



BESTEMMINGSPLAN

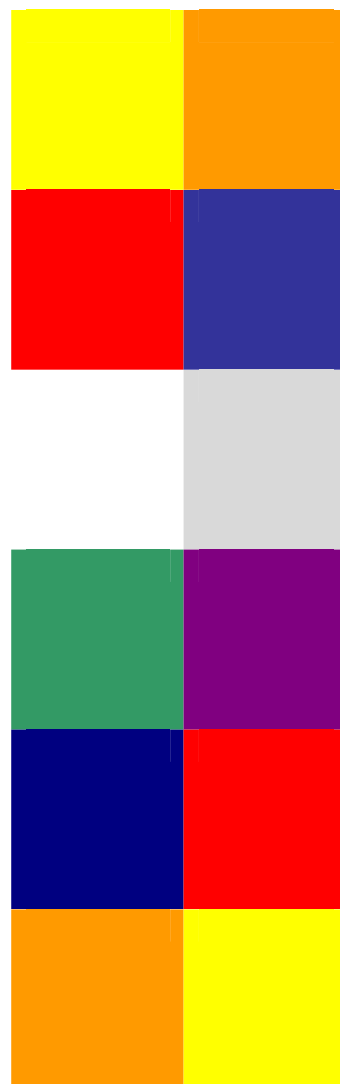
BABBERSPOLDER OOST

vastgesteld 26 januari 2012

onherroepelijk 29 maart 2012



TOELICHTING



BESTEMMINGSPLAN

BABBERSPOLDER OOST



INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	DOEL	4
1.3	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	4
1.4	GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN	5
1.5	WET RUIMTELIJKE ORDENING	6
1.6	DOORLOPEN PROCEDURE	6
1.7	LEESWIJZER	6
2	CULTUURHISTORIE	7
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS	7
2.2	ARCHEOLOGIE	8
2.3	KARAKTERISTIEKE OBJECTEN	12
3	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	15
3.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	15
3.2	BEBOUWING	17
3.3	VOORZIENINGEN	17
3.4	VERKEER EN PARKEREN	19
3.5	GROEN	20
3.6	WATER	20
3.7	BESCHERMDE NATUUR	24
4	GEBIEDSVISIE	29
4.1	HOOFDSTRUCTUUR	29
4.2	BEBOUWING	32
4.3	VOORZIENINGEN	33
4.4	VERKEER	35
4.5	OPENBARE RUIMTE	37
4.6	PLANNING EN OVERGANGSSITUATIE	39
5	DEELGEBIEDEN EN DEELPLANNEN	43
5.1	INLEIDING	43
5.2	DOTO	44
5.3	MUWI I	46
5.4	MUWI II – DEELPLAN 5A	49
5.5	MUWI II – DEELPLANNEN 6+7+8	59
5.6	COMPLEX 9 – DEELPLAN 10A	64
5.7	COMPLEX 9 – DEELPLAN 9	70
5.8	COMPLEX 9 – DEELPLAN 2 (RIETSINGEL EN KEERKRING/SLAGSCHIP)	73
5.9	KLIJNBURST – DEELPLANNEN 3+4 (SPIEGELHOF)	75
5.10	KLIJNBURST – DEELPLAN 1 (ADRIAAN PAUWSTRAAT / EVEN)	77
5.11	SPOORBURST – VOORMALIGE HUISHOUDSCHOOL	79
5.12	WIGGEN	82
5.13	PARK 't NIEUWELANT	84
6	MILIEUASPECTEN EN OVERIGE ONDERZOEKEN	87
6.1	ALGEMEEN	87
6.2	GELUIDHINDER WEGVERKEER	87



6.3	GELUIDHINDER INDUSTRIELAWAAI	90
6.4	GELUIDHINDER RAILVERKEER	93
6.5	LUCHTKWALITEIT	94
6.6	EXTERNE VEILIGHEID	96
6.7	BODEMKWALITEIT	99
7	BELEIDSKADER	103
7.1	RIJKSBELEID	103
7.2	PROVINCIAAL BELEID	105
7.3	GEMEENTELIJK BELEID	107
7.4	CONCLUSIE	116
8	PLANOPZET EN HANDHAVING	117
8.1	ALGEMEEN	117
8.2	BESTEMMINGEN EN DUBBELBESTEMMINGEN	118
8.3	HANDHAVING	122
9	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	125
10	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	127
10.1	BURGERPARTICIPATIE	127
10.2	OVERLEG MET INSTANTIES EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	127
10.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	133

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1:	Onderzoeken beschermde natuurwaarden
Bijlage 2:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3:	Onderzoek luchtkwaliteit
Bijlage 4:	Distributie planologisch onderzoek
Bijlage 5:	Besluit hogere grenswaarden



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Veel naoorlogse wijken in Nederland staan aan de vooravond van een ingrijpende herstructurering. De woningvoorraad is vaak eenzijdig, de levensduur van de woningen is na meer dan 50 jaar verstreken en het wooncomfort beantwoordt niet meer aan de eisen die de huidige woonconsumenten daaraan stellen. Dat geldt ook voor de buurt Babberspolder-Oost in Vlaardingen. De gemeente Vlaardingen en de woningcorporatie Stichting Waterweg Wonen hebben onder andere om bovengenoemde redenen eind 2000 besloten tot een integrale aanpak van deze buurt.

In dit kader is medio 2001 de projectgroep 'Herstructurering Babberspolder-Oost' opgericht, waarin gemeenteambtenaren, medewerkers van Waterweg Wonen, bewoners en bedrijven waren vertegenwoordigd. De projectgroep had als taak het maken van een wijkontwikkelingsplan.

Allereerst is in augustus 2001 een plan van aanpak gemaakt waarin is beschreven op welke wijze deze herstructurering wordt aangepakt. Door een werkgroep van de projectgroep is een inventarisatie en analyse opgesteld. Deze werkgroep heeft de bestaande situatie van het gebied in beeld gebracht en geanalyseerd. Dit heeft in juli 2002 geresulteerd in een volgordeplan voor de herstructurering van de buurt, waarin is voorgesteld om in een periode van 12 jaar 1414 woningen te slopen en 1100 woningen en de bijbehorende voorzieningen terug te bouwen. Tevens is aangegeven wanneer welk deel wordt aangepakt. Vervolgens is een stedenbouwkundige werkgroep (bestaande uit de gemeente, Waterweg Wonen en BGSV, Bureau voor Stedebouw te Rotterdam) ingesteld die zich niet alleen heeft beziggehouden met de programmatische aspecten, maar ook met verbeteringen van de woonomgeving. Uitgangspunt was dat de identiteit van Babberspolder-Oost behouden blijft en versterkt wordt, en tevens dat de drie voorzieningenzones tussen de woonvelden van Babberspolder-Oost (de wiggen) vrij van bebouwing worden gemaakt en als groene longen van de nieuwe buurt worden heringericht.

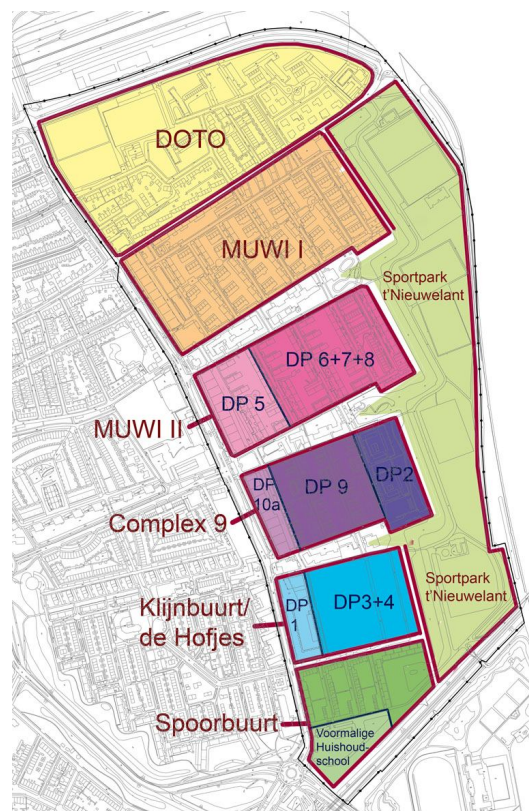
Op basis hiervan is in 2003 een stedenbouwkundig plan opgesteld, uitgewerkt in een drietal onderdelen: Kwaliteitskader, Woonmilieus en Technisch kader. Dit stedenbouwkundige plan is in 2004 vastgesteld en vormt de basis voor de tussen de gemeente en Waterweg Wonen in 2005 gesloten gebiedsovereenkomst voor de uitvoering van de herstructurering. Babberspolder-Oost is daarvoor ingedeeld in 10 deelplannen.

In 2004 is gestart met de planvoorbereiding voor Deelplan 1, dat in 2007 is opgeleverd. Inmiddels zijn ook de Deelplannen 2 en 3 geheel en Deelplan 4 gedeeltelijk opgeleverd. In het stedenbouwkundige plan en de gebiedsovereenkomst zijn de drie winkelblokken langs de Van Hogendorpstraat buiten beschouwing gebleven. Het winkelcentrum maakte geen deel uit van het herstructureringsgebied. De in de wiggen aanwezige basisscholen werden in het stedenbouwkundige plan ondergebracht in een zone achter het winkelcentrum aan de Van Hogendorpstraat, zodat de wiggen groen gemaakt konden worden.

Door de winkeliers aan de Van Hogendorpstraat is in 2006 aan Waterweg Wonen en de gemeente aangegeven dat het langgerekte winkelcentrum (totaal circa 700 m lang) niet meer beantwoordde aan de eisen van de tijd en dat hun bestaansrecht daardoor onder druk kwam te staan. In overleg met de winkeliers en het onderwijsveld is in 2007 gewerkt aan een herontwikkelingsmodel voor de Van Hogendorpstraat, waarin zowel een compact nieuw winkelcentrum als nieuwbouw voor de onderwijs- en welzijnsvoorzieningen zijn meegenomen (zie ook paragraaf 4.1). De gemeenteraad heeft dit herontwikkelingsmodel in november 2007 goedgekeurd, waarna in 2008 een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) is opgesteld voor het midden- en zuidblok van het winkelcentrum aan de Van Hogendorpstraat, evenals een afzonderlijke gebiedsovereenkomst tussen de gemeente en Waterweg Wonen voor deze blokken. Daardoor is dit deel van de Van Hogendorpstraat

onderdeel geworden van het herstructureringsgebied. De oorspronkelijke Deelplannen 5 en 10 zijn aan deze ontwikkeling aangepast en deels toegevoegd aan Deelplannen 8 en 9. De resterende delen vormen samen met de beide winkelblokken de nieuwe Deelplannen 5a en 10a. De oorspronkelijke herhuisvestingslocatie voor de basisscholen is daarmee komen te vervallen. Door voortschrijdend inzicht is voor de resterende deelplannen van het oorspronkelijke herstructureringsgebied (Deelplannen 6 tot en met 9) eveneens in 2008 een SPvE opgesteld. Deze SPvE's zijn vervolgens eind 2008 door Waterweg Wonen aangeboden aan de markt in het kader van een aanbestedingstraject.

In 2009 is voor Deelplannen 6 tot en met 9 door Waterweg Wonen een marktpartij geselecteerd, maar bleek tevens dat het SPvE voor Deelplannen 5a en 10a niet of niet volledig op de beoogde wijze tot ontwikkeling konden worden gebracht. Dit had vooral te maken met de inmiddels veranderde markt als gevolg van de kredietcrisis. Voor Deelplannen 5a en 10a is besloten om met een overgebleven marktpartij / ontwikkelaar een traject te starten, waarin is gekeken hoe de marktvisie van die marktpartij en de visie van Waterweg Wonen en de gemeente konden worden gebundeld tot een plan dat wél tot ontwikkeling kan worden gebracht. Medio 2010 is daar uiteindelijk overeenstemming over bereikt. Dit heeft geresulteerd in een nieuw SPvE voor de Deelplannen 5a en 10a (januari 2011). Het concept van dit SPvE is de basis geweest voor het voorontwerp bestemmingsplan. Het SPvE voor Deelplannen 5a en 10a is op 15 februari 2011 (samen met het SPvE voor Deelplannen 6 tot en met 9) door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.



Afbeelding 1:

Overzicht deelgebieden en deelplannen

1.2 Doel

De doelstelling voor het nieuwe bestemmingsplan is als volgt:

- enerzijds het mogelijk maken van de beoogde herstructurering van de betreffende deelplannen en gronden en
- anderzijds het verkrijgen van een actueel planologisch-juridisch kader, ook voor de gronden waar geen herstructurering (meer) aan de orde is.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Vlaardinger Ambacht en ligt in de oosthoek van Vlaardingen, in de oksel van de A20 en de A4 (zie afbeelding 2). Babberspolder-Oost ligt op 1,5 km afstand van het centrum. Deze naoorlogse buurt is gebouwd in de eerste helft van de jaren '50 en bestaat voornamelijk uit portieketageflats. De Van Hogendorp laan

vormt de ruggengraat van de wijk. Hierlangs ligt het winkellint van de Babberspolder. Dit lint heeft een bovenwijkse functie door de goede bereikbaarheid vanaf de snelwegen en de omliggende wijken. Tussen de A4 en de bebouwing van Babberspolder-Oost ligt Park 't Nieuwelant, met zijn lommerrijke singel en sportvoorzieningen.

Het gebied wordt begrensd door de volgende wegen en/of bebouwing:

- de Burgemeester Heusdenslaan in het noorden;
- Park 't Nieuwelant en de gemeentegrens in het oosten;
- de spoorlijn Hoek van Holland – Rotterdam in het zuiden;
- de bebouwing aan de westzijde van de Van Hogendorpstraat en de Van Linden van den Heuvelsingel, in het westen.



Afbeelding 2: Uitsnede luchtfoto en begrenzing plangebied

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Uitbreidingsplan in onderdelen Kethelweg (1966);
- Plan in onderdelen B (Babberspolder) (1951);
- Partiële herziening uitbreidingsplan in onderdelen voor het oostelijk deel der gemeente (1960);
- Partiële herziening uitbreidingsplan in hoofdzaak Vlaardingen (1963);
- Beneluxcorridor (1996);
- Babberspolder-West (2002).

De geldende bestemmingsplannen komen bij de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan te vervallen voor die gronden die zijn gelegen in het nieuwe bestemmingsplan.



1.5 Wet ruimtelijke ordening

Er is sinds 1 juli 2008 een nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Deze nieuwe wet heeft diverse relevante veranderingen tot gevolg gehad. Hieronder worden een paar belangrijke veranderingen aangehaald:

- Er is nu een sanctie op het niet tijdig vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen, namelijk het niet mogen innen van leges op (bouw)vergunningen.
- Verder is de procedure voor het tot stand komen van een bestemmingsplan korter door het wegvallen van de provinciale goedkeuring.
- De belangrijkste verandering voor wat betreft de vorm zijn het gevolg van vereisten ten aanzien van uitwisselbare en digitale bestemmingsplannen. Er zal ook een digitaal bestemmingsplan moeten worden opgesteld en vastgesteld, dat vervolgens ook digitaal moet worden aangeboden (via het internet).
- Als laatste kan nog worden opgemerkt dat de voorschriften nu regels worden genoemd en de plankaart nu verbeelding wordt genoemd.

1.6 Doorlopen procedure

Het voorontwerp bestemmingsplan is op 25 januari 2011 door het college vrijgegeven voor het wettelijke vooroverleg met instanties. Dit is uiteengezet in paragraaf 10.2.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 12 mei 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 30 mei 2011 is er een informatiebijeenkomst georganiseerd in de vorm van een inloopavond. Tijdens de terinzagelegging zijn er 4 zienswijzen ingediend, waarvan er één niet ontvankelijk was. Eén zienswijze gaf aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Het bestemmingsplan is op 26 januari 2012 (gewijzigd) vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft met ingang van 16 februari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is geen beroep aangetekend tegen het vaststellingsbesluit. Het bestemmingsplan is op 29 maart 2012 onherroepelijk geworden.

1.7 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de cultuurhistorische aspecten van het gebied, waarna in hoofdstuk 3 de beschrijving van de bestaande situatie aan de orde komt. In hoofdstuk 4 wordt de gebiedsvisie, als onderlegger van de herstructurering van de wijk Babberspolder-Oost, op hoofdlijnen uiteengezet.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingezoomd op de verschillende deelgebieden en bijbehorende deelplannen en wordt de nieuwe (beoogde) situatie beschreven.

Hoofdstuk 6 'Milieuhinder' gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en overige onderzoeken.

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt verwoord in hoofdstuk 7.

In hoofdstuk 8 volgt een toelichting op de planopzet (regels en verbeelding) en de handhaving. De economische uitvoerbaarheid van het plan staat in hoofdstuk 9 centraal. Ten slotte zet hoofdstuk 10 de resultaten van het overleg en de inspraak van het plan uiteen, ook wel de maatschappelijke uitvoerbaarheid genoemd.



2 CULTUURHISTORIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen in een voormalig kweldergebied, waar kreken mogelijk vanaf de Midden IJzertijd kleidekken en zandige oeverwallen hebben afgezet. Op de oeverwallen bouwden inheemse boeren hun boerderijen. Aan het einde van de 3e n. Chr. is er sprake van een algehele ontvolking. Het noordelijke deel van het plangebied toont op historisch kaartmateriaal een onregelmatige blokverkaveling. Dit is veroorzaakt doordat men bij ontginningen uitging van bestaande en fossiele kreeklopen. De blokverkaveling hangt samen met de vroegste middeleeuwse ontginningen in Vlaardingen en dateert uit de 11^e / 12^e eeuw. Voor het zuidelijke deel is op historisch kaartmateriaal een zogeheten 'strekverkaveling' aangeduid. Het handelt om langwerpige, regelmatig aangelegde percelen die georiënteerd zijn op het dijktracé dat na de overstromingsramp van 1133/1134 langs de Merwede (thans Nieuwe Maas) werd aangelegd. Heel ruwweg volgt de huidige Van Hogendorp laan de ligging van deze, thans niet meer herkenbare, dijk. Het oostelijke deel van het plangebied kende ook een strekverkaveling. Deze sloot aan op de Harg, een oude kreek, en dateert op zijn vroegst uit de tweede helft van de 12e eeuw. Eveneens uit de 12e eeuw, of wellicht zelf ouder, dateert de Kethelweg, de verbindingsweg van Vlaardingen naar Kethel. Rond 1300 bouwde men in het noordelijke deel van het plangebied kasteel Steenhuizen. Dit kasteel bestond uit een ommuurde woontoren die in 1351 in verband met de Hoekse en Kabeljauwse Twisten is afgebroken. Het plangebied behield zijn agrarische functie tot 1948-1950, toen men met de inrichting van de woonwijk Babberspolder aanving.

De buurt Babberspolder-Oost ligt in de wijk Vlaardinger Ambacht en is ontstaan aan de hand van een stedenbouwkundig plan van de stedenbouwkundige/architect Van Tijen. Van Tijen was in zijn tijd een vernieuwer en voor Rotterdam en omstreken is hij van grote betekenis geweest. Een vergelijkbaar plan met dat voor Babberspolder-Oost is het plan voor de Westwijk. Het doel van het stedenbouwkundige plan was het scheppen van een eenvoudig kader, waarbinnen architecten de nodige vrijheid kregen. Dit kader bestond uit een eenvoudige waaiersstructuur van rechthoekige woonvelden met daartussen groenstroken waarin scholen en kerken gesitueerd zijn. De woonbuurten zijn sterk gemengd qua woningtypes. Een bouwblok bestaat uit een compositie van eengezinswoningen, bejaardenwoningen en appartementengebouwen om of in een gemeenschappelijke (binnen)tuin. Dit patroon wordt enkele malen herhaald en wordt ook wel een 'stempel' genoemd. Een dergelijke structuur is kenmerkend voor stedenbouwkundige plannen uit de jaren '50/'60. De woonwijk is als een totale compositie ontworpen. De plaatsing van de gebouwen, de zichtlijnen en de groenstructuur hebben een sterke relatie met elkaar. In de uiteindelijke uitvoering van het plan is deze samenhang soms verloren gegaan.



Afbeelding 3: Stempelvekaveling Babberspolder-Oost

2.2 Archeologie

Beleid en normstelling

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.

Omgaan 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 de procedure door een "Inventariserend Veldonderzoek" (IVO) worden gevolgd. In het IVO worden door middel van non-destructief onderzoek (bijvoorbeeld grondboringen, grondradar, weerstandsmetingen) of meer destructieve methoden als het trekken van proefsleuven meer archeologische gegevens verzameld. Het onderzoek resulteert in een verslag waarin op grond van de verkregen gegevens terreinen worden gewaardeerd. Op basis van de waardering kunnen terreinen worden aangewezen die 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.

De kosten voor de stappen die in de procedure gevolgd worden komen ten laste van het project.

Kleine ruimtelijke ingrepen

Om kleine ruimtelijke ingrepen niet te veel te belasten met archeologisch onderzoek is het beleid erop gericht om in gebieden met een middelhoge tot hoge verwachting projecten met een omvang beneden 100 m² vrij te stellen van het doen van archeologisch onderzoek. Met deze ontheffingsgrens wordt de monumentenwet 1988 gevolgd. Tevens zijn binnen deze gebieden projecten waarbij de bodemverstoring beperkt blijft tot 30 cm onder het maaiveld vrijgesteld. De bovenste 30 cm van de bodem is in het algemeen zodanig verstoord dat archeologische sporen hier niet meer in tact aanwezig zijn.

Aangezien dit een algemeen criterium is, geldt diezelfde 30 cm grens ook voor terreinen van archeologische waarde. Echter, er geldt hier geen vrijstelling naar omvang van projecten aangezien binnen deze terreinen belangrijke archeologische waarden liggen. Dit is in lijn met provinciaal beleid.

Projecten die uitgevoerd worden binnen gebieden met een lage archeologische waarde zijn vrijgesteld van het doen van archeologisch onderzoek. Dergelijke projecten vallen buiten de gemeentelijke AMZ-cyclus. In gebieden met een lage verwachting is de kans op het aantreffen van archeologische sporen klein, maar nooit helemaal uit te sluiten. De kans blijft bestaan dat deze sporen ongezien verloren gaan. Door het verrichten van archeologische waarnemingen door de gemeente, of daartoe door de gemeente gevraagde derden kan dit worden voorkomen. Hiertoe wordt een meldingsplicht voor projecten met een omvang van meer dan 100 m² en een verstoringsdiepte die meer dan 30 cm ingesteld.

Onderzoeken

Voorafgaand aan de herstructurering van Babberspolder-Oost zijn diverse archeologische onderzoeken opgesteld. Het navolgende is gebaseerd op dit onderzoek.¹

Aanwezige archeologische monumenten

Op de Archeologische Monumentenkaart is een deel van het plangebied aangeduid als 'terrein van hoge archeologische waarde' (-37E-54). Dit bestaat uit twee gedeelten, één deel aan de zuidzijde, en een deel aan de noordzijde van de Burgemeester Heusdenslaan. Het terrein is van waarde vanwege de aanwezigheid van de resten van het kasteelterrein Steenhuizen (vanaf 13e eeuw). Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) heeft in 1965 en 1967 hiervan grachten, muurwerken en delen van een bruggenhoofd teruggevonden. Resten van vermoedelijk de 'heempoort' zijn langs de voormalige toegangsweg richting het kasteel gevonden. Het zuidelijke deel van het monument valt binnen het bestemmingsplangebied.

Een aantal vindplaatsen is ontdekt door amateur-archeologen tijdens de aanleg van de woonwijk. Het handelt hier overwegend om vondstmateriaal uit de Romeinse Tijd. De vondsten lijken zich vooral te concentreren in de noordelijke helft van het bestemmingsplangebied. Hier is ook aan de hand van booronderzoek de ligging van oude

¹ Grotendeels gebaseerd op De Ridder en Defilet (2004). Maar ook Benthem, A. van (2007), Groot, R.W. de (2008), Kruijff, S. de, (2008), Kruidhof, C.N. (2004).



kreken aangetoond.² Enkele voormalige kreeklopen liggen ook in het uiterste zuiden van de Babberspolder. Nader archeologisch onderzoek bij de Johan de Wittstraat heeft op deze plek geen vondsten opgeleverd.³ Maar uit archeologisch onderzoek op het sportpark Vijfsluizen zijn langs de kreek wel vondsten uit de Romeinse Tijd aangetroffen.⁴ Uit de IJzertijd zijn ten slotte nog twee vindplaatsen bekend die net ten oosten van het bestemmingsplan liggen. Deze vindplaatsen zijn minder gerelateerd aan een kreek maar liggen in het voormalige veengebied.

Ten slotte zijn, voorafgaande aan de sloop van een boerderij langs de Kethelweg, nog waarnemingen verricht. De vondsten kwamen alle uit de Nieuwe Tijd.

Verwachte archeologische monumenten

Uit de waarnemingen en onderzoeken blijkt dat archeologische sporen en vondsten met name in de nabijheid van (voormalige) kreeklopen aan te treffen zijn. Deze kreken concentreren zich op de noordelijke helft en in het uiterste zuiden van het plangebied. Voor deze gebieden geldt een hoge archeologische verwachting, vooral op het aantreffen van vondsten uit de Romeinse Tijd. Echter, ook is het aantreffen van sporen uit de IJzertijd en Middeleeuwen hier niet uitgesloten.

Het gebied buiten de kreeklopen heeft hiermee een middelhoge archeologische verwachting voor sporen uit de Romeinse Tijd en IJzertijd. Delen van Babberspolder-Oost zijn archeologisch onderzocht zonder dat archeologische waarden aangetroffen zijn. Aangezien deze onderzoeken altijd een steekproef zijn, is niet uit te sluiten dat er geen archeologische waarden liggen. De kans hierop is echter klein. Deze gebieden hebben hiermee een lage archeologische verwachting. Precies het tegenovergestelde gaat op voor het AMK-terrein in het noorden. Hier liggen nog resten van kasteel Steenhuizen.

Op historische kaarten is aangegeven dat er ongeveer ter plaatse van de Rotterdamse weg / Lyceumlaan de boerderijlocatie 't Nieuwelant is aan te treffen. Deze boerderij bestond in ieder geval al in 1712. Het traject van de dijk uit de twaalfde eeuw ligt langs de westrand van het plangebied, hoewel het tracé er overwegend net buiten loopt.

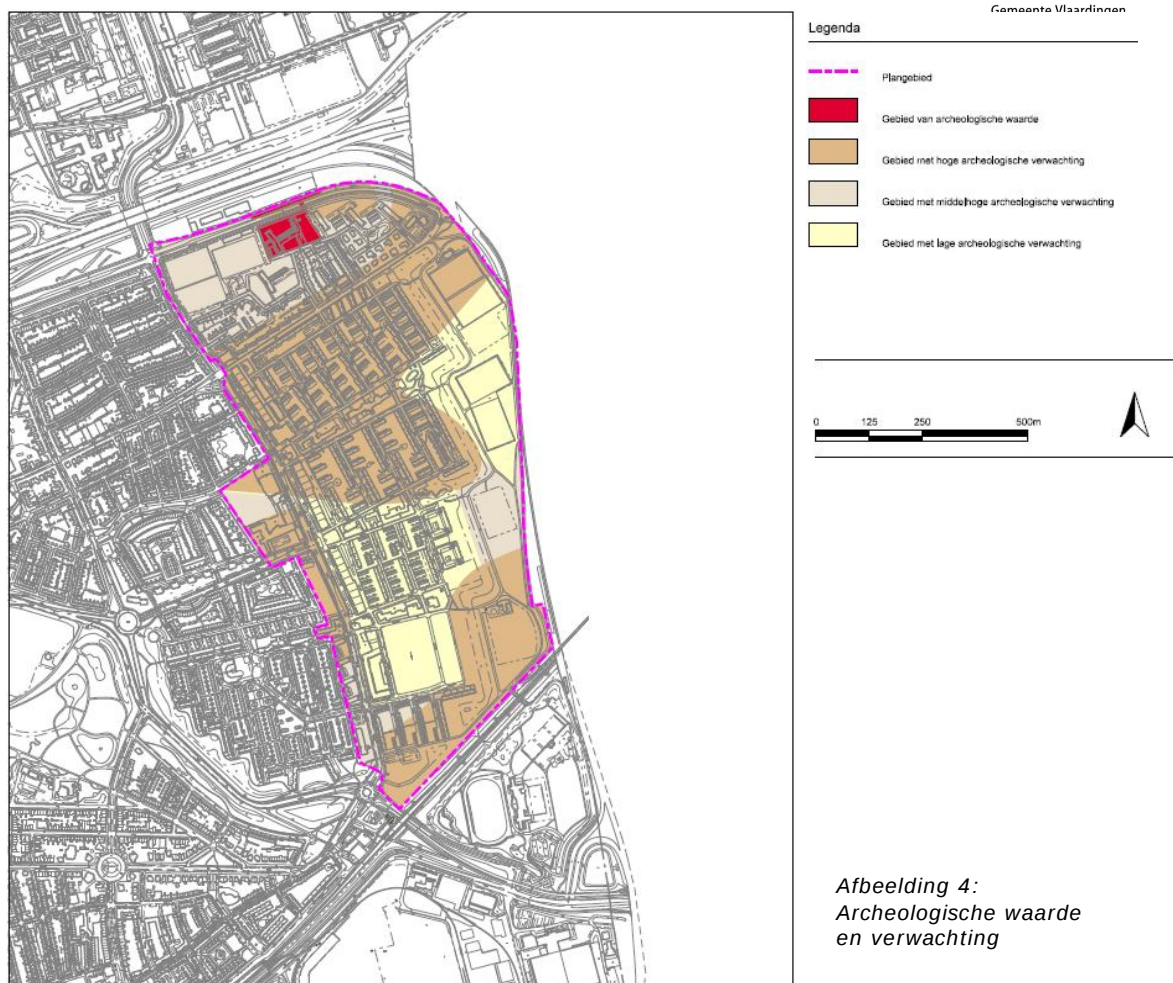
Conclusie

Babberspolder-Oost kent, op basis van reeds uitgevoerd archeologisch onderzoek, één terrein van hoge archeologische waarden, en terreinen van lage archeologische verwachting. De rest van het plangebied is in te delen in gebieden met een hoge en een middelhoge archeologische verwachting, zie afbeelding 4.

² Kruidhof, C.N. (2004); De Kuif (2008)

³ Van Benthem (2007)

⁴ De Groot (2008).



Vertaling in bestemmingsplan

Om de aanwezige en verwachte archeologische monumenten tegen vernietiging te behoeden, zijn in dit bestemmingsplan beschermende regelingen opgenomen middels zogenaamde dubbelbestemmingen. Dit betekent dat bouwen of aanleggen volgens de onderliggende bestemming (bijvoorbeeld 'Wonen') pas mogelijk is als dat verenigbaar is met de te beschermen waarden.

In dit kader is een verdeling gemaakt in de volgende categorieën, c.q. dubbelbestemmingen:

- 'Waarde – Archeologie -1': heeft betrekking op het AMK-terrein. Projecten die de bodem niet dieper dan 30 cm onder maaiveld verstoren zijn van de regels vrijgesteld.
- 'Waarde – Archeologie -2': heeft zowel betrekking op het gebied rondom de voormalige kreeklopen en de locaties waar archeologische resten op basis van historische kaarten verwacht worden (hoge archeologische verwachting), alsook voor het gebied buiten de kreeklopen (middel-hoge verwachting). Projecten waarvan de omvang beneden 100 m² blijft, of projecten die de bodem niet dieper dan 30 cm onder maaiveld verstoren, zijn van regels vrijgesteld.

De rest van het plangebied, aangeduid als 'gebied met lage archeologische verwachting' (afbeelding 4), is vrijgesteld van archeologische bescherming, aangezien op grond van reeds uitgevoerd archeologisch onderzoek is geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden klein is.



2.3 Karakteristieke objecten

Kader

De gemeente heeft op 11 januari 2011 een beleidslijn vastgesteld met betrekking tot objecten die karakteristiek zijn als gevolg van hun cultuurhistorische en architectonische waarde en situering.

Inventarisatie

Vooruitlopend op bovengenoemd kader heeft een inventarisatie plaatsgevonden wat heeft geleid tot een conceptlijst van objecten die in aanmerking komen. De betreffende objecten zijn ook gewaardeerd.⁵ Ieder pand is op vier aspecten gewogen: cultuurhistorische waarde, architectonische waarde, situering en kwaliteit. De waarde kon daarbij fluctueren tussen -5 en +27. Volgens een verdeelsleutel is vervolgens de totaalscore bepaald die de mate bepaald waarin het betreffende pand of object als karakteristiek is te waarderen. Vooralsnog gaat het om de zaken die zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Adres	Soort	Categorie	Score
Goudenregenstraat/Trimpad (naar Park 't Nieuwelant)	ophaalbrug	waterstaatkundige werken	19
Magnoliastraat 41	Kerk / Korpsgebouw Leger des Heils	religieus	19
Meidoornstraat 48	trafohuisje	nutsvoorziening	19
Mr. L.A. Kesperweg (onderdeel VHDL 215) (grotendeels buiten plangebied)	spoorviaduct	overig	15
Seringenstraat/Trimpad (naar Park 't Nieuwelant)	voetgangersbrug	waterstaatkundige werken	19
Seringenstraat/Sneeuwbalstraat	portiekwoningen	wonen	15
Seringenstraat 5	St. Barbaraschool	onderwijs	21
Van den Linden Van den Heuvelsingel 2	Emmauskkerk	religieus	
Van Hogendorplaan	trafohuisje	nutsvoorziening	11
Van Hogendorplaan 45a+45b	Voormalig bankgebouw plus bovenwoning	Winkel (winkel of café met woonhuis)	16
Van Maanenstraat / Trimpad	Kantine (VOJ pand)	-	20
Van Maanenstraat 18	trafohuisje	nutsvoorziening	19

Tabel 1: Overzicht cultuurhistorisch waardevolle objecten
(Bron: conceptlijst Inventarisatie waardevolle objecten)

In afbeelding 5 is een overzicht van de karakteristieke objecten weergegeven.

⁵ Inventarisatie beeldbepalende objecten met cultuurhistorische waarde (Stichting Dorp, Stad & Land; januari 2010)



Gemeente Vlaardingen

Afbeelding 5: Karakteristieke objecten



Emmauskerk



Korpsgebouw Leger des Heils



Sint Barbaraschool



Spaarbank



VOJ pand



spoorviaduct



trafohuisje Van Maanenstraat



trafohuisje Van Hogendorpstraat



trafohuisje Meidoornstraat



ophaalbrug Goudenregenstraat



voetgangersbrug Seringenstraat



Beleid

De beleidslijn is om de objecten met een score van 10 punten en hoger als karakteristiek aan te merken in nieuwe bestemmingsplannen.

Vertaling in bestemmingsplan

De meeste betreffende objecten zijn vooralsnog als karakteristiek op de verbeelding worden aangeduid. Er is een regeling opgenomen die strekt ter bescherming van die karakteristieke waarde. De regeling heeft de bestaande situatie als uitgangspunt. Verbouwing is (met inachtneming van de betreffende bouwregels) toegestaan mits de karakteristieke waarde niet wordt aangetast en er advies is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.

Bovendien geldt er voor de karakteristieke panden een specifieke sloopregeling.

Voor de school en de portiekwoningen aan de Seringenstraat geldt dat deze weliswaar als karakteristiek object zijn geïnventariseerd, maar dat zij niet als zodanig zullen worden bestemd. Dit heeft te maken met het feit dat deze panden niet zijn in te passen in de (eerder gemaakte) herstructureringsplannen voor de betreffende gronden.



3 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

3.1 Ruimtelijke structuur

De algemene stedenbouwkundige structuur van Babberspolder-Oost is dus gebaseerd op het plan van Van Tijen. Omdat de systematiek van dit plan in de voorgestane herstructurering een belangrijke rol speelt, wordt deze nader uiteengezet.⁶ De verkavelingsystematiek van de woonwijk is opgebouwd uit verschillende bouwstenen (o.a. bebouwing, infrastructuur, openbare ruimte) die elk een eigen rol vervullen binnen de gehele structuur van het plan. Hierdoor heeft de wijk een zogenaamde 'gelaagde' opbouw. Een achttal bouwstenen vormen samen de (hoofd)structuur van de woonwijk en worden nader belicht (zie ook afbeelding 6).

1. De ruggengraat

De Van Hogendorpstraat vormt de ruggengraat van de wijk Vlaardinger Ambacht en zeker voor Babberspolder-Oost. Aan deze lichtgebogen straat zijn een aantal woonvelden gesitueerd van 400-600 woningen per veld. De straat bestaat uit een smal deel op de beide uiteinden en een breed deel ter hoogte van de winkelstrip. De overgang van smal naar breed wordt gemarkeerd door een kerkgebouw.

2. De wiggen

Door de gebogen vorm van de straat ontstaan er tussen de rechthoekige woonvelden wigvormige ruimtes. De 'wiggen' vormen de scheiding tussen de woonvelden en zorgen ervoor dat elk woonveld als afzonderlijke eenheid herkenbaar is.

3. De boekensteunen

De woonvelden worden in het oosten en het westen begrensd door schijfvormige hogere woongebouwen: de 'boekensteunen'. Aan de westkant is dit een winkelplint met daarop drie lagen woningen en aan de oostkant is dat een vierlaagse schijf van de portieketagewoningen.

4. De bewegingslijn van noord naar zuid

De enige route die van noord naar zuid doorloopt ligt aan de oostkant van de buurt. Deze route vormt de grens tussen het woonveld en het afwijkende blok aan het park en verbindt met een bajonet de verschillende woonvelden met elkaar. Wanneer men de route van noord naar zuid rijdt, zijn er steeds doorzichten naar het park aanwezig. Wanneer men de route van zuid naar noord rijdt botst de zichtlijn steeds op een woongebouw.

