijke bouw materiaal en de wetenschappelijke uitdaging om leemtes in de kennis ten aanzien van de constructie, bouwwijze en bouw materiaal te doorgronden.

Toch staan een aantal uitgangspunten vast waardoor sprake is van rudimentaire bouwplannen. Uitdrukkelijke uitgangspunten zijn daarbij de plattegronden van gebruikssporen (vooral de zogenaamde 'paalgaten') zoals deze door archeologen zijn vastgelegd bij opgravingen in Rotterdam (Markthal) en Spijkenisse (Hartel West).

Constructieve uitgangspunten

De bindingen die toegepast worden bij de Middeleeuwse "huizen" zijn op het volgende overzicht geschetst. In een separate bijlage wordt aangegeven welke bindingen waar in de constructie zullen worden toegepast.

principe tekeningen van diverse verbindingen rondhout

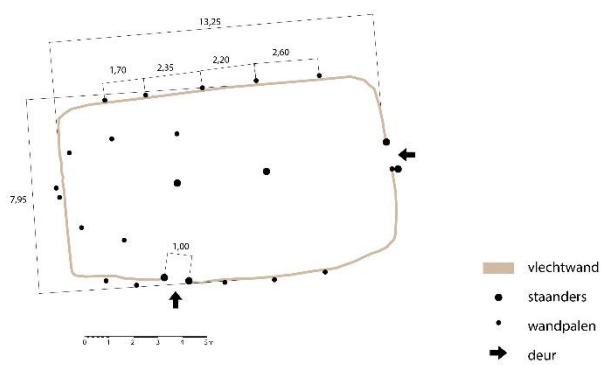


Rottahuis: Het huis Rotta is in 2009-2010 opgegraven in het centrum van Rotterdam onder de Markthal. De middeleeuwse vondsten die hier zijn gedaan horen bij Rotta, een nederzetting die aan de middeleeuwse stad Rotterdam voorafging. Bij het archeologisch onderzoek zijn zes opeenvolgende huizen op terphogingen gevonden, gelegen op de rechteroever van het riviertje de Rotte. Het te reconstrueren gebouw is 3B en dateert uit circa 1015 en behoort tot de zesde bewoningsfase van de terp. Het is een klein gebouw van 13 bij 7,4 m met een eenvoudige uitstraling gemaakt van rondhout, vlechtwerk en leem. In het erf is het huis langs de kreek geplaatst om zo de ligging langs de Rotte te verbeelden. Op de oeverwal wordt een terp van ca. 50 cm hoog gemaakt waarop ook (moes)tuinen komen.