5. Het slagschip

De wiggen zijn als totale compositie ontworpen. Het grote woongebouw op de kop, het 'slagschip', begeleidt de zichtlijn naar het park, aan de andere kant van de wig wordt deze zichtlijn ingekaderd door drie bomen op de kop. Vanaf het park vormen de vier markante gebouwen een reeks, die de maat en schaal van de woonvelden laat zien.

6. Opdeling wig

De wig is opgedeeld in een kop, een romp en een staart. De kop aan de Van Hogendorpstraat heeft een groene uitstraling, soms met een paviljoenachtige bebouwing. De romp is in het plan van Van Tijen bebouwd met sociaal- maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen. De staart vormt de groene overgang naar het park.

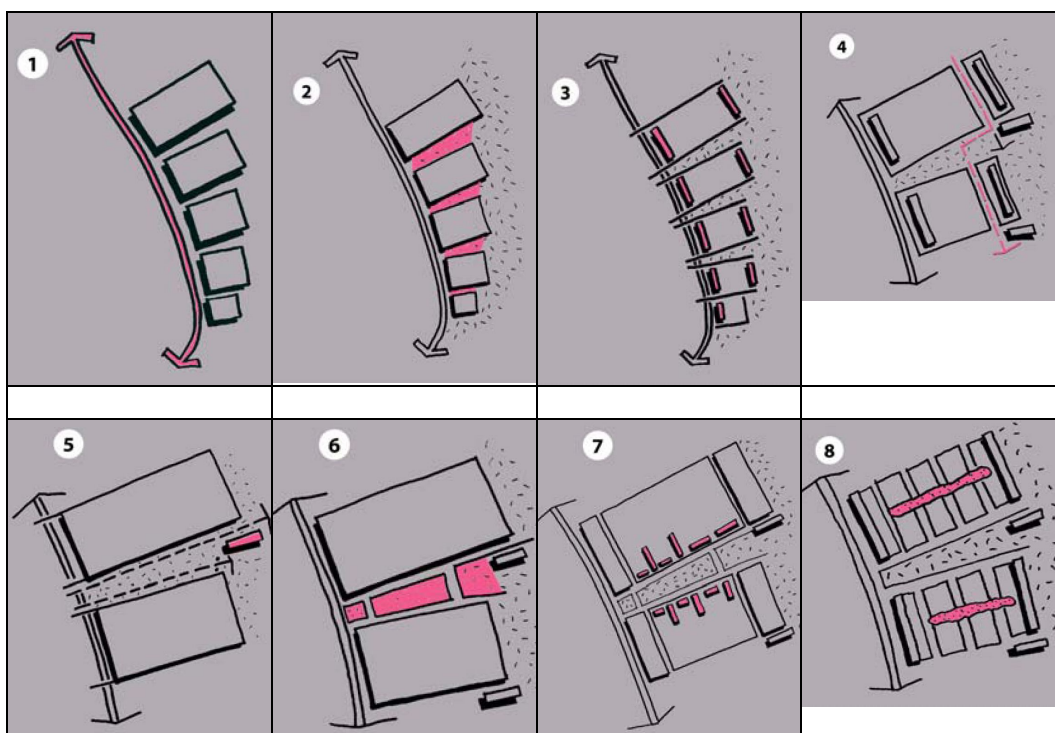
⁶ zie ook Babberspolder-Oost, Stedenbouwkundig plan – Kwaliteitskader, 9 september 2003

7. Ritme aan de wig

De bebouwing aan de wig kent een sterke ritmiek. Vanuit de wig is steeds de eenheid van een blok herkenbaar. Dit blok is opgebouwd uit een rijtje woningen en een kopse kant van een appartementenblok. Dit ritme maakt de maat en schaal van het woonveld duidelijk afleesbaar.

8. Speelstrip

Elk woonveld wordt doorsneden door een groene route: 'de speelstrip'. Deze strip (circa 15 meter breed) voegt een extra laag toe in het systeem van openbare ruimten. De strip is een wandelroute en een informele speelplek voor jonge kinderen. De groene speelstrip is niet in elk woonveld gerealiseerd. In Complex 9 is de strip wel uitgevoerd. Aan de groene strip zijn grotere binnentuinen gekoppeld. De bebouwing er langs is afwisselend drie en twee lagen hoog. Ook wisselen voorkanten en koppen elkaar af, waardoor er een ritme van doorzichten en bebouwing ontstaat.



Afbeelding 6: Bouwstenen (hoofd)structuur Babberspolder-Oost

3.2 Bebouwing

Babberspolder-Oost is een typisch naoorlogse wijk van begin jaren '50. Kenmerkend voor deze woongebieden is de traditionele, projectmatige blokverkaveling (zie ook afbeelding 3). De bebouwing in dit gebied bestaat voor het merendeel uit grondgebonden eengezinshuizen, veelal rijtjeswoningen, en portieketageflats. De samenhang in het straatbeeld ontstaat onder meer door een ingetogen kleur- en materiaalgebruik. Kenmerkend zijn het blokvormige stratenpatroon en het straatgerichte wonen. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel. Rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door toepassing van eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen, zoals zadeldaken. Herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven een karakteristiek beeld naar de zijstraten.

3.3 Voorzieningen

Structuur

In het plangebied is grotendeels een duidelijke scheiding tussen woongebied en voorzieningen aanwezig. De winkels zijn geconcentreerd aan de Van Hogendorplaan en de sociaal- maatschappelijke voorzieningen tussen de woonvelden in aparte voorzieningstrips (de wiggen). Alleen in Complex 9 en de Klijnbuurt zijn er kleine winkeltjes in het woonveld aanwezig. Inmiddels hebben zich ook in de andere buurten kleine bedrijfjes aan huis gevestigd. Aan de Van Hogendorplaan is voornamelijk detailhandel gevestigd, maar ook andere functies, zoals de scholengemeenschap Groen van Prinsterer en een aantal woningen, zijn hier aanwezig. In de huidige situatie hebben de winkelblokken aan de Van Hogendorplaan een voor- en een achterzijde. Aan de voorzijde ligt de representatieve kant met de winkelentrees. Aan de achterzijde ligt een laad- en losstraat. Het zwaartepunt van de voorzieningen aan de Van Hogendorplaan ligt rond de Rotterdamseweg. Het winkelbestand bedient voornamelijk de Babberspolder en Ambacht, maar er zijn ook een aantal specifieke winkels gevestigd. Deze speciaalzaken bedienen een groter deel van Vlaardingen.

Vanaf de A20, de A4 en vanuit Holy is het lint goed bereikbaar. Het winkellint is, door de aanwezigheid van een stop-en-shopstrip, goed bereikbaar.

In de zones tussen de woonvelden zijn sociaal-maatschappelijke voorzieningen als scholen en kerken gesitueerd. De goede bereikbaarheid, de nabijheid van sociaal-maatschappelijke voorzieningen en de aanwezigheid van speciaalzaken, zorgt ervoor dat het winkellint in de Babberspolder een goede aanvulling vormt op het winkelcentrum in de historische kern van Vlaardingen.

Diversiteit aan functies

Vooraf aan de Van Hogendorplaan, of in de directe omgeving daarvan, zijn verschillende functies aanwezig. Daarbij kan in hoofdzaak onderscheid worden gemaakt in de functies 'detailhandel', 'dienstverlening', 'horeca' en 'maatschappelijke voorzieningen'.



Afbeelding 7: Bestaande infrastructuur



Afbeelding 8: Bestaande groen- en voorzieningenstructuur

Bron: Technisch kader Babberspolder-Oost, BGSV, 22 oktober 2003



Detailhandel

Onder detailhandel wordt verstaan: het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit zulks met uitzondering van horeca-activiteiten.

Dienstverlening

Onder dienstverlening wordt verstaan: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

Horeca

Onder horeca wordt verstaan: het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij.

Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijk wordt verstaan: het uitoefenen van activiteiten gericht op de zorg en kinderopvang, sociale, culturele, medische, maatschappelijke, educatieve, religieuze en openbare dienstverlening. In het plangebied bevinden zich diverse maatschappelijke voorzieningen. Er bevinden zich ook voorzieningen met betrekking tot kunst en cultuur (ateliers).

3.4 Verkeer en parkeren

De Babberspolder is uitstekend bereikbaar met zowel de auto, de fiets als het openbaar vervoer. De Van Hogendorp laan vormt, ook op het niveau van infrastructuur, de ruggengraat van de wijk. De beide uiteinden van de laan zijn verbonden met belangrijke invalswegen vanaf de A4 en de A20. De bus maakt gebruik van deze laan en in de zuidelijke punt van de Babberspolder ligt het NS-station Vlaardingen-Oost. Vanuit de trein vormt het zicht op de rand van de Babberspolder met de singel, het park en de bebouwing de eerste aanblik van Vlaardingen. Lag de Babberspolder-Oost vroeger aan de rand van Vlaardingen en keek het uit over de akkers, nu neemt de buurt een centrale positie in, midden in het web van snelwegen en spoor. De Van Hogendorp laan is op de plek van een oude landschappelijke lijn gesitueerd. Hier liep vroeger een kreek. Doordat voor deze uitbreidingswijk uit de jaren '50 de oude landschappelijke lijnen als basis zijn genomen, is de Babberspolder op een logische wijze met zijn omgeving verbonden. De Westlandseweg en de Kethelweg vormden in vroeger tijden belangrijke verbindingen met Schiedam. De Westlandseweg is nog steeds een markante lijn in Vlaardingen met brede groene taluds die naar het Oranjepark leiden. Via de Burgemeester Heusdenweg, de Rotterdamseweg en de dijk (Westlandseweg) is Babberspolder verbonden met het historisch centrum en met Schiedam. Voor fietsers is het centrum van Vlaardingen gemakkelijk te bereiken door een vijftal lange lijnen die Babberspolder-Oost in Vlaardingen verankeren en beide wijkdelen met elkaar verbinden.

Van noord naar zuid worden de lijnen beschreven:

- Kethelweg: een oude polderweg die de verbinding vormde tussen Vlaardingen en het dorpje Kethel. Karakteristiek voor deze lange lijn is de kleinschalige bebouwing. Ter hoogte van Babberspolder-Oost worden de bebouwingseenheden groter.



- Goudsesingel: een parkachtige route die versmalt bij de Van Hogendorplaan en uitkomt op één van de drie groene voorzieningenstroken (de wiggen) in Babberspolder-Oost.
- Rotterdamseweg: vroeger een lommerrijke groene route, nu een meer stenige as gevormd door een singel met urban villa's. Loopt uit in een wig in Babberspolder-Oost.
- Van Limburg Stirumstraat: deze route is aan beide kanten bebouwd.
- Van der Duijn van Maasdamlaan: ruimtelijke structuurdrager die zijn functionele betekenis verloren heeft als verbinding voor autoverkeer tussen de Rotterdamseweg en het zuidelijke deel van de Babberspolder- Oost. De doorlopende bomenrij in het midden van het wegprofiel is karakteristiek voor deze route.

Op enkele plaatsen in het plangebied wordt er in de huidige situatie op het eigen erf geparkeerd, ook in de voortuin. In principe is hier destijds bewust voor gekozen en/of is hier een uitritvergunning voor verleend.

3.5 Groen

De belangrijkste groenstructuur rondom het plangebied is het Park 't Nieuwelant, gesitueerd aan de rand van de Babberspolder, tussen de bebouwing en de A4. Het park vormt de schakel in een reeks groengebieden. Deze gebieden worden doorsneden door grote infrastructurele lijnen. In Schiedam, aan de andere kant van de A4, ligt het sportpark Harga. Aan de zuidkant van het plangebied ligt het Shellsportpark. Het zal in het kader van het project 'Rivierzone' transformeren tot een kantoren- en bedrijvenpark. Dit is één van de onderdelen van de gehele transformatie van de Rivierzone. Hiermee verdwijnt de groenfunctie echter niet. Het parkachtige karakter wordt ook in het Businesspark Vijfsluizen benadrukt. Aan de zuidkant is Park 't Nieuwelant verbonden met één van de groene dragers van Vlaardingen: de Westlandseweg. Aan deze dijk is ook het Oranjepark gekoppeld. Park 't Nieuwelant, dat een bovenwijkse allure heeft, ligt verstopt achter de dichte bebouwing van de Babberspolder-Oost, maar is van grote betekenis voor het woongenot in de buurt en zelfs voor de hele wijk Vlaardinger Ambacht. Park 't Nieuwelant is op te delen in een noordelijk en een zuidelijk deel. In het noordelijke deel zijn een aantal sportvelden gesitueerd. Het parkgedeelte bestaat uit een weelderige groenstrook langs het trimpad en de singel. Langs de romantisch ingerichte singel staan losse boomgroepen in het gras. De oever bestaat uit een flauw hellend talud en de singel kan worden overgestoken door middel van sierlijk vormgegeven bruggen. Het zuidelijke deel van het park bestaat uit een breder park met een openbaar trapveld.

3.6 Water

Algemeen

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 Delfland.

Beleid

In 2007 hebben de Gemeente Vlaardingen en het Hoogheemraadschap van Delfland gezamenlijk het Waterplan Vlaardingen vastgesteld. In dit plan is Europees-, Rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van het waterbeheer geïmplementeerd. Eén van de onderdelen van het waterplan is de Watersysteemanalyse. Hierin is het (functioneren van) het watersysteem uitvoerig geanalyseerd. In het Waterstructuurplan zijn vervolgens de te nemen maatregelen vastgelegd.

Het Waterplan vormt dan ook de basis van deze waterparagraaf.

Inventarisatie: huidige situatie kenmerken watersysteem

Algemeen

Het plangebied is gelegen in de polder Babberspolder en omvat globaal genomen het deel ten oosten van de van Hogendorplaan. Het plangebied is met een rode lijn aangegeven.

Verversingswater wordt vanuit de Vlaardingsevaart ingelaten en stroomt noord-zuid door het plangebied naar het singelgemaal Plein 1940. Halverwege loopt een duikerverbinding tussen de singel in park 't Nieuwland en singel in de Rotterdamseweg.

Het plangebied wordt de komende jaren ingrijpend gewijzigd. Flats uit de jaren '50 worden vervangen door grondgebonden woningen en appartementen.

Het watersysteem wordt hierbij enigszins gewijzigd. De oevers van de singel in het park worden voor een deel natuurvriendelijk gemaakt en de duikerverbinding naar de Rotterdamseweg wordt deels vervangen door een open watergang.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied liggen geen waterkeringen.

Waterkwantiteit

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied. Conform de Watersysteemanalyse dient de waterberging zodanig te zijn gedimensioneerd dat 1x per 10 jaar (T10) een maximale peilstijging van 20 cm kan voorkomen en 1x per 100 jaar (T100) een maximale peilstijging



Afbeelding 9: Overzicht waterkaart

van 50 cm. De Babberspolder, waarin dit plan is gelegen, heeft op grond van deze criteria momenteel geen bergingsopgave.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

De ecologische kwaliteit van het huidige systeem is matig. Er zijn geen voorzieningen aanwezig die een extra stimulans zijn voor de toestand van de huidige ecologie in het systeem. De waterkwaliteit is gewaarborgd doordat het regelmatig gespoeld wordt. De oppervlaktewateren maken deel uit van een kringloop binnen de gemeente Vlaardingen waardoor het water zodanig ververscht wordt dat de kwaliteit altijd voldoende is. Water wordt ingelaten vanuit de boezem en wordt afgemalen door het singelgemaal aan het Plein 1940.

Afvalwater en riolering

Het grootste deel van het plangebied (Hoogstad) is voorzien van een gemengd rioolstelsel. Alleen het inmiddels gerealiseerde zuidelijke deelgebied heeft een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Huishoudelijk afvalwater wordt via het DWA-stelsel en een pompput afgevoerd naar een verzamelleiding van het gemengde stelsel in de van de Duijn van Maasdamlaan. Het regenwater stroomt bij hevige neerslag naar de singel in het park.

Grondwater

In het plangebied is geen sprake van structurele grondwater overlast/onderlast. Het gebied heeft van oorsprong een gemiddelde drooglegging van ca. 1 meter. Plaatselijk kan door bodemdaling de ontwateringsdiepte minder zijn. De bodem wordt na amovering van de panden weer op de oorspronkelijke hoogte gebracht.

Toekomstige situatie watersysteem

Algemeen

Bij het herinrichten van de woonomgeving wordt de watergang in het park vergoot en voorzien van natuurvriendelijke oevers (conform maatregel BAB-29 van het Waterplan).

Ook zal de verbinding tussen het park en de Rotterdamseweg zoveel mogelijk worden doorgetrokken als open watergang (BAB-30). Door beide maatregelen zal het bergend vermogen toenemen en de ecologie worden bevorderd.

Veiligheid en waterkeringen

Geen maatregelen.

Waterkwantiteit

Omdat het hier een bestaand stedelijk gebied betreft en er in de Babberspolder geen wateropgave is, is uitgangspunt dat de hoeveelheid oppervlaktewater minimaal gelijk moet blijven aan de huidige hoeveelheid. Echter vanwege het afkoppelen van de riolering wordt voorzien in een toename van de berging.

Uitgaande van een waterbergingsnorm van 200 m³/ha zou de totale Babberspolder een tekort hebben van ca. 0.5 ha. Deze wateroppervlakte wordt in dit bestemmingsplan ruimschoots gehaald. In het eerste deelplan is al ca. 3800 m² gerealiseerd.

Tevens is eind 2010 het Definitief Ontwerp Park Nieuwland vastgesteld, waarin nog eens ca. 4000 m² aan waterberging wordt gerealiseerd in het zuidelijk deel van het park.



Afbeelding 10:
Gerealiseerde waterberging, Deelplan 1

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft laten weten dat bij wijzigingen in het watersysteem volgens de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap een vergunning is vereist. In deze zogenaamde Keurvergunning worden voorwaarden aan het bouwplan en de wijze van uitvoering gesteld. In dit kader wordt opgemerkt dat bij een wijziging in het watersysteem niet eerder met werkzaamheden zal worden begonnen voordat de watervergunning is afgegeven.

Waterkwaliteit en ecologie

Doordat de circulatie van voedselrijk water vanuit de boezem in stand wordt gehouden, blijft de kwaliteit minimaal gelijk. Aan de andere kant zal door toevoer van voedselarm water uit het HWA-stelsel de waterkwaliteit verbeteren. Ook worden de nooduitlaten van het gemengde rioolstelsel verwijderd. Verder worden in Vlaardingen bij het beheer en onderhoud van de wegen geen bestrijdingsmiddelen toegepast. Iedere afzonderlijke watergang is te bereiken via de openbare weg. Hierdoor is het mogelijk de watergangen nat te baggeren. De baggerspecie die vrijkomt bij onderhoudswerkzaamheden kan conform de Herpolderovereenkomst Vlaardingen (2007) naar het depot in de Broekpolder worden afgevoerd.

Afvalwater en riolering

In Vlaardingen is het rioleringsbeleid erop gericht dat alle nieuwe ontwikkelingen moeten zijn voorzien van een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel. Voorwaarde is wel dat er voldoende open water in de directe omgeving aanwezig is.

Bovendien heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat er in het noorden van het plangebied een afvalwatertransportleiding van Delfland aanwezig is.

Overige buisleidingen

Verder is langs de Van Hogendorpstraat een watertransportleiding aanwezig. Het betreft een hoofdtransportleiding van Evides die voor de watervoorziening van wezenlijk belang is.

Grondwater

In de nabijheid van het plangebied wordt het grondwaterpeil op een aantal plaatsen twee keer per maand gemeten. Vooralsnog bestaat er geen aanleiding om maatregelen te treffen.



Afbeelding 11: Ligging persleiding (afvalwatertransport)

Bron: Hoogheemraadschap Delftland



Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het bestaande relevante oppervlaktewater opgenomen in de bestemming 'Water'. Water wordt ook mogelijk gemaakt in overige bestemmingen.

3.7 Beschermde natuur

Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan Babberspolder-Oost, dan wel (direct) aangrenzend daaraan, is geen sprake van beschermde gebieden.

Soortbescherming

De toets in het kader van soortbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1-7-2002) wettelijk vastgelegd. Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

Aangezien de (beoogde)herstructurering van het gebied Babberspolder-Oost, inclusief een herinrichting van de groenvoorzieningen en sportvoorzieningen, een verandering van het gebied voorstaat, is voor het deelgebied 'Sportpark 't Nieuwelant' door adviesbureau De Groene Ruimte BV een zogenaamde quickscan flora en fauna opgesteld. Dit rapport, "Quickscan planlocatie Park 't Nieuwelant te Vlaardingen" (9 november 2009) is in het geheel als onderdeel van bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

De belangrijkste bevindingen en conclusies kunnen kort als volgt worden samengevat.

Quickscan flora en fauna

Vleermuizen

Er zijn geen (sporen van) vleermuizen waargenomen. Soorten die verwacht worden zijn Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Mogelijk komen ook Ruige dwergvleermuis, Watervleermuis en Meervleermuis in het plangebied voor.

Vleermuizen zullen het plangebied gebruiken als foerageergebied en vliegroute. Mogelijk zijn er verblijfplaatsen aanwezig in holle bomen en het oude clubhuis.

Overige zoogdieren

Er zijn geen streng beschermde, overige zoogdiersoorten waargenomen.

Er zijn sporen van licht beschermde zoogdiersoorten (molshopen en graafsporen van Konijnen) waargenomen. Andere licht beschermde zoogdiersoorten die verwacht worden, zijn Egel, Bosmuis, Veldmuis, Huisspitsmuis, bosspitsmuis en mogelijk ook kleine marterachtigen.



De Waterspitsmuis komt in de omgeving voor en zou in beginsel ook in het park kunnen voorkomen; gezien de zeer matige kwaliteit van het park als leefmilieu voor deze streng beschermde soort is het niet waarschijnlijk dat ze daadwerkelijk in het park voorkomt.

Vogels

In het plangebied zijn de volgende vogelsoorten aangetroffen: Koolmees, Pimpelmees, Staartmees, Winterkoning, Roodborst, Vink, Houtduif, Merel, Groene specht, Kokmeeuw, Zwarte kraai, Ekster, Kauw, Waterhoen, Meerkoet, Blauwe reiger, Spreeuw, Halsbandparkiet en stadseenden.

Er zijn geen broedende vogels waargenomen in het plangebied. Daarvoor was het seizoen ook niet geschikt. Nesten van algemeen voorkomende struweelbroeders, watervogels, rietbroeders, holenbroeders (spechten, Boomkruiper, Boomklever) en soorten die in bomen broeden, kunnen worden verwacht. Er zijn spechtenholen met verse haksporen waargenomen van waarschijnlijk de Groene specht.

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Het plangebied is echter zeer geschikt voor de Ransuil.

Amfibieën, reptielen en vissen

Er zijn geen waarnemingen van streng beschermde amfibieën in het plangebied. Gelet op het aanwezige habitat worden deze ook niet verwacht. De licht beschermde Gewone pad, Bruine kikker en Middelste groene kikker worden in het plangebied verwacht. Mogelijk komen ook Meerkikker en Kleine watersalamander voor.

Als gevolg van de afwezigheid van geschikte habitats worden reptielen uitgesloten.

Er zijn geen beschermde vissen waargenomen. De aanwezigheid van de Kleine modderkruiper is niet geheel uit te sluiten maar zeer weinig waarschijnlijk.

Overige fauna

Er zijn geen beschermde overige faunasoorten waargenomen.

In het plangebied kunnen algemeen voorkomende vlindersoorten die gebonden zijn aan bosranden en algemeen voorkomende libellensoorten voorkomen. Mogelijk maakt de Rouwmantel, een trekvlinder die voorkomt in de omgeving, incidenteel van het plangebied gebruik.

Flora

Er zijn geen streng beschermde plantensoorten aangetroffen in het plangebied. De licht beschermde Brede wespenorchis kan worden verwacht.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied vermoedelijk als foerageergebied door vleermuizen zal worden gebruikt. Indien de huidige structuur gehandhaafd blijft, zal geen negatief effect op deze foerageerfunctie optreden door de ingreep.

Hoewel de Kleine modderkruiper in beginsel in de watergangen kan voorkomen, wordt dit gezien de matige omstandigheden niet erg waarschijnlijk geacht.

De Waterspitsmuis komt in de omgeving van het plangebied voor. Gezien de voor deze soort zeer matige leefomstandigheden in het park zelf is het voorkomen in het park weinig waarschijnlijk.

Ook zijn er geen jaarrond beschermde vogelnesten waargenomen. Het plangebied is echter zeer geschikt voor de Ransuil.

De Rouwmantel zal het plangebied mogelijk incidenteel bezoeken. Indien de houtige structuur (met inheemse boomsoorten) gehandhaafd blijft, zal naar verwachting geen negatief effect optreden door de ingreep.

Voor de overige aangetroffen of verwachte beschermde soorten geldt een algemene ontheffing voor de beoogde ingreep.



Aanvullend onderzoeken flora en fauna

Naar aanleiding van de conclusie dat het gebied geschikt is voor Ransuilen is een nader aanvullend onderzoek opgesteld, "Veldcheck jaarrond beschermde nesten Park 't Nieuwelant te Vlaardingen"(De Groene Ruimte BV, 23 februari 2010). Dit onderzoek is als onderdeel van bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

Tijdens het bezoek werden geen verblijfssporen of andere tekenen van aanwezigheid van Ransuil geconstateerd.

Wel zijn diverse spechtenholen aangetroffen, maar die hebben geen bijzondere wettelijke beschermingsstatus. Het verdient aanbeveling om deze holtes, waar mogelijk, te sparen bij herinrichtings- en beheermaatregelen. Ook vanuit de wettelijke zorgplicht verdienen de holtes deze aandacht.

Door de aanwezigheid van veel rottingsplekken binnen de aanwezige houtopstand is het gebied van toenemend belang voor de holenbroeders onder de bosvogels. Tevens kan het gebied als kansrijk beschouwd worden met het oog op verblijfplekken voor vleermuizen.

Bovendien is in december 2010 voor het aangrenzende stedelijk gebied van Babberspolder-Oost in opdracht van Waterweg Wonen een eco-effectscan gepubliceerd, genaamd "Eco-effectscan Babberspolder-Oost Van Hogendorp aan te Vlaardingen". Het betreft een risicoanalyse welke bestaat uit de volgende stappen:

- Inventarisatie activiteiten;
- Inventarisatie beschermde gebieden;
- Inventarisatie beschermde soorten;
- Toetsing aan beschermde (natuur)gebieden;
- Toetsing aan beschermde soorten.

De activiteiten bestaan ondermeer uit slopen, kappen van bomen en struiken, bouwrijp maken en bouwen.

Met betrekking tot de andere stappen zijn de volgende conclusies getrokken.

Het project ligt ver van de omliggende grote natuurgebieden en heeft gezien de activiteiten hier geen invloed op. Een nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of het beleid van de Ecologische Hoofdstructuur is niet nodig. De herstructurering sluit aan bij het gemeentelijk groenbeleid.

Wat betreft wilde planten, broedvogels, amfibieën, reptielen, vissen en insecten wordt de aanwezigheid niet verwacht of is potentieel. In het laatste geval heeft het project geen effect op de functionaliteit.

Alleen wat betreft zoogdieren, in casu vleermuizen, is er sprake van een positief potentieel. Zoals aangegeven vormen het Park 't Nieuwland (en de aangrenzende groene wiggen) een geschikt foerageergebied voor vleermuizen. De gebouwen met de platte daken en de gepleisterde muren zijn niet geschikt als verblijfsplek voor vleermuizen. Spouwmuur ontbreken en de ruimte tussen dak en dakbeschot is niet toegankelijk.

Voor boombewonende vleermuizen zijn er geen geschikte verblijfplekken. Het woonwinkelcomplex is echter potentieel geschikt als verblijfplek door ondermeer kleine spouwgaten en ruimte tussen balkon en plaatmateriaal. Hiertoe dient een vleermuisinventarisatie te worden uitgevoerd in de periode maart t/m oktober. De overige gebouwen kunnen dus zonder onderzoek worden gesloopt.

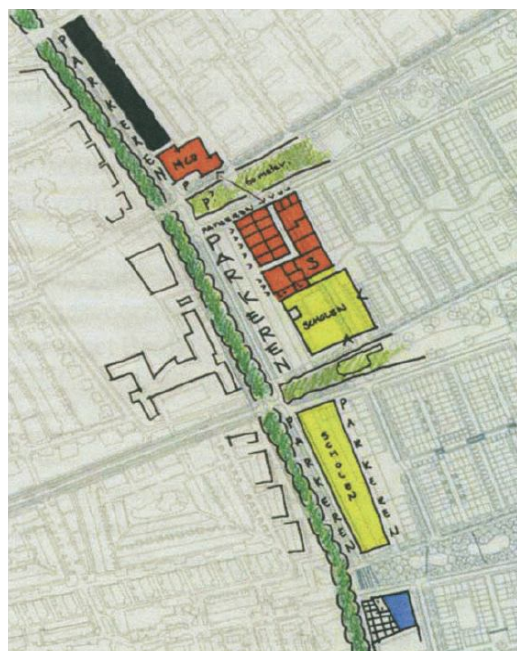
Wat betreft vogels geldt als maatregel: bomen en struiken verwijderen buiten het broedseizoen van half maart tot half juli.

Voor algemeen voorkomende zoogdieren wordt geadviseerd het projectgebied ongeschikt te maken door de vegetatie te verwijderen en een dag te wachten.



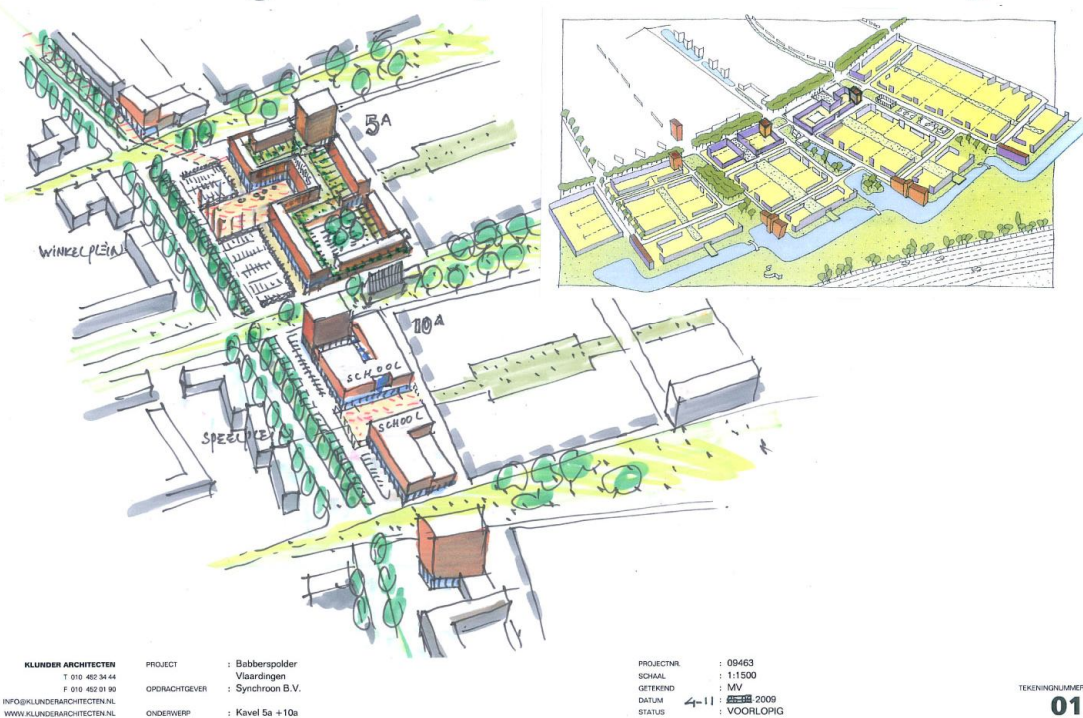


Afbeelding 12: Stedenbouwkundig plan



Afbeelding 13: Keuzemodel 4
Van Hogendorpstraat

van Hogendorpstraat Vlaardingen



Afbeelding 14: Model Synchroon, Van Hogendorpstraat

4 GEBIEDSVISIE

4.1 Hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur voor de herstructurering van Babberspolder-Oost is gebaseerd op het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan van Van Tijen (zie ook hoofdstuk 3). De belangrijkste structuurdragers (de bouwstenen) in het plan zijn de voorzieningen aan de Van Hogendorplaan (de ruggengraat), de woonvelden (met de boekensteunen) en de groene wiggen tussen de woonvelden.

De Van Hogendorplaan (ruggengraat)

Alle voorzieningen worden gekoppeld aan de Van Hogendorplaan om de laan, net als in de bestaande situatie, functioneel te versterken. De rand aan de Van Hogendorplaan bestaat uit een winkelblok en sociaal-maatschappelijke voorzieningen (zoals (basis)scholen). Anders dan in het oorspronkelijke Stedenbouwkundig Plan uit 2003 het geval was (zie afbeelding 12), is in het kader van de keuze van het herontwikkelingsmodel Van Hogendorplaan (goedgekeurd door de gemeenteraad eind november 2007) besloten om 2 van de 3 bestaande woon/winkelblokken aan de Van Hogendorplaan (Middenblok en Zuidblok) te slopen en te vervangen door nieuwbouw van een compact nieuw winkelcentrum (zie afbeelding 13). Dit nieuwe winkelcentrum komt te liggen aan een daarvoor te realiseren plein in Deelplan 5a (Middenblok) langs de ventweg van de Van Hogendorplaan. Er komen nieuwe onderwijs- en welzijnsvoorzieningen ter vervanging van de thans in de wiggen aanwezige bebouwing. Voor het noordelijke blok is sprake van renovatie.

Om te komen tot een keuze voor het herontwikkelingsmodel voor de Van Hogendorplaan is in 2006/2007 een modellenstudie gedaan (zie afbeelding 15).

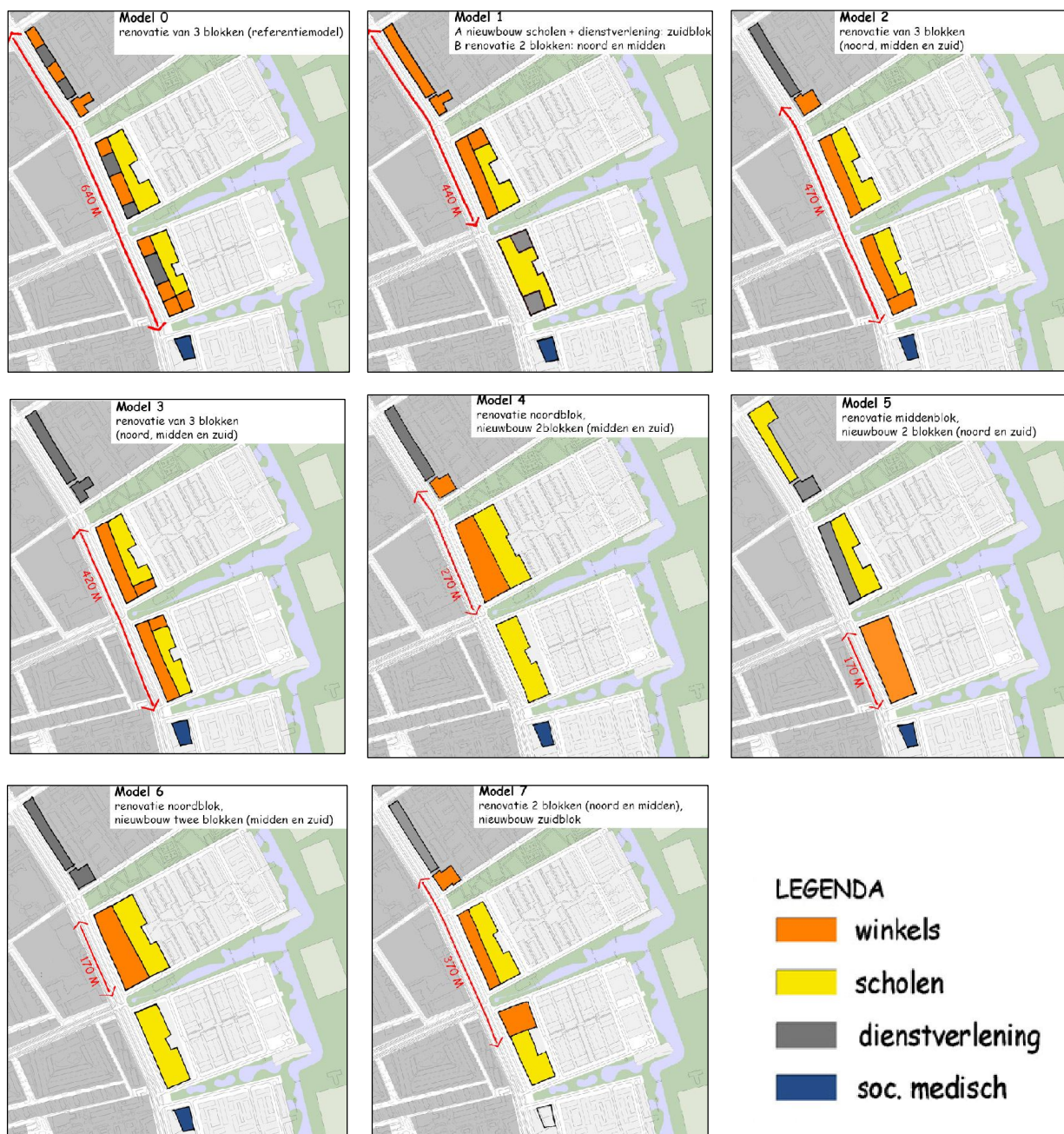
Er zijn zeven modellen beschouwd die van elkaar verschillen op de volgende punten: (a) de vorm van het winkelcentrum: langgerekt of compact, (b) het wel of niet handhaven van de bestaande supermarkt op de huidige plek, (c) de situering van de scholen, (d) de locatie van wat tot nu toe wordt aangeduid als dienstverlening en (e) renovatie, nieuwbouw en toevoeging van nieuwe woningen. Van de bovengenoemde zeven modellen zijn er vervolgens drie als het meest gunstig beoordeeld, waarna voor die drie modellen een verdiepingsslag is uitgevoerd.