Opgravingsplattegrond en reconstructieplan Rottahuis



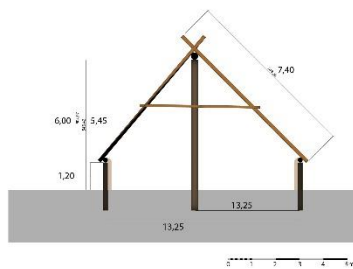
uitwerking plattegrond



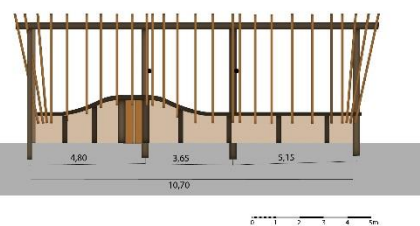
constructie plattegrond



dwarsprofiel



lengteprofiel



Rotta 3B

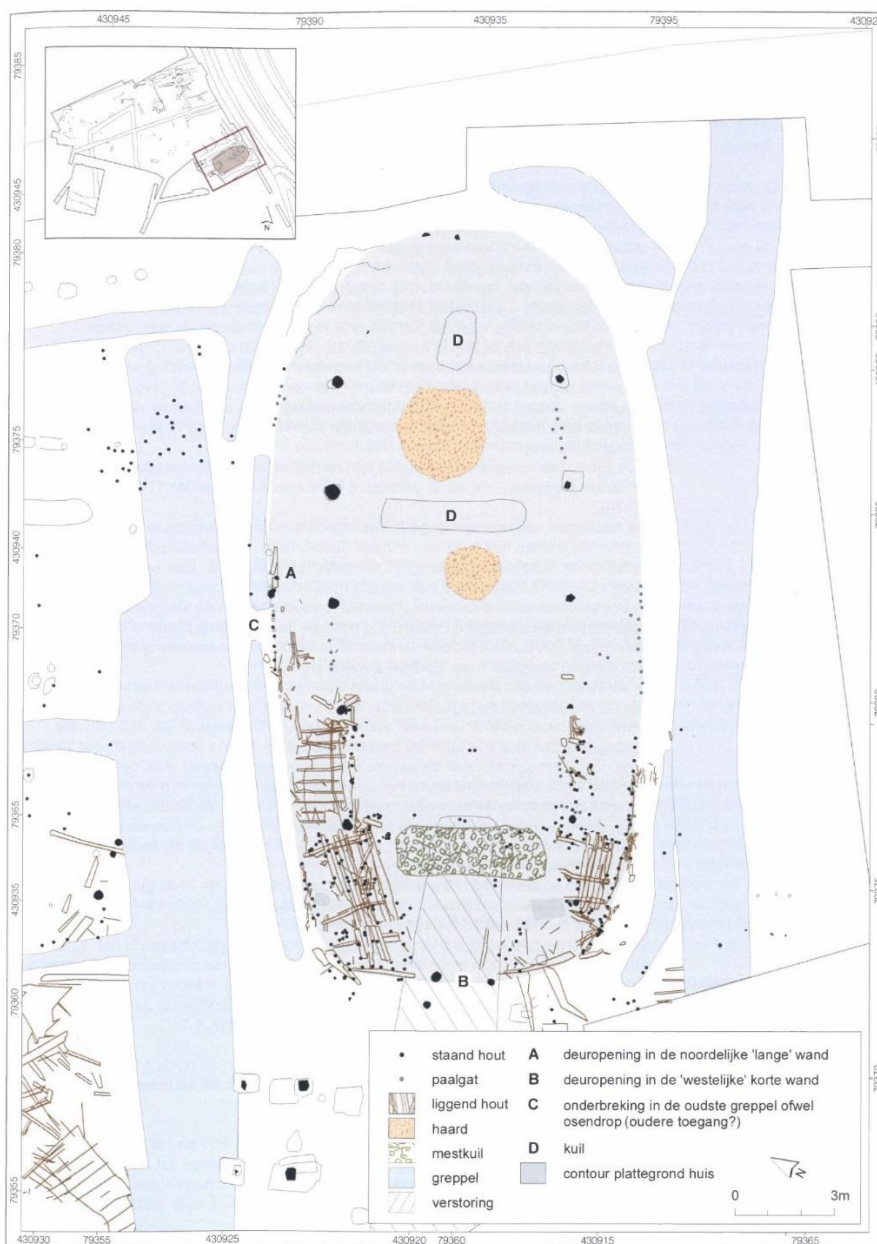


Bouwmaterialen De bouwmaterialen kunnen uit de Broekpolder en omgeving komen. Er zijn geen grote bomen nodig, een maximale diameter van 20 cm is genoeg. Ook de vele benodigde wilgen-, elzen en essentakken, nodig voor het vlechtwerk in de wanden en wat dickere voor de rietlatten op het dak kunnen uit de directe omgeving gehaald worden. Ook is een flink aantal dunnere stammen nodig (circa 5 cm diameter) voor de sporen, paaltjes in de muren etc. Het dak wordt waarschijnlijk met zomerriet gedekt, dat ook dit keer op de Vlietlanden of langs de randen van de Broekpolder (langs de Boonervliet) geoogst kan worden. Klei of leem voor de wanden kan uit de directe omgeving, zeer waarschijnlijk van de ophogingslaag, worden gehaald. In het skelet zullen alle verbindingen gemaakt worden met natuurlijke materialen zoals boombast, wilgentenen en houten doken etc.

Ontginningsboerderij Spijkenisse

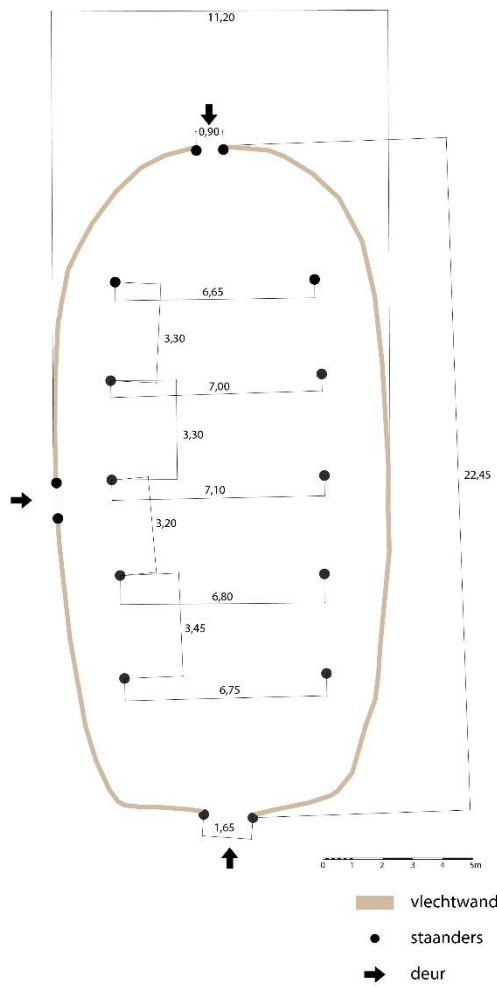
Het Spijkenisse-huis is een grote boerderij van 22,4 bij 9/11 m en is in 1985 opgegraven langs de Maas bij Spijkenisse. Het gebouw is gedateerd in de eerste helft van de 11e eeuw. De boerderij heeft wanden van vlechtwerk en het dak wordt gedragen door 2 rijen staanders. De boerderij had drie ingangen en bestond uit een woongedeelte en een stalgedeelte. De ingang bij het stalgedeelte was extra groot wat wijst op de aanwezigheid van een trekkar. Door de grote afmetingen van de boerderij heeft het een monumentaal karakter vergeleken met de overige houten gebouwen. De boerderij ligt op de oeverwal aan de kant van het weidegebied. Om de boerderij liep een greppel om het regenwater op te vangen. Op het erf liggen enkele moestuinen en zijn fruitbomen aangeplant.