Uiteindelijk is dus gekozen voor het betreffende keuzemodel (model 4). Dit model had als hoofdgedachte: een nieuw, compact winkelgebied en schoollocaties in elkaars nabijheid. In het keuzemodel wordt het Noordblok gerenoveerd en de bestaande supermarkt gehandhaafd.

Eén van de andere (verdiepte) modellen (model 6) leek op het keuzemodel, maar hierbij werd de bestaande supermarkt verplaatst. Van dit model is destijds afgezien, gelet op de vermindering van de vastgoedwaarde ten gevolge van de wijziging van de bestemming detail in dienstverlening (rekeninghoudend met investeringen in het gebouw geschikt maken voor dienstverlening) en de forse verplaatsingskosten van de huurder van de bestaande supermarkt.

Het andere, meer van het keuzemodel verschillende (verdiepte) model (model 1) ging uit van een langgerekt winkelcentrum, waarbij Noordblok en Zuidblok werden gerenoveerd en (alleen) het Zuidblok werd gesloopt. Het keuzemodel is indertijd beter gewaardeerd op het vlak van ruimtelijke kwaliteit, parkeren, scholen en woningen.

Uiteindelijk is het keuzemodel nog aangepast in het Model Synchron (zie afbeelding 14). Anders dan in het keuzemodel het geval was worden de winkels geconcentreerd in het Middenblok en de onderwijs- en welzijnsvoorzieningen in het Zuidblok. Dit als gevolg van de wens een compact winkelcentrum te maken en de onderwijs- en welzijnsvoorzieningen zoveel mogelijk in elkaars nabijheid te plaatsen. Ook wordt er een binnenplein gerealiseerd. Door deze 'deuk' in het gevelfront aan de Van Hogendorpstraat ontstaat enerzijds méér gevellengte, waardoor alle winkels aan de Van Hogendorpstraat zijn gesitueerd. Anderzijds ontstaat er een meer besloten plek in het winkelgebied wat het 'hart' vormt. Dit model is opgenomen in het SPvE dat door het college op 15 februari 2011 is



Afbeelding 15: Modellenstudie keuze herontwikkelingsmodel

vastgesteld.

De woonvelden

Elk woonveld bestaat uit twee boekensteunen (gebouwen van maximaal 5 bouwlagen) aan de randen met daartussen een woonveld met laagbouwoningen. Het laagbouwveld tussen de twee boekensteunen varieert in uitstraling. Elk nieuw woonveld krijgt zijn eigen woonsfeer en wordt doorsneden door een zogenaamde speelstrip.

De wiggen

Oorspronkelijk was het de bedoeling om de bestaande voorzieningen in de wiggen, met uitzondering van enkele karakteristieke gebouwen, geleidelijk te verplaatsen naar de woonvelden / ruggengraat. Inmiddels is besloten het programma in de ruggengraat te intensiveren en diverse voorzieningen in de wiggen naar de ruggengraat te verplaatsen. Hierdoor kan een groot deel van de wiggen aan het openbare gebied worden toegevoegd waardoor de relatie met Park 't Nieuwelant wordt versterkt. De twee relevante karakteristieke panden blijven echter nog steeds gehandhaafd.

Park 't Nieuwelant

Park 't Nieuwelant, gelegen aan de rand van de Babberspolder tussen de bebouwing en de A4 is de belangrijkste groenstructuur in het plangebied en vormt de schakel in een reeks groengebieden in de omgeving.

Het park, dat een bovenwijkse allure heeft, ligt verstopt achter de dichte bebouwing van de Babberspolder-Oost, maar is van grote betekenis voor het woongenot in de wijk. Het park is nu onderverdeeld in een noordelijk deel voor sporten en een zuidelijk deel met een meer openbare functie. De bedoeling is om dit onderscheid in de toekomst te versterken, waarbij



Afbeelding 16: Gebiedsvisie Vlaardinger Ambacht

de sportfuncties in het noorden worden geconcentreerd en het zuidelijk deel meer



aandacht wordt besteed aan ecologische inrichting. Deze hoofdstructuur is opgenomen in de Gebiedsvisie Vlaardinger Ambacht (zie afbeelding 16).

4.2 Bebouwing

De woonvelden worden ingekaderd door de boekensteunen aan het park en de Van Hogendorplaan. Hiertussen bevindt zich het laagbouwveld, dat per woonveld een eigen invulling krijgt, zodat er verschillende woonmilieus ontstaan. De randen van de woonvelden, grenzend aan de wig, moeten een samenhangend geheel vormen.

De boekensteun aan de Van Hogendorplaan

De boekensteunen aan de Van Hogendorplaan bestaan uit bouwblokken met op de begane grond voorzieningen of bedrijfsruimten. Ook deze bebouwing vormt een reeks die de rand van de Babberspolder-Oost markeert. In de architectonische vormgeving moeten de gebouwen op elkaar worden afgestemd, hoewel ze onderling kunnen verschillen.

De hoofdopzet van de 'boekensteunen' bestaat uit bebouwing van maximaal vijf bouwlagen aan de Van Hogendorplaan en vier bouwlagen aan de kant van het woonveld. Op de begane grond zijn er sociaal-maatschappelijke voorzieningen, winkels of bedrijfsruimten gevestigd. Deze krijgen een uitnodigende, open uitstraling. Aan deze kant van het bouwblok moet aandacht worden besteed aan de beëindiging van de speelstrip. Het schoolplein, een plantsoen of een transparante entreepartij behoren tot de mogelijkheden. De laad- en losstraat is in het nieuwe winkelcentrum gesitueerd en moet afsluitbaar zijn en overdekt kunnen worden. Bij de uitwerking dient aandacht besteed te worden aan de vormgeving van het dak van de voorzieningen, omdat hierop zicht is vanuit de appartementen. Het complex Even is de boekensteun langs de Van Hogendorplaan in de Klijnbuurt.

De boekensteun aan het park

De boekensteunen aan het park bestaan uit woongebouwen van maximaal vijf bouwlagen hoog. Daarbij hoort een (gebouwde) parkeergarage tot de mogelijkheden. Vanaf het park moet de rand van de parkeergarage wel aan het zicht onttrokken zijn, bijvoorbeeld door een groen talud. Het is mogelijk dat de woningen op de begane grond een terras hebben aan de kant van het park, dit moet altijd op bouwkundig wijze worden afgeschermd. De woongebouwen kunnen bewerkt worden door er gaten of hoogteverschillen in aan te brengen, als de wandwerking aan het park maar blijft. Op deze wijze worden de boekensteunen op elkaar afgestemd. Het complex Rietsingel is de boekensteun langs het park in Complex 9.

De tweede linie

De bestaande bebouwing langs de Van Hogendorplaan wordt gehandhaafd op de woon-/winkelbebouwing ter hoogte van MUWI II en de Klijnbuurt na. Om de laan toch een nieuwe uitstraling te geven is de 'tweede linie' geïntroduceerd. Een tweede linie van woontorens geeft het profiel van de Van Hogendorplaan diepte. Het is een nieuwe ingreep ten opzichte van het plan van Van Tijen. De tweede linie bestaat uit een aantal strategisch geplaatste torens, van acht tot tien bouwlagen hoog, die belangrijke plekken markeren. De torens staan steeds in een zichtlijn vanaf de Van Hogendorplaan, bijvoorbeeld rond het centrum of waar de Van Hogendorplaan een knik maakt. De torens hebben een ranke uitstraling (circa zes woningen per laag) en ze zijn altijd geïntegreerd in één van de bouwblokken aan de Van Hogendorplaan. De eerste woontoren van het complex Even is de tweede linie in de Klijnbuurt.



Het woonveld

Het woonveld bestaat uit grondgebonden woningen van twee tot maximaal vier lagen hoog. Elk woonveld kan een andere woonsfeer krijgen. Dit wordt onder andere bepaald door het toepassen van andere parkeeroplossingen, een ander type overgang van het openbare naar het privé-gebied of andere woningtypes. In elk woonveld moet de speelstrip op een vanzelfsprekende wijze worden ingepast. Om de samenhang in de wijk als geheel te waarborgen is het ontwerp van de bebouwing aan de randen van de wiggen van groot belang.

De randen van de wiggen zijn opgebouwd uit eenheden die de maat van een bouwblok hebben. Een dergelijk bouwblok kan dan weer opgebouwd zijn uit een kop en een rijtje of een rijtje met een hogere eindwoning. Er zijn verschillende oplossingen mogelijk, maar het gaat om het ritme en de telbaarheid van de blokken aan de wig. Dit ritme kan versterkt worden door subtiele sprongen in de voorgevelrooilijn. De woningen aan de wig zijn maximaal drie tot vier lagen hoog. Het is van belang dat de woningen op de wiggen georiënteerd zijn. Voor het gehele woonveld geldt dat kopse gevels in principe niet blind mogen zijn en dat er altijd ramen, een entree, een uitbouw of een serre aanwezig is. Op de speelstrip moeten woningen georiënteerd zijn om de sociale veiligheid te waarborgen. Het eerste woonveld dat is gerealiseerd, is het complex Spiegelhof in de Klijnbuurt.

Het slagschip

Op twee plaatsen in het plan wordt een zogenaamd slagschip voorzien. Dit zijn vrij hoge, gestapelde woongebouwen, die haaks op de singel langs het park staan en in feite de kop van de boekensteunen langs het park vormen. Het slagschip is op meerdere manieren een oriëntatiepunt. Vanaf het park vormen de reeks van slagschepen een ritme. Deze reeks markeert tegelijkertijd de woonvelden. Vanuit de omgeving, het spoor en de snelweg zijn de slagschepen het visitekaartje van de Babberspolder en van Vlaardingen. Ook vormt het slagschip de beëindiging van de wig en is het zichtbaar vanaf de Van Hogendorplaan. De slagschepen krijgen ieder een eigen karakter, maar moeten wel op elkaar worden afgestemd. Dit zit in de vorm, de materialisering en de kleur van het gebouw. Het eerste slagschip is daarbij maatgevend voor de volgende. Het slagschip verloopt in hoogte van zes lagen aan de wig tot tien lagen aan het park. Binnen de contour van de bebouwing, die het maximale volume weergeeft, kan het gebouw nog meerdere vormen aannemen. Bijzondere aandacht moet geschonken worden aan het dak, dat goed zichtbaar is vanuit de wig. Door de hoogte ontstaat er een slagschaduw aan de noordzijde van het gebouw die het noodzakelijk maakt voldoende afstand tot de aangrenzende bebouwing in acht te nemen. Aan de noordkant van het gebouw ligt de entree. Onder het slagschip is een parkeergarage gesitueerd. Het parkeren voor bezoekers vindt plaats in het openbare gebied, bij voorkeur op een parkeerterrein aan de noordzijde van het gebouw, waarop naast de parkeerplaatsen voldoende ruimte moet zijn voor bomen. Het slagschip tussen de Klijnbuurt en Complex 9 is het complex Keerkring.

4.3 Voorzieningen

Alle voorzieningen worden gekoppeld aan de Van Hogendorplaan. Het nieuwe winkelcentrum komt in Deelplan 5a, ter plaatse van het huidige middenblok. In het nieuwe winkelcentrum zijn meerdere functies mogelijk, maar in principe is daar in eerste instantie detailhandel beoogd. Er is in principe ruimte voor twee supermarkten, waarvan één op de locatie van de huidige supermarkt aan de Van Hogendorplaan 41/43 en één in het nieuwe winkelcentrum. In het Noordblok is vooral dienstverlening beoogd, maar zijn ook andere functies mogelijk (al dan niet onder specifieke voorwaarden).

De winkeliersvereniging is actief betrokken geweest bij het tot stand komen van de rapportage ten behoeve van de keuze van het herontwikkelingsmodel. Op 13 februari 2007



is een winkeliersbijeenkomst georganiseerd voor alle winkeliers (zowel leden als niet-leden van de winkeliersvereniging), waarin onder andere de keuze van het gekozen scenario is medegedeeld en de mogelijke gevolgen voor de winkeliers zijn toegelicht.

Het (maatschappelijke) voorzieningencluster wordt gesitueerd in Deelplan 10a. Het cluster wordt van het nieuwe winkelcentrum aan de Van Hogendorpstraat gescheiden door de centrale wig (ter hoogte van de Sneeuwbalstraat en Rotterdamseweg). Deze plek is zowel vanuit Babberspolder-Oost als - West goed bereikbaar. Ook is er een goede verbinding met het centrum van Vlaardingen.

Commerciële voorzieningen

In de huidige situatie hebben de winkelblokken aan de Van Hogendorpstraat een voor- en een achterzijde. Aan de voorzijde ligt de representatieve kant met de winkelentrees. Aan de achterzijde ligt een laad- en losstraat. Dit levert aan de achterzijde een rommelig beeld op. In Deelplan 5a – ter plaatse van het huidige woon-/winkelblok van MUWI II (het middenblok) – komt een nieuw, compact winkelcentrum. Daarin heeft het blok alleen nog representatieve zijden. De laad- en losstraat komt in het nieuwe winkelblok te liggen, ingesloten door bebouwing. De beide blokken aan weerszijden van de centrale wig worden op een dergelijke manier vernieuwd. Aan de westzijde heeft het bouwblok een drukke zijde waar verkeer en winkelend publiek langskomt en mensen de welzijnsvoorzieningen bezoeken. Aan de oostzijde komt een rustige straat te lopen, waaraan hoofdzakelijk gewoond wordt.

In het Noordblok mogen nieuwe winkels worden gerealiseerd, mits is gebleken dat er in het nieuwe winkelcentrum geen plek meer is. Eén zittende ondernemer (rijwielhandel) zal specifiek mogelijk worden gemaakt op de huidige locatie, aangezien deze niet naar het nieuwe winkelcentrum zal gaan.

Maatschappelijke voorzieningen

In Deelplan 10a – ter plaatse van het huidige zuidelijke woon-/winkelblok van Complex 9 - is circa 7.500 m² grond gereserveerd ten behoeve van voorzieningen. Op deze locatie wordt de mogelijkheid geboden sociaal-maatschappelijke (onderwijs- en welzijns)voorzieningen in één of twee lagen te bouwen, met daarnaast een appartementengebouw. Binnen dit deelplan is voldoende ruimte gereserveerd voor de thans in de wijk aanwezige basisscholen. Daarnaast is er nog ruimte over voor andere voorzieningen, zoals een kinderdagverblijf, een zorgcentrum of een wijkcentrum.

Overige voorzieningen

Naast de voorzieningen aan de Van Hogendorpstraat moet binnen de woonvelden ook ruimte zijn voor beroep en bedrijf aan huis. Deze woonwerkwoonwoningen mogen geen overlast veroorzaken voor de omliggende woningen en zijn bescheiden qua omvang. Te denken valt aan een kleine tandartsenpraktijk, een kunstenaar met een atelierruimte op de begane grond, een IT-bedrijfje, enzovoort.

4.4 Verkeer

Algemeen

Verkeer en vervoer legt een aanzienlijk beslag op de ruimte in de stad. In het verlengde van het GVV, het Fietsplan Vlaardingen en de nota Parkeerbeleid Vlaardingen 2008 moet de ruimte voor het verkeer binnen het streven naar efficiënt ruimtegebruik worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Met het groeiende autobezit hangt samen dat de hoeveelheid verkeer jaarlijks toeneemt. De toename is locatiegebonden en afhankelijk van de functie van het gebied en de infrastructuur binnen dat gebied. Het plangebied Babberspolder-Oost staat aan de vooravond van een ingrijpende herstructurering. Dit heeft gevolgen voor de verkeersstructuur en de parkeersituatie.

Verkeersstructuur

De categorie-indeling van het wegennet in gebiedsontsluitingswegen (50 km/u) en erftoegangswegen (30 km/u) is een belangrijke bouwsteen van Duurzaam Veilig. Hierbij worden functie, vormgeving en gebruik van de weg op elkaar afgestemd. Waar bij gebiedsontsluitingswegende nadruk ligt op het bereikbaar houden en vlot afwikkelen van het verkeer, ligt bij erftoegangswegen de nadruk meer op de toegankelijkheid en de verblijfsfunctie. Bij de aanleg/herinrichting van de wegen in het plangebied worden deze zoveel mogelijk conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig vormgegeven.

De gebiedsontsluitingswegen, in afbeelding 17 geel aangeduid, binnen het plangebied zijn: Van Hogendorp laan;

- Van Linden van de Heuvelsingel;
- Burgemeester Heusdenslaan.

De kruisingen tussen de verschillende gebiedsontsluitingswegen die in aanmerking komen voor vormgeving met een rotonde zijn in het rood aangegeven, zie afbeelding 16. Alle overige wegen in het plangebied zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen. Om de wiggen vrij van autoverkeer te houden zijn er geen verbindingen tussen de woonvelden. De parallelstructuur van de Van Hogendorp laan blijft bestaan. Aan de oostzijde van het plangebied zijn calamiteitenroutes geprojecteerd. Deze vallen samen met fietsverbindingen.



Afbeelding 17: Wegcategorisering Babberspolder-Oost

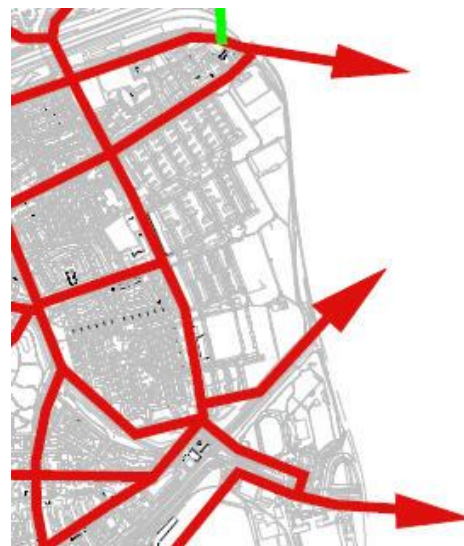
Fietsstructuur

Het gebruik van de fiets en het lopen wordt vanuit mobiliteits- en milieuoogpunt bevorderd. 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.

In de Babberspolder-Oost bevindt zich een regionale fietsverbinding. Deze verbinding ligt in noord-zuidrichting over de Van Hogendorpstraat en de Van Linden Van den Heuvelsingel. Naast de regionale fietsverbindingen zijn in het GVP en het Fietsplan ook lokale fietsverbindingen opgenomen. De lokale en regionale fietsverbindingen zijn weergegeven op afbeelding 18. Alle aangegeven fietsverbindingen zijn bestaande fietsverbindingen, behalve de fietsverbinding onder de A20 nabij het Kethelplein. Deze fietsverbinding wordt in de ontwikkeling van de A4 betrokken. De regionale fietsverbindingen bestaan uit vrijliggende fietspaden.

Bij ontwikkelingen moeten voldoende fietsparkeerplaatsen aangebracht worden. De toepassing van de meest recente fietsparkeernormen bij ontwikkelingen zorgt voor voldoende fietsparkeerplaatsen.



Afbeelding 18: Fietsstructuur

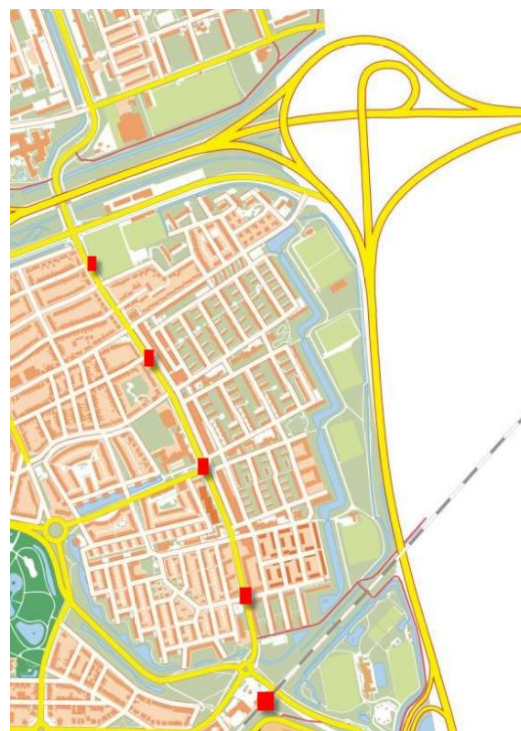
Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer in en aan de rand van het plangebied Babberspolder-Oost bestaat uit een buslijn en een spoorlijn. Op afbeelding 19 zijn de haltes van het openbaar vervoer aangegeven.

De buslijn voorziet in de ontsluiting tussen Babberspolder-Oost en in de ene richting naar het station Vlaardingen-Oost, metrohalte Vijfsluizen, het centrum van Vlaardingen en via de Westwijk naar het station Vlaardingen-West. In de andere richting ontsluit de buslijn de wijk Holy.

De spoorlijn (Hoekse Lijn) zorgt voor de verbinding van Vlaardingen met Schiedam en Rotterdam. Daar kan overstapt worden richting Den Haag/Amsterdam, Utrecht, Dordrecht en verder. De Stadsregio Rotterdam is voornemens om de Hoekse Lijn om te bouwen tot light-rail. De Hoekse Lijn zal dan aangesloten worden op de Calandlijn. Daarmee ontstaat een rechtstreekse verbinding met het centrum van Rotterdam, het Rivium en Alexander en vervalt de rechtstreekse spooraansluiting op Rotterdam Centraal Station. Voorlopig is de ombouw gepland in 2012.

Vlaardingen wordt niet eerder dan 2011 opgenomen in het netwerk van openbaar vervoer over water via de Stadsferry. In Vlaardingen halteert de Stadsferry dan aan de Maasboulevard. Op de Stadsferry is het meenemen van de fiets toegestaan. Voorlopig is Vlaardingen het eindpunt van de Stadsferry die via het centrum van Rotterdam doorvaart



Afbeelding 19 Haltes openbaar vervoer



naar Krimpen Stormpolder. De Stadsferry is vanuit Vlaardingen bereikbaar met de bus; in de nabijheid van de halte van de Stadsferry ligt een bushalte.

Parkeren

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de geplande ontwikkelingen wordt gerekend met parkeernormen uit de gemeentelijke parkeernota. Voor wat betreft woningtypes geeft de parkeernota (in bijlage 4 van die nota) aan dat voor dure, middeldure en goedkope woningen respectievelijk kan worden uitgegaan van een norm van 1,7, 1,6 en 1,4 parkeerplaats per woning.

Als voor nieuwe woningen in Babberspolder-Oost een parkeernorm van 1,7 per woning geldt, dan is het uitgangspunt dat 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein ligt en 0,7 parkeerplaats in het openbaar gebied. Hiermee wordt aangesloten bij de gemeentelijke parkeernota. Per deelplan kan sprake zijn van maatwerkoplossingen voor het parkeren, zoals aangegeven in de gemeentelijke parkeernota. Van belang zijn hierbij de definitieve woningtypes, mogelijk dubbelgebruik en de verdeling van de parkeerplaatsen over het openbaar gebied en het eigen terrein.

Verder kan er dus rekening worden gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Dit houdt in dat parkeerplaatsen bij verschillende functies, bijvoorbeeld woningen en winkels, met elkaar uitgewisseld kunnen worden. Overdag zijn er bij woningen minder parkeerplaatsen nodig en bij winkels meer en 's avonds is dit omgekeerd. Dit maakt dubbelgebruik mogelijk.

Voor Deelplannen 5a en 10a geldt bijvoorbeeld een aangepaste parkeerbalans op basis van maatwerk. In het stedenbouwkundig programma van eisen voor deze deelplannen is dit uiteengezet (zie ook paragraaf 5.4 en 5.6).

Op enkele plaatsen in het plangebied wordt er in de huidige situatie op het eigen erf geparkeerd, ook in de voortuin. In principe is hier destijds bewust voor gekozen en/of is hier een uitritvergunning voor verleend. Het toestaan van (nieuwe) parkeerplaatsen in de voortuin is echter in veel gevallen onwenselijk. Door de aanleg van een uitrit verdwijnt namelijk in veel gevallen een openbare parkeerplaats (op de straat) ten behoeve van een privé parkeerplaats (op het eigen erf). Dubbelgebruik voor diverse gebruikers is in zo'n geval niet meer mogelijk en dit leidt uiteindelijk tot verhoging van de parkeerdruk. Gezien het feit dat het gemiddelde aantal auto's per huishouden nog steeds toeneemt, zal ook de parkeerdruk alleen nog maar toenemen. De gemeente is om die reden zeer terughoudend om uitritvergunningen te verlenen.

Met name in DOTO (Burg. van Walsumlaan, Sportlaan) en de Spoorbuurt (ten zuiden van de van der Duijn van Maasdamlaan) zijn flats aanwezig waarvan uit het meest recente parkeeronderzoek (2006) en uit recente vragen en klachten blijkt dat de parkeerdruk rondom deze complexen hoog tot zeer hoog is. Het is wenselijk om enkele plekken de mogelijkheid te creëren om parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

4.5 Openbare ruimte

De Van Hogendorp laan krijgt een nieuw (laan)profiel zodat de laan van noord naar zuid meer continuïteit krijgt. De stevige groene laan moet tegelijkertijd de centrale spil vormen tussen de wijken Babberspolder-Oost en Ambacht. Door de wiggen open en groen te maken ontstaat er een fysieke relatie en een zichtrelatie tussen de laan en Park 't Nieuwelant. Het park komt als het ware tot aan de Van Hogendorp laan.

Tegelijkertijd krijgen de nieuwe woonvelden meer woonkwaliteit doordat ze veelal aan een groene ruimte grenzen. De groene sfeer, die in de huidige situatie vooral binnen de

woonvelden te vinden is, zal in de toekomst met name in de randen van de woonvelden te vinden zijn.

De laan

De Van Hogendorpstraat heeft een belangrijke functie in de wegenstructuur van Vlaardingen. De Van Hogendorpstraat krijgt een laanprofiel: aan beide zijden van de rijweg met één rij bomen. Ter hoogte van de ventweg voor de winkels verbreedt het profiel zich. Dit deel krijgt een afwijkende invulling met tussen de rijweg en de ventweg een gestrooid bomenpatroon.

Het plein

Voor het nieuwe winkelcentrum in Deelplan 5a komt een plein. Daartoe zal het nieuwe winkelblok terugspringen ten opzichte van de huidige plek van het zogenaamde middenblok. Op het plein wordt voor een deel geparkeerd door de bezoekers van het winkelcentrum. Een groot deel zal echter aansluiten op een binnenhof in het winkelblok en samen met die binnenhof een verblijfsgebied vormen. Dit verblijfsgebied kan worden gebruikt voor evenementen en dergelijke, maar vormt ook een ruimtelijk rustpunt in een gebied vol met functies.

Het park

Het park is nu onderverdeeld in een noordelijk deel voor sporten en een zuidelijk deel met een meer openbare functie. In het plan blijft dit onderscheid bestaan en wordt in het zuidelijke deel meer aandacht besteed aan ecologische inrichting. De fiets- en wandelroute langs de singel vormt de basis van het park. Er moet bij toekomstige ontwikkelingen op gelet worden dat deze parkzone niet smaller wordt. De speelstrappen door de diverse woonvelden eindigen aan de oever van de parksingel.

De wiggen

Eén van de doelstellingen is het versterken van de relatie van Babberspolder-Oost met Park 't Nieuwelant. Door de wiggen leeg te maken (van bebouwing) ontstaat er al een vanzelfsprekende relatie met het park. De wiggen zijn het groene koppelstuk tussen de laan en het park. Er zijn drie wiggen in het plan aanwezig, waarvan de middelste centraal in de wijk ligt. De invulling van de wiggen is bepalend voor de oriëntatiemogelijkheden in de wijk. Zo is er bijvoorbeeld tussen deelgebied 'MUWI I' en 'Complex 9', in het midden van de wijk, een speeleiland gecreëerd (zie afbeelding 20). Op de kop aan het park staat altijd het slagschip, als markante beëindiging van de ruimte. Hierlangs loopt een zichtlijn naar het park. Het ligt in de bedoeling dat de thans aanwezige bebouwing in de wig in de loop van de tijd zal verdwijnen, met uitzondering van enkele specifieke gebouwen. De overgang van het geprivatiseerde naar het openbare gebied is belangrijk. Het is niet wenselijk dat er parkeerplaatsen in de wiggen worden gesitueerd met uitzondering van langsparkeervakken langs de straten.



Afbeelding 20: Speeleiland in de wig

De speelstrappen



De speelstritten zijn een informele route door de woonvelden. In verband met de sociale controle is het belangrijk dat er altijd woningen op de speelstritten georiënteerd zijn. De speelstritten lopen door een poort in de boekensteun en komen uit bij een uitzichtpunt aan de singel met zicht op het park. De andere kant van de strip komt uit bij de voorzieningenstrook langs de Van Hogendorpstraat (EVEN en Deelplannen 5a en 10a), waar de route op een logische manier moet worden opgevangen. Het schoolplein in Deelplan 10a kan als een beëindiging van de speelstrip door Deelplan 9 in Complex 9 dienen en derhalve onderdeel uitmaken van de totaalstructuur van openbare ruimtes. De speelstritten worden slechts twee keer onderbroken door een woonstraat en kunnen daardoor ook dienen als autovrije wandelroute naar school. In elk woonveld kan de speelstrip anders worden ingevuld, afhankelijk van het concept. Het kan bijvoorbeeld een wandelpad zijn waaraan grotere speelplekken gekoppeld zijn of het is een doorlopende brede groenstrook die van oost naar west loopt. De speelstrip door Spiegelhof (Deelplannen 3 en 4) in de Klijnbuurt komt bijvoorbeeld uit op de trappartij naar het binnenterrein van complex EVEN (Deelplan 1).

Water

Een belangrijk thema is het toevoegen van water ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt is het noodzakelijk het wateroppervlak uit te breiden. Het water in de bestaande situatie is op te delen in drie stukken: de singel aan de Burgemeester Heusdenlaan, de singel door Park 't Nieuwelant en de singel aan de zuidkant. Deze laatste singel, ten zuiden van de voormalige huishoudschool, kan een ander karakter krijgen dan de parksingel. De singel sluit ruimtelijk aan bij het karakter van de singel langs de Westlandseweg. In het stedenbouwkundig plan is gekeken naar vergroting van het wateroppervlak een kwalitatieve verbetering oplevert. De singel langs het park wordt verbreed. De uitbreiding vindt plaats aan de westzijde zodat het park intact gelaten kan worden. Ook wordt er rond de slagschepen wateroppervlak toegevoegd, zodat de slagschepen met hun 'voeten' in het water komen te staan.

4.6 Planning en overgangssituatie

Planning

Het plangebied Babberspolder-Oost bestaat uit zeven deelgebieden, waarin verschillende deelplannen/-projecten zijn/worden uitgevoerd (zie ook paragraaf 1.1 en 5.1). Deelplannen 1 tot en met 4 zijn uitgevoerd. Voor de overige deelplannen/-projecten wordt vooralsnog de onderstaande planning aangehouden.

deelplannen / -projecten	Start sloop	Start bouwrijp	Start bouw	Oplevering
<i>Deelplan 5a (fase 1)</i>	Mei 2011 / Sep 2011	Jan 2012	Mrt 2012	Okt 2013 / Jan 2014
<i>Deelplan 5a (fase 2)</i>	Mei 2011 / Sep 2011	Jan 2012	Jan 2013	Aug 2014
<i>Deelplan 5a (fase 3)</i>	Mei 2011 / Sep 2011	Jan 2012	Aug 2013	Apr 2015
<i>Deelplan 6</i>	Jun 2013	Feb 2014	Mei 2014	Sep 2015
<i>Deelplan 7</i>	Mrt 2012	Nov 2012	Feb 2013	Mei 2014
<i>Deelplan 8</i>	Mrt 2012	Nov 2012	Feb 2013	Mei 2014
<i>Deelplan 9</i>	Apr 2011	Jan 2012	Mrt 2012	Jun 2013
<i>Deelplan 10a</i>	Dec 2013	Mrt 2014	Mei 2014	Jun 2015
<i>Huishoudschoollocatie</i>	Nog nader te bepalen			

Tabel 2: Planning deelplannen bestemmingsplan Babberspolder-Oost

Voor de wiggen wordt vooralsnog de volgende planning aangehouden.

Overgangssituatie

Een groot deel van het bestemmingsplangebied zal worden geherstructureerd. Daar vinden dus veel veranderingen plaats, zowel in fysieke als in sociaal-maatschappelijke zin. De oorspronkelijke en de huidige bewoners, winkeliers en instellingen in het herstructureringsgebied zijn al of worden binnenkort geconfronteerd met een meer of minder ingrijpende wijziging van hun situatie.

Een aantal bewoners en winkeliers kan op basis van de met de verhuurder van hun woningen en winkelruimten (Waterweg Wonen) gemaakte afspraken terugkeren in een nieuw gebouwde of te bouwen huurwoning dan wel in het nieuw te bouwen winkelcentrum. Twee basisscholen en een muziekschool zijn op dit moment in te herinrichten wiggen gesitueerd. Deze gebouwen zullen dus moeten verdwijnen, de betreffende functies echter niet. De muziekschool is als stedelijke functie niet wijkgebonden en daarom niet gebonden aan een vervangende plek in het herstructureringsgebied. Een aantal alternatieven voor de

Wig	Sloop bebouwing	Inrichting	Oplevering
Noord	3 ^e /4 ^e kwartaal 2015	4 ^e kwartaal 2015/1 ^e kwartaal 2016	1 ^e kwartaal 2016
Midden (Speeleiland)	n.v.t.	gerealiseerd	gerealiseerd
Midden (overig)	4 ^e kwartaal 2015	1 ^e kwartaal 2016	2 ^e kwartaal 2016
Zuid (westelijk deel)	4 ^e kwartaal 2011	1 ^e kwartaal 2012	2 ^e kwartaal 2012
Zuid (oostelijk deel)	1 ^e kwartaal 2016	1 ^e /2 ^e kwartaal 2016	2 ^e kwartaal 2016

Tabel 3: Planning wiggen

muziekschool wordt door de gemeente uitgewerkt. De beide basisscholen zijn wel wijkgebonden. Deze zullen uiteindelijk een locatie krijgen in Deelplan 10a. De nieuwbouw ter plekke kan echter pas starten als het nieuwe winkelcentrum klaar is en de winkeliers in het Zuidblok zijn verhuisd naar hun nieuwe winkels en het Zuidblok gesloopt is. De nieuwe scholen zullen in september 2015 in gebruik worden genomen. In de tussentijd zullen de basisscholen op hun huidige locaties blijven zitten. In nauw overleg met de betreffende schoolbesturen zijn maatregelen uitgewerkt om het technische basisniveau van de gebouwen tot 2015 te waarborgen en daarnaast de aantrekkingskracht van de gebouwen te versterken, zodat het leerlingenaantal op peil blijft. Deze maatregelen zullen in de zomervakantie van 2011 worden uitgevoerd.

Gedurende het herstructureringsproces bestaat Babberspolder-Oost uit gebieden die al klaar zijn (nieuwe woningen en openbare ruimte opgeleverd), gebieden die worden gesloopt (met hekken eromheen, veel activiteiten, geluid, stof en transportbewegingen), gebieden die in afwachting zijn van sloop (met tijdelijke bewoners of al dichtgetimmerde woningen) en gebieden die in stand blijven, zonder sloop en nieuwbouw. Om de overlast van de herstructurering voor de al opgeleverde nieuwbouw en voor de aangrenzende gedeelten die niet worden aangepakt te beperken wordt 's avonds en 's nachts regelmatig gesurveilleerd door politie en beveiligingsbedrijven, wordt regelmatig gecontroleerd op zwerfvuil, ook al wordt er niet (meer) gewoond, worden de sloop- en bouwterreinen goed afgezet en 's avonds verlicht en vindt regelmatig overleg plaats tussen politie, gemeente, corporatie en bewoners over de in de wijk waarneembare gevolgen van de herstructurering. Een deel van de zuidelijke wig (tussen Deelplannen 3 en 4 en Deelplan 9) zal in de loop van 2011 en 2012 vrij worden gemaakt en vooruitlopend op de oorspronkelijke planning definitief worden ingericht. Dit vormt daarmee een groene buffer



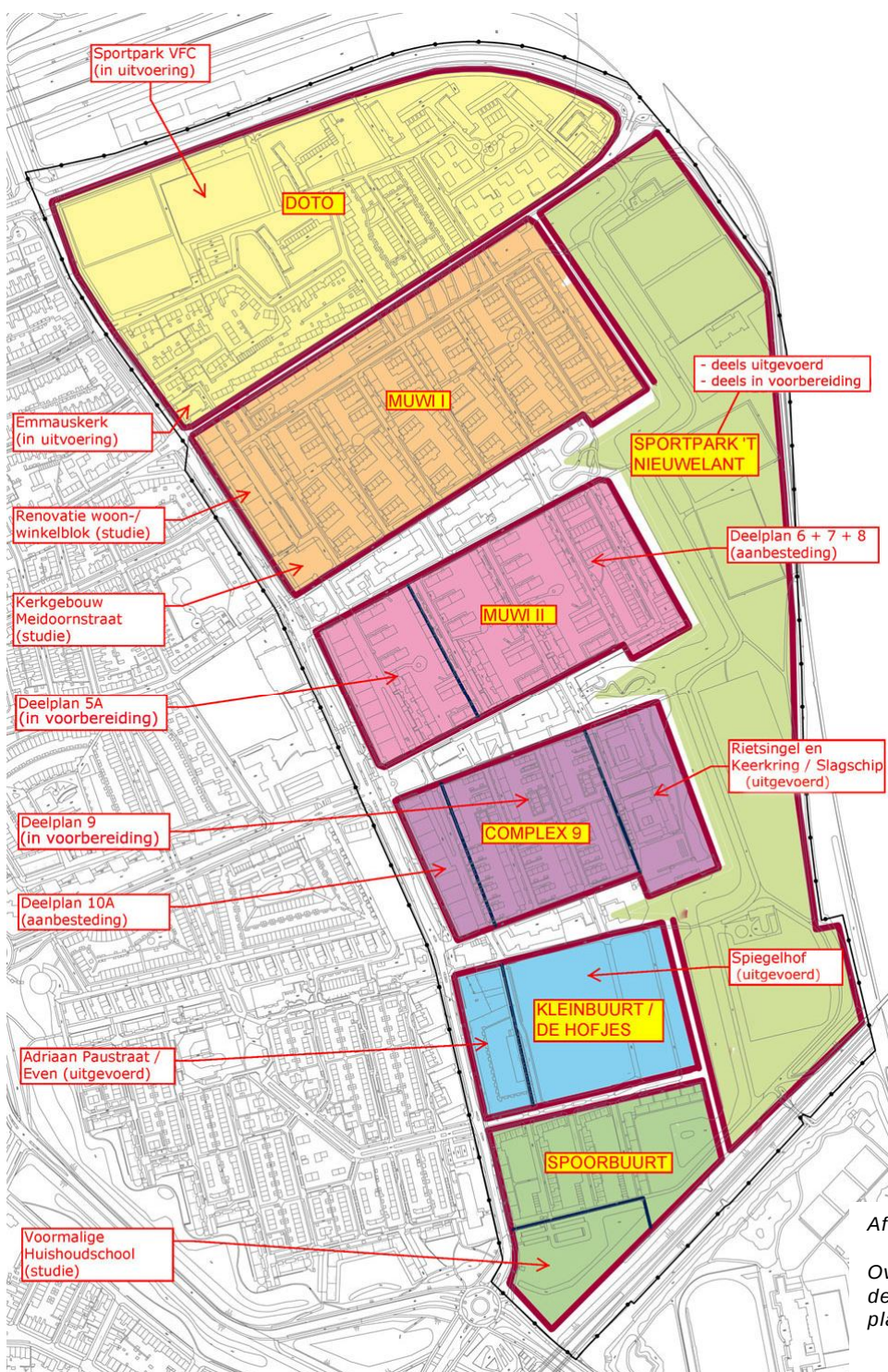
tussen de nieuwe woningen in Deelplannen 3 en 4 (Spiegelhof) en de sloop- en bouwactiviteiten in Deelplan 9 en dient verder ter vergroting van de woonkwaliteit en de leefbaarheid in de nieuwe buurt. In 2008 is dat voor Deelplan 2 (Rietsingel en Keerkring) gedaan door het Speeleiland aan te leggen als naar voren gehaald deel van de middelste wig.