Reconstructieplan ontginningsboerderij Spijkenisse



Afb. 2.5. Plattegrond van het oudste middeleeuwse huis (huis 1).

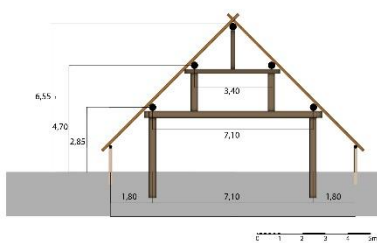
uitwerking plattegrond



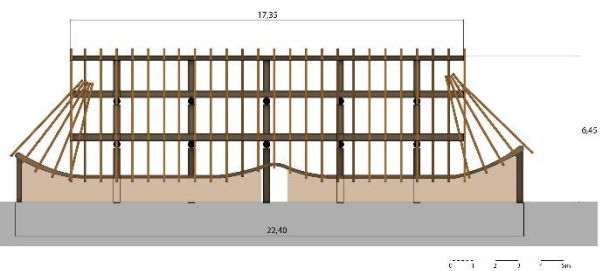
constructie plattegrond



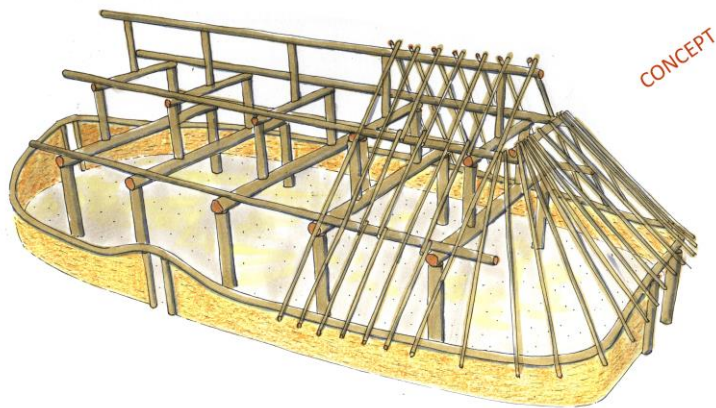
dwarsprofiel



lengteprofiel



Spijkenisse



Bouwmaterialen

De bouwmaterialen kunnen uit de Broekpolder en omgeving komen. Ten behoeve van het houtskelet is een groot aantal forsere bomen nodig, met een maximale diameter van 35 cm, die in de Broekpolder niet voor kap aanwezig zijn en van elders aangevoerd moeten worden. De meeste wilgen-, elzen en essentakken, nodig voor het vlechtwerk in de wanden en wat dickere voor de rietlatten op het dak kunnen uit de directe omgeving gehaald worden. Ook is een flink aantal dunnere stammen nodig (circa 5-10 cm diameter) voor de sporen, paaltjes in de muren etc. Het dak wordt waarschijnlijk met zomerriet gedekt, dat ook dit keer op de Vlietlanden of langs de randen van de Broekpolder (langs de Boonervliet) geoogst kan worden. Klei of leem voor de wanden kan uit de directe omgeving, zeer waarschijnlijk van de ophogingslaag, worden gehaald. In het skelet zullen alle verbindingen gemaakt worden met natuurlijke materialen zoals boombast, wilgentenen en houten doken etc.

Gebruik van gebouwen en erven

Ook dit deel van het EAE zal gebruikt worden voor de doeleinden educatie, wetenschappelijke experimenten en kennismaking met verloren gegaan erfgoed. Langdurig verblijf in het “huis” is niet aan de orde.

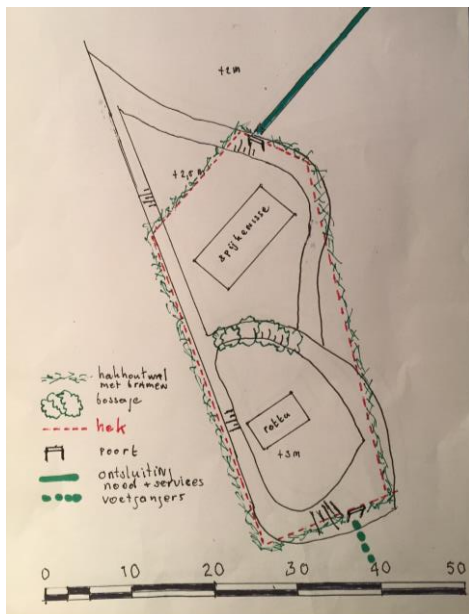
Lesmodules zullen bestaan uit programma's van één of twee uur waarbij scholieren/bezoekers informatie krijgen en/of opdrachten uitvoeren. Het is de bedoeling dat op termijn de "huizen" gevuld wordt met replica's van voorwerpen zoals werktuigen, een maalsteen, aardewerk etc. en dat daarmee activiteiten in en om het huis kunnen worden uitgevoerd.

Het gebied zal voorts dienen als experimenteel centrum. Dit houdt in dat studenten en wetenschappers er allerlei experimenten gaan doen om bepaalde hypothesen te testen. Over het algemeen zullen die niets met de gebouwen zelf te maken hebben en uitgevoerd worden op het erf rond de "huizen".

Terreininrichting

Het terrein waarop de reconstructies van de Middeleeuwse "huizen" worden gerealiseerd zal uiteindelijk zoveel als mogelijk op een passende natuurlijke en archeologisch verantwoorde wijze worden ingericht.

Voor de kortere termijn zal sprake zijn van bij de periode passende beplanting en moestuinen, maar vooral van meerdere afschermingsmethodieken om ongewenste personen buiten te houden. Het betreft hierbij aan de buitenzijde onder meer hakhoutwallen waardoorheen bramen zullen groeien, en hekwerken met een hoogte van ca 2.00 m. Een voorlopig inrichtingsplan treft u bijgaand aan.



Hakhoutwallen en hekwerken zullen mettertijd grotendeels vervallen.

Aan de noordoostzijde zal een poort in het hekwerk worden aangebracht met een breedte van ca 3.00m en een hoogte van ca 2.00m. Deze poort zal aansluiten op de ontsluitingsroute voor werkverkeer en nooddiensten. Aan de zuidzijde wordt een tweede poort gerealiseerd met dezelfde afmetingen die aansluit op een natuurlijk ontstaan voetpad en tevens kan dienen als extra vluchtroute.

Uit preventieve overwegingen zullen een tweetal bewakingscamera's op het terrein worden geplaatst. Deze zullen vermoedelijk worden aangebracht op gegalvaniseerde aluminiumpalen. Vermoed wordt dat een hoogte van de betreffende constructie van ca 6 m voldoende zal zijn.

4 Onderzoek

Veiligheid

Gelet op de beperkte omvang van de gereconstrueerde boerderijen en het gebruikte natuurlijke brandbare bouw materiaal is in overleg met vertegenwoordigers van de brandweer/veiligheidsregio geconstateerd, dat in geval van brand het object als verloren dient te worden beschouwd. De ontsluitingsroute is derhalve niet vereist voor de brandweer en een bluswatervoorziening voor de brandweer is dan ook niet vereist. Wel dienen in de boerderijen blusmiddelen aanwezig te zijn om een beginnende brand te kunnen bestrijden. Hiertoe zullen schuimblussers van 6 liter en blusdekens in de boerderijen worden geplaatst. De deuren, die ook als vluchtweg dienen, zullen naar buiten openen. Noodverlichting is gelet op de beperkte omvang van de boerderijen niet nodig.