5 DEELGEBIEDEN EN DEELPLANNEN

5.1 Inleiding

Het plangebied van Babberspolder-Oost bestaat uit zeven deelgebieden. In deze buurten worden al dan niet verschillende deelplannen/-projecten uitgevoerd. In onderstaande afbeelding is hiervan een overzicht weergegeven.



Afbeelding 21

Overzicht deelgebieden en deelplannen, inclusief planstatus

5.2 DOTO

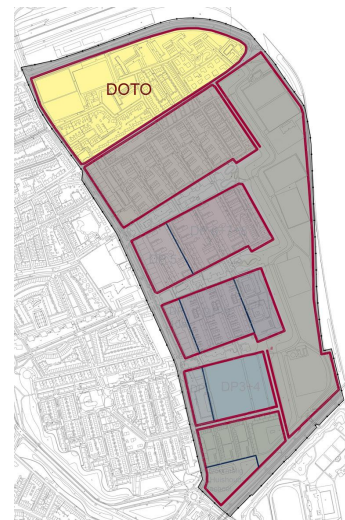
Inleiding

Dit deelgebied is gelegen tussen Burgemeester Heusdenlaan (noorden), Van Linden Van den Heuvelsingel (westen) en Kethelweg (zuiden). In dit deelgebied speelt geen grootschalige herstructurering. Met uitzondering van twee projecten wordt de huidige situatie in het bestemmingsplan geconsolideerd. Die twee projecten zijn de verbouwing van de Emmauskerk tot appartementencomplex en vernieuwing op het sportcomplex van voetbalvereniging VFC. Beide projecten zijn overigens inmiddels vergund en in uitvoering of voorbereiding.

Inventarisatie

Het deelgebied wijkt qua architectuur en verkavelingsprincipe af van de overige deelgebieden. De hoofdfunctie van het gebied is wonen. Er zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen aanwezig. Verder is er een sportcomplex aanwezig. In de oostelijke hoek van het deelgebied bevindt zich een hotel / motel.

Op enkele plaatsen wordt er in de huidige situatie op het eigen erf bij woningen geparkeerd, ook in de voortuin. In principe is hier destijds bewust voor gekozen en/of is hier een uitritvergunning voor verleend.



Afbeelding 22:
Deelgebied 1, DOTO

De Emmauskerk

De Emmauskerk is na de laatste dienst eind oktober 2008 verlaten door de Hervormde Gemeente. De kerk heeft geen monumentenstatus, maar wordt als 'beeldbepalend' aangemerkt. Het plan voorziet in de herbestemming van het kerkgebouw tot woongebouw waardoor het vrijwel in zijn bestaande vorm kan blijven bestaan. In de kerk zullen drie verdiepingen worden aangebracht waarmee 12 woningen kunnen worden gerealiseerd. Op de begane grond zullen verder twee multifunctionele ruimten worden ingericht die apart kunnen worden ontsloten.

Het sportcomplex voetbalvereniging VFC

Het sportcomplex wordt gemoderniseerd. Er komt een nieuw clubgebouw (kantine, kleedruimte en tribune) ongeveer ter plaatse van het bestaande gebouw, dat zal worden gesloopt. Daarnaast zullen er diverse, kleinere bouwactiviteiten plaatsvinden, zoals (ver)plaatsen van hekwerk e.d.

Aandachtspunten voor bestemmingsplan

Uitgangspunt voor dit deelgebied is het vastleggen van de bestaande functies en bebouwing. Concreet betekent dit dat voor de grondgebonden woningen een bestemming 'Wonen-1' wordt opgenomen, waarbij middels een bouwaanduiding is aangegeven om welk type bebouwing (vrijstaand, twee-aan-een, of aangebouwd) het gaat. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd.

Parkeren in de voortuin is mogelijk gemaakt in de bestemming Tuin, maar het toestaan van (nieuwe) parkeerplaatsen is in veel gevallen onwenselijk (zie paragraaf 4.4). De gemeente is om die reden zeer terughoudend om uitritvergunningen te verlenen.

Uit het meest recente verkeersonderzoek blijkt dat de parkeerdruk rondom de flats soms hoog tot zeer hoog is. Om desgewenst extra parkeerplaatsen te kunnen realiseren is in de nabijheid van deze complexen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied opgenomen.

Omdat de ruimtelijke effecten van gestapelde woningen afwijken van grondgebonden woningen en dit ook in de bouw- en gebruiksregels tot uiting komt, is voor de gestapelde woningen een specifieke bestemming 'Wonen-2' opgenomen.

Het sportcomplex van voetbalvereniging VFC wordt bestemd als 'Sport', waarbinnen overigens ook maatschappelijke functies in de vorm van kinderdagopvang mogelijk wordt gemaakt. De bebouwing moet binnen het 'bouwvlak' opgericht worden, waarbij het bouwvlak is afgestemd op het nieuwe clubgebouw.

De herbestemming van de Emmauskerk wordt middels de bestemming 'Gemengd-1' mogelijk gemaakt. Naast de multifunctionele ruimte op de begane grond (o.a. kleinschalige bedrijfsactiviteiten, dienstverlening, maatschappelijk, cultuur en ontspanning in de vorm van een atelier en creativiteitscentrum) wordt de functie wonen op de verdiepingen mogelijk gemaakt. Aangezien er op andere locaties in het plangebied binnen de bestemming 'Gemengd-1' ook functies als een dansschool en muziekschool, sportschool en/of fitnesscentrum mogelijk worden gemaakt, en dit bij de herbestemming nadrukkelijk niet de bedoeling is, wordt er een nadere aanduiding 'cultuur en ontspanning uitgesloten' opgenomen, die deze functies uitsluit.

Afbeelding 23: Verschillende soorten functies en bebouwingstypologieën in deelgebied 1 (DOTO)



Woningen in rij



Gestapelde woningen



Vrijstaande woningen in één laag



Emmauskerk



Hotel / motel



Voetbalvereniging

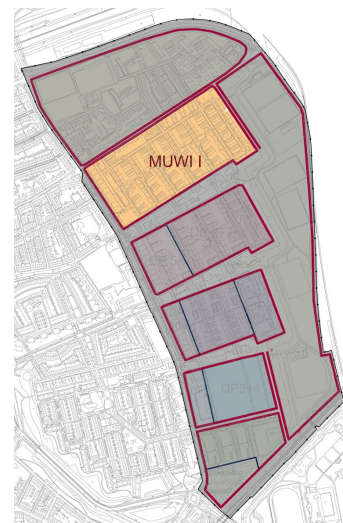
5.3 MUWI I

Inleiding

Dit deelgebied is gelegen tussen Kethelweg (noorden), Van Hogendorpstraat (westen), Meidoornstraat (zuiden) en Park 't Nieuwelant (oosten). In dit deelgebied speelt geen grootschalige herstructurering. De huidige situatie wordt in het bestemmingsplan geconsolideerd. De beoogde realisatie van het nieuwe winkelcentrum (zie paragraaf 5.4) heeft consequenties voor de aanwezige voorzieningen (winkels e.d.) in het zogenoemde Noordblok en de bestaande supermarkt (MCD).

Inventarisatie

Het deelgebied lijkt qua architectuur en verkavelingsprincipe op de overige deelgebieden (met uitzondering van DOTO). De hoofd functie van het gebied is wonen, in de vorm van grondgebonden en gestapelde woningen. Het grootste deel van de woningen is bezit van de woningcorporatie. Langs de Van Hogendorpstraat is een strook met voorzieningen aanwezig (in het zogeheten Noordblok plus het blok van de bestaande supermarkt). Aan de achterzijde van die blokken bevindt zich de R.K. kerk, evenals diverse andere functies, zoals kassen, een snackbar en een maatschappelijke voorziening (De Herman Frantsenhuizen, gezinsvervangende huizen voor mensen met een verstandelijke beperking).



Afbeelding 24:
Deelgebied 2, MUWI I

Afbeelding 25 Verschillende soorten functies en bebouwingstypologieën in deelgebied 2 (MUWI I)



Woningen boven voorzieningen



Gestapelde woningen in rij



Rijtje van 4 grondgebonden woningen



Woningen boven voorzieningen



Kerk



Achterzijde voorzieningsblok

**Locatie bestaande supermarkt**

Naast het noordblok is een supermarkt aanwezig (Van Hogendorpstraat 41/43). De eigenaar van deze supermarkt heeft in augustus 2006 schriftelijk te kennen gegeven op de huidige locatie te willen uitbreiden met de ruimte van de aanpalende kerk (290 m² bvo). De gemeente is toen verzocht om de bestemming van het kerkgebouw te wijzigen ten behoeve van de beoogde uitbreiding. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 12 december 2006 besloten het verzoek voor kennisgeving aan te nemen, aangezien de planvorming ten aanzien van het gewenste toekomstbeeld nog in het beginstadium was. Dit is bij brief van 27 december 2006 aan de verzoeker meegedeeld.

Op 11 januari 2007 is het kerkgebouw door de huidige eigenaar aangekocht. Door omstandigheden (zie paragraaf 1.1) heeft het lang geduurd voordat de gewenste duidelijkheid kon worden gegeven en de beoogde bestemmingswijziging kon worden bezien in relatie tot de integrale planontwikkeling. Na de brief van 12 december 2006 is er gedurende de looptijd van de ontwikkelingen rond de Van Hogendorpstraat op diverse momenten nog contact (mondeling danwel schriftelijk) geweest tussen gemeente, Waterweg Wonen en vertegenwoordigers van de supermarkt.

De uitbreidingswens was nog steeds aan de orde. De (eigenaar van de) bestaande supermarkt is in de gelegenheid gesteld om in aanmerking te komen voor de positie van de nieuwe supermarkt in het nieuwe winkelcentrum. Die onderhandelingen zijn inmiddels (positief) afgerond.

Op de locatie van de bestaande supermarkt zal nu een andere supermarkt kunnen komen. Ook op die huidige locatie kan in een uitbreidingsbehoefte worden voorzien. De toevoeging van een tweede supermarkt en uitbreiding van de bestaande supermarkt zijn namelijk meegenomen als onderzoeksvragen in het onderzoek naar de distributieve onderbouwing van de plannen voor de herontwikkeling van het winkelcentrum aan de Van Hogendorpstraat (zie paragraaf 5.4). Uit dat onderzoek komt naar voren dat toevoeging van een tweede supermarkt in het nieuwe winkelcentrum tot een maximum van 2.000 m² bvo en uitbreiding van de bestaande supermarkt mogelijk is. De uitbreiding op de huidige locatie is echter wel beperkt tot de maximale bruto vloeroppervlakte van het voormalige kerkgebouw (290 m² bvo) en slechts onder de voorwaarde van het kunnen realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

Aandachtspunten voor bestemmingsplan

Net als in het deelgebied DOTO staat in deelgebied MUWI I het vastleggen van de bestaande functies en bebouwing centraal.

Ook hier is een verdeling in de bestemming 'Wonen-1' (vrijstaand, twee-aan-een, of aangebouwd) en 'Wonen-2' (gestapelde woningen) aangehouden.

Van belang is tevens de afstemming tussen de tuin of het erf rondom de woningen en het openbaar gebied, en dan met name de bestemming 'Groen'. In het geldende bestemmingsplan is er geen tuin of erf rondom woningen vastgelegd.

In het voorliggende bestemmingsplan is dit wel gebeurd, aangezien er in de loop der jaren diverse wijzigingen zijn geweest voor wat betreft de situering en afmetingen van de tuinen van de eengezinswoningen, inclusief bijbehorende bebouwing (bijgebouwen). De tuinbestemming is zoveel mogelijk uniform gemaakt voor gelijkwaardige woonblokken, met inachtneming van bestaande uitbreidingen. Daar waar mogelijk is er echter voor gekozen de oorspronkelijke situatie te handhaven; dus zonder zijtuinen.

Ook de bestaande situatie van de bebouwing achter het 'Noordblok' staat centraal.

Dit betekent dat een zogenaamde maatbestemming wordt opgenomen voor de kassen (bestemming 'Bedrijf' met nadere aanduiding 'opslag') en de Herman Frantsenhuizen (bestemming 'Maatschappelijk' met de nadere aanduiding 'zorginstelling').



Het Noordblok zelf is binnen de bestemming 'Centrum' opgenomen, waarbinnen diverse functies mogelijk worden gemaakt, zoals dienstverlening, lichte horeca (zoals dagzaken, categorie 1), cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen en wonen (op de verdieping). Via de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is beoogd detailhandel allereerst in het winkelcentrum te realiseren. Detailhandel is in het Noordblok dan ook alleen toegestaan als er geen plek meer is in het winkelcentrum.

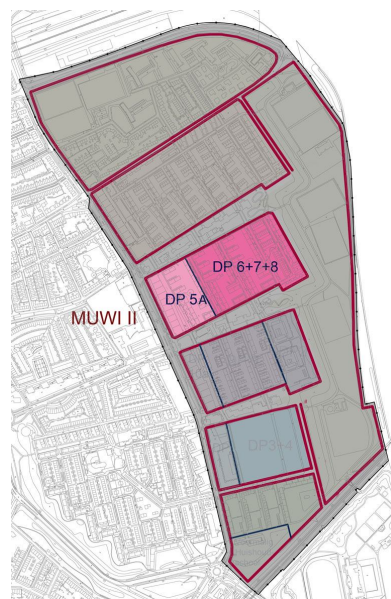
Daar waar horeca-activiteiten in een hogere categorie aanwezig zijn, zijn deze aangeduid. De Chinees aan de Van Hogendorpstraat (categorie 2) is hier een voorbeeld van.

Er is de mogelijkheid opgenomen om via afwijking horeca categorie 2 toe te staan (met uitzondering van logiesvertrekkers). Van belang hierbij is dat er volgens het horecabeleid plaats is voor beperkte restaurantmogelijkheden.

5.4 MUWI II – Deelplan 5a

Inleiding

Dit deelgebied is gelegen tussen Seringenstraat (noorden), Van Hogendorpstraat (westen), Sneeuwbalstraat (zuiden) en Magnoliastraat/Petuniastraat (oosten). Aan de oostzijde grenst het deelgebied verder aan deelplan 8. Deelplan 5a vormt samen met de deelplannen 6, 7 en 8 het woonveld MUWI II. Aan noord- en zuidzijde grenst het woonveld aan een groene wig. Langs de Van Hogendorpstraat ligt nu nog een deel van het huidige langgerekte wijkwinkelcentrum met daarachter gelegen woningen. Dit deelgebied wordt geherstructureerd waarbij wijkwinkelcentrum en woningen zullen worden vervangen door een nieuw, compact winkelcentrum en woningen.



Afbeelding 26:
Deelgebied 3, MUWI II - incl.
deelplannen 5a en 6-7-8

Het hernieuwde SPvE voor Deelplan 5a (BGSV, 12 januari 2011) is door het college op 15 februari 2011 vastgesteld. Het SPvE legt de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden vast en is de basis voor de verkaveling van deze gebieden.

De huidige plannen voor Deelplan 5a wijken af van het SPvE uit 2008. Dit bleek noodzakelijk, gelet op de huidige marktomstandigheden. Besloten is om het onderwijs- en welzijnsprogramma in zijn geheel te realiseren in Deelplan 10a. Hierdoor ontstaat er in Deelplan 5a meer ruimte voor woningbouw. Het SPvE vormt de basis voor het bestemmingsplan.

Programma

Zoals uit bijgaande tabel blijkt wordt in Deelplan 5A uitgegaan van 6.475 m² bvo winkels. Het grootste gedeelte van dit nieuwe winkelcentrum is gereserveerd voor de zittende ondernemers in het her te structureren bouwblok. Wel wordt uitgegaan van een (nieuwe) supermarkt van ca. 1.500 – 2.0000 m² bvo. In totaal zal er ca. 700 m² bvo detailhandel worden toegevoegd.

Deelplan	Programma	SPvE 5a (2008)	Nieuw SPvE 5a (2011)
Deelplan 5a	Winkels	5240 m ²	6475 m ² (bvo)
	(w.v. supermarkt)	(1500 m ²)	(1500 -2000 m ² , bvo)
	Wijk(informatie)-centrum	300 m ²	
	Binnenplein		Ca.1600 m ²
	Woningen	28 koop/huur 60 koop/huur	54 egw boven winkels 19 grondgeb. 52 appartem.
	Scholen	2295 m ²	
	Schoolpleinen	1008 m ²	
	Sportzaal		
	Kinderdagverblijf	600 m ²	
	Speelplaats KDV	260 m ²	
	BSO/Peuterspz.	100 m ²	
	Speelplaats BSO	45 m ²	

Tabel 4: Overzicht programma Deelplan 5A



Naast een nieuw winkelcentrum worden ook nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De precieze invulling verandert wellicht nog. Vooralsnog wordt uitgegaan van maximaal 137 woningen. Dit is ook als zodanig vastgelegd op de verbeelding. Het aantal beoogde appartementen bedraagt 64. Dit wijkt af van het (indicatieve) programma zoals opgenomen in het SPvE. Echter, wijzigingen in het programma kunnen niet worden doorgevoerd als dat (fysieke) gevolgen heeft voor het oplossen van de met dat gewijzigde programma samenhangende parkeerbalans binnen de beschikbare ruimte. Met andere woorden, de parkeernorm is leidend.

Distributieve onderbouwing herontwikkeling

Er is onderzoek gedaan naar de distributieve onderbouwing van de beoogde herontwikkeling van het winkelcentrum aan de Van Hogendorplaan (zie bijlage 4 van deze plantoelichting).⁷ Uit dat onderzoek blijkt dat het huidige winkelcentrum verouderd is en gedateerd is qua opzet. Daardoor is de positie van de Van Hogendorplaan ernstig verzwakt: het supermarktaanbod is beperkt in omvang en functie, het winkelcentrum functioneert matig en de koopkrachtbinding en -toevloeiing zijn laag. Vernieuwing, modernisering en een ruimtelijke en functionele herprofilering van het winkelcentrum zijn dan ook noodzakelijk. Door de beoogde herontwikkeling kunnen een nieuwe supermarkt en (in beperkte mate) andere ontbrekende functies, branches en formules worden toegevoegd. De herontwikkeling heeft een toevoeging van circa 700 m² bvo ten opzichte van de huidige omvang van het winkelcentrum tot gevolg. Door de herstructurering van Babberspolder-Oost zullen de bevolkingskenmerken van het verzorgingsgebied (momenteel een groot aandeel niet-westerse allochtonen en lagere inkomens) veranderen, waardoor er meer koopkracht in de wijk komt. Door de nieuwe opzet van het winkelcentrum en de bijbehorende parkeervoorzieningen ontstaat een krachtig concept, waardoor meer koopkracht naar de Van Hogendorplaan zal toevloeien. Deze elementen maken de netto toevoeging van circa 700 m² bvo distributief verantwoord.

Meer specifiek is onderzoek gedaan naar de onderbouwing van het toevoegen van een nieuwe supermarkt van 1.500 tot 2.000 m² bvo in het nieuwe winkelcentrum, alsook een eventuele uitbreiding van de bestaande supermarkt.

Zowel op basis van landelijke kengetallen, een benchmark als een distributieve berekening is een uitbreiding van het supermarktareaal aan de Van Hogendorplaan in de orde van grootte als voorzien in de plannen distributief verantwoord. De toevoeging van de nieuwe supermarkt als onderdeel van de herontwikkeling van het hele winkelcentrum heeft een aanzienlijke verbetering van de koopkrachtbinding en van de koopkrachttoevloeiing tot gevolg, overigens zonder noemenswaardige gevolgen voor het functioneren van de overige winkelveorzieningen in Vlaardingen.

De in het rapport geconstateerde marktruimte voor toevoeging van supermarktareaal aan de Van Hogendorplaan kan volgens het rapport zowel aangewend worden voor een combinatie van een volwaardige moderne full-service supermarkt (minimale omvang circa 1.600 m² bvo) met een discounter als voor twee full-service supermarkten. Beide combinaties komen in den lande frequent voor. Er is aan de Van Hogendorplaan echter onvoldoende marktruimte voor twee volwaardige, moderne full-service supermarkten (minimale omvang circa 1.600 m² bvo).

De marktruimte voor toevoeging van supermarktareaal aan de Van Hogendorplaan is verder zodanig, dat een uitbreiding van de bestaande supermarkt met maximaal circa 290 m² bvo tot de mogelijkheden behoort. Een grotere uitbreiding is fysiek niet inpasbaar. Met een maximale oppervlakte van 1.453 m² bvo wordt deze niet beschouwd als een volwaardige, moderne full-service supermarkt.

⁷ *Distributieve onderbouwing herontwikkeling V. Hogendorplaan; Bureau Stedelijke Planning te Amsterdam, maart 2011*



Stedenbouwkundige uitgangspunten

Samenhang met de andere boekensteunen aan de Van Hogendorplaan

De bouwblokken (boekensteunen) aan de Van Hogendorplaan vormen een reeks die de rand van de Babberspolder-Oost markeert. In de opbouw van het volume zijn de gebouwen familie van elkaar, hoewel ze qua architectonische uitwerking kunnen verschillen. Tussen de blokken bestaat samenhang in ritme, schaal en volume.

Samenhang met het achterliggende woonveld

In het oorspronkelijke plan van Van Tijen is ieder woonveld ontworpen door één architect. Dit levert een grote samenhang binnen een woonveld op; de woonvelden hebben ensemblekwaliteit. De blokken aan de Van Hogendorplaan vormen de begrenzingen (boekensteunen) van de woonvelden. Bij het ontwerp moet de samenhang met de achterliggende woonvelden worden behouden/aangebracht.

Bouvvolumes

Het bouwvolume bestaat uit een hogere wand langs de Van Hogendorplaan. Elk bouwvolume heeft een hoogteaccent, bijvoorbeeld in de vorm van een toren. Dit hoogteaccent markeert de kop van de groene wig; de staart van de wig wordt op vergelijkbare wijze gemarkeerd met een 'slagschip'. Met de hoogteaccenten wordt het zwaartepunt van het centrum benadrukt. Elk hoogteaccent staat in een zichtlijn vanaf de Van Hogendorplaan.

In elk deelplan moet een overgang gemaakt worden van de grote schaal aan de Van Hogendorplaan naar de schaal en het ritme van het achterliggende woongebied. De lengte van het blok moet worden opgedeeld in herkenbare eenheden. Dit kan door middel van plastiek, hoogteverschillen of gevelindeling. Het hoogteaccent van een blok ligt telkens aan de noordzijde van de boekensteunen.

De boekensteunen vormen bovendien de beëindiging van de speelstrip, een lange lijn door het aangrenzende woonveld. Ter hoogte van een boekensteun moet de speelstrip op een bijzondere manier beëindigd worden door een architectonische verbijzondering in de gevel of een doorzicht naar een binnenterrein of door aansluiting van de speelstrip op een (school)plein.

Alzijdige oriëntatie

Uitgangspunt is dat de bouwblokken alzijdig worden georiënteerd, om het straatbeeld zo aangenaam en levendig mogelijk te maken. Dit betekent dat in principe aan alle buitenzijden entrees en ramen zitten en blinde gevels bij voorkeur niet voorkomen. In Deelplan 5a betekent dit dat er een inpandige laad- en losstraat is en dat de 'achterzijde' van het winkelblok wordt afgezoomd met woningen en overige functies. Openingen van het winkelcentrum in deze achterzijde (vluchtwegen, extra deuren voor laden en lossen) worden bij voorkeur vormgegeven in samenhang met de woningen.

Vijfde gevel

Bij de uitwerking dient aandacht besteed te worden aan de vormgeving van de daktuin die ontstaat op niveau +1 (op het dak van de winkels en de inpandige laad- & losstraat) in het zicht van de woningen in het appartementengebouw. Deze ruimte bepaalt in belangrijke mate de kwaliteit van de woonomgeving van de omliggende woningen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bebouwingstypologie

- De bouwblokken bestaan uit winkels met op het dak eengezinswoningen, een blok grondgebonden woningen op maaiveld en een appartementengebouw.



- Hoogteaccenten staan op de aangegeven posities in de figuur met stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie afbeelding 27). Daarbij wordt opgemerkt dat in de navolgende tekstpassages op sommige aspecten afgeweken wordt van de genoemde figuur. De tekst is in deze leidend, de figuur zal in het vervolgproces daarop worden aangepast.

Bouwhoogtes⁸

- De maximale hoogte aan de Van Hogendorplaan is 5 lagen (maximaal 17,5 m). De minimale hoogte is 3 lagen (minimaal 10,5 m).
- De maximale hoogte aan de achterzijde, grenzend aan het woonveld, is 4 lagen (maximaal 14,5 m). De minimale hoogte is 3 lagen (minimaal 9 m). Deze minimale hoogte is overigens alleen van toepassing als er woningen bovenop de winkellaag (begane grond) worden gebouwd. De minimale hoogte van 9 m is overigens in afwijking van het SPvE dat hierop nog zal worden aangepast.
- De maximale hoogte van de toren is 10 lagen (maximaal 33 m). De minimale hoogte is 8 lagen (minimaal 25,5 m).

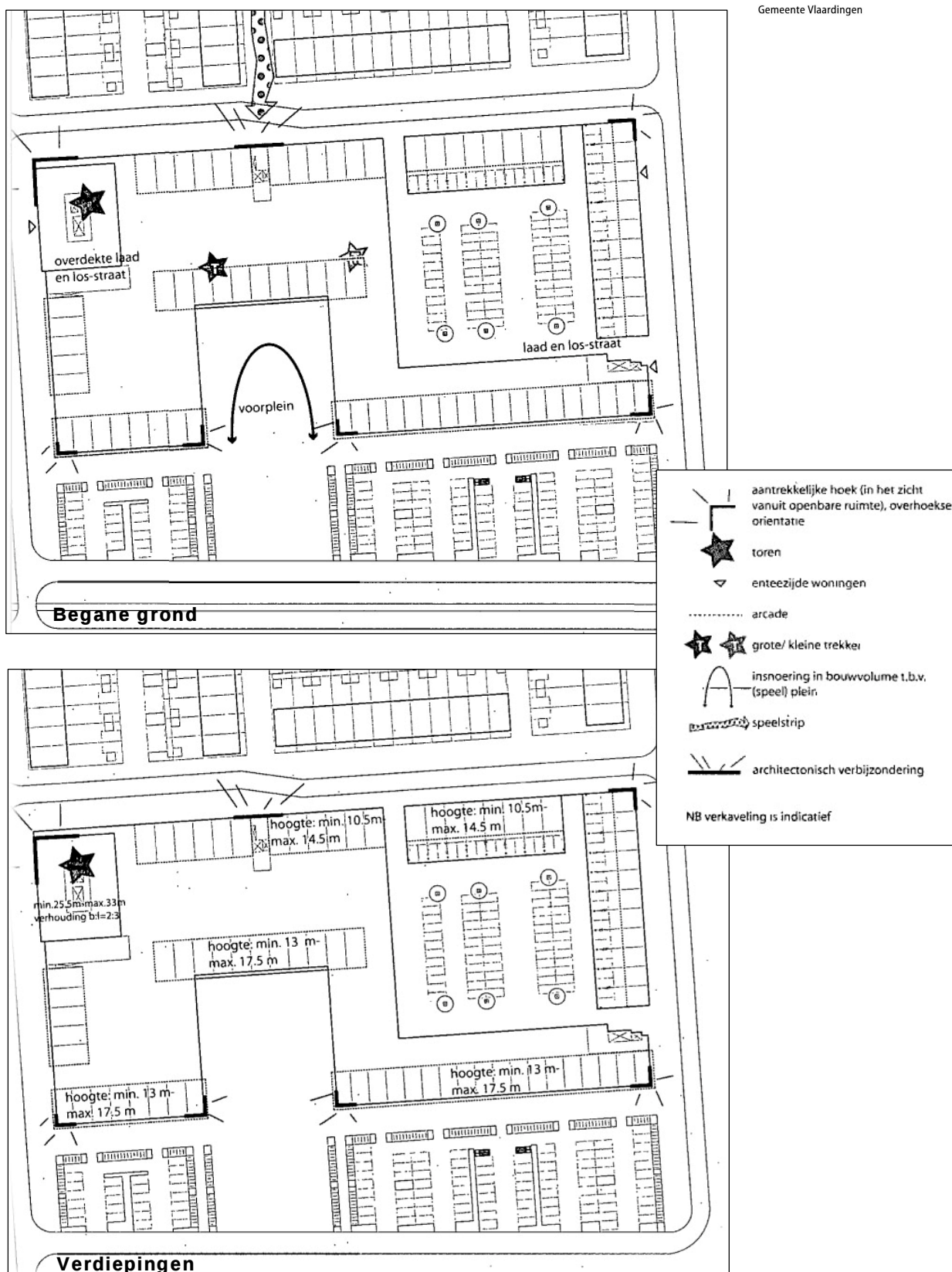
Geleding hoofdobbouw

- Aan de Van Hogendorplaan vormt de bebouwing zoveel mogelijk een aaneengesloten wand. Aan de achterzijde zijn de gebouwen geled en kan het opgedeeld zijn in kleinere eenheden.
- De toren heeft een oppervlakte per laag van circa 600 m²; De zogenaamde 'footprint' van de toren is ca. 28 x 22 (verhouding lengte:breedte). Dit betekent dat de lengte circa 1,3 maal de breedte is. Het front aan de Van Hogendorplaan is smaller dan de zijde langs de wiggen.
- De toren wordt met enige zelfstandigheid vormgegeven ten opzichte van het bouwblok waarin het is gesitueerd.

Geleding gevel

- Er is een gelaagde gevel. Dit kan door middel van plastic, hoogteverschillen en de gevelindeling.
- Balkons mogen maximaal 2 m uitsteken boven de openbare ruimte. De balkons zijn te beschouwen als toevoegingen aan de gevel; hun breedte bedraagt circa 50% van de totale gevelbreedte van de woning. Dit geldt alleen aan de zijden die grenzen aan het openbare gebied.

⁸ Bij het berekenen van de bouwhoogtes is voor deelplan 5a uitgegaan van een minimale hoogte van de begane grondlaag van 4,5 m en een maximale hoogte van 5,5 m. Voor de woonlagen wordt 3 m hoogte aangehouden.



Afbeelding 27*: Stedenbouwkundige randvoorwaarden Deelplan 5a
(Bron: BGSV)

* Overigens zal de aangeduide hoogte van 10,5 meter worden aangepast in 9 meter



Verkavelingsopzet

Winkelcentrum

In de voorliggende plannen wordt uitgegaan van een compact winkelcentrum, waarbij de winkels zijn georiënteerd op de winkelstoep aan de buitenzijde. Hoekpanden zijn daarbij tweezijdig georiënteerd.

Om blinde gevels te voorkomen zijn de technische ruimten voor winkels en woningen, evenals de fietsenbergingen voor de woningen, zoveel mogelijk inpandig gesitueerd. Doel is een levendige en aantrekkelijke plint.

Woongebouwen

In deelplan 5a komen op het dak van de winkels woningen. Daar waar geen winkels zijn, zijn grondgebonden woningen gesitueerd. Een toren vormt het ruimtelijke accent van het bouwblok. Deze is gesitueerd aan de noordzijde, ter hoogte van de wig.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting auto's

Het hele gebied van Babberspolder-Oost wordt verblijfsgebied met erftoegangswegen. Voor het autoverkeer is er via de Seringenstraat een aansluiting op de Van Hogendorplaan, de gebiedsontsluitingsweg.

Er is een 'knip' tussen de ventwegen ter hoogte van de Sneeuwbalstraat / Rotterdamseweg. Het weren van doorgaand autoverkeer over de ventweg komt de veiligheid rondom het winkelcentrum en de scholen (in aangrenzend deelplan 10a) ten goede.

Het parkeerterrein in het binnengebied van deelplan 5a wordt voor laden en lossen ontsloten vanaf Sneeuwbalstraat. Voor 'bewoners parkeren' is ontsluiting mogelijk vanaf de Petuniastraat, gelegen tussen deelplan 5a en het aangrenzende woonveld (deelplannen 6, 7 en 8), die overigens iets in westelijke richting wordt verlegd en opnieuw wordt ingericht.

Laden en lossen

Voor het laden en lossen van het winkelcentrum wordt onderscheid gemaakt in de grotere winkels (dagelijkse bevoorrading, grotere vrachtauto's) en de kleinere winkeleenheden (wekelijkse bevoorrading, kleinere vrachtauto's of bestelauto's). De grotere winkels, in ieder geval de supermarkt, worden verbonden met een overkapte laad- en losstraat. De bevoorrading van deze winkels speelt zich dus binnen het bouwvolume af, zonder overlast voor naastgelegen bebouwing. Zoals reeds genoemd is de laad- en losstraat via de Seringenstraat bereikbaar.

Fietsers en voetgangers

Langs de Van Hogendorplaan ligt een vrijliggend fietspad. In de wijk zelf wordt op straat gefietst (verblijfsgebied). Ter hoogte van de Rotterdamseweg is een oversteekplaats voor fietsers en voetgangers, zodat het westelijke deel van de Babberspolder op een veilige manier verbonden wordt met het winkelcentrum, de onderwijs- en welzijnsvoorzieningen, de woonvelden, Park 't Nieuwelant en de wig in het oostelijke deel.

Fietsen stallen

Het stallen van fietsen vindt in Deelplan 5a zoveel mogelijk in de nabijheid van de winkelentrees plaats. Voor het stallen van fietsen voor de winkels wordt een deel van de winkelstoep gereserveerd. Ook kan in compacte vorm in de noordelijke wig een plek komen om fietsen te stallen. Uitgangspunt is dat voetgangers geen hinder ondervinden van gestalde fietsen. De appartementengebouwen en de grondgebonden woningen krijgen een inpandige fietsenberging op de begane grond. Een alternatief hiervoor is het stallen van fietsen op te lossen in de berging van de woningen.



Parkeren

Zoals reeds in paragraaf 4.4 is genoemd, geldt er voor deelplan 5A een parkeerbalans op basis van maatwerk volgens de gemeentelijke parkeernota, mede gezien de functiemenging in dit deelplan. Dit is op 15 februari 2011 door het college van B&W als zodanig vastgesteld.

Voor het parkeren in deelplan 5A wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,6 en 1,4 parkeerplaats per woning, afhankelijk van de woningtypologie.

Voor winkels wordt uitgegaan van 2,5 pp/100 m².

Uitgangspunt is dat minimaal één parkeerplaats per woning op uit te geven terrein, in de nabijheid van de woning wordt gerealiseerd. De resterende (bezoekers)parkeerplaatsen, kunnen worden gerealiseerd in het openbare gebied.

Aan de zijde van de Van Hogendorpstraat wordt een plein gerealiseerd, die deels ingericht wordt als parkeerplaats.

Uit diverse parkeerbalansvarianten blijkt dat voldaan kan worden aan het minimaal benodigd aantal parkeerplaatsen binnen het gebied.

Opgemerkt wordt dat het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van het definitieve programma.

Openbaar gebied

Winkelplein

Het winkelplein moet het visitekaartje van het winkelcentrum worden. Het plein wordt, zoals reeds aangegeven, benut als parkeerterrein voor de bezoekers van de winkels én als verblijfsgebied. Dit betekent dat bij de inrichting gebruik wordt gemaakt van hoogwaardige materialen.

Op het parkeergedeelte wordt minimaal 10% van de oppervlakte van het terrein gereserveerd voor een groene invulling, zoals bomen, hagen en dergelijke. Ter hoogte van het winkelplein zou een duidelijke en prominente halte voor openbaar vervoer kunnen worden ingepast. Het inpassen van een halte voor het openbaar vervoer is overigens geen bevoegdheid van de gemeente Vlaardingen, maar van de Stadsregio Rotterdam.

Winkelstoep

Voor de winkels loopt een brede stoep van ca. 10 m. Volgens vigerend beleid is de stoep gezoneerd; in een zone grenzend aan de gevel kunnen winkeliers hun uitstallingen plaatsen, aan de rand bij de parkeerplaats kunnen fietsen worden gestald en in de zone daartussen kunnen voetgangers onbelemmerd lopen. Door het winkelplein en de winkelstoep eenzelfde inrichting (tapijt) te geven, ontstaat er één 'winkelvloer' als verbijzondering binnen de structuur van Babberspolder-Oost.

Beëindiging speelstrip

De bouwblokken van deelplan 5a beëindigen de speelstrip (de lange lijn door het aangrenzende woonveld). Ter hoogte van deelplan 5a moet de speelstrip op een bijzondere manier beëindigd worden door een architectonische verbijzondering in de gevel of door een doorzicht naar het binnenterrein.



Afbeelding 28: Schetsplannen/ impressies Deelplan 5a

Boven: Concept VO bouwplan *

Onder: gevelaanzicht vanaf het plein

Bron: Klunder Architecten

* De aangegeven parkeerplaatsen moeten als indicatief worden beschouwd. Parkeren op het voorplein tegenover het binnenplein is vooralsnog niet aan de orde.



FUNCTIES

- Wonen
- Winkels
- Winkelgalerij
- Laad en losstraat
- Wonen/ Winkels/ Overig
- Scholen/ BSO/ Sportzaal/ Kinderdagverblijf
- Schoolplein

Afbeelding 29: Verkavelingsopzet en functies Deelplan 5a

Boven: begane grondlaag
Onder: verdiepingen



Aandachtspunten voor bestemmingsplan

Het nieuwe winkelcentrum, in combinatie met de woningbouwontwikkeling, is binnen de bestemming 'Centrum' mogelijk gemaakt. Naast detailhandel en wonen worden ook dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning (o.a. ateliers, musea, muziek- en dansscholen, creativiteitscentra) en horeca van categorie 1 mogelijk gemaakt. Er is de mogelijkheid opgenomen om via afwijking horeca categorie 2 toe te staan (met uitzondering van logiesvertrekkers). Van belang hierbij is dat er volgens het horecabeleid plaats is voor beperkte restaurantmogelijkheden.

Het winkelcentrum is uitsluitend op de begane grond toegestaan en de functie wonen uitsluitend daarboven, op de verdiepingen. Daar waar geen winkels (en andere functies) worden beoogd, zijn tevens grondgebonden woningen toegestaan. Hiervoor is de aanduiding 'wonen' (w) opgenomen.

Op de verbeelding zijn de randvoorwaarden voor de nieuwe bebouwing aangeduid in de vorm van de minimale en maximale bouwhoogtes en het maximum aantal woningen.

Uitwerking

Een eerste uitwerking van de beoogde planontwikkeling is in afbeelding 28 en afbeelding 29 weergegeven. Nogmaals wordt benadrukt dat de getoonde figuren geen eindsituatie betreffen en aan verandering onderhevig kunnen zijn. De beoogde ontwikkeling past wel binnen de (ruimtelijke kaders) die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

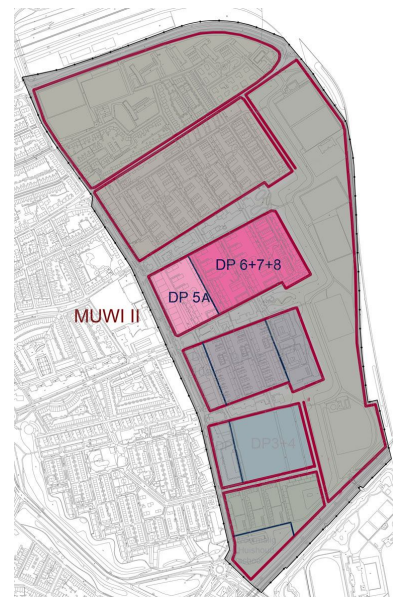
5.5 MUWI II – Deelplannen 6+7+8

Inleiding

De Deelplannen 6+7+8 liggen ten oosten van de nieuw te bouwen winkels aan de Van Hogendorpstraat (Deelplan 5a). Voor de Deelplannen 6 tot en met 9 is een SPvE opgesteld en door het college vastgesteld op 15 februari 2011. Het SPvE legt de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden vast en is de basis voor de verkaveling van deze gebieden. Dit is inmiddels uitgewerkt in een verkavelingsopzet. De verkavelingsopzet zal gefaseerd worden uitgewerkt in diverse bouwplannen.

Programma

- De invulling van het precieze woonprogramma is nog flexibel.
- Het totale aantal woningen mag niet minder zijn 340. Dit betreft het totaal aantal woningen in deelplan 6 t/m 9. In het SPvE wordt uitgegaan van 219 woningen voor deelplan 6+7+8.
- Het totale aantal sociale huur woningen mag niet meer zijn dan 100.
- Minimaal 80% van de sociale huurwoningen dient grondgebonden te zijn.
- Het totale aantal appartementen bedraagt minimaal 54 in het slagschip in de wig.
- De bestaande 21 eengezinswoningen aan de Salviasstraat in Deelplan 6 blijven gehandhaafd (in tegenstelling tot wat in afbeelding 31 is weergegeven).



Afbeelding 30:
Deelgebied 3, MUWI II- incl.
deelplannen 5A en 6-7-8

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bebouwingstypologie

- Laagbouwwoningen, die zo te schakelen zijn dat ze in een orthogonaal stelsel verkaveld kunnen worden.
- Hoogteaccenten: het slagschip staat op de aangegeven positie, in de zichtlijn vanaf de van Hogendorpstraat, ter hoogte van deelplan 6.

Bouwhoogtes

- De minimale hoogte aan Park 't Nieuwelant is 3 lagen (minimaal 9 m), waarvan de eerste laag een extra verdiepingshoogte heeft of op 1 m boven de reguliere maaiveldhoogte is gesitueerd.
- De maximale hoogte aan de singel langs Park 't Nieuwelant is 5 lagen (maximaal 16 m).
- De hoogte van de bebouwing langs de wiggen is minimaal 3 bouwlagen (9 m) en maximaal 4 lagen (12 m).
- De hoogte van de bebouwing langs de woonstraten is minimaal 2 bouwlagen (6 m), exclusief eventuele kap.
- De hoogte van de bebouwing in het binnengebied van de deelplannen is 1 tot 3 lagen (maximaal 12 m, inclusief kap).
- Het slagschip heeft een getrapte opbouw in hoogte: van west naar oost, verlopend van 6 naar 10 bouwlagen (minimaal 20 m en maximaal 32 m).



Oriëntatie

- De bebouwing langs de randen van de woonvelden en langs de woonstraten is met de voorzijde naar respectievelijk de wiggen, Park 't Nieuwelant en de woonstraten georiënteerd.
- Alle woningen zijn georiënteerd op en hebben een voordeur aan de openbare ruimte (via voor- en zijtuinen).
- Vanuit elk woonveld is er vanuit de centraal gelegen speelstrip een doorgaande loop/zichtlijn in noord-zuidrichting, die de aan weerszijden gelegen wiggen onderling verbindt.
- Vanuit elk woonveld zijn er doorzichten naar de aangrenzende wig: twee vanuit de noordelijke helft van het woonveld en twee vanuit de zuidelijke helft.

Geleding randen

- In de aan Park 't Nieuwelant grenzende bebouwingsstrook wordt de doorgang ter hoogte van de speelstrip en de uiteinden van de strook ruimtelijk gearticuleerd door hoogteverschil, plasticiteit in de gevelopbouw en/of door rooilijnverspringing.
- Langs de wiggen wordt een ritmische geleding toegepast. Middelen zijn hoogteverschillen, plasticiteit in de gevels en rooilijnverspringingen.

Geleding bebouwing

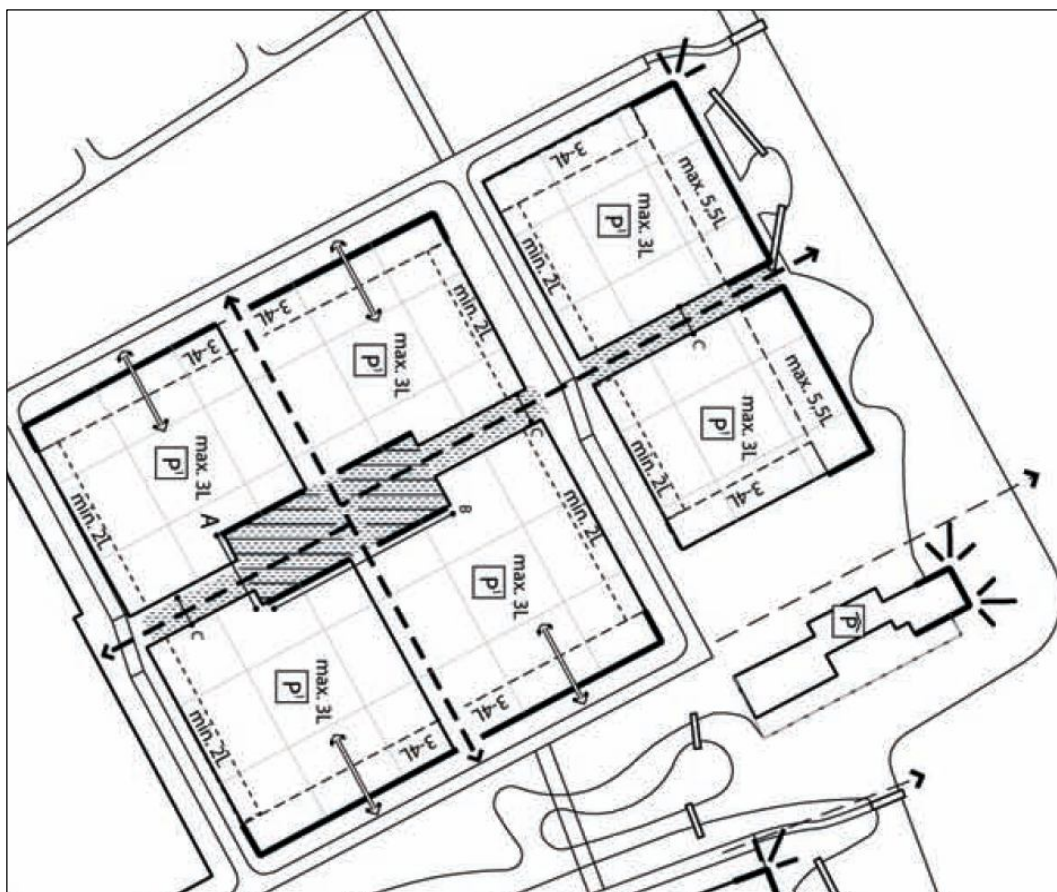
- Een aantal gebouwen heeft bij voorkeur een overhoekse oriëntatie en een aantal gebouwen heeft de hoofdoriëntatie vanaf de 'zijgevel'. Voor alle zijgevels die grenzen aan openbaar gebied geldt dat ze op de begane grond zijn voorzien van raamopeningen en/of de hoofdentree tot de woning. Deze staan aangegeven op de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart.

Speelstrip

- Elk woonveld heeft een centraal gelegen speelstrip, gesitueerd in oost-westrichting; onderdeel van de speelstrip is een ruimte van minimaal 20 m bij 40 m, die in te richten is als speelvoorziening.
- De speelstrip is over de gehele lengte autovrij (wordt twee maal gekruist door de noord-zuid woonstraten in het woonveld). De speelstrip heeft een minimale breedte van 10 m.

Relatie bebouwing – buitenruimte

- Aan de voorzijde worden voortuinen of privacystroken gerealiseerd, erfafscheiding wordt ontworpen en bestaat uit gebouwde elementen. De erfafscheidingen zijn minimaal 0,5 m hoog.
- De achtertuinen grenzen aan collectieve ruimten, zoals parkeerpleintjes of speelplekken, worden van een gebouwde erfafscheiding gemaakt met een minimale hoogte van 1,80 m.
- Aan de zijkanten grenzend aan het openbaar gebied geldt dezelfde regel ter hoogte van de zijgevel van de woningen als bij de voortuinen. Ter hoogte van de tuin geldt hetzelfde uitgangspunt als voor de afscheiding aan de achtertuin.



Afbeelding 31: Stedenbouwkundige randvoorwaarden Deelpannen 6+7+8 (SPvE 6 t/m 9)



Afbeelding 32: Verkavelingsopzet deelplannen 6+7+8



Verkavelingsopzet

In afbeelding 32 is een eerste verkavelingsopzet voor het deelplan 6-7-8 weergegeven. Nadrukkelijk wordt aangegeven dat dit geen definitieve verkaveling van het woonveld betreft.

Het woonveld bestaat uitsluitend uit grondgebonden woningen aan de rand van het woongebied en langs de woonstraten. In de nu voorliggende plannen wordt uitgegaan van circa 200 woningen, waaronder de 21 bestaande (te handhaven) woningen.

De voorzijde van de woningen is naar respectievelijk de groene wiggen, Park 't Nieuwelant of de woonstraten en het middengebied georiënteerd. De achtertuinen van de woningen grenzen aan collectieve ruimten die als parkeerpleintjes ingericht kunnen worden.

Elk deelplan bestaat diverse woonclusters die door middel van een zogenaamde speelstrip met elkaar verbonden zijn. Deze speelstrip ligt centraal in het woonveld en is over de gehele lengte autovrij. Op de overgang tussen deelplan 7 en 8 is een ruimte van ruim 30 bij 40 meter gereserveerd die als speelvoorziening ingericht kan worden. Wel wordt de speelstrip onderbroken door de noord-zuid gerichte woonstraten, i.c. de Salviasstraat. Het slagschip bestaat uit appartementen.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting auto's

De hoofdontsluiting van het woonveld (deelplan 6-7-8) voor het gemotoriseerde verkeer vindt in oost-westelijke richting plaats via een tweetal bestaande wegen die parallel aan de groene wiggen lopen. Het betreft de Sneeuwbalstraat en Seringenstraat die in verbinding staan met de Van Hogendorpstraat, de gebiedsontsluitingsweg.

In noord-zuidelijke richting wordt het woongebied ontsloten via de Petuniastraat, gelegen tussen het beoogde woonveld en het aangrenzende deelplan 5a (centrumvoorzieningen) en de Salviasstraat.

Overigens zijn in het woonveld (deelgebied 7 en 8) diverse woonclusters beoogd die, voor de auto, niet met elkaar in verbinding staan.

Fietsers en voetgangers

Langs de Van Hogendorpstraat ligt een vrijliggend fietspad. In de wijk zelf wordt op straat gefietst (verblijfsgebied). Ter hoogte van de Rotterdamseweg is een oversteekplaats voor fietsers en voetgangers, zodat het westelijke deel van de Babberspolder op een veilige manier verbonden wordt met het winkelcentrum, de onderwijs- en welzijnsvoorzieningen, Park 't Nieuwelant, de wiggen en de woonvelden in het oostelijke deel.

Parkeren

Voor het parkeren wordt de voor Babberspolder-Oost vastgestelde parkeernorm gehanteerd (zie paragraaf 4.4). Het parkeren voor de woningen vindt voor het grootste gedeelte plaats op uitgegeven terrein, in de nabijheid van de woning: één parkeerplaats per woning. De resterende parkeernorm wordt gerealiseerd in het openbare gebied, langs straten langs de groene wiggen en de woonstraten in noord-zuidrichting. Randvoorwaarden voor de inrichting van de straten langs de groene wiggen is dat het parkeren alleen aan de bebouwde zijde plaatsvindt. Bij het slagschip wordt een parkeergarage onder het gebouw gerealiseerd ten behoeve van bewonersparkeren.

Openbaar gebied

De westzijde van Deelplan 8 wordt begrensd door de Petuniastraat. Deze straat wordt verlegd en opnieuw ingericht tot woonstraat. De Salviasstraat blijft ongeveer op de huidige plek liggen; deze wordt opnieuw ingericht tot woonstraat tussen Deelplannen 6 en 7. Ook



de straten langs de wiggen, die tussen de woonvelden liggen blijven ongeveer op hun huidige plek liggen en worden opnieuw ingericht.

Aandachtspunten voor bestemmingsplan

De verkavelingsopzet zal niet worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Gelet op de huidige marktomstandigheden is er immers behoefte aan de nodige flexibiliteit. Er zal daarom een globaal uit te werken woonbestemming worden opgenomen (bestemming 'Wonen – Uit te werken -1' voor de grondgeboden woningen), waarbinnen de mogelijkheid bestaat om een andere invulling van de diverse woonclusters, als onderdeel van het woonveld, te realiseren. Wel zijn een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden in de verbeelding en regels vastgelegd, zoals de maximale bouwhoogten, de parkeernorm en het minimaal aantal vierkante meters groen. Het zogenaamde slagschip is daarbij binnen de bestemming 'Wonen – Uit te werken -2' opgenomen.

Bovendien is de ontsluiting van het woonveld middels de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' vastgelegd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er op basis van de bestemming 'Wonen – Uit te werken -1' en 'Wonen – Uit te werken -2' nog geen omgevingsvergunningen (o.a. bouwvergunning) kunnen worden verleend. Hiervoor moet eerst in een zogenaamd uitwerkingsplan een definitieve bestemming voor het gebied worden vastgelegd.

De te behouden bestaande woningen aan de Salvياstraat en Seringenstraat, alsmede het aangrenzende groengebied, worden conform de bestaande situatie binnen respectievelijk de bestemming 'Wonen' en 'Groen' opgenomen.

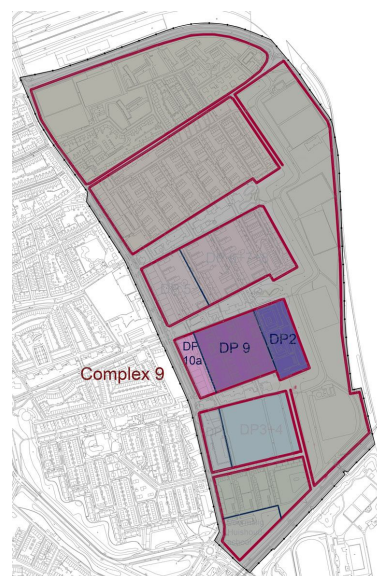
5.6 Complex 9 – Deelplan 10a

Inleiding

Deelplan 10a grenst aan Deelplan 9. Aan noord- en zuidzijde grenst dit deelplan aan een groene wig. Ten westen van het deelplan ligt de Van Hogendorpstraat. Ter plaatse van Deelplan 10a is momenteel het zuidelijke woon-/winkelblok (zuidblok) gesitueerd. De oostzijde van Deelplan 10a wordt begrensd door de Adriaan Pauwstraat. Deze straat wordt verlegd en opnieuw ingericht tot woonstraten.

Het SPvE legt de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden vast en is de basis voor de verkaveling van deze gebieden. De huidige plannen voor Deelplan 10a wijken af van het SPvE. Dit bleek noodzakelijk, gelet op de huidige marktomstandigheden. Eveneens in afwijking van het SPvE is besloten om het onderwijs- en welzijnsprogramma in zijn geheel te realiseren in Deelplan 10a.

Dit heeft geresulteerd in een nieuw SPvE voor Deelplan 10a dat door het college op 15 februari 2011 is vastgesteld en de basis vormt voor het bestemmingsplan.



Afbeelding 33:
Deelgebied 4, Complex 9 - incl.
deelplannen 2, 9 en 10A

Programma

Gezien het feit dat in de voorliggende plannen er van uitgegaan wordt om de onderwijs- en welzijnsprogramma's te clusteren in Deelplan 10a, betekent dit een aanzienlijke vergroting van het aantal vierkante meters in dit deelgebied ten behoeve van deze functies ten opzichte van het plan uit 2008 (zie tabel 4).

Daarbij is het programma nog indicatief. Wijzigingen in het programma kunnen niet worden doorgevoerd als dat (fysieke) gevolgen heeft voor het oplossen van de met dat gewijzigde programma samenhangende parkeerbalans binnen de beschikbare ruimte.

Deelplan	Programma	SPvE 10a (2008)	Nieuw SPvE 10a (2011)
Deelplan 10a	Woningen	28 koop/huur 57 koop/huur	42 appartementen
	Scholen (bvo)	2870 m ²	5165 m ²
	Schoolpleinen(bvo)	1176 m ²	2184 m ²
	Sportzaal (bvo)	1400 m ²	1400 m ²
	Kinderdagverblijf (bvo)		600 m ²
	Speelplaats KDV (bvo)		260 m ²
	BSO/Peuterspz. (bvo)	300 m ²	400 (in toren)
	Speelplaats BSO (bvo)	135 m ²	180 m ²
	Wijkinformatiepunt (bvo)		300 m ² *

Tabel 5: Programma Deelplan 10a

* Het college van B&W heeft eind maart besloten het beoogde wijkinformatiepunt op te heffen

Stedenbouwkundige randvoorwaarden Bebouwingstypologie



- Deelplan 10a bestaat uit een bebouwingscluster waarin de onderwijs- en welzijnsvoorzieningen worden aangebracht, en een appartementengebouw.
- Hoogteaccenten staan op de aangegeven posities in de figuur met stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie afbeelding 34).
Daarbij wordt opgemerkt dat in de navolgende tekstpassages op sommige aspecten afgeweken wordt van de genoemde figuur. De tekst is in deze leidend, de figuur zal in het vervolgproces daarop worden aangepast.

Bouwhoogtes⁹

- De maximale hoogte aan zowel de Van Hogendorplaan, alsook grenzend aan het woonveld van deelplan 9, is 4 lagen (maximaal 14,5 m). De minimale hoogte is 3 lagen (maximaal 10,5 m).
- De maximale hoogte van de toren in Deelplan 10a is 10 bouwlagen (maximaal 33 m). De minimale hoogte is 8 bouwlagen (minimaal 25,5 m).
Een en ander gelijk aan de toren in Deelplan 5a. Dit overigens in afwijking van het SPvE dat hierop nog zal worden aangepast.
- De onderkant van een raamkozijn in de (opgetilde) begane grond, mag hooguit 1,50 m boven het maaiveld liggen.

Geleding hoofdobbouw

- Aan de Van Hogendorplaan vormt het gebouw zoveel mogelijk een aaneengesloten wand. Aan de achterzijde is het gebouw geled door schoolpleinen en kan het opgedeeld zijn in kleinere eenheden.
- In deelplan 10a ligt de toren op de hoek van de Van Hogendorplaan en de centrale wig. Deze toren kan vanaf de tweede verdieping maximaal 2,5 m oversteken richting de centrale wig.
- De toren heeft een oppervlakte per laag van circa 600 m²; De zogenaamde 'footprint' van de toren is net als in deelplan 5A ca. 28 x 22 (verhouding lengte:breedte) Dit betekent dat de lengte circa 1,3 maal de breedte is. Het front aan de Van Hogendorplaan is daarbij smaller dan de zijde langs de wiggen.
- De toren is met enige zelfstandigheid vormgegeven ten opzichte van het bouwblok waarin het is gesitueerd.

Alzijdige oriëntatie

Uitgangspunt is dat de bouwblokken alzijdig worden georiënteerd, om het straatbeeld zo aangenaam en levendig mogelijk te maken. Dit betekent dat in principe aan alle buitenzijden entrees en ramen zitten en blinde gevels bij voorkeur niet voorkomen. In Deelplan 10a zullen de voorzieningen langs de (parallelweg van de) Van Hogendorplaan worden gesitueerd en deel uitmaken van de looprouten van en naar het winkelcentrum. De basisscholen krijgen hun entree aan de Adriaan Pauwstraat, waaraan tevens de toegang tot het schoolplein wordt gesitueerd. Het appartementengebouw, waarin ook de kinderopvang/BSO wordt gehuisvest, krijgt zijn entree aan de Rotterdamseweg.

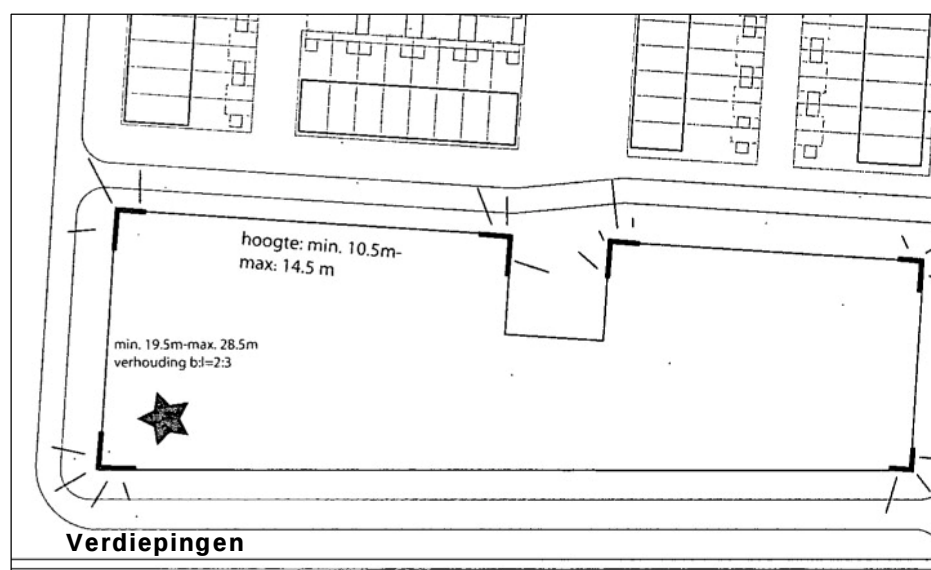
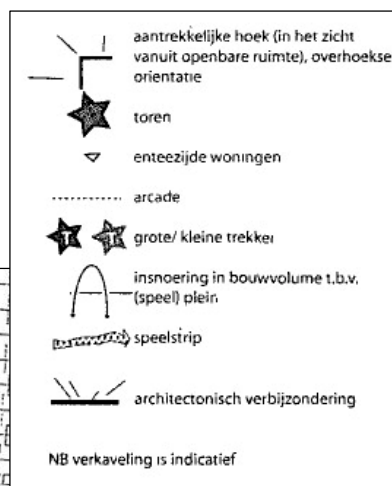
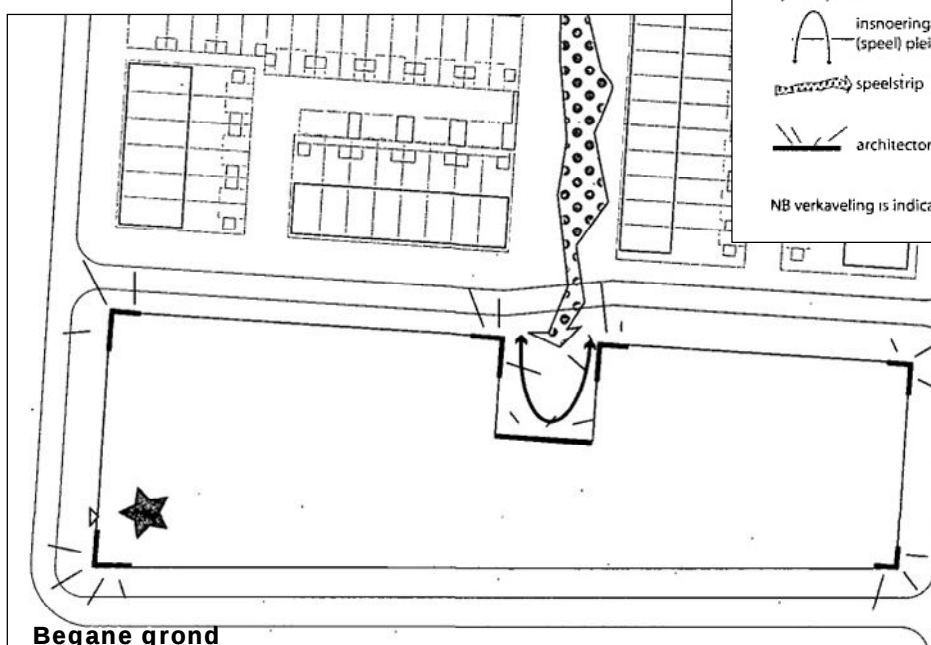
⁹ Bij het berekenen van de bouwhoogtes is voor Deelplan 10a uitgegaan van een minimale hoogte van de begane grondlaag van 4,5 m en een maximale hoogte van 5,5 m. Voor de woonlagen wordt 3 m hoogte aangehouden.

Vijfde gevel

Bij de uitwerking dient aandacht besteed te worden aan de vormgeving van het dak van de onderwijs- en welzijnsvoorzieningen in Deelplan 10a, waarop mogelijk ook een deel van de buitenruimte van de kinderopvang/BSO kan worden gerealiseerd.

Afbeelding 34*: Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Deelplan 10a
(Bron: BGSV)

* De aangeduide hoogte van de toren zal nog worden
aangepast



Verkavelingsopzet

In deelplan 10a worden scholen en een sportzaal opgenomen.

De schoolpleinen komen in de luwte van de bebouwing te liggen en zijn gunstig georiënteerd op de zon. Een schoolplein vormt de beëindiging van de speelstrip in de achterliggende woonbuurt. De sportzaal ligt aan de Van Hogendorpstraat. Mits de parkeerbalans het toelaat, kan de sportzaal worden uitgebreid met (commerciële) wellness-functies.

Om samenhang aan te brengen in schaal, ritme en volume van de rand langs de Van Hogendorpstraat, wordt op de hoek van de Van Hogendorpstraat en de centrale wig een hoogteaccent toegevoegd in de vorm van een woontoren. In de plint van deze woontoren kunnen functies met een relatie tot welzijnsvoorzieningen, als de BSO (Buitenschoolse Opvang), worden opgenomen.



Afbeelding 35:
Indicatieve verkaveling en functies deelplan 10a

Boven: begane grondlaag
Onder: verdiepingen



Verkeer en parkeren

De onderwijsvoorzieningen aan de oostzijde van Deelplan 10a zijn te bereiken door middel van een nieuw aan te leggen (woon)straat die, via de Van Maanenstraat, aangetakt wordt op de Van Hogendorpstraat. Het verkeer dat door de onderwijsvoorzieningen aangetrokken wordt hoeft zo niet door de woonbuurten te rijden.

Er is een 'knip' tussen de ventwegen ter hoogte van de Rotterdamseweg. Het weren van doorgaand autoverkeer over de ventweg komt de veiligheid rondom de scholen en het winkelcentrum (in aangrenzend deelplan 5a) ten goede.

Parkeren

Uitgangspunt is dat er wordt geparkeerd op maaiveld, volgens de gemeentelijke parkeernormen.

Hierbij wordt uitgegaan van 1 pp/lokaal voor scholen en 1 pp/50 m² ten behoeve van dienstverlening. Voor het halen en brengen van kinderen gelden aparte normen. Nadere uitwerking hiervan volgt bij de bouwplannen.

Voor het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van woningen is de voor Babberspolder-Oost vastgestelde parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning maatgevend.

Een nadere uitwerking van de parkeerbalans zal nog plaatsvinden.

Daarbij wordt opgemerkt dat het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van het definitieve programma.

Openbaar gebied

Schoolpleinen

De schoolpleinen zijn zoveel mogelijk openbaar toegankelijk, zodat zij buiten schooltijden door kinderen uit de buurt gebruikt kunnen worden. Het is daarom van belang dat het schoolplein minimaal aan één zijde, maar het liefst aan twee zijden, aan de openbare ruimte grenst. Om dit openbare karakter te benadrukken, sluit de inrichting van de schoolpleinen zoveel mogelijk aan bij de standaardinrichting van Babberspolder-Oost. Begrenzings op/van de schoolpleinen worden zoveel mogelijk vormgegeven als 'speelelementen'. Indien er hekwerken nodig zijn, worden deze omzoomd door brede (min. 0,5 m) hagen. Bomen op het schoolplein zijn belangrijk; voor de schaduw in de zomer en voor het beleven van de seizoenen. Naast het schoolplein is ruimte voor het stallen van fietsen. De fietsrekken worden in een afgescheiden gedeelte geplaatst, omzoomd door een hekwerk met brede hagen of lage muurtjes.

Beëindiging speelstrip

De bouwblokken van deelplan 10a beëindigen de speelstrippen (de lange lijn door het aangrenzende woonveld). Ter hoogte van Deelplan 10a moet de speelstrip op een bijzondere manier beëindigd worden door een architectonische verbijzondering in de gevel of door aansluiting van de speelstrip op een (school)plein.

Halen en brengen

Het halen en brengen van scholieren vindt zoveel mogelijk aan de achterzijde en de zijkanten van de scholenclusters plaats. Op deze manier wordt het verkeer voor halen en brengen zoveel mogelijk gescheiden van het verkeer voor winkels en woningen. Dit levert een veiliger situatie op.

Aandachtspunten voor bestemmingsplan

De onderwijs- en welzijnsvoorzieningencluster zullen een multifunctioneel karakter krijgen. Dat houdt in dat het gebouw eenvoudig om te vormen moet zijn naar andere functionaliteiten. Door de ruimere gebruiksmogelijkheden wordt het gebouw veel meer een product dat meedoet in het marktproces van vraag en aanbod. Bij de bouw van een onderwijsaccommodatie zal de wetenschap meegenomen moeten worden dat de functie



van klaslokalen en lesmethoden regelmatig kunnen veranderen en uiteindelijk van invloed is op het aantal vierkante meters. De scholen zullen zes jaar moeten overbruggen, in de tussentijd kunnen er diverse veranderingen optreden. Met een dergelijke flexibel bouwconcept kunnen deze veranderingen opgevangen worden. Gebouwen met een toekomstwaarde zijn:

- aanpasbaar;
- kunnen reageren op te voorziene ontwikkelingen;
- kunnen reageren op niet te voorziene ontwikkelingen.

De verwachting is dat de onderwijs- en welzijnsvoorzieningen in 2016 worden opgeleverd. Dat houdt in dat de scholen zes jaar moeten overleven in een herstructureringswijk. Er zijn twee scenario's denkbaar. Het eerste scenario is de huidige situatie handhaven en minimale onderhoud uitvoeren. De tweede scenario is tijdelijke huisvesting. Gedacht wordt aan tijdelijke huisvesting op locatie van de voormalige Barbaraschool of tijdelijke huisvesting op de locatie van de voormalige huishoudschool.

Omwille van de bovengenoemde flexibiliteit en het feit dat de definitieve stedenbouwkundige invulling voor dit deelplan nog niet is uitgekristalliseerd, is een bestemming 'Gemengd - Uit te werken' opgenomen.

Op basis van deze bestemming kunnen er echter nog geen vergunningen worden verleend. Hiervoor moet eerst in een zogenaamd uitwerkingsplan een definitieve bestemming voor het gebied worden vastgelegd.

Wel zijn er al diverse randvoorwaarden opgesteld, die bij de definitieve uitwerking in acht genomen moeten worden, zoals de maximale bouwhoogten.

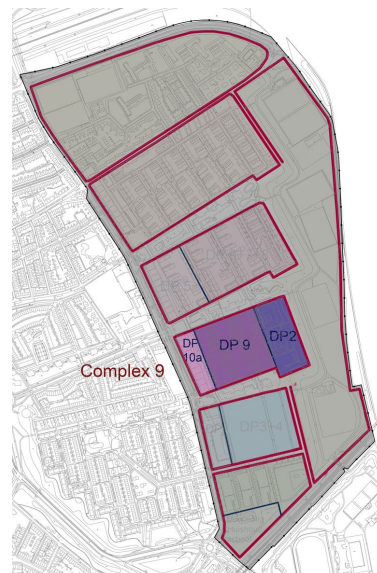
5.7 Complex 9 – Deelplan 9

Inleiding

Deelplan 9 grenst aan de westzijde aan Deelplan 10a en aan de oostzijde aan Deelplan 2 (Rietsingel en Keerkring). Aan noord- en zuidzijde grenst het deelplan aan een groene wig. Dit deelplan betreft grootschalige nieuwbouw van woningen. De bestaande woningen zullen worden gesloopt.

Voor dit deelplan geldt het SPvE voor Deelplannen 6 t/m 9, dat door de stuurgroep Babberspolder-Oost is vastgesteld op 3 november 2008. Hierin zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd (zie afbeelding 37).

Het SPvE is inmiddels uitgewerkt in een verkavelingsopzet (zie afbeelding 38). Het bouwplan voor Deelplan 9 zal gedetailleerd in het bestemmingsplan worden opgenomen.



Afbeelding 36:
Deelgebied 4, Complex 9 - incl.

Programma

Het programma is als volgt:

Deelplan	Programma	Planning
Deelplan 9	122 grondgebonden woningen	In voorbereiding

Tabel 6: Programma Deelplan 9

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het woonveld bestaat uitsluitend uit grondgebonden woningen aan de rand van het woongebied en langs de woonstraten. De voorzijde van de woningen is naar respectievelijk de groene wiggen, de woonstraten en het middengebied georiënteerd.

De minimale en maximale bouwhoogte bedraagt respectievelijk 9 en 10 meter (3 bouwlagen) en heeft betrekking op alle woningen in deelplan 9.