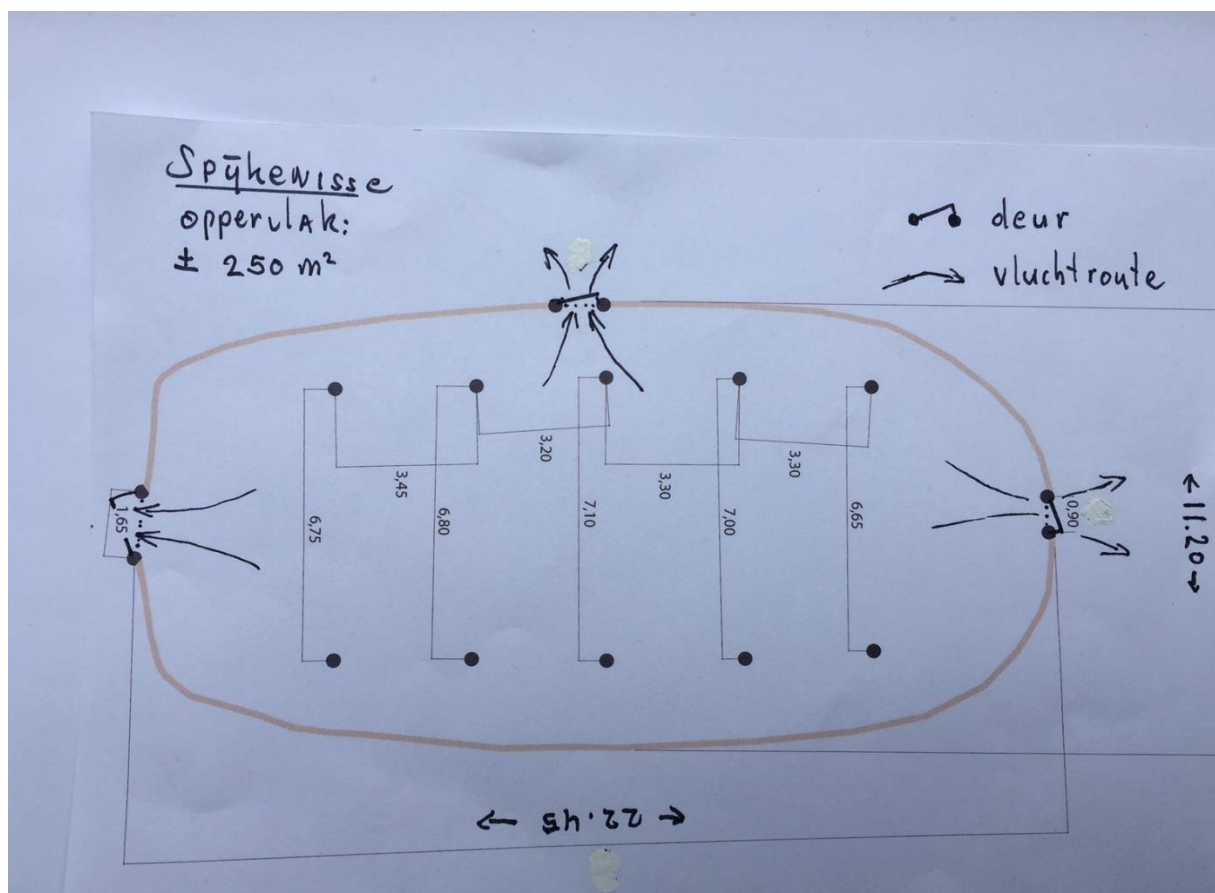
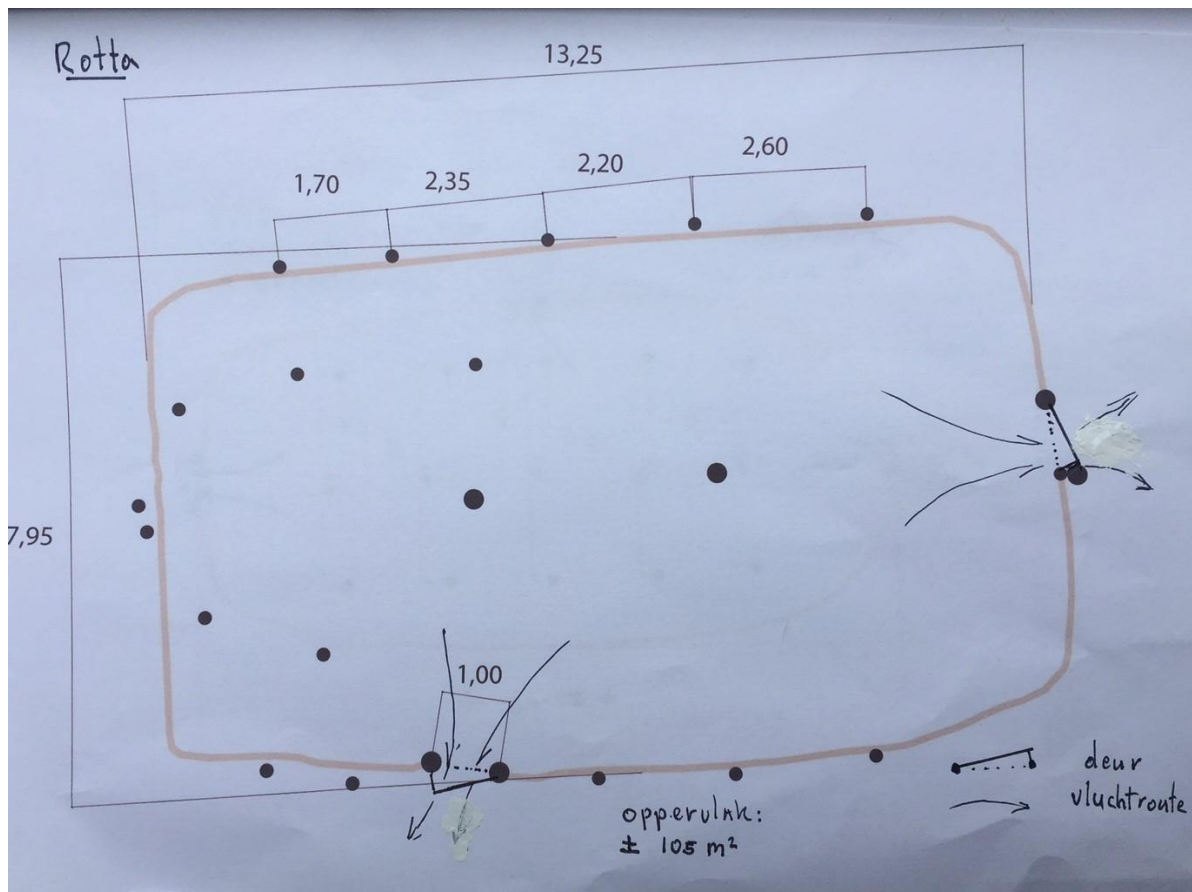
Tijdens de bouw wordt rekening gehouden met de veiligheidsregels die voortvloeien uit de Arbo-regelgeving.

Na voltooiing van de gebouwen moeten deze dienen als experimenteel centrum. Dit houdt in dat studenten en wetenschappers er allerlei experimenten gaan doen om bepaalde hypothesen te testen. Over het algemeen zullen die niets met de gebouwen zelf te maken hebben en uitgevoerd worden op het erf. Hierbij zal soms ook vuur nodig zijn, maar dat wordt alleen op een veilige afstand van de reconstructie toegestaan. Dergelijke experimenten worden altijd begeleid door ervaren medewerkers.

Vuurplaatsen in de "huizen" zullen slechts in kleine gezelschappen en onder deskundige leiding worden gebruikt in aanwezigheid van schuimblusser en blusdeken. Gebruik van de vuurplaats heeft daarbij een conserverende en brandpreventieve uitwerking op het gebruikte bouw materiaal.

Het terrein waarop de "huizen" worden gereconstrueerd (de pilotlokatie) heeft boven aan het talud een maximale lengte van ca 62 m en een maximale breedte van 23 m. Dit zal nog in het veld worden nagemeten. Het terrein zal overwegend aan de onderzijde van het talud worden omheind met een hekwerk van 2.00 m hoog. In dit hekwerk worden 2 poorten opgenomen: noordwaarts aansluitend op de noodontsluitingsroute en zuidwaarts richting het eerste deelplan (zie verder bij terreininrichting). De beide poorten zullen vanuit het hoger gelegen terrein worden aangegeven.

De "huizen" hebben meerdere vluchtwegen die naar buiten zullen openen (zie plattegronden).



De verblijfstijd van de bezoekers in het “huis” zal beperkt zijn. Er is sprake van een museale opstelling waarbij een historische ervaring wordt aangeboden van circa 20 minuten. De groepsgrootte zal maximaal 15 personen bedragen. Bij openstellingen voor het publiek zal de eventuele toestroom in de gebouwen, mede afhankelijk van het specifieke karakter van de betreffende gebouwen, gereguleerd worden en in ieder geval minder bedragen dan 50 personen.

De Universiteit Leiden en bureau BOOR zullen adviseren terzake van het beheer van de gebouwen waarbij de dragende constructie jaarrond zal worden onderzocht op eventueel verval. Indien nodig vindt herstel plaats.

Tijdelijk karakter van het bouwwerk

De Middeleeuwse “huizen” kennen net als 1000 jaar terug een korte levenscyclus. Naar verwachting zal deze 10 a 15 jaren bedragen.

Voor de Federatie Broekpolder is de bouw van de Middeleeuwse “huizen” een belangrijk vervolg bij het door ontwikkelen van een Educatief Archeologisch Erf (EAE). Mede op basis van de aanpak van de saneringsstudie in het gebied en de ontwikkeling van een Definitieve Ontwerpvisie van het EAE zal een omgevingsplan voor de langere termijn van het bezinkvak kunnen worden opgesteld met een passende planologische bestemming.

Het voorliggende plan voor het realiseren van de kavel met reconstructies van Middeleeuwse gebouwen is een opmaat naar het te zijner tijd inpassen in het nader in te richten landschap zoals dat er duizend jaar geleden ten tijde van de Slag bij Vlaardingen in deze regio uit moet hebben gezien.

Indien er onverhoopt geen sprake zal zijn van de verdere aanpak van de Ontwikkelingsvisie voor het EAE zal uiterlijk na 10 jaren het betreffende terrein weer worden opgeleverd in de staat waarin het door de gemeente na sanering ter beschikking is gesteld.

Verkeer en Parkeren

De basis van het Educatief Archeologisch Erf is educatie. Dit krijgt vorm bij het ontvangen van groepen scholieren/studenten. Deze groepen komen uitsluitend tijdens schooluren.

Bezoekende groepen worden gevraagd gelet op het karakter van het Educatief Archeologisch Erf en het natuurlijke recreatieve karakter van de Broekpolder zoveel als mogelijk per Openbaar Vervoer (sneltram), per fiets, lopend of met groepsvervoer (minibusje) het EAE te bezoeken. Dit past ook bij de wijze waarop onderwijsinstellingen in de praktijk hun vervoer naar dergelijke accommodaties organiseren. Minibusjes worden bij boeking verzocht te parkeren op het parkeerterrein aan de overzijde van de watersportweg (navigeren naar Watersportweg 40). Grotere bussen worden gevraagd te parkeren op het parkeerterrein aan de zuidwestzijde van de Broekpolder (nabij Polderpoort).