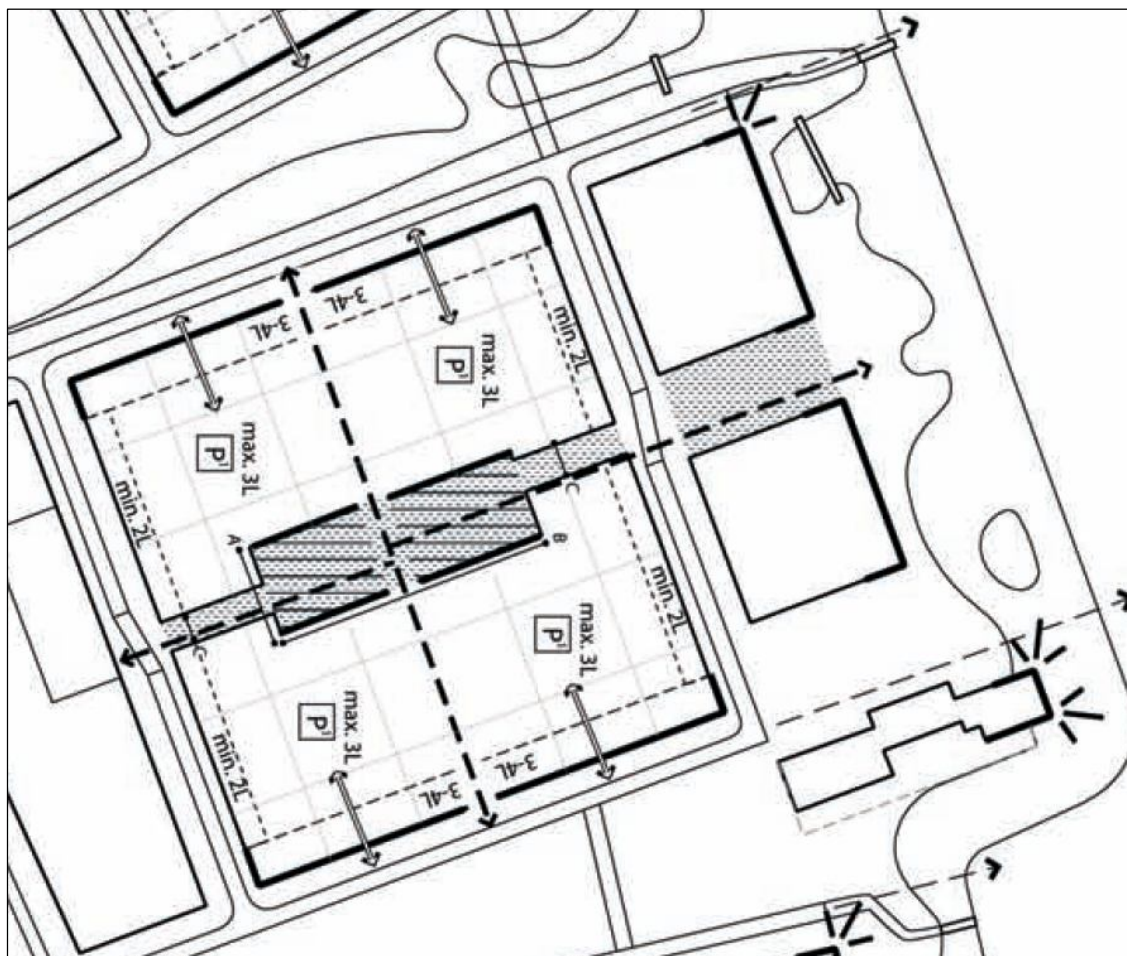
De achtertuinen van de woningen grenzen aan collectieve ruimten die als parkeerpleintjes ingericht kunnen worden.

In het midden van het woonveld is een zogenaamde speelstrip beoogd die de verschillende woonclusters, die samen het woonveld vormen, met elkaar verbindt.

Wel wordt de speelstrip onderbroken door de noord-zuid gerichte woonstraten, i.c. de Johan de Wittstraat.

Verkeer en parkeren

De hoofdontsluiting van het woonveld uit deelplan 9, vindt net als het noordelijk aangrenzende woonveld (deelplan 6-7-8), in oost-westelijke richting plaats via een tweetal bestaande wegen die parallel aan de groene wiggen lopen. Het betreft de Rotterdamseweg en de Van Maanenstraat die in verbinding staan met de Van Hogendorpstraat, de gebiedsontsluitingsweg.



Afbeelding 37: Stedenbouwkundige randvoorwaarden (SPvE 6 t/m 9)



Afbeelding 38: Verkavelingsopzet Deelplan 9



In noord-zuidelijke richting wordt het woongebied ontsloten via de Johan de Wittstraat, gelegen tussen het beoogde woonveld en het aangrenzende en reeds gerealiseerde deelplan 2 (gebouwen Rietsingel en Keerkring), en de Adriaan Pauwstraat. Laatstgenoemde wordt verlegd zodat een nieuwe verbindingsweg tussen het beoogde woonveld en deelplan 10A.

Zoals genoemd zijn de diverse woonclusters middels een centraal groengebied (de speelstrip) met elkaar verbonden. In dit gebied is uitsluitend langzaamverkeer toegestaan.

Ook voor dit deelgebied geldt de parkeernorm uit de parkeernota, waarvan minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd moet worden.

In dit kader dient in het semi-openbare gebied aan de achterzijde van de woningen te worden voorzien in minimaal één parkeerplaats per woning t.b.v. de bewoners. De resterende parkeerplaatsen (in principe bedoeld voor bezoekers) worden gerealiseerd in het openbare gebied, langs de straten parallel aan de groene wiggen en de woonstraten in noord-zuidrichting. Randvoorwaarden voor de inrichting van de straten langs de groene wiggen is dat het parkeren alleen aan de bebouwde zijde plaatsvindt. Ook hier is echter weer maatwerk mogelijk (zie ook paragraaf 4.4).

Openbaar gebied

De westzijde van Deelplan 9 wordt begrensd door de Adriaan Pauwstraat. Deze straat wordt verlegd en opnieuw ingericht tot woonstraat. De Johan de Wittstraat blijft ongeveer op de huidige plek liggen; deze wordt opnieuw ingericht tot woonstraat tussen Deelplannen 2 en 9. Ook de straten langs de wiggen, die tussen de woonvelden liggen blijven ongeveer op hun huidige plek liggen en worden opnieuw ingericht.

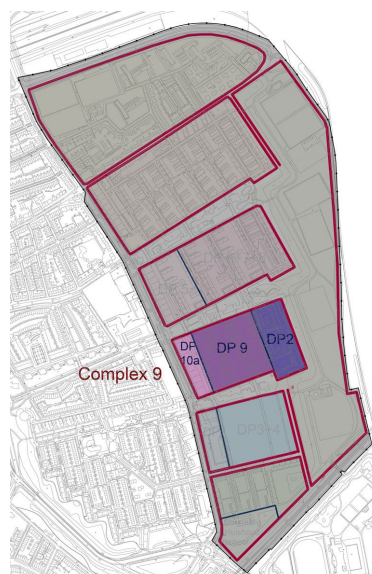
Aandachtspunten voor bestemmingsplan

De verkavelingsopzet is vastgelegd in het bestemmingsplan. De minimale en maximale bouwhoogten zijn daarbij aangeduid, evenals het semi-openbare gebied aan de achterzijde van de woningen ten behoeve van het parkeren voor bewoners.

5.8 Complex 9 – Deelplan 2 (Rietsingel en Keerkring/Slagschip)

Stand van zaken

Het project voor de herstructurering van deelplan 2, gelegen in het oosten van deelgebied complex 9 en aan de rand van het park 't Nieuwelant, is inmiddels opgeleverd.



Afbeelding 39:
Deelgebied 4, Complex 9 - incl.
deelplannen 2, 9 en 10A

Programma

Het programma is als volgt:

Deelplan		Programma
Deelplan 2	Rietsingel 1	50 gestapelde woningen (maximaal 4 lagen op een parkeergarage)
	Rietsingel 2	46 gestapelde woningen (maximaal 4 lagen op een parkeergarage)
	Keerkring / Slagschip	54 gestapelde woningen (maximaal 10 lagen op een halfverdiepte parkeergarage)
TOTAAL		150 woningen

Tabel 7: Programma Deelplan 2

Bouwhoogte en bouwmassa

Het bouwplan voor Rietsingel 1 en 2 is aan de parkzijde vijf lagen: een parkeerlaag en vier woonlagen aan de parkkant. Haaks op het park loopt de bouwhoogte trapsgewijs af van 5 lagen aan de parkkant naar 3 lagen (inclusief parkeergarage) aan de kant waar de toekomstige laagbouw is gepland. De gedeelten direct achter de parkwand zijn hoger dan de voorgestelde bouwhoogten in het stedenbouwkundig plan. Aan de Johan de Wittstraat wordt echter een goede geleidelijke overgang naar de geplande laagbouw ten westen van deze straat gemaakt. Het gebouw heeft aan deze zijde op de koppen drie verdiepingen (een appartement op een tweelaagse woning).

Het slagschip (de Keerkring) is ontworpen als 'eyecatcher' aan de groene wig en aan Park 't Nieuwelant. Als maximale bouwhoogte aan de parkkant is tien lagen op een parkeergarage het uitgangspunt. De bebouwingshoogte loopt trapsgewijs af van tien lagen aan de oostzijde van het gebouw naar zes woonlagen op een parkeergarage aan de westzijde van het gebouw. Het bouwplan benut de in het stedenbouwkundig plan aangegeven maximale bouwhoogten. Het gebouw heeft twee entrees aan de noordzijde die het gebouw in drie delen verdelen. Een galerijgevel aan de noordgevel over de volledige lengte is voorkomen door de woningentree van de woningen in het middelste gebouwdeel aan de zuidzijde te situeren.



Verkeer en parkeren

Per woning ligt 1 parkeerplaats op eigen terrein (in de parkeergarage) en 0,7 parkeerplaats in het openbare gebied. De ontsluiting van het parkeren voor Rietsingel 1 bevindt zich aan de noordzijde van het blok. De ontsluiting van de garage van Rietsingel 2 bevindt zich aan de zuidzijde van het blok. De ontsluiting van de halfverdiepte parkeergarage van het Slagschip bevindt zich aan de noordzijde in de rijrichting van de Van Maanenstraat. In het openbare gebied zullen minimaal 75 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Aandachtspunten voor bestemmingsplan

De wooncomplexen zijn bestemd als 'Wonen-2', specifiek voor gestapelde woningen. Eventuele bergingen e.d. zijn binnen het bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak zijn tevens diverse scheidslijnen aangegeven die de trapsgewijze opbouw van de woongebouwen vastleggen.

Bovendien is de aanduiding 'parkeergarage' opgenomen.



Rietsingel



Rietsingel



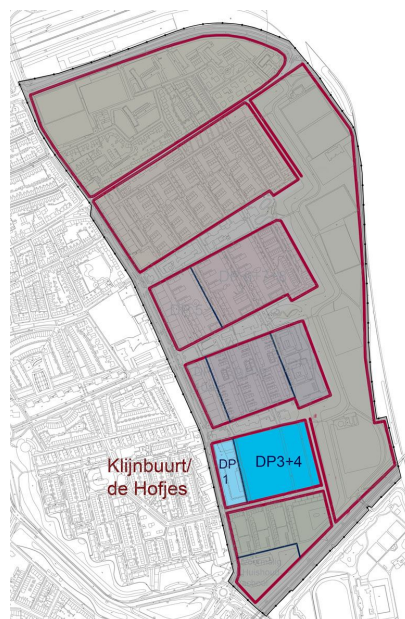
Keerkring

*Afbeelding 40:
Reeds opgeleverde appartementen in deelplan 2*

5.9 Klijnbuurt – Deelplannen 3+4 (Spiegelhof)

Stand van zaken

Het project voor de herstructurering van dit deelgebied (de Spiegelhof) is inmiddels opgeleverd, behoudens de woningen die in Deelplan 4 langs de parksingel zijn gepland.



Afbeelding 41:
Deelgebied 5, Kleinbuurt - incl.
deelplannen 1 en 3-4

Programma

Het programma is als volgt:

Deelplan	Programma
Deelplan 3+4 (Spiegelhof)	162 grondgebonden woningen

Tabel 8: Programma Deelplan 3+4

Bouwhoogte en bouwmassa

De eengezinswoningen aan de parkzijde zijn 4 lagen hoog: een parkeerlaag en drie woonlagen. De eengezinswoningen langs de wiggen bestaan uit drie woonlagen. De overige eengezinswoningen zijn twee en drie lagen. De drielaagse woningen hebben een volledig bebouwde derde laag. De tweelaagse woningen krijgen een optie voor een gedeeltelijke derde laag zodat deze woningen in de toekomst wat ruimer kunnen worden. Deze derde laag ligt zowel aan de voor- als aan achtergevel terug; dit vanuit het oogpunt van het gewenste straatbeeld en de bezonning van de straten.

Er geldt een zone van 2,5 m uit de achtergevel waarbinnen een optionele uitbreiding kan worden gerealiseerd conform het door de architect vervaardigde uitbreidingsboek.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting auto's

Het plan Spiegelhof takt voor alle verkeer via de Van der Duyn van Maasdamlaan aan op de Van Hogendorplaan. Voor fietsers en voetgangers takt ook de Van Limburg Stirumstraat aan op de Van Hogendorplaan. Het plangebied zelf kent vier straten die ingericht worden voor autoverkeer: Van der Duyn van Maasdamlaan, Van Limburg Stirumstraat, Adriaan Pauwstraat en Van de Spiegelstraat. Deze straten worden ingericht als 30 km/uur-zone.

Parkeren

De parkrandwoningen hebben, behoudens de kopwoningen, 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De overige koopwoningen in de Deelplan 4, inclusief de kopwoningen van de

parkrandwoningen hebben 1 parkeerplaats op eigen terrein (semi-openbaar gebied) aan de Johan de Wittstraat. De resterende parkeernorm (0,7 parkeerplaats per woning) van deze woningen wordt gerealiseerd in het openbaar gebied. Voor alle overige woningen in het plan Spiegelhof (Deelplan 3) liggen de parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Bovendien is er een aantal parkeerplaatsen in de garage van het complex EVEN beschikbaar voor de Spiegelhof.

Aandachtspunten voor bestemmingsplan

De verkavelingsopzet is vastgelegd in het bestemmingsplan.

Binnen de bestemming 'Wonen-1' zijn hiertoe diverse bouwvlakken opgenomen die de richting en de omvang van de hoofdgebouwen bepalen. Ook is de maximale bouwhoogte van de hoofdgebouwen vastgelegd door deze op de verbeelding aan te geven. Eventuele uitbouwen en bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd op het erf bij de woning. Het parkeren in het semi-openbare gebied ter hoogte van de Johan de Wittstraat is door middel van een nadere aanduiding, 'specifieke vorm van wonen – verblijfsgebied 2', in het plan opgenomen.



*Afbeelding 42:
Impressie woningen langs de parksingel*

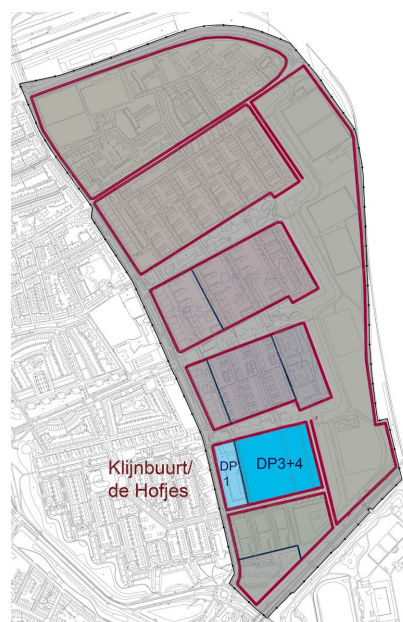


*Afbeelding 43:
Impressie Spiegelhof*

5.10 Klijnbuurt – Deelplan 1 (Adriaan Pauwstraat / Even)

Stand van zaken

Het meest westelijke bouwblok van de Klijnbuurt, dat is gesitueerd aan de Van Hogendorpstraat (Deelplan 1), bestaat uit een begane grond met bedrijfsruimten en een parkeergarage. Op de verdiepingen zijn appartementen gerealiseerd, rond een binnentuin op het dak van de bedrijfsruimten en de parkeergarage. Dit complex is in 2007 opgeleverd en heeft de naam EVEN gekregen.



Afbeelding 44:
Deelgebied 5, Kleinbuurt - incl.
deelplannen 1 en 3-4

Programma

Het programma voor de plannen bestaat uit:

Deelplan	Programma
Deelplan 1 (Adriaan Pauwstraat)	132 gestapelde woningen
	Gebouwde parkeerkelder
	1.100 m2 bedrijfsruimte en/of sociaal medische voorziening (op gedeelte begane grond)
	14 maisonnette woningen

Tabel 9: Programma Deelplan 1



Afbeelding 45:
Deelplan 1 (opgeleverd in 2007), bekend onder project 'EVEN'.



Bouwhoogte en bouwmassa

De hoofdropzet van dit plan gaat uit van 'boekensteunen' aan de oost- en westzijde van het plangebied en laagbouw daartussen. De 'boekensteunen' zijn appartementengebouwen van 4 à 5 bouwlagen hoog. Het ingediende bouwplan heeft een hoogte van 4 bouwlagen op een gedeeltelijk verdiepte parkeerlaag. In het stedenbouwkundig plan hebben de 'boekensteunen' aan de Van Hogendorpstraat een hoogteaccent door middel van torens in de 'tweede linie' van 8 à 10 bouwlagen hoog. Het ingediende bouwplan heeft op de noordelijke kop een toren van tien bouwlagen. Deze toren vormt ruimtelijk de beëindiging van de voorzieningzone en markeert de overgang tussen het brede en het smallere deel van de Van Hogendorpstraat. Aan de zijde van de Adriaan Pauwstraat heeft het bouwblok de in het stedenbouwkundige plan gewenste opening ter hoogte van de in Deelplannen 3 en 4 (Spiegelhof) te realiseren speelstrip.

Het lange blok aan de Van Hogendorpstraat past niet geheel in het beeldkwaliteitsplan. Dit wordt echter, gezien het tracé van de Van Hogendorpstraat (de lichte knik) en de horizontale gevelopbouw met de uitspringende (erker) kozijnen, toch gerechtvaardigd gevonden.

Verkeer en parkeren

Het deelplan wordt ontsloten via de Adriaan Pauwstraat die via de Van Limburg Stirumstraat en de Van der Duyn van Maasdamlaan in verbinding staat met de Van Hogendorpstraat. Onder het complex is een parkeergarage aanwezig.

Aandachtspunten voor bestemmingsplan

Het uitgevoerde bouwplan is vastgelegd binnen de bestemming 'Gemengd-1'.

De verschillende bouwhoogten zijn vastgelegd middels aangeduide scheidingslijnen op de verbeelding.

Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toelaatbaar. Cultuur en ontspanning is beperkt tot de culturele functies daarbinnen zoals een atelier, creativiteitscentrum, dansschool en muziekschool. Het gaat hier om een limitatieve lijst. Andere vormen van cultuur en ontspanning zijn niet toegestaan.

Horeca is toegestaan daar waar deze is aangeduid. Het betreft in dit kader vooral winkelgebonden horeca en dagzaken, zoals een lunchroom (categorie 1) in het bouwblok aan de Van Hogendorpstraat.

Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, maar alleen in de lichte categorieën 1 en 2. Deze vormen van bedrijvigheid zijn in een centrumomgeving verenigbaar met de bovengelegen woonfunctie.

5.11 Spoorbuurt – voormalige huishoudschool

Inleiding

Het terrein van de voormalige huishoudschool ligt aan de Van Hogendorpstraat en het Hargapad. De locatie vormt, samen met het gebouw Vigilantis een markering van de (zuidoost) entree van Vlaardingen. De locatie ligt vlakbij het NS station Vlaardingen Oost, waar vandaan treinen rijden in de richtingen Rotterdam en Maasluys/Hoek van Holland. Het gebied is omgeven door een fijnmazig stelsel van langzaamverkeer verbindingen.

De locatie van de voormalige huishoudschool aan de Van Hogendorpstraat leent zich goed voor het ontwikkelen van hoogbouw. De locatie ligt gunstig ten opzichte van winkels, openbaar vervoer, uitvalswegen en overige voorzieningen. In het stedenbouwkundige plan voor het herstructureringsgebied van Babberspolder-Oost is voorzien in een nieuw winkelcentrum aan de Van Hogendorpstraat. Dit nieuwe winkelcentrum ligt op loopafstand. Verder is in dit plan ook ruimte voor diverse andere voorzieningen en wordt een aantal nieuwe scholen gebouwd. Daarnaast wordt het Park 't Nieuwelant heringericht en opgewaardeerd tot wijkpark. Daardoor vormt het een recreatieve groenzone met daarin onder andere opgenomen een aantal sportvelden.



Afbeelding 46:
Deelgebied 6, Spoorbuurt - incl.
deelplan voorm. huishoudschool

Programma

Het oppervlak van het totale terrein is circa 14.000 m². De nadruk in het programma ligt op wonen, mede gezien de ontwikkeling rondom de locatie. Ook een combinatie van woningbouw met een kantoorfunctie behoort tot de mogelijkheden.

Er wordt uitgegaan van een gebouwde parkeervoorziening. Globaal kan worden gedacht aan een gebouw met 2-3 lagen parkeervoorzieningen (al dan niet gedeeltelijk ondergronds). Op de parkeervoorziening wordt gedacht aan een toren van circa 20 lagen woningen, gecombineerd met zogenaamde 'deckwoningen' aan de noordzijde. Verder moet het mogelijk zijn, om op beperkte schaal commerciële of maatschappelijke functies op de begane grond te realiseren.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bouwhoogte

In het nieuwe stedenbouwkundige plan wordt uitgegaan van het handhaven van bouwhoogtes van 4/5 lagen langs de Van Hogendorpstraat met daarachter laagbouw afgewisseld met hoogteaccenten tot 10 lagen. Een eerste uitwerking hiervan is het complex EVEN langs de Van Hogendorpstraat. In het ritme van hoogteaccenten langs de Van Hogendorpstraat vormt de locatie van de voormalige huishoudschool een sterk beginpunt. Als hoogte is circa 70 m richtinggevend, wat ook de hoogte is van het appartementengebouw aan het Liesveldviaduct in het centrum (de Hoogwitte). Met deze hoogte is op deze locatie een echt landmark beoogd.

Zoals genoemd zal de beoogde ontwikkeling een markant herkenningspunt in Vlaardingen gaan vormen. Het kan ook worden gezien als een beginpunt en markering van Vlaardingen, gezien vanuit de A4 (zuidoostkant). Noordelijk van deze ontwikkellocatie is de



bestaande hoogbouw van de Spoorbuurt gesitueerd. De flatwoningen van deze Spoorbuurt zijn in vier bouwlagen met plint gebouwd en staan als het ware in het verlengde van de beoogde hoogbouw ontwikkeling.

Aan de overzijde van de Van Hogendorpstraat is sprake van hogere flatwoningen, tot een hoogte van ca. 35 meter.

Duidelijk is dat de beoogde ontwikkeling, samen met de aanwezige bebouwing de entree van het gebied markeert. Nader onderzoek zal nog plaatsvinden naar de luchtturbulentie en het effect van de bezonning op de bestaande bebouwing in de Spoorbuurt.

Beeldkwaliteit

Gelet op de bijzondere ligging en de zichtbaarheid vanuit de wijde omgeving zullen er aan bouwplannen op deze locatie hoge beeldkwaliteitseisen gesteld worden.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting auto's

De bereikbaarheid van de locatie met de auto is goed. De locatie ligt dicht bij de Mr. L.A. Kesperweg. Dit is een belangrijke invalsweg voor Vlaardingen vanaf de rijksweg A4. Via een rotonde is de Mr. L. A. Kesperweg verbonden met de Van Hogendorpstraat. Aan de andere zijde van de rotonde gaat de Mr. L. A. Kesperweg over in de Westlandseweg.

Parkeren

Belangrijk is het oplossen van de parkeervraag binnen de contouren van het terrein. Dit zal onvermijdelijk leiden tot een gebouwde parkeervoorziening. Het omliggende gebied kent een grote parkeerdruk. Na sloop van de huishoudschool werd het terrein ingericht als tijdelijke parkeervoorziening. Het nieuw te realiseren plan kan eventueel een bijdrage leveren aan de structurele oplossing van het parkeerprobleem rondom het station.

Openbaar vervoer

Het terrein ligt gunstig ten opzichte van het openbaar vervoer. Het station Vlaardingen Oost grenst aan de locatie. Dit station zal in de nabije toekomst worden aangepast voor de komst van de Hoekse Lijn; een lightrail verbinding tussen Hoek van Holland en Schiedam/Rotterdam.

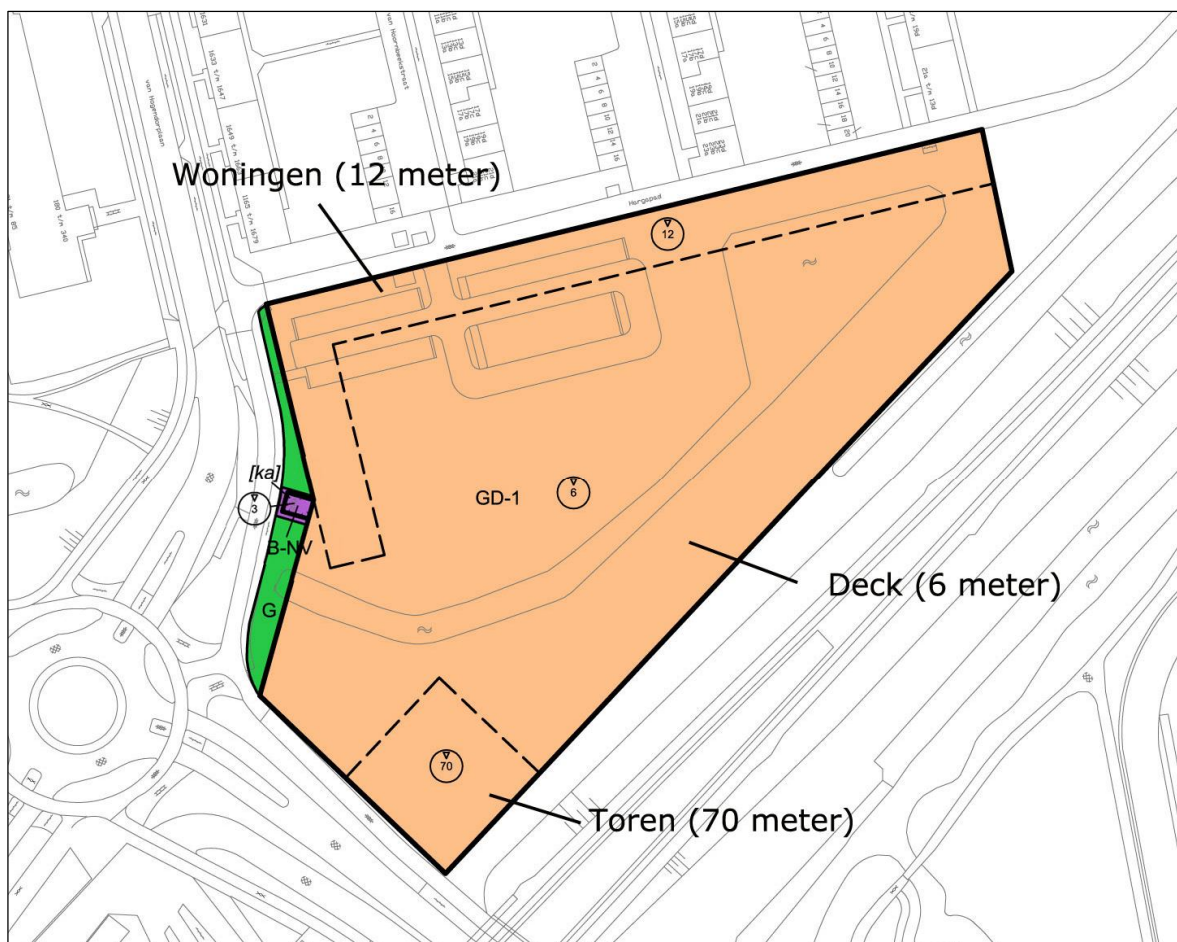
Aandachtspunten voor bestemmingsplan

De in deze paragraaf beschreven ontwikkeling is nog niet uitgekristalliseerd en aan verandering onderhevig. Derhalve wordt voor deze locatie vooreerst zoveel mogelijk aangesloten bij de geldende bestemming uit het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in onderdelen, oostelijk deel'. Concreet betekent dit dat de bestemmingen 'Openbare en bijzondere gebouwen' en 'Recreatie doeleinden B' zijn vertaald naar de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen'.

Wel is over dit gebied een zogenaamde 'wro-zone- wijzigingsgebied' gelegd. Met deze gebiedsaanduiding, waarvoor nog een planologische procedure zal worden doorlopen, wordt de beleidsintentie aangegeven van een wijziging van de huidige bestemmingen. Onder voorwaarden kunnen de bestemmingen in dit wijzigingsgebied worden gewijzigd in 'Gemengd-1' en 'Groen', zodat een woningbouwontwikkeling in combinatie met kantoren, commerciële en maatschappelijke functies vorm kan worden gegeven.

Het gebied kan pas worden gewijzigd nadat diverse onderzoeken (o.a. bezonnings- en windonderzoek) hebben plaatsgevonden.

De toetsingscriteria zijn opgenomen in de algemene wijzigingsregels in artikel 30 van dit bestemmingsplan. De stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals weergegeven in afbeelding 47, zijn daarbij leidend.



Afbeelding 47: Stedenbouwkundige randvoorwaarden van de locatie Voormalige Huishoudschool en vertaling naar bestemmingsplan

5.12 Wiggen

Inleiding

Er zijn drie wiggen in het plangebied aanwezig, waarvan de middelste centraal in de wijk ligt. De wiggen kunnen de relatie met het park versterken. Het is de bedoeling dat de nu aanwezig bebouwing in de wiggen in de loop der tijd zal verdwijnen, met uitzondering van enkele specifieke panden. De wiggen zullen vervolgens aan het openbare gebied worden toegevoegd en worden heringericht. Wat dat betreft is er inmiddels een speeleiland gecreëerd aan het einde (de staart) van de middelste wig.

Voormalige Spaarbank

Tussen het geplande winkelcentrum (Middenblok) en het Noordblok staat het gebouw van de voormalige Spaarbank. Mede in overleg met de Historische Vereniging Vlaardingen is vastgesteld dat handhaving van dit karakteristieke pand een verrijking kan zijn van de beoogde ontwikkeling. Inmiddels is deze ook als karakteristiek object aangemerkt in de betreffende beleidslijn (zie paragraaf 2.3). Het gebouw heeft een



Afbeelding 48
Deelgebied 7, de wiggen



Afbeelding 49: De wiggen en bijbehorende onderverdeling (Bron: BGSV)



grondoppervlak van ruim 90 m² en een tuin van bijna 500 m² en kan een belangrijke schakel vormen tussen het nieuwe winkelcentrum en de bestaande winkels in het Noordblok. Het voornemen is om dit gebouw terug te brengen naar een vorm waarbij de karakteristieke waarde beter tot zijn recht komt, onder andere door deze te ontdoen van latere uitbreidingen.

Pand Leger des Heils

Het pand van het Leger des Heils is gelegen in de centrale wig. Het pand is ook als karakteristiek object aangemerkt in de betreffende beleidslijn (zie paragraaf 2.3). Het pand behoudt zijn huidige (maatschappelijke) functie.

Speeleiland

Het speeleiland is een openbare speelvoorziening. Op het eiland is ook een paviljoen aanwezig met een oppervlakte van ongeveer 135 m², onder andere ten behoeve van het toezicht, opslag, sanitaire voorzieningen en verkoop van versnaperingen.

Overkapping voormalig pompstation

Er wordt nog overwogen om de bestaande overkapping op de kop van de zuidelijk wig te handhaven. Op deze wijze zou er steeds op de kop van een wig een pand of object staan die stamt uit (en refereert naar) de periode van wederopbouw.

Projectbureau / OnFF

Dit pand ligt op de kop van de zuidelijk wig. Het betreft een maatschappelijk voorzieningencentrum in eigendom van Waterweg Wonen. Het is de bedoeling dat de gronden, zodra dat mogelijk is, in de planperiode worden vrijgemaakt ten behoeve van het doortrekken van de groene wig. Het is echter gewenst dat de mogelijkheid wordt opengehouden om – indien noodzakelijk - de huidige maatschappelijke activiteiten te kunnen continueren.

Aandachtspunten voor bestemmingsplan

De wiggen krijgen grotendeels de bestemming 'Groen'. In deze bestemming zijn naast groenvoorzieningen en water onder andere ook speelvoorzieningen toegestaan. Specifiek aangegeven zijn de zogeheten calamiteitenontsluitingen.

De voormalige Spaarbank krijgt de bestemming 'Gemengd-1'. In deze bestemming zijn diverse functies mogelijk. Voor deze locatie is er de mogelijkheid opgenomen om ook specifieke horeca te kunnen realiseren. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bestaande pand te kunnen uitbreiden, onder de voorwaarden die het gevolg zijn van de status als karakteristiek object.

Het pand van het Leger des Heils krijgt de bestemming 'Maatschappelijk', met de betreffende aanduiding 'karakteristiek'.

Het speeleiland met de bijbehorende voorzieningen is opgenomen in de bestemming 'Groen'. Het paviljoen krijgt een bouwvlak en is voorzien van de aanduiding 'speelvoorziening'.

De overkapping van het voormalige pompstation is toegestaan in de bestemming 'Groen'. Het betreft hier geen gebouw, maar een ander bouwwerk.

Voor het Projectbureau/OnFF wordt een wijzigingsbevoegdheid (nr. 4) opgenomen naar de bestemming 'Maatschappelijk' (met uitzondering van scholen).

5.13 Park 't Nieuwelant

Inleiding

Voor Park 't Nieuwelant is in 2010 in overleg met een klankbordgroep met bewoners en instellingen uit de buurt een plan ontwikkeld. In het noordelijke deel is inmiddels een nieuw sportcomplex aangelegd voor voetbalvereniging

CWO met twee gras- en twee kunstgrasvelden en een nieuw clubgebouw met kantine, kleed- en bestuurskamers en een tribune en voldoende parkeerruimte aan de Kethelweg.

Vóór het clubgebouw en fysiek op de kop van de wig tussen MUWI I en MUWI II is een kunstgrasveld voorzien, die door de buurt te gebruiken zal zijn.

Voor het voormalige clubgebouw van CWO wordt op dit moment gezocht naar een nieuwe gebruiker. Deze is immers door de nieuwbouw overbodig geworden. De parkeergelegenheid is een aandachtspunt. Een voordeel van deze locatie kan zijn dat er wellicht gebruik kan worden gemaakt van de aanwezige parkeergelegenheid, namelijk op die momenten dat de voetbalvereniging daar geen (of minder) gebruik van maakt.

In het zuidelijke deel zal het park een kwaliteitsimpuls krijgen met groen- en waterpartijen, fiets-, wandel- en trimroutes en hoogteverschillen in het terrein. Daardoor kan het van een buurtpark worden tot een wijkpark voor heel Vlaardinger Ambacht. Het in het park aanwezige voormalig clubgebouw van Hollandiaan, kan een belangrijke rol gaan spelen als centraal ontmoetingspunt. Het gebrek aan parkeergelegenheid is hier echter een aandachtspunt.

Het park en Babberspolder-Oost staan momenteel met elkaar in verbinding door middel van vier bruggen over de parksingel. Het park wordt aan de noordzijde ontsloten vanaf de Kethelweg door het Trimpad en aan de zuidwestzijde vanaf de Van Hogendorpstraat via het Hargapad.

Inventarisatie

In het kader van de herstructurering en het samengaan van een drietal voetbalverenigingen tot één club is voor het Sportpark 't Nieuwelant een nieuwe opzet gemaakt. De accommodatie bestaat uit vier velden waarvan er twee worden uitgevoerd als kunstgrasveld. Vanwege maatverschillen tussen de oude velden en de maatvoeringseisen die aan nieuw aan te leggen (kunstgras)velden worden gesteld was een nieuwe verkaveling van de velden noodzakelijk. Temeer omdat de inmiddels volgroeide en waardevolle boomstructuur rondom de sportvelden intact moest blijven. De opzet van de velden bestaat uit twee groepen van twee velden. Daar tussenin ligt een openbaar toegankelijk speel- en sportveld dat in de as ligt van de groene wig in dit gedeelte van het plan. Ook deze wig zal bestaan uit een aantal speel- en sportvoorzieningen.

Het nieuwe clubgebouw bestaat uit een combinatie van kantine, kleedkamers en een geïntegreerde tribune langs het hoofdveld. Het gebouw staat in de bebouwingsrichting van het nabijgelegen woonveld.



Afbeelding 50:
Deelgebied 7, park 't Nieuwelant

Aandachtspunten voor bestemmingsplan

Voor het overgrote deel van het park geldt de bestemming Groen, waarin ook water en speelvoorzieningen mogelijk zijn.

De herinrichting van de sportvelden, geconcentreerd in het noordelijk deel van het park, is middels de bestemming 'Sport' bestemd. Binnen deze bestemming zijn buitensporten met sportvelden toegestaan. Het nieuwe clubgebouw is gelegen in een bouwvlak. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven.

Voor de oude clubgebouwen van CWO en Hollandiaan wordt de bestemming 'Gemengd-2' opgenomen.

Hier zijn maatschappelijke functies toegestaan, maar ook andere functies als een sportschool, atelier, creativiteitscentrum, dansschool en muziekschool zijn toelaatbaar. De parkeergelegenheid is een aandachtspunt voor eventuele nieuwe gebruikers / functies.

Er is een wijzigingsbevoegdheid (wro-zone – wijzigingsgebied - 3) opgenomen om gronden rondom het voormalige pand van Hollandiaan te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Gemengd-2' (net als de bestemming van het pand) ten behoeve van de benodigde gebruiksfuncties ten aanzien van het pand, zoals parkeren, maar ook bijvoorbeeld een terras. Dit omdat nog niet duidelijk is wat de nieuwe functie, de benodigde parkeergelegenheid en de precieze begrenzing van de bijbehorende grond wordt.