De primaire ontvangstplek voor publiek en groepen blijft, ook na de realisatie van de middeleeuwse boerderijen, de bestaande locatie van het EAE. Hier vandaan zullen per begeleide groep excursies naar de Middeleeuwse kavel worden ondernomen.

De ontvangst van groepen vindt vrijwel uitsluitend plaats tijdens schooluren en dus door de week. Groepen uit Schiedam en Vlaardingen komen veelal per fiets of lopend. Aan het Klokbekepad zijn inmiddels 90 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd, die aan de behoefte voor fietsparkeren voldoen.

Groepen uit verder gelegen gemeenten komen overwegend per auto (carpoolen) of per minibus. Op werkdagen zijn er in de directe omgeving altijd voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

De piekbelasting van de aanwezige parkeervoorzieningen in de omgeving ligt vooral tijdens het weekend (met name op zondagen). Buiten schooluren/werkdagen wordt het EAE jaarrond gedurende 3 uren per week op de zondagmiddag opengesteld voor publiek. Gemiddeld genomen is sprake van circa 80 bezoekers. De ervaring leert dat het project een behoorlijke aantrekkingskracht heeft vanuit de gehele regio. Veelal is sprake van combinatiebezoek aan de Broekpolder waarbij meerdere voorzieningen zoals het Klauterwoud, de Ruigte, de Uitkijktoren en het Educatief Archeologisch Erf worden bezocht tijdens een wandeling of fietstocht. Geparkeerd wordt op de aanwezige parkeeraccommodaties in de gehele Broekpolder.

Hoewel sprake zal zijn van een verdere uitbreiding van de aantrekkingskracht van het EAE voor de Broekpolder is het niet de verwachting dat de huidige parkeerbelasting ten gevolge van de realisatie de middeleeuwse huizen noemenswaard zal toenemen. Het parkeerbezoek op zondagmiddagen wordt gemonitord. Indien in de toekomst zou mogen blijken dat sprake is van een terugkerende problematische situatie als gevolg van parkeren door bezoekers aan het EAE, kunnen de tijden voor publieksopening worden gewijzigd, waarmee de eventuele druk op de zondagmiddagen kan worden weggenomen.

Parkeertoets

Op basis van de gemeentelijke instructie parkeerbalans is de parkeervraag ten gevolge van deze nieuwe ontwikkeling geraamd. De berekening is daarbij gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

Omvang bouwplan ME gebouwd (bruto ca 355 m² BVO)

Openstelling van het EAE voor publiek jaarrond op zondagmiddagen gedurende 3 uren. Dit is ook de maatgevende periode omdat het op zondagen het drukst is in de Broekpolder.

Als referentienorm wordt de CROW-norm voor musea gehanteerd. Het resultaat van deze berekeningen levert een toename van de potentiële parkeervraag op als gevolg van de bouw van de middeleeuwse huizen van 4 parkeerplaatsen. Door-de-weeks kunnen deze parkeerplaatsen in de directe omgeving worden gevonden. In het weekeinde is de parkeerdruk hoger en biedt het parkeerterrein bij de Polderpoort doorgaans voldoende buffercapaciteit. Dit terrein ligt op een acceptabele loopafstand van 600 m. De organisatie zal de parkeerdruk blijven monitoren en eventueel openingstijden aanpassen.

Bodemkwaliteit

De bouwlocatie wordt in het voorjaar van 2018 ten behoeve van de ontwikkeling van voorliggend deelplan gesaneerd in opdracht van de Provincie Zuid-Holland overeenkomstig de voorschriften uit het raamsaneringsplan van de DCMR en nadere afspraken in het kader van de monitoring van de pilot op grondwaterstromen.

Watertoets

De bouwlocatie is niet gelegen in de primaire waterkering. Er is geen sprake van het aanbrengen van een gesloten verharding. Er zal dan ook geen sprake zijn van een afnemende waterberging in het gebied ten gevolge van de bouw van deze objecten.

Archeologie

Het gebied is vanaf de jaren vijftig tot en met zeventig van de vorige eeuw opgespoten met een pakket havenslib van 6 tot 8 m. Voorts wordt het betreffende deelgebied gesaneerd met licht verontreinigde grond als basis (ca 2.00m) waarop een leeflaag van tenminste 1.00m. Eventueel archeologisch waardevol bodemarchief is derhalve afgeschermd door een pakket van tenminste 9,00m.

De diepte van de aan te brengen natuurlijke fundering is maximaal 1.00 m. Er is derhalve geen kans dat de onder het slibpakket in potentie aanwezige archeologische waarden worden verstoord door voorliggende bouwplannen.

5 Uitvoerbaarheid

De investeringen in de Middeleeuwse gebouwen zijn inmiddels voor een groot deel gedekt door sponsoring van gemeente en diverse fondsen. Tevens zullen vele werkzaamheden worden verricht door een reeds bestaand team van vrijwilligers inclusief de Archeologische werkgroep Helinium. De ervaring leert dat het project nu reeds geïnteresseerde personen aantrekt om aan de werkzaamheden voor de bouwfase en/of de beheerfase als vrijwilliger deel te nemen.