*Afbeelding 51:
Herinrichting sport accommodatie
(noordelijk deel)*



6 MILIEUASPECTEN EN OVERIGE ONDERZOEKEN

6.1 Algemeen

Een van de strategische doelen voor stedelijke vernieuwing in Vlaardingen is dat duurzame ontwikkeling en omgevingskwaliteit uitgangspunt zijn. Concretisering vindt plaats in ruimtelijke visies en bestemmingsplannen.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op een aantal afzonderlijke relevante milieuaspecten, die voor het bestemmingsplan Babberspolder-Oost een centrale rol spelen.

6.2 Geluidhinder wegverkeer

Normstelling en beleid

In de Wet geluidhinder zijn ter bestrijding van wegverkeerslawaaï, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zones zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus voorkomen hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB vanwege wegverkeer. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (aantal rijstroken) en de aard van de omgeving (stedelijk en buitenstedelijk). De breedte van de zone dient voor iedere situatie bepaald te worden en kan variëren van 200 tot 600 meter. In bijgaande tabel zijn de zonebreedtes aangegeven.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 10: Zonebreedtes langs wegen

Bron: Wet geluidhinder

In artikel 1 van de Wgh zijn de definities opgenomen van stedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- buitenstedelijk: het gebied buiten de bebouwde kom (bepaald door borden komgrens) en het gebied (binnen en buiten de bebouwde kom) binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- stedelijk: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van de gebieden binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Wegen die geen zone hebben, en waarop de Wet geluidhinder dus niet van toepassing is, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel inzicht worden gegeven in de geluidbelasting vanwege deze wegen. De grenswaarden in de Wgh zijn hierop niet van toepassing, maar door aansluiting te zoeken met deze grenswaarden kan wel een beeld van de hoogte van de optredende geluidbelastingen worden gegeven.



Als een gemeentebestuur een bestemmingsplan opstelt of herziet voor de bouw van geluidgevoelige objecten (zoals woningen, onderwijsgebouwen, verpleeghuizen) of voor de aanleg van een weg is er sprake van een zogenaamde “nieuwe situatie”. In die situaties dient binnen de zone van een weg onderzoek te worden uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting van nieuw te realiseren woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen alsmede naar de doeltreffendheid van eventuele geluidbeperkende maatregelen.

Bij een bestemmingsplan dient, indien de geluidbelasting vanwege wegverkeer hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door burgemeester en wethouders een hogere waarde te worden vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen alleen hogere waarden vaststellen als de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB conform de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. De maximale geluidsbelasting van 63 dB geldt voor geluidsgevoelige bestemmingen die binnen het stedelijk gebied vallen. Buitenstedelijk geldt een maximale geluidsbelasting van 53 dB.

De genoemde hogere waarde kan alleen worden verleend als toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Wanneer een hogere waarde is vastgesteld dienen maatregelen te worden getroffen voor de geluidwering van de gevels om ervoor te zorgen dat de geluidbelasting binnen de geluidgevoelige ruimten van de betreffende gebouwen niet boven de maximaal toelaatbare waarde uitkomt. In het Bouwbesluit zijn grenswaarden voor de binnenwaarde opgenomen. Deze grenswaarde bedraagt voor woningen 33 dB. Voor de geluidgevoelige binnenruimten van onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en gebouwen voor andere gezondheidszorg geldt een binnengrenswaarde van 28 dB of 33 dB, afhankelijk van de aard van de geluidgevoelige ruimte.

Bovendien moet bij het vaststellen van een hogere grenswaarde voor een geluidgevoelige bestemming op grond van art. 110f Wgh aandacht geschonken worden aan de eventuele cumulatie met andere gezoneerde geluidbronnen, indien de geluidgevoelige bestemming tevens binnen de geluidzone van een of meer van deze geluidbronnen ligt.

Relatie met het plangebied

De wijk Babberspolder-Oost wordt in het oosten begrensd door de rijksweg A4 en in het uiterste noorden door de rijksweg A20. In het noorden en westen vormen de ontsluitingswegen Burgemeester Heusdenslaan en de Van Hogendorpstraat een grens. De “Hoeksel Lijn” is de zuidelijke grens. Het autoverkeer op de rijkswegen geldt als belangrijke geluidhinderbron voor met name de randen van de wijk. Ook het verkeer op de ontsluitingswegen levert een bijdrage aan de geluidhinder.

Om de geluidssituatie in het plangebied en de gevolgen voor de beoogde herstructurering in beeld te brengen is door adviesbureau DHV een akoestisch onderzoek opgesteld, “Nieuwbouw Babberspolder te Vlaardingen” (september 2010, nr. MD-AF20101357) genaamd, die als bijlage 2 bij de plantoelichting is toegevoegd.

Het onderzoek spitst zich toe op de deelgebieden MUWII (plandelen 5A, 6-7-8), Complex 9 (plandelen 9 en 10A) en Spoorbuurt (ontwikkeling locatie voormalige huishoudschool).

De belangrijkste conclusies van het bovengenoemde onderzoek zijn in navolgende samengevat. Voor meer specifieke akoestische informatie wordt verwezen naar bijlage 2.



In algemene zin kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op een aantal gevels van de beoogde deelplannen wordt overschreden. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB (voor o.a. woningen onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen) wordt daarbij echter niet overschreden.

Ten gevolge van de A4 wordt op de locatie van de voormalige huishoudschool (bouwblok F in het akoestisch onderzoek) de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschreden. Deze ontwikkeling kan dan ook niet zonder aanvullende maatregelen worden gerealiseerd. De te nemen maatregelen kunnen bestaan uit schermen en/of dove gevels.

Ten gevolge van de A20 is er op een aantal locaties in deelplan 6 en deelplan 9 sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Aangezien de overschrijding maximaal 3 dB bedraagt, wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet overschreden.

Bij de lokale 50 km/uur wegen wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 60 dB, aan de westzijde van bouwblok F als gevolg van de Van Hogendorpstraat.

Aangegeven wordt dat het plaatsen van schermen uit oogpunt van stedelijke en verkeerskundige aspecten niet mogelijk zal zijn. Door het toepassen van een stille wegdekverharding, zoals een dunne deklaag type B zal de geluidsbelasting met ca. 4 dB kunnen worden gereduceerd.

Ook bij de 30km/uur wegen is er sprake van een overschrijding van de grenswaarde. De geluidsbelasting ten gevolge van de Slingerstraat (30 km/uur weg) bedraagt 61 dB. Om het leefklimaat te verbeteren zullen de 30 km/uur wegen in stille elementen verhardingen moeten worden uitgevoerd.

Conclusie akoestisch onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkelingen zal een procedureaanvraag hogere waarden doorlopen moet worden. In het (ontwerp)besluit hogere grenswaarden zal per bouwblok de gevelbelasting worden gespecificeerd. Voor Deelplan 5a en Deelplan 9 is dat besluit inmiddels genomen (zie bijlage 5).

Echter met betrekking tot diverse locaties/deelgebieden wordt het maximaal aantal te realiseren woningen niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Het betreft locaties die via uit te werken bestemming of wijziging kunnen worden herontwikkeld. Bij de deelplannen 6, 7, 8 en 10a is sprake van een uit te werken bestemming en op de huishoudschoollocatie rust een wijzigingsbevoegdheid. Besluiten hogere grenswaarden worden dan genomen in het kader van het uitwerkings- dan wel wijzigingsplan.

Tevens is vermeldenswaard dat in februari 2011 door de minister van Infrastructuur en Milieu de toezegging is gedaan een geluidsscherm te realiseren aan de zuidkant van de A20 ten westen van het Kethelplein. Dit scherm, met een afwisselende hoogte van 5 en 7 meter, zal een positief effect hebben op de geluidbelasting in zowel de wijk Vlaardinger Ambacht als de Babberspolder.

Reeds verleende hogere voorkeursgrenswaarde

Voor de overige deelgebieden zijn reeds bouwvergunningen verleend, danwel zijn de deelplannen uitgevoerd, (soms na vaststelling van een hogere grenswaarde) en kan derhalve worden betiteld als 'bestaande situatie'.

Hieronder volgt een overzicht van de reeds verleende hogere waarden, waarbij wordt opgemerkt dat in sommige gevallen de voorkeursgrenswaarde voor woningen op grond



van de 'oude Wet geluidhinder' zijn vastgesteld (i.c. 50 dB(A)). Zoals genoemd is de voorkeursgrenswaarde inmiddels 48 dB.

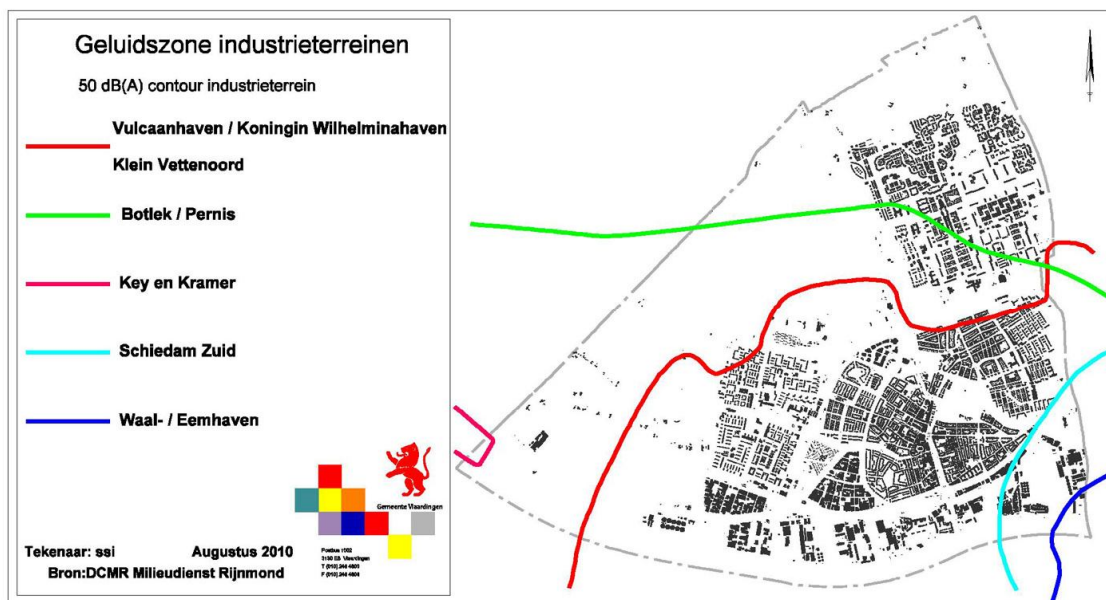
- Deelplan 1, Adriaan Pauwstraat.
Conform het ingediende verzoek hebben GS van Zuid-Holland op 19 november 2004 de hogere grenswaarden conform het ingediende verzoek vastgesteld. Het betreft een hogere grenswaarde van maximaal 55 dB(A) vanwege de rijksweg A4 en maximaal 62 dB(A) vanwege de Van Hogendorplaan.
- Deelplan 2, Fannius Scholtenstraat.
In oktober 2004 is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen, deelplan 2 verschenen. Deze 2e fase maakt deel uit van de "erven" in het oostelijk deel van "Complex 9". In december 2004 is een tussentijds akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van "Bestemmingsplan Babberspolder-Oost, deelplan fase 2". De uitkomsten van dit deelplan zijn in het akoestisch onderzoek opgenomen ten behoeve van het "Bestemmingsplan Babberspolder-Oost" van 14 januari 2005. Hierin komen alle deelplannen herstructurering in de Babberspolder aan bod.
Voor de woonblokken met een bouwhoogte van 17 meter blijkt uit het rapport dat de maximaal optredende geluidbelasting 58 dB(A) bedraagt na aftrek ten gevolge van de rijksweg A4 op de noordoostgevels van de woonblokken voor variant 1 en 2. Variant 1 is conform het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, bij variant 2 schuift de gevellijn 3 meter in de richting van de A4. Voor het woonblok met een bouwhoogte van 32 meter blijkt dat de maximaal optredende geluidbelasting 61 dB(A) bedraagt na aftrek ten gevolge van de A4 op de noordoostgevel van het woonblok. Op 1 februari 2006 hebben GS van Zuid-Holland besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.
- Deelplan 3, onderdeel "Klijnbuurt".
Uit het rapport blijkt dat de maximaal optredende geluidbelasting 53 dB bedraagt ten gevolge van de A4 op een enkele zuidoostgevel van het project en 48 dB ten gevolge van de Van Hogendorplaan op de westgevels van het project. Hogere grenswaarden zijn op 3 maart 2009 vastgesteld door het college van B&W.
- Deelplan 4, onderdeel "Klijnbuurt", oostelijk deel.
Uit de rapportage blijkt dat de maximaal optredende geluidbelasting 56 dB bedraagt ten gevolge van de A4 op enkele oostgevels van het project en minder dan 48 dB ten gevolge van de Van Hogendorplaan op alle gevels van het project. Hogere grenswaarden zijn op 3 maart 2009 vastgesteld door het college van B&W.

6.3 Geluidhinder industrielawaai

Normstelling en beleid

Een geluidszone wordt vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wgh. Dergelijke bedrijven worden in de volksmond ook wel 'grote lawaaimakers' genoemd. In dat kader is in het verleden voor enkele industrieterreinen in de omgeving van het plangebied een geluidszone vastgesteld (zie afbeelding 52). Het gaat daarbij om de gezoneerde industrieterreinen "Botlek/Pernis" en "Vulcaanhaven/Koningin Wilhelminahaven/ Klein-Vettenoord".

Tot de geluidszone behoort het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de buitengrens van de zone, zoals in de wet is vastgelegd. Buiten een geluidszone mag de geluidsbelasting, als gevolg van het betreffende industrieterrein, niet meer dan 50 dB(A) bedragen.



Afbeelding 52: Geluidszone industrieterreinen

Grenswaarden voor nieuwe gevoelige functies

Binnen de geluidszone zijn woonbestemmingen en andere geluidsgevoelige bestemmingen slechts aanvaardbaar indien de geluidsbelasting op de gevel aan de wettelijke grenswaarden voldoet. Voor nieuwe geluidsgevoelige functies, zoals woningen, geldt een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor nieuwe woningen die binnen de geluidszone liggen, is in het algemeen de vaststelling van een hogere waarde tot 55 dB(A) mogelijk en in enkele gevallen zelfs tot 60 dB(A) (uiterste grenswaarde). Op grond van de Wgh kan het college van burgemeester en wethouders de betreffende hogere grenswaarden vaststellen indien blijkt dat maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ondervinden van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

Relatie met het plangebied

Omdat in er de huidige situatie woningen aanwezig binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein "Botlek/Pernis" met een geluidsbelasting hoger dan 55 dB(A), heeft een saneringsoperatie plaatsgevonden. Bedrijven op het industrieterrein hebben geluidssaneringsmaatregelen genomen waardoor de geluidsbelasting in de omgeving van het plangebied is afgenomen. Op 19 februari 1998 is door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland voor het terrein Botlek/Pernis (tezamen met het terrein Maasvlakte/Europoort) het saneringsprogramma vastgesteld. Door de minister van VROM is op basis van dit saneringsprogramma op 5 juli 2000 een besluit genomen over de "maximaal toelaatbare geluidsniveaus" (verder MTG's) bij de rondom het industrieterrein gelegen woonkernen. Op termijn kan de geluidszone worden aangepast.



Gemeente Vlaardingen



Contour Industrie 2010 Botlek Pernis/West
50 dB(A)
55 dB(A)



Afbeelding 53:
Saneringscontour Botlek-Pernis

Bron: Technisch kader Babberspolder-
Oost, BGSV, 22 oktober 2003



Contour Industrie 2010 Vlaardingen
50 dB(A)
55 dB(A)



Afbeelding 54:
Saneringscontour Vulcaanhaven / KW-
haven

Bron: Technisch kader Babberspolder-
Oost, BGSV, 22 oktober 2003



Vooruitlopend daarop kan met behulp van het saneringsmodel voor het industrieterrein Botlek/Pernis worden bepaald of de geluidbelasting voor concrete bouwplannen een kritische grens (i.c. de 50 dB(A) saneringscontour) overschrijdt.

Een groot deel van het plangebied valt buiten de saneringscontour van 50 dB(A), met uitzondering van de meest zuidelijke gelegen gronden, waaronder de locatie van de voormalige Huishoudschool (zie afbeelding 53).

Eenzelfde situatie is ook van toepassing op de het gezoneerde industrieterreinen "Vulcaanhaven/Koningin Wilhelminahaven/ Klein-Vettenoord".

Ook hiervoor is een saneringsprogramma door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland vastgesteld (11 december 1997). Door de Minister van VROM is op basis van dit saneringsprogramma op 8 april 1999 een besluit genomen over de MTG's bij de rondom het industrieterrein gelegen woonkernen. Voor dit Vlaardingse terrein wordt eveneens een saneringscontour opgesteld.

De ontwikkelingslocatie van de voormalige Huishoudschool valt ook binnen de saneringscontour, 50 dB(A), van het industrieterrein

Vulcaanhaven/Kon.Wilhelminahaven/Klein Vettenoord (zie afbeelding 54).

Zoals genoemd kunnen burgemeester en wethouders voor nieuwe woningen die binnen de geluidszone liggen een hogere waarde vaststellen. Dit is dus van belang voor de beoogde ontwikkeling op de voormalige huishoudschool, waarop een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid van toepassing is (wro-zone - wijzigingsgebied 1).

De maximaal vast te stellen hogere waarde, de gronden waarop ontheffing van de voorkeurswaarde kan worden verleend, alsmede de te volgen procedure, zijn geregeld in het "Besluit geluidhinder".

6.4 Geluidhinder railverkeer

Normstelling en beleid

Ook langs spoorwegen liggen geluidzones.

In hoofdstuk VII "Zones langs spoorwegen" van de Wgh en in hoofdstuk 4 van het Besluit Geluidhinder is de zonering van spoorwegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Bij spoorweglawaaï is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. In de 'Regeling Zonekaart spoorwegen' is per spoortraject de zonebreedte vastgesteld. Deze zonebreedte varieert van 100 tot maximaal 1300 meter.

In de Wgh is bovendien per bron en situatie bepaald wat de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidsbelasting is. De normen voor gevoelige bestemmingen (zoals woningen) nabij spoorwegen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het Besluit geluidhinder. Zo is de voorkeursgrenswaarde voor woningen als gevolg van een bestaand spoor bepaald op 55 dB. Een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde is zonder meer toelaatbaar.

Relatie met het plangebied

Zoals aangegeven grenst de wijk in het zuiden aan de NS-spoorlijn Hoek van Holland – Rotterdam. Op basis van de 'Regeling zonekaart spoorwegen' en de bijbehorende 'tabel zonebreedten' blijkt dat de zone voor de betreffende spoorlijn (traject 560, Vlaardingen) 100 meter (gemeten vanaf buitenste spoorstaaf) bedraagt.

De te herstructureren gebieden liggen buiten deze zonebreedte, met uitzondering van de locatie van de voormalige huishoudschool.



Hierop is door adviesbureau DHV een akoestisch onderzoek opgesteld, "Nieuwbouw Babberspolder te Vlaardingen" (september 2010, nr. MD-AF20101357), die als bijlage 2 bij de plantoelichting is toegevoegd.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ten gevolge van de spoorweg, zowel op het nieuw te bouwen bouwblok en enkele bestaande panden, de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden. Er is derhalve geen onderzoek uitgevoerd naar geluidsreducerende maatregelen.

Het railverkeer als geluidbron vormt derhalve geen belemmering voor de bouwplannen.

6.5 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

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

Veel aspecten van de nieuwe regelgeving worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt, zoals het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (Besluit NIBM). Na de definitieve vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL, zomer 2009) wordt een NIBM-grens gehanteerd van 3%. Dit 3% criterium betekent dat bijvoorbeeld bij een nieuwe woningbouwlocatie < 1500 woningen er sprake is van NIBM.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening is per 16 januari 2009 het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit Besluit ziet erop toe dat gevoelige groepen niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling nabij provinciale en rijkswegen. Voorzieningen voor langdurig verblijf bedoeld voor ouderen, kinderen en zieke personen zijn aangemerkt als gevoelige bestemmingen. Woningen zijn hierbij niet als gevoelige bestemming aangemerkt.

Grenswaarden

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



Vanaf 1 juni 2011 geldt voor fijn stof de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ lucht als maximaal toelaatbaar jaargemiddelde. Daarnaast is de 24-uurgemiddelde concentratie van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$, die per jaar maximaal 35 keer mag worden overschreden, een belangrijk toetsingscriterium voor bouwinitiatieven in een bestemmingsplan als het onderhavige. Vanaf 1 januari 2015 geldt voor stikstofdioxide de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ lucht als maximaal toelaatbaar jaargemiddelde.

Voor de overige stoffen wordt reeds aan de gestelde grenswaarden voldaan.

Alarmdrempels

Voor zwaveldioxide en stikstofdioxide kent het Besluit luchtkwaliteit alarmdrempels. Daarmee wordt een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aangeduid dat bij een kortstondige overschrijding risico's voor de gezondheid inhoudt. Bij overschrijding worden maatregelen getroffen.

Luchtkwaliteit omgeving en relatie met het plangebied

In Vlaardingen worden op een meetpunt van het RIVM aan de Floreslaan zowel de concentraties van stikstofdioxide als van fijn stof gemeten. Dit meetpunt is dicht bij de drukke Marathonweg gelokaliseerd. De gemeten waarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn lager dan de berekende jaargemiddelde concentraties op deze locatie. In dat verband wordt aangenomen dat binnen de gehele gemeente de berekende jaargemiddelde concentraties hoger zijn dan de werkelijk gemeten concentraties.

De sloop en herbouw van woningen voldoet aan het criterium dat er in het betrokken gebied een aanzienlijke vermindering plaatsvindt van het aantal blootgestelden. Het aantal woningen daalt van 1421 naar 1075, een afname met ca. 350 woningen. Tevens blijkt het uit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk dat woningen op de betrokken locatie worden gesitueerd. Daarnaast zal in het kader van het vastgestelde Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan worden gezocht naar verkeerskundige maatregelen, met behulp waarvan de binnenstedelijke doorstroming van het verkeer kan worden bevorderd. Hiermee wordt beoogd de concentraties van verontreinigde stoffen terug te dringen.

Bebouwings- en gebruiksmogelijkheden langs de A4 en de A20 vinden dus hun beperking in de harde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (jaargemiddelde concentraties fijn stof en NO_2), in de zones langs deze wegen.

Onderzoek en conclusie

In het kader van de beoogde herstructurering is door adviesbureau DHV een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd, "Luchtkwaliteitonderzoek Bestemmingsplan Babberspolder" (concept, juli 2010) genaamd.

In het onderzoek is getoetst of de ontwikkeling kan leiden tot (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Hierbij is de Wet milieubeheer, Titel 5.2 als wettelijk kader gehanteerd. De luchtkwaliteitberekeningen zijn uitgevoerd voor de jaren 2011 en 2015.

Het onderzoek is in z'n geheel als bijlage 3 bij de plantoelichting gevoegd. De belangrijkste conclusies in navolgende weergegeven.

Stikstofdioxide (NO_2)

De tijdelijke jaargemiddelde grenswaarde voor NO_2 wordt in 2011 niet overschreden. Ook de uurgemiddelde grenswaarde wordt niet overschreden in 2011.

In 2015 worden de jaargemiddelde en uurgemiddelde NO_2 -grenswaarden in het studiegebied niet overschreden.



Op basis van de gehanteerde berekeningsresultaten wordt geconcludeerd dat er op de locatie van de voormalige huishoudschool wel sprake is van een dreigende overschrijding. Dit wordt afgeleid uit het feit dat de maximale berekende concentratie voor stikstofdioxide op de kruising ligt van de mr. L. A. Kesperweg en de Schiedamsedijk. Deze kruising bevindt zich echter op circa 350 meter van de locatie van de huishoudschool. Bovendien zal er op deze locatie geen school worden gebouwd.

In het onderzoeksrapport wordt geadviseerd om concentraties van de locaties waar scholen kunnen worden gerealiseerd verder te preciseren en hier de concentratie exacter te bepalen.

Op basis van de Monitoringstool van het NSL ligt zowel in 2011 als in 2015 de jaargemiddelde concentratie van NO₂ langs de Van Hogendorpstraat in de laagste categorie van < 37 µg/m³ lucht.

Fijn stof (PM₁₀)

In de jaren 2011 en 2015 worden de jaargemiddelde en etmaalgemiddelde PM₁₀-grenswaarden in het studiegebied niet overschreden.

Overige stoffen

Overschrijding van de grenswaarden van de overige stoffen uit bijlage 2 van de Wm in 2011 en in 2015 is redelijkerwijs uitgesloten.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkelingen (de eindsituatie) aan het gestelde in art. 5.16 lid 1 sub a van de Wet milieubeheer voldoen.

6.6 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid kan gedefinieerd worden als de veiligheid voor de omgeving van een gevaarlijke inrichting of het transport van gevaarlijke stoffen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen;
- bedrijven waar opslag, gebruik en / of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Onder het PR wordt de kans per jaar verstaan dat een persoon komt te overlijden door een ongeval tijdens transport van gevaarlijke stoffen, indien deze persoon zich op het moment van het ongeval permanent (24 uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar. Deze grenswaarde mag niet worden overschreden. Met andere woorden woningbouw, grote kantoren en andere gevoelige bestemmingen zijn niet toegestaan binnen de 10⁻⁶ contour van het PR rondom transportroutes, waarmee of waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd (weg, rail, water en buisleiding).

Het GR is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij



een ongeval met gevaarlijke stoffen. De normstelling van het GR heeft niet de status van grenswaarde, maar van oriënterende waarde. Bestemmingsplannen voor gebieden met een hoog GR moeten een beschrijving bevatten van de effecten van het plan op dat GR. Het voldoen aan de oriënterende waarde van het GR is een inspanningsverplichting; eventuele overschrijdingen moeten worden gemotiveerd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een zogenaamd 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in voorbereiding is. Door een landelijke werkgroep wordt onder andere het vervoer van gevaarlijke stoffen op de Nederlandse snelwegen onderzocht. Doel is om een toekomstvast balans te vinden tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen op het hoofdwegennet, ruimtelijke ontwikkelingen daaromheen en de veiligheid van burgers.

Langs alle hoofdwegen wordt een maximale veiligheidszone (de PR 10^{-6} contour) vastgesteld waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. De grootte van de veiligheidszone verschilt per weg, danwel wegvak, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer.

Hoewel er tot nu toe nog geen externe veiligheidsregelgeving voor regionale luchthavens bestaat, wordt er momenteel wel wetgeving (middels Wet luchtvaart) voorbereid voor de regionale en kleine luchthavens, zoals Luchthaven Rotterdam Airport.

Bij brief van 29 december 2000 kondigen GS van de provincie Zuid-Holland aan dat zij voornemens zijn tot het van kracht worden van een nieuw beleidskader een tijdelijk toetsingskader te hanteren voor nieuwe bouw- en bestemmingsplannen. Dit toetsingskader houdt in dat:

- binnen de PR 10^{-5} risicocontour alleen bestemmingen zijn toegestaan waar personen niet langdurig verblijven, zoals groen, verkeersfuncties en dergelijke;
- tussen de PR 10^{-5} en de PR 10^{-6} risicocontouren alleen niet-arbeidsintensieve bedrijvigheid en andere beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan;
- binnen de PR 10^{-6} risicocontour geen nieuwe kwetsbare bestemmingen (woningen, scholen, zorginstellingen) zijn toegestaan.

Voorts is er een motivatieplicht voor nieuwbouwplannen binnen het invloedsgebied (de PR 10^{-7} plaatsgebonden risicocontour) die het groepsrisico verder doet stijgen.

Relatie met het plangebied

Transport gevaarlijke stoffen over weg

De nabij het plangebied gelegen rijksweg A20 en een deel van de A4, tussen het Kethelplein en de Vlaardinger dijk, zijn onderdeel van de Vlaardingse route voor gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico van beide autosnelwegen is kleiner dan 10^{-6} per jaar, de grensstellende plaatsgebonden risicocontouren blijven op de snelweg, en vormt daardoor geen belemmering voor de voorgestane herstructurering van het plangebied.

De veiligheidszones van de A4 en A20 uit de rapportage 'Basisnet Weg' (oktober 2009) bevestigen deze conclusie. Deze bedragen respectievelijk 23 en 0 meter, gemeten uit het midden van de weg.

Naast het PR moet onder bepaalde omstandigheden ook het GR verantwoord worden. Deze verantwoording is van toepassing op bouwplannen die binnen een zone van 200 meter vanaf de rijksweg liggen, gemeten uit het hart van de weg (het zogenaamde invloedsgebied).

Het plangebied ligt weliswaar binnen 200 meter van zowel de A4 alsook A20, maar de te herstructureren gebieden vallen bijna geheel buiten het invloedsgebied.



Desalniettemin dient het GR onderbouwd te worden. Hierover kan het volgende worden opgemerkt.

Vanwege het feit dat vervoer van diverse gevaarlijke stoffen (onder andere LPG) niet via de Beneluxtunnel is toegestaan, zijn de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen op de A4 gering.

Het groepsrisico van het betreffende wegvak van de A20 is eveneens niet berekend vanwege de beperkte omvang van de transportstroom van gevaarlijke stoffen.

Bovendien is er als gevolg van de herstructurering in het gebied sprake van een vermindering van het aantal woningen (maximaal 350) en derhalve een afname van bewoners in het gebied. Door deze verlaging van het aantal inwoners per ha. is het niet waarschijnlijk dat in de toekomst de oriënterende waarde zal worden overschreden. Het GR neemt immers af.

Zoals eerder aangegeven is een toevoeging aan het programma het terrein van de voormalige huishoudschool, deelgebied Spoorbuurt blok F. Het meest zuidelijke deel van dit terrein ligt op circa 160 meter van de bocht Schiedamsedijk/Vulcaanweg, onderdeel van de route gevaarlijke stoffen. Op de locatie rust een wijzigingsbevoegdheid. Nu nog onduidelijk is welke uiteindelijke bestemming wordt gerealiseerd is een GR in dit stadium niet te berekenen. Ook de verkeersintensiteiten van vervoer gevaarlijke stoffen over de Schiedamsedijk dienen eenduidig te zijn.

Transport gevaarlijke stoffen per spoor

Direct ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Hoek van Holland-Rotterdam. Voor het spoortransport in de gemeente Vlaardingen kan worden geconcludeerd dat er in de huidige situatie geen sprake is van een oriënterende waarde van het groepsrisico omdat er in de praktijk geen gevaarlijke stoffen over het spoor worden vervoerd .

Luchtvaart

Uit informatie behorend bij het stedenbouwkundig voor de herstructurering van het plangebied (Technisch kader Babberspolder-Oost, BGSV, 22 oktober 2003) blijkt dat PR 10^{-7} plaatsgebonden risicocontour van Rotterdam Airport over een klein deel van het plangebied ligt. De herstructureringsgebieden liggen echter buiten deze contour.

Leidingen

Binnen het plangebied zijn geen leidingen of kabels gelegen waaraan een risico is verbonden en die in het bestemmingsplan dienen te worden vastgelegd.

In de omgeving, ten noorden van het plangebied, liggen wel enkele hogedruk aardgastransportleidingen.

Hogedrukaardgasleiding A517

De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) bedraagt 0 meter. Wel moet rekening worden gehouden met een belemmeringsstrook van 5 meter. Deze moet vrij worden gehouden van bebouwing. Het groepsrisico is door de Gasunie berekend. Voor het deel van de leiding dat langs het plangebied loopt (en langs de A20) ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde.



Hogedrukaardgasleiding A521

De plaatsgebonden risicocontour (PR10⁻⁶) bedraagt 0 meter. Wel moet rekening worden gehouden met een belemmeringsafstand van 5 meter. Deze ligt voor een klein deel (ca. 3 meter) in het plangebied. Hierop is de dubbelbestemming Leiding – Gas' opgenomen.

Het groepsrisico is door de Gasunie berekend. Voor het deel van de leiding dat langs het plangebied loopt (en langs de A20) ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde.

De grootste, de A517 (66bar, 30 inch), heeft een invloedsgebied van 380 meter. Sinds 1 januari 2011 is deze afstand formeel de 1% letaliteitsgrens, gemeten uit het hart van de leiding. Het meest noordelijk te ontwikkelen deelgebied MUWI II binnen dit bestemmingsplan ligt op ruim 500 meter van het hart van deze leiding. Gezien deze afstand is verantwoording van het GR niet noodzakelijk.

Inrichtingen

Tot slot wordt opgemerkt dat binnen het plangebied en de onmiddellijke omgeving daarvan geen LPG-stations of inrichtingen met gevaarlijke stoffen (typen bedrijvigheid die veiligheidsrisico's opleveren) aanwezig zijn.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

6.7 Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Bovendien is door de gemeente Vlaardingen de 'Bodembeheernota Vlaardingen 2008-2011' vastgesteld, waarin is aangegeven hoe moet worden omgegaan met grondverzet binnen de gemeente.

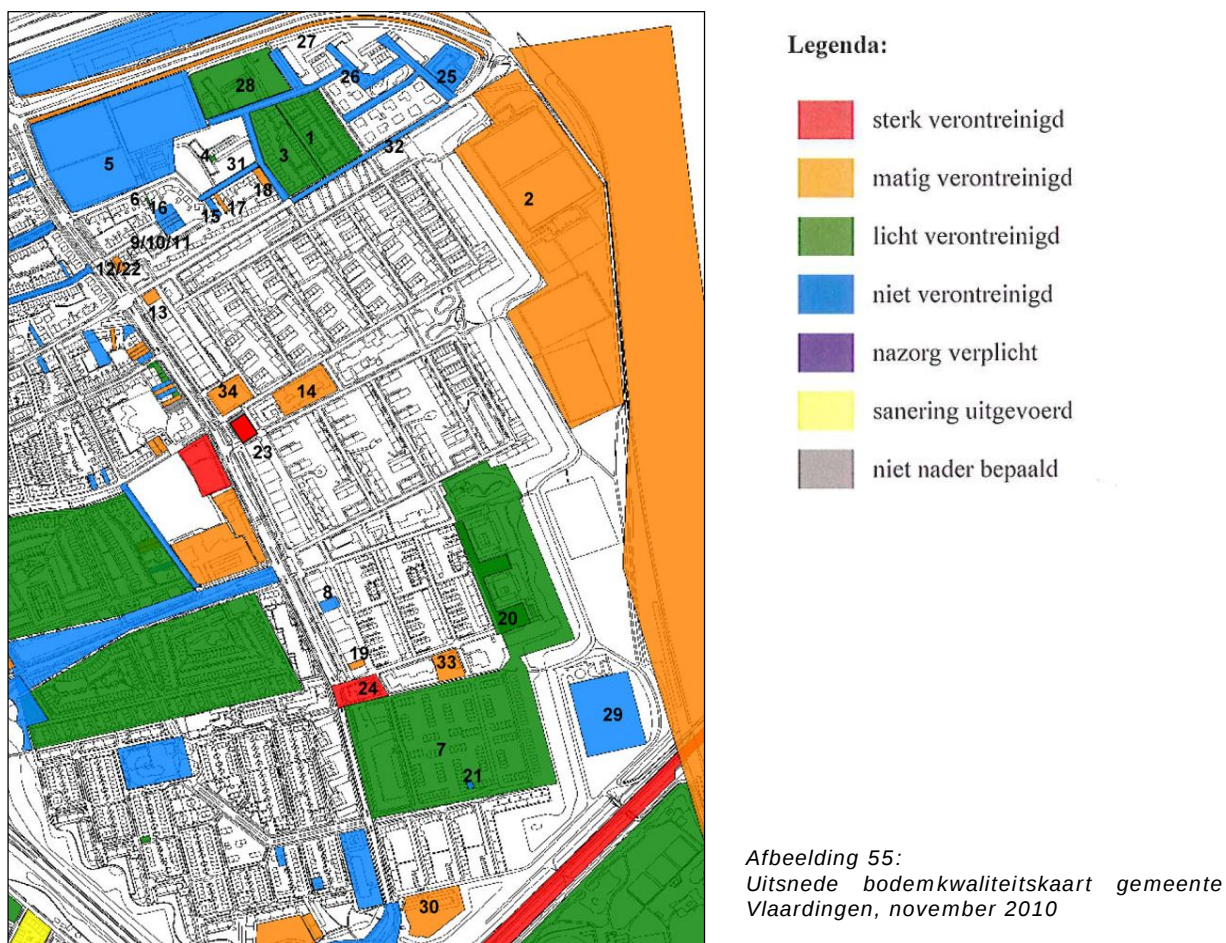
Relatie met het plangebied

Bij bouwwerkzaamheden kan mogelijk (licht)verontreinigde grond vrijkomen. In z'n algemeenheid wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk hergebruiken van licht verontreinigde grond, bij voorkeur binnen de bouwplaats of anders binnen een gebied als de Babberspolder-Oost (gesloten grondbalans). Hergebruik kan plaatsvinden in een gebied waarvoor een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheerplan is opgesteld.

Op grond van de bodembeheernota Vlaardingen blijkt dat de gewenste kwaliteit van toe te passen grond (de lokaal maximale waarden, LMW) in het plangebied is afgestemd op 'Wonen en recreatie' en dat bovendien in het plangebied 'vrij grondverzet' mogelijk is (figuur 5.1 en tabel 5.2, Bodembeheernota Vlaardingen).

Echter, er zijn plaatsen binnen de gemeente waar (mogelijk) sprake is van een lokale verontreiniging. Voorafgaand aan de vraag of grondverzet op basis van de bodemkwaliteitskaart is toegestaan dient een historische toetsing te worden uitgevoerd op de beschikbare historische gegevens, danwel dient het bodeminformatiesysteem te worden geraadpleegd.