De exploitatie van het project is op orde in die zin dat terughoudend wordt omgegaan met ongedekte uitgaven en een kleine reserve is opgebouwd. Voor de toekomst is een noodzakelijke professionaliseringsslag aan de orde, waarbij het verdienmodel opnieuw tegen het licht moet worden gehouden.

Inspraak

Tijdens de voorbereiding van het VO en DO voor de ontwikkelingsvisie zijn de diverse direct belanghebbenden geïnformeerd en uitgenodigd voor een nadere kennismaking met de voorliggende plannen. Hoewel daarbij overwegingen als tijdelijke overlast ten gevolge van de saneringsmaatregelen en verkleining van het losloopegebied aan de orde zijn geweest is er zeker geen bedenking gehoord tegen de verdere ontwikkeling van het EAE als zodanig. De uiteindelijke verbetering van de bodemsituatie wordt als een groot voordeel beschouwd.

Het Hoogheemraadschap van Midden Delfland heeft wel aangegeven zorg te hebben bij de mogelijke veranderingen in de omvang van grondwaterstromen met vervuld water richting de Vlaardingse Vaart als eventueel gevolg van de grootschalige saneringsaanpak door middel van grondophoging.

Deze overweging is medeverantwoordelijk geweest voor het in gemeenschappelijk overleg naar voren halen van het bovengenoemde pilotproject dat gemonitord en geëvalueerd zal worden.

6 Belangenafweging en motivering

Het vigerende bestemmingsplan uit 1996 geeft aan dat de bestemming voor het gebied waarin het Vlaardingencultuurhuis zal worden gerealiseerd bestaat uit “recreatieve doeleinden extensief “. De reconstructie van de “middeleeuwse huizen” is strijdig met deze bestemming. De bestemming laat in wezen slechts initiatieven toe zoals een “golfbaan” of een “natuurvereniging”.

Het bestemmingsplan is verouderd (ruim 20 jaar oud) en zal binnen korte termijn worden herzien.

Inmiddels is er veel gebeurd wat betreft het recreatief gebruik van de Broekpolder, de visieontwikkeling ten aanzien van de Broekpolder en met de komst van het burgerinitiatief Broekpolder ook wat betreft de maatschappelijke bestuurlijke aansturing.

Het voorliggende plan komt voort uit het in 2009 door de gemeente vastgestelde Inrichtingsplan Broekpolder waarin de ontwikkeling van een Educatief Archeologisch Erf is benoemd als voorrangproject.

De Broekpolder vervult een belangrijke poortfunctie tussen het regionale stedelijke en het landelijke gebied. De gedaanteverandering heeft de afgelopen jaren geleid tot een enorme toename van bezoekers, die buitengebied en natuur in het algemeen leren waarderen. Het Educatief Archeologisch Erf vormt hier een betekenisvolle aanvulling op en heeft haar aantrekkingskracht op het grote publiek tijdens de openstellingen al ruimschoots bewezen.

De scope is daarbij gericht op de reconstructie van historisch erfgoed in een passende natuurlijke omgeving met als primair belang educatieve en wetenschappelijke doeleinden en kennismaking met verloren gegaan erfgoed. Daarbij is de oriëntatie op natuur en buitenleven erg groot, waardoor het functionele verschil met de overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan wel toegestane natuurvereniging slechts heel subtiel is.

De verschijningsvorm van het terrein waarop de Middeleeuwse “huizen” worden ontwikkeld kan worden gekenschetst als extensief grondgebruik. Op het ter beschikking te stellen terrein van ca 10.000 m2 zullen met behulp van natuurlijk bouw materiaal bouwwerken worden opgericht van bruto 350m2. Het terrein zal verder zo natuurlijk mogelijk worden ingericht met passende struiken, bomen en gewassen.

Het maatschappelijke draagvlak voor de ontwikkeling is erg groot.

Het extensieve losloopegebied voor honden zal worden verkleind en er zullen tijdelijk grondwerkzaamheden worden uitgevoerd. Uiteindelijk zullen de kwaliteit en de biodiversiteit van het gebied aanzienlijk toenemen. In overleg met de vertegenwoordigers uit de kring van de hondenbezitters zal aansluitend op de gemeentelijke toezeggingen worden onderzocht op welke wijze deze kunnen worden gecompenseerd.

Verzoek:

Het bestuur van de stichting Broekpolder Vlaardingen verzoekt op grond van het bovenstaande de gemeente Vlaardingen een omgevingsvergunning tijdelijk planologisch gebruik te verlenen voor de realisatie van de hiervoor beschreven Middeleeuwse “huizen”, alsmede voor het realiseren van een tijdelijke afrasteringen en hekwerken en een tweetal masten voor camerabewaking.