In dit kader toetst de gemeente aan de zogenaamde gemeentelijke 'bodemkwaliteitskaart', waarin op basis van uit het verleden verrichte bodemonderzoeken per locatie de mate van



verontreiniging is aangegeven (zie afbeelding 55).

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn vooral de locaties van belang die zijn aangeduid als 'sterk verontreinigd' en 'matig verontreinigd' en waar bovendien een functiewijziging is beoogd, te weten:

Trimpad 4, Sportpark 't Nieuwelant (locatie nr. 2)

Er zijn met het oog op de herinrichting van de sportvelden diverse bodemonderzoeken (uit 2008) verricht. De conclusie is dat de kwaliteit van de onderzochte bodem geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik (sport en openbaar groen).

Seringenstraat 5 (locatie nr. 14)

Uit het bodemonderzoek (februari 1996) blijkt dat er een ondergrondse tank aanwezig is. De locatie wordt daardoor aangeduid als 'verdacht'.

Gezien de gedateerdheid van het onderzoek en de beoogde functie (openbaar groen), zal voor deze locatie een hernieuwd (indicatief) bodemonderzoek worden opgesteld. Tot die tijd vormt de bodemkwaliteit een belemmering voor het beoogde gebruik.

Van Hogendorpstraat 129A / 131A (locatie nr. 19)

Uit het bodemonderzoek (januari 1983) blijkt dat er een ondergrondse tank aanwezig is. De locatie wordt daardoor aangeduid als 'verdacht'.



Gezien de gedateerdheid van het onderzoek en de beoogde functie (o.a. maatschappelijk binnen 'Gemengd - Uit te werken'), zal voor deze locatie een hernieuwd (indicatief)bodemonderzoek worden opgesteld. Tot die tijd vormt de bodemkwaliteit een belemmering voor het beoogde gebruik.

Van Hogendorplaan 45A (locatie nr. 23)

Uit het bodemonderzoek (april 2010) blijkt dat de grond ernstig vervuild is. Gezien de beoogde functie (o.a. maatschappelijk en wonen binnen de bestemming 'Gemengd -1' en openbaar groen) zal voor deze locatie een bodemsanering plaats moeten vinden, aangezien de gronden (nog) niet geschikt zijn voor het beoogde gebruik. De bodemsanering hoeft niet voor de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn afgerond. Een bodemsanering is echter pas aan de orde als er een concreet plan ligt voor de herinrichting. Vooralsnog is er geen reden voor een spoedeisende sanering.

Van Hogendorplaan 139 (locatie nr. 24)

Het betreft de locatie van het voormalig tankstation aan de Van Hogendorplaan. Er heeft inmiddels een gedeeltelijke sanering plaatsgevonden. Het is de bedoeling dat de locatie volledig gesaneerd wordt zodat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik, i.c. openbaar groen. De bodemsanering hoeft niet voor de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn afgerond. Een bodemsanering is echter pas aan de orde als er een concreet plan ligt voor de herinrichting. Vooralsnog is er geen reden voor een spoedeisende sanering.

Van Hogendorplaan 201 (locatie nr. 30)

Op grond van het verkennend bodemonderzoek dat voor de locatie van de voormalige huishoudschool is uitgevoerd kan worden geconcludeerd dat de kwaliteit van de onderzochte bodem geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik (o.a. dienstverlening, maatschappelijk en wonen via 'wro-zone – wijzigingsgebied').

Van Maanenstraat 4 (locatie nr. 33)

Naar aanleiding van een eerder opgesteld bodemonderzoek (1998) blijkt dat de locatie wordt aangeduid als 'verdacht'.

Gezien de gedateerdheid van het onderzoek en de beoogde functie (openbaar groen), zal voor deze locatie een (hernieuwd) indicatief bodemonderzoek worden opgesteld. Tot die tijd vormt de bodemkwaliteit een belemmering voor het beoogde gebruik.

Meidoornstraat 3 / Van Hogendorplaan 41-43 (locatie nr. 34)

Op grond van een opgesteld indicatief bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de onderzochte bodem geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik (bestemming 'Centrum').

Overige verdachte locaties

Naast de bovengenoemde locaties is er in het plangebied een aantal gronden aangeduid als 'verdacht' in verband met de aanwezigheid van een ondergrondse tank. Het betreft:

- Merellaan 75/77 (locatie nr. 12/22);
- Van Hogendorplaan 129A/131A (locatie nr. 13);
- Sportlaan 161 (locatie nr. 17);
- Sportlaan 179 (locatie nr. 18).

Aangezien voor deze gronden geen functiewijziging wordt voorgestaan vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. In het kader van het



'milieuspoor' zal t.z.t. echter wel een hernieuwd (indicatief)bodemonderzoek worden opgesteld.

Conclusie

In z'n algemeenheid kan worden gesteld dat eventueel vrijkomende grond ter plaatse kan worden hergebruikt. De grond kan echter niet worden hergebruikt op andere locaties in Vlaardingen zonder eerst een keuring uit te voeren en deze te laten toetsen.

Voor een drietal locaties (nr. 14, 19 en 33) moet echter een hernieuwd (indicatief)bodemonderzoek worden opgesteld om uit te sluiten dat de kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor het beoogde gebruik.

Op twee locaties (nr. 23 en 24) moet de bodem gesaneerd worden. In dit kader zal een saneringsplan worden opgesteld.



7 BELEIDSKADER

7.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

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

De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen, maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. De behandeling van de Nota Ruimte in de Tweede Kamer heeft plaatsgevonden op 28 juni 2004, 17 januari 2005 en 21 februari 2005. Op 17 mei 2005 nam de Tweede Kamer de meest recente versie van de Nota Ruimte aan. Op 17 januari 2006 heeft ook de Eerste Kamer der Staten Generaal ingestemd met de nota. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte in werking getreden.

De doelstelling van de Nota Ruimte is ontwikkelingsgericht: er wordt ondubbelzinnig gekozen voor ontwikkelingsplanologie en een nieuwe verwevenheid van stad en land. Een uitgangspunt van het beleid is dat veel ruimtelijke beslissingen genomen kunnen worden door decentrale overheden. Het nationaal ruimtelijk beleid richt zich op het realiseren van voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen groen, recreatie, sport en water. Het rijk heeft vier algemene doelstellingen die in samenhang worden nagestreefd, te weten:

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

In de ruimtelijke uitwerking van deze doelen staat bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking centraal. De verbetering van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie van de steden, onder andere door de ontwikkeling van hoogwaardige woonmilieus, is daarbij een belangrijk doel. Ook de afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding behoort daar toe. Het laatste hoofddoel van de Nota heeft vooral betrekking op de maatregelen tegen overstromingen, ook in relatie tot de bodemdaling. Ingrijpende aanpassingen in het watersysteem en de waterhuishouding zijn nodig. Dit heeft tevens consequenties voor de manier waarop nieuwe verstedelijking wordt vormgegeven. Het 'water' wordt als sturend principe aangemerkt dat integraal onderdeel vormt van de ruimtelijke planvorming. Het beleid dient ook bij te dragen aan goede ruimtelijke voorwaarden om de (sociale) veiligheid voor de burgers te vergroten.

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



culturele en economische diversiteit te behouden en te versterken en om de eigen ruimtevraag binnen het gebied te accommoderen.

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

Verdrag van Malta (1992)

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken.

Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (in situ) bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld. Een ander belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening.

In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta is in 2007 de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Hierin is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij de bestemming van de grond rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend ("de-veroorzaker-betaalt"). Van de aanvrager van een aanlegvergunning, een reguliere bouwvergunning en van een vrijstellingsbesluit kan worden verlangd dat hij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld.

Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw

Deze nota 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 wanneer verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water hebben. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21e 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:
 - o anticiperen in plaats van reageren;
 - o niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden;
 - o 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.

Ontwerp AMvB Ruimte (2009)

Op 29 mei 2009 heeft de Ministerraad op voorstel van de Minister van Ruimte en Milieu ingestemd met het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna te noemen: AMvB Ruimte). Deze AMvB Ruimte heeft van 17 juni tot en met 30 augustus 2009 ter visie gelegen. In deze periode heeft een ieder schriftelijk en langs elektronische weg opmerkingen naar voren kunnen brengen. De AMvB zal gefaseerd worden opgesteld en in werking treden doordat een deel van de beleidskaders nog in ontwikkeling is en nieuw rijksbeleid in voorbereiding is. De eerste tranche van de AMvB Ruimte ligt nu bij de Raad van State. Naar verwachting zal de eerste tranche begin 2011 in werking treden; de tweede tranche een jaar daarna. De eerste tranche bevat uitsluitend een vertaling van kaderstellende uitspraken. Vooralsnog is geen sprake van nieuw of aanvullend beleid of regelgeving.

Er is vooralsnog geen uitgebreide inhoudelijke samenvatting opgenomen van de AMvB Ruimte. Gelet op het feit dat de eerste tranche van de AMvB geen nieuw of aanvullend beleid bevat wordt er van uitgegaan dat deze niet strijdig zal zijn met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in de AMvB.

7.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie ‘Visie op Zuid-Holland’ (2 juli 2010)

De provincie heeft een integrale structuurvisie voor de ruimtelijke ordening ontwikkeld. In deze visie worden provinciale doelstellingen en belangen beschreven en wordt de provinciale kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040 weergegeven. Op 2 juli heeft Provinciale Staten van Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie definitief vastgesteld. Hiermee vormt de structuurvisie het geldende ruimtelijke beleid voor het hele gebied van de provincie. De structuurvisie vervangt daarmee het interimbeleid voor de provinciale ruimtelijke ordening gebaseerd op de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland

2020 (2004), de vier streekplannen (waaronder het Streekplan Rijnmond uit 2005), alle herzieningen en uitwerkingen, evenals de Nota Regels voor Ruimte (2007).



Afbeelding 56: Uitsnede Kwaliteitskaart

Afbeelding 57: Uitsnede Functiekaart

Er is vooralsnog geen uitgebreide inhoudelijke samenvatting opgenomen van de structuurvisie. Vermeldenswaardig is dat het plangebied als 'stedelijk gebied' staat aangemerkt en het zuidelijke deel als 'stedelijk gebied met hoogwaardig openbaar vervoer' staat aangemerkt (zie afbeeldingen hierboven). Gelet op het feit dat de structuurvisie het geldende provinciale beleid heeft overgenomen wordt er van uitgegaan dat deze niet strijdig is met het provinciaal ruimtelijk belang zoals neergelegd in de structuurvisie.

Provinciale Verordening Ruimte (2 juli 2010)

De verordening stelt regels met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen en de toelichting. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze regels.

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door op de kaart 1 (behorende bij de verordening) aangegeven bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met en de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd. Hiermee wordt mede invulling gegeven aan de verplichting uit de AMvB Ruimte om het bundelingsbeleid van verstedelijking vorm te geven. Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour (volgens kaart 1 van de verordening).

Samenhang en samenspel, woonvisie Zuid-Holland 2005-2014

Het provinciale beleid ten aanzien van het wonen is erop gericht dat voor alle bevolkingsgroepen een passende woning beschikbaar dient te komen. In de provinciale woonvisie, die is vastgesteld op 25 januari 2005, wordt daarom gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw maar evenzeer naar het scheppen van woonmilieus voor midden- en hogere inkomens. Naast de enorme behoefte aan woningen voor ouderen en jongeren blijft er aandacht voor de gezinshuishoudens.



Om aan de behoefte te voldoen zal de woningproductie in de komende jaren flink toe moeten nemen. De provincie richt zich daarbij op een jaarlijkse verhoging van het bouwvolume met 2.000 woningen in de komende vijf jaar.

7.3 Gemeentelijk beleid

Actualisatie Stadsvisie 'Koers op 2020' (vastgesteld 16-4-2008) en Stadsvisie 'Koers op 2020' (vastgesteld 10-2-2000)

De Stadsvisie dient als belangrijkste strategische onderlegger voor de gemeentelijke beleidsontwikkeling op de lange termijn (20 jaar) en wordt in principe iedere raadsperiode geactualiseerd.

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.

Ruimtelijke structuurschets 2020 (vastgesteld 1-10-2003)

De structuurschets is de ruimtelijke uitwerking van de Stadsvisie en de opvolger van de Structuurschets 'Vlaardingen tekent voor haar toekomst' uit 1993. De structuurschets is van belang voor een planmatige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Voor de lokale ruimtelijke ontwikkeling is het verder van belang om instrumenten te ontwikkelen die een planmatige aanpak ondersteunen. De structuurvisie dient als basis voor (nieuwe) bestemmingsplannen.

De belangrijkste doelstellingen zijn als volgt:

- 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

Bovenstaande doelstellingen zijn gebiedsgericht uitgewerkt. De herstructurering van Babberspolder-Oost is meegenomen in de structuurschets. Deze geeft aan dat tot 2012 circa 1400 woningen zullen worden gesloopt en circa 1100 woningen worden teruggebouwd. Het aandeel eengezinswoningen met een eigen tuin zal toenemen. De oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur blijft in hoofdlijnen gehandhaafd, maar krijgt een eigentijdse vertaling. Een belangrijk element daarin is de groenstructuur. Deze bestaat uit drie groene 'wiggen' die in oostwest richting door de wijk lopen en uitkomen op het park 't Nieuwelant in het oosten, waar onder meer sportvelden liggen. In die groene wiggen hebben zich in de loop der tijd verschillende sociaal-maatschappelijke voorzieningen gevestigd, zoals scholen en kerken. Het is de bedoeling om het groen in de wijk verder te concentreren in deze structuur van wiggen en een park. De voorzieningen zullen geleidelijk worden verplaatst naar de woonvelden. Een eerste aanknopingspunt is de wens om in Babberspolder een brede school te vestigen (een school waar ook een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf en andere sociaal-maatschappelijke voorzieningen gevestigd zijn). De ruimte op de huidige schoollocaties is hiervoor te beperkt. Een voorzieningencluster aan de Rotterdamseweg versterkt het bestaande winkellint langs de Van Hogendorpstraat, dat in het stedenbouwkundig plan gehandhaafd blijft. Het park kan een impuls krijgen wanneer wordt besloten tot een overkluizing van de A4. Dan wordt het sportpark Harga aan de



Afbeelding 58: Ruimtelijke structuurschets

Schiedamse zijde van de rijksweg goed bereikbaar en kan 't Nieuwelant een inrichting krijgen als stadspark. Ondanks de afname van het aantal woningen zal Babberspolder-Oost ruimtelijk verdichten. Dat komt vooral doordat de terug te bouwen woningen groter zijn en het aandeel laagbouw woningen met een eigen tuin toeneemt. Een hogere dichtheid betekent dat efficiënt met de ruimte moet worden omgegaan. Een optie is om dubbel grondgebruik toe te passen, bijvoorbeeld in de vorm van ondergronds parkeren of wonen boven voorzieningen.



Actieplan Wonen, Woonvisie Vlaardingen 2008-2030 (vastgesteld 19-6-2008)

Het Actieplan Wonen is een uitwerking van de (geactualiseerde) Stadsvisie, op het onderwerp wonen. Er worden de kaders, doelstellingen en mogelijke maatregelen voor de periode tot 2030 gegeven. Vlaardingen zal de komende jaren moeten werken aan de volgende doelen:

- Maken van een kwaliteitsslag, waardoor de toekomstwaarde van woningen in de bestaande woningvoorraad wordt verbeterd.
- Beter afstemmen van vraag en aanbod (goed woningaanbod in gewenst woonmilieu en leefstijlen).
- Bevorderen van de doorstroming, door vooral nieuwbouw te realiseren en de betaalbaarheid tussen de grens bereikbaar en middeldure huur- of koopwoningen te verbeteren.
- Vergroten van het woongenot (sociale woonomgeving/voorzieningen).
- Leveren van een bijdrage aan het verbeteren van de positie van de huidige bewoners.
- Realiseren van een meer evenwichtige bevolkingsopbouw.

Voor de realisatie van de visie is een trendbreuk ten aanzien van nieuwbouw nodig: werkelijk bouwen voor de vraag in plaats van bouwen voor een maximale opbrengst of een maximum woningaantal. Er is een grootschalige herstructurering gewenst, waarbij verouderde wijken geleidelijk worden omgevormd naar een groenstedelijk woonmilieu met meer eengezinswoningen in lagere dichtheden. Belangrijke randvoorwaarde daarbij is dat de aandachtsgroep niet in de knel komt. Het Actieplan Wonen wordt in Babberspolder Oost al op grote schaal uitgevoerd. Er wordt op grote schaal gesloopt en gebouwd voor een brede doelgroep, vooral voor jonge gezinnen.

Babberspolder Oost moet een gedifferentieerd woningaanbod krijgen met eengezinswoningen en appartementen in diverse prijklassen, koop en huur. De particuliere woningen van de Spoorbuurt, inclusief de locatie van de voormalige huishoudschool, worden omgevormd tot een beeldbepalende entree.

Om bewoners te binden en aan te trekken zijn goede voorzieningen en kwaliteit van de openbare ruimte onmisbaar, hier is ruimte voor nodig: bij de planontwikkeling voor de ontwikkellocaties moet goed gekeken worden naar zorgvuldig ruimtegebruik en het vermijden van te hoge dichtheden.

Gericht ingrijpen in delen van de wijk kenmerkt de overige fysieke ontwikkelingen in de wijk. De Van Hogendorpstraat moet als fysieke en sociale barrière geslecht worden. Het succes van de van het winkelcentrum en het bestaan van de scholen hangt af van een goede bereikbaarheid.

Gezinnen die nu en in de toekomst een woning in de wijk betrekken, moeten het vertrouwen hebben dat de wijk goede scholen en kinderopvang heeft en dat er een modern en gevarieerd winkelcentrum om de hoek is. Belangrijke opgave is dan ook het realiseren van deze voorzieningen en tegelijkertijd het op peil houden van het beheer van de huidige voorzieningen, openbare ruimte en woningen. De voorzieningen moeten snel op een zodanig niveau worden gebracht dat ze bijdragen aan het imago van Vlaardinger Ambacht.

Gebiedsvisie Ambacht

De Gebiedsvisie Vlaardinger Ambacht is een gebiedsgerichte uitwerking van het Actieplan Wonen. Het Actieplan Wonen wordt in Vlaardinger Ambacht al uitgevoerd. Het verbeter- en vernieuwingsproces van Vlaardinger Ambacht berust op de volgende pijlers: (1) voorzieningen voorop, (2) extra aandacht voor beheer, (3) investeren en bewaren, (4) Vlaardinger Ambacht één geheel, (5) de kracht van een kernteam.



Specifiek voor het plangebied wordt het volgende weergegeven.

Babberspolder Oost is met een grote sloop- en nieuwbouw operatie enorm in beweging. Deze aanzet tot een gebiedsvisie wil dat proces zoveel mogelijk stimuleren door voorzieningen en imago te verbeteren. Daarnaast vragen een aantal complexen om speciale aandacht. Onlangs is MUWI I op bijzonder fraaie wijze gerestaureerd. Daarmee is MUWI I een kwaliteit in Babberspolder Oost. Extra aandacht voor beheer en intensief onderhoud blijven echter wel voorwaarden. Zonder dat verpauperen complexen als MUWI I in hoog tempo. Met alle gevolgen van het imago van de wijk. MUWI I wordt tot 2022 gehandhaafd. Op korte termijn moet al worden nagedacht wat er na die tijd gebeurt. De locatie van de voormalige huishoudschool biedt kansen voor een bijzondere entree, een landmark. Een prachtig gebouw dat past in de serie torens langs de van Hogendorpstraat. Parkeren moet in dit plan geïntegreerd worden. De uitstraling van de koopappartementen in de Spoorwegbuurt verdient een aparte aanpak. Het opknappen van dit type complexen in gespreid particulier eigendom is niet eenvoudig. Door gezamenlijk optreden van eigenaars, gemeente en corporaties moet gezocht worden naar een collectieve aanpak. Actieve handhaving is hier essentieel.

De Van Hogendorpstraat als beeldbepalende en verbindende entree

De Van Hogendorpstraat is één van de grote verkeerswegen van Vlaardingen. Rechtdoor is de richting. De Van Hogendorpstraat moet meer bij Ambacht gaan horen. Het winkelplein dat voorzien is in de plannen van Babberspolder Oost, draagt daar aan bij. Dit centrum wordt het kloppend hart van de wijk. Het verbindt alle omringende buurten. De straat heeft veel potentie en moet een beeldbepalende entree krijgen. Het is een belangrijke schakel van en naar het NS-station Oost, de metro, de rijkswegen A20 en A4, Schiedam en Rotterdam. Met fysieke aanpassingen en creatieve oplossingen kan de straat in combinatie met Vijfsluizen in het zuiden en de Lepelaarsingel in het noorden bijzonder wervend worden en verbindende kwaliteit voor wijk en buurt krijgen. De geplande nieuwbouw langs de Van Hogendorpstraat moet bijdragen aan de wervende kracht van de straat. Van 'laan' tot 'Avenida'.

Park 't Nieuwelant

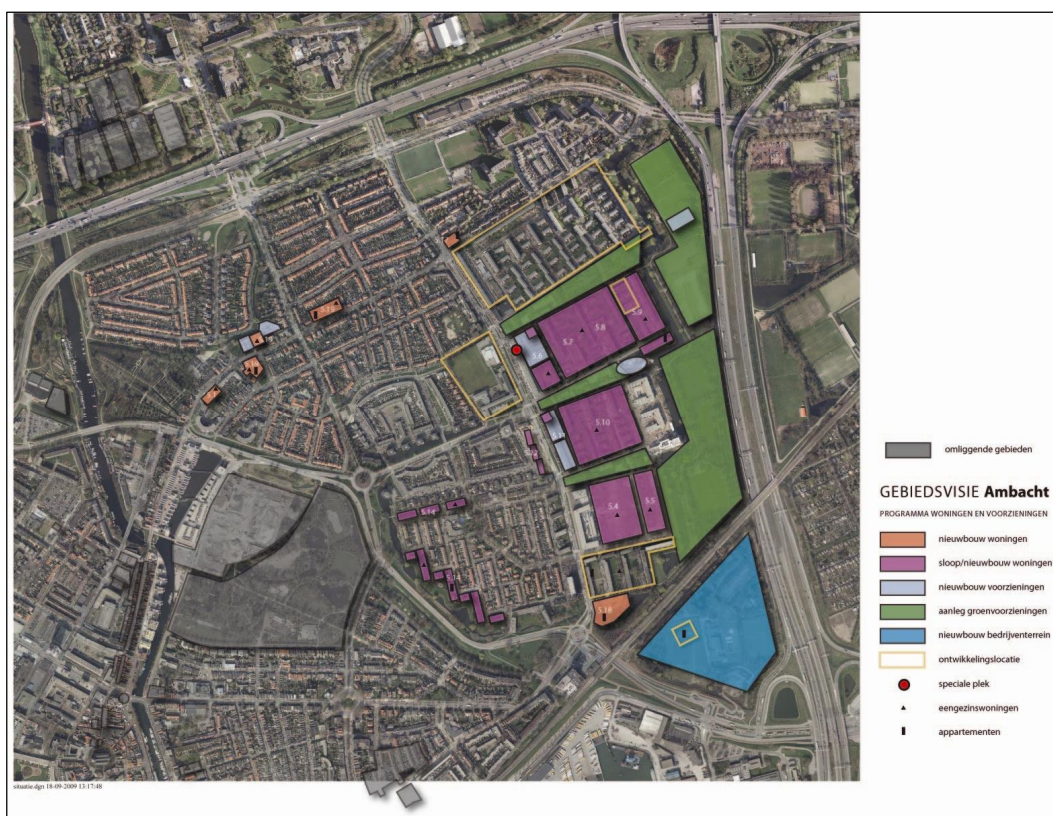
Met de herstructurering van Babberspolder Oost wordt ook park 't Nieuwelant opgeknapt. Het gaat hierbij om de sportaccommodatie van CWO (Combinatie Wil Overwinnen) met onder andere twee kunstgrasvelden en een clubgebouw met geïntegreerde tribune. Daarnaast krijgt het gehele park een wervend en toegankelijk karakter en wordt belangrijk voor heel de wijk.

Regeling erfbebouwing bij woningen (vastgesteld 7-4-2004)

De beleidsregel geldt voor erfbebouwing bij woningen in de bebouwde kom (niet zijnde vergunningvrij). De beleidsregel moet een helder toetsingskader bieden voor aanvragen voor een bouwvergunning voor nieuwe erfbebouwing bij woningen in het merendeel van de voorkomende ruimtelijke situaties en die in principe in aanmerking komen voor de toepassing van een ontheffing voor de zogeheten kruimelgevallen¹⁰. De beleidsregel sluit aan op het Bblb¹¹, maar er worden ook andere c.q. ruimere mogelijkheden geboden dan in het Bblb. De beleidsregel vormt de basis voor de (uiteindelijke) erfbebouwingsregeling in nieuwe bestemmingsplannen.

¹⁰ Voorheen artikel 19.3 Wet op de Ruimtelijke Ordening, nu artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening

¹¹ Besluit bouwvergunningstvrij en licht bouwvergunningsplichtige bouwwerken



Afbeelding 59: Gebiedsvisie Ambacht

Welstandsnota (vastgesteld 30-6-2004)

De welstandsnota is opgesteld naar aanleiding van de wijziging van de Woningwet (1-1-2003). Met het vaststellen van de nota wordt gestreefd naar een objectiever en inzichtelijker welstandsbeleid, ten behoeve van het wettelijk verplichte welstandsadvies voor aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen (de voormalige bouwvergunning, bouwaanvragen). De nota is te beschouwen als een kadernota. In de nota zijn (algemene) criteria opgenomen voor de beoordeling van bouwaanvragen ten aanzien van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken: algemene welstandscriteria, loketcriteria, gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria.

Om ruimtelijk gewenst maatwerk mogelijk te blijven maken, maar vergelijkingen naar eerder toegestane en onder het huidige beleid ongewenste, bouwwerken te bemoeilijken zijn verder drie beleidsrichtingen relevant. Het gaat om de volgende:

- maatgevende loketcriteria,
- een maatgevende trendsetter (een gerealiseerd bouwwerk dat niet geheel aan de loketcriteria voldoet) of
- een maatgevend duplicaat (meerdere gerealiseerde bouwwerken die niet aan de loketcriteria voldoen).

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de vastgestelde welstandsnota (nog) geen toetsingscriteria bevat voor grotere (her)ontwikkelingsgebieden, zoals de herstructurering in Babberspolder-Oost. Dergelijke criteria kunnen ook lastig worden opgesteld zonder dat er voldoende duidelijkheid is over de beoogde ontwikkeling. Specifiek voor de herstructurering van Babberspolder-Oost is wel een beeldkwaliteitskader opgesteld. Om deze een formeel toetsingskader te laten zijn, is vereist dat het beeldkwaliteitskader of relevante delen daarvan worden vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota.

***Economische visie 2004-2010 'Naar een economisch vitaal Vlaardingen'(april 2004)***

In de Economische Visie geeft de gemeente invulling aan haar doelstelling om te komen tot een economisch vitaal Vlaardingen. De nadruk ligt op acht thema's die voor economische ontwikkeling van belang zijn. Het thema 'detailhandel, horeca en vermaak' is het meest relevant. De gemeente streeft naar meer synergie tussen diverse economische functies en een kwaliteitsverbetering van de detailhandel en horeca.

De herstructurering van de Babberspolder-Oost moet worden aangegrepen om de structuur van de detailhandel in de wijk op orde te krijgen. Voorwaarde voor het grotendeels behouden van de strippenstructuur is dat er stedenbouwkundig ruimte wordt gevonden voor uitbreiding van het supermarktoppervlak. Dit is zeer noodzakelijk om de koopkrachtbinding van het winkelcentrum te vergroten en daarmee de levensvatbaarheid te waarborgen. De bestaande economische activiteit in het gebied moet worden geanalyseerd. Overlastgevende bedrijven moeten op termijn naar geschiktere delen van de stad worden verplaatst en de wenselijkheid van woon-werkwoningen en starterslocaties moet nader onderzocht. Hoewel de Ruimtelijke Structuurschets uitgaat van alleen wijkgebonden ontwikkelingen in dit gebied, zijn vanuit economisch perspectief misschien enkele locaties geschikt voor bovenwijkse (bedrijfs-)ontwikkeling.

Detailhandelnota 2007-2012 (juli 2007)

Het doel van het detailhandelsbeleid is het versterken van de ruimtelijke en economische kwaliteit van de winkelcentra om (vooral de Vlaardingse) koopkracht aan de eigen winkelcentra te binden. Dat doel wordt gerealiseerd in compacte, complete en comfortabele winkelcentra. De gemeente kiest voor een fijnmazige winkelstructuur en hiërarchie die bestaan uit een hoofdwinkelcentrum voor recreatief winkelen en dagelijkse boodschappen, wijk- en buurtwinkelcentra voor dagelijkse boodschappen en frequent benodigde niet dagelijkse boodschappen en een centrum voor doelgerichte aankopen (PDV-locatie Hoogstad). Deze structuur wordt gehandhaafd en waar mogelijk versterkt.

Specifiek over het plangebied wordt het volgende gezegd.

Om de binding en levensvatbaarheid te verbeteren en de functie als wijkcentrum te kunnen behouden, worden momenteel plannen ontwikkeld voor herontwikkeling van dit centrum. Daaruit moet een compact, compleet en comfortabel winkelcentrum resulteren, gericht op de consument in de wijk. Gelet op de verminderde oriëntatie vanuit de wijk op dit centrum en vanuit Vlaardingen als geheel, alsmede door de afname van de bevolking in de wijk, wordt voor de Van Hogendorpstraat voorzien in een vermindering van het winkelareaal. Binnen een compacter winkelcentrum zou een – beperkte - uitbreiding ten opzichte van het huidige supermarktareaal, de koopkrachtbinding aan dit centrum weer kunnen vergroten. De aanwezigheid van voldoende aanbod in de dagelijkse sector en een moderne uitstraling spelen namelijk een belangrijke rol (eigenlijk de hoofdrol) in de aantrekkingskracht van een centrum op de eigen wijk en directe omgeving.

Op basis van de distributieve gegevens wordt bepaald wat de maximale invulling is van dit centrum. Zeker is dat er een maximum benoemd moet worden gezien de cijfers van de huidige koopkrachtbinding en draagvlak.

Momenteel beslaat het totale aanbod van dagelijkse en niet-dagelijkse goederen, samen met de andere gevestigde diensten bijna 10.000 m² bvo (bruto vloeroppervlak). Voor de toekomst is een evenredige verhouding in het dagelijkse en niet-dagelijkse aanbod gewenst, qua omvang passend bij de functie als wijkwinkelcentrum en bij de koopkracht in het eigen verzorgingsgebied. Door de geplande vervangende woningbouw en een andere, meer koopkrachtige, samenstelling van de bevolking, is een grotere koopkracht(binding) vanuit de wijk te verwachten.



Binnen het herontwikkelingsproces zijn de vorm van de herontwikkeling en renovatie van het winkelareaal punten die op dit moment nader worden onderzocht. Belangrijk aandachtspunt is dat de winkelunits moeten voldoen aan de huidige eisen van de consument en ondernemer. Modernisering is hiervoor noodzakelijk, schaalvergroting is daarin van belang. Dit betekent dat niet alleen het huidige winkelareaal afneemt, maar door de schaalvergroting ook het aantal winkels. Belangrijke randvoorwaarde voor de herinrichting is dat de ligging en aanrijroute voor het parkeren het huidige bereikbaarheidsniveau van de winkels aan de Van Hogendorpstraat waarborgen.

Horecanota 2010

De horecanota maakt onderscheid in diverse typen horeca. Er is sprake van een opdeling in de categorieën 1 (lichte horeca / dagzaken, winkelondersteunend / geen alcohol), 2 (horeca), 3 (middelzware horeca) en 4 (zware horeca). Over het plangebied meldt de nota het volgende. Er is in het nieuw te ontwikkelen winkelcentrum naast een snackbar plaats voor winkelondersteunende horeca in de vorm van een lunchroom en beperkte restaurantmogelijkheden categorie 2. Een kwaliteitsimpuls is gewenst.

Verkeer- en Vervoersbeleid

Het verkeer en vervoer legt een aanzienlijk beslag op de ruimte in de stad. In het verlengde van:

- het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2005-2015 "Kwaliteit in bereikbaarheid" (GVVP);
- het Fietsplan Vlaardingen "Méér mensen op de fiets, over rode lopers fietsen door Vlaardingen" (fietsnota);
- de Kadernota Parkeerbeleid Vlaardingen 2008-2011 (kadernota parkeren);
- en het Parkeerbeleid Vlaardingen 2008 (parkeernota 2008)

moet de ruimte voor verkeer binnen het streven naar efficiënt ruimtegebruik worden vastgelegd in bestemmingsplannen.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 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 automobiliteit 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:

1. waarborgen van de bereikbaarheid door middel van een samenhangend verkeersnetwerk;
2. vergroten van de verkeersveiligheid;
3. bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving en de ruimtelijke organisatie van de stad;



4. bevorderen van de economische dynamiek (door knooppuntontwikkeling);
5. monitoren binnen de jaarlijkse begrotingscyclus.

In Vlaardingen wordt het doorgaande verkeer gebundeld op gebiedsontsluitingswegen. Binnen de bebouwde kom geldt op deze wegen een maximum snelheid van 50 km/h. Buiten de bebouwde kom mag op de gebiedsontsluitingswegen maximaal 80 km/uur gereden worden. Waar mogelijk wordt langzaam en snelverkeer op deze wegen van elkaar gescheiden. De overige wegen worden ingericht als erftoegangswegen, bijvoorbeeld in de vorm van 30 km/h-zones binnen de bebouwde kom of 60 km/h-zones buiten de bebouwde kom. Op de erftoegangswegen wordt langzaam en snelverkeer in principe gemengd. Te veel verkeer, voornamelijk veroorzaakt door doorgaand verkeer, is hier ongewenst. Voor alle wegen en fietsroutes in Vlaardingen geldt het streven naar een duurzaam veilige inrichting. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en doorstroming is het gewenst om de kruisingen tussen gebiedsontsluitingswegen vorm te geven met rotondes, indien de hoeveelheid verkeer dat toelaat.

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

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

Parkeernota (vastgesteld 30-10-2008)

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:

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

Het zijn vooral de beleidskaders 1 en 2 die voor het plangebied Babberspolder-Oost 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. In het plangebied



Babberspolder-Oost zijn de parkeerkencijfers voor het “Middengebied” van toepassing. De parkeerkencijfers variëren per functie. Zo wordt voor woningen (duur) uitgegaan van 1,7 parkeerplaats per woning en bij winkels wordt uitgegaan van 4 parkeerplaatsen per 100 m². 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.

Fietsnota (vastgesteld 3-4-2008)

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:

2. stimuleren van het gebruik van duurzame vervoerwijzen;
3. bijdrage leveren aan een levendige, economische, bloeiende en (verkeers)veilige stad met een daarbij passend fietsbeleid;
4. de fiets een prominente plek geven in ruimtelijke ontwikkelingen;
5. 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.

Groenbeleidsplan Vlaardingen 1998-2008, een schat aan mogelijkheden

Het Groenbeleidsplan is ontwikkeld als sectoraal kaderplan. Op dit moment wordt er gewerkt aan een aanpassing van het Groenbeleidsplan. Het is de verwachting dat dit nieuwe beleid in de 2^e helft van 2009 zal worden vastgesteld. Er is besloten het huidige groenbeleid te verlengen zolang het nieuwe beleid nog niet geldt.

Archeologische beleidsnota

De hoofddoelen uit de beleidsnota's van 1999 en 2003 blijven onverkort overeind. Dit betekent:



- behoud van het bodemarchief;
- het archeologisch onderzoek dient tot vermeerdering van kennis omtrent de bewoningsgeschiedenis;
- presentatie is noodzakelijk om resultaten kenbaar te maken aan een groot publiek om zo het maatschappelijk draagvlak in stand te houden en te verbreden.

Bovengenoemde doelen zijn primair. Uit deze doelen komt een secundair doel voort, namelijk om de omgang met archeologie goed te regelen in de planprocedure. Het is noodzakelijk archeologie al in de initiatieffase mee te nemen. De risico's voor eventuele kosten voor archeologie kunnen dan al in kaart worden gebracht, zodat archeologische vindplaatsen zodanig in het plan worden ingepast, dat er sprake kan zijn van een aanzienlijke besparing met betrekking tot de archeologische kosten.

Ook de speerpunten, zoals geformuleerd in 1999, blijven onverkort geldig. Deze speerpunten zijn tweeledig. Zij richten zich op datgene wat we nog niet weten (kennishiaten) en anderzijds op de sterke punten van het Vlaardingse erfgoed. Dit zijn punten waarmee Vlaardingen zich goed op de kaart kan zetten. Daarnaast dient er wel aandacht te blijven voor specifieke Vlaardingse erfgoedzaken die van belang zijn voor de lokale bewoningsgeschiedenis. Deze punten zullen nader uitgewerkt worden in een op te stellen onderzoeksagenda.

Beleidsnota speelruimtebeleid 2004-2010

De nota heeft tot doel beleidskaders vast te stellen ter vervanging van de uitgangspunten van het speelruimteplan 1991. De gemeente Vlaardingen wil de leefbaarheid van buurten en wijken bevorderen. In het kader daarvan stelt zij zich ten doel in overleg met de bewoners (jong en oud) speelruimte voor kinderen en jongeren, met en zonder handicap, autochtoon en allochtoon, te realiseren, die tegemoet komt aan de behoeften van de bewoners van het betreffende verzorgingsgebied en de kwaliteit daarvan te handhaven. De uitgangspunten voor het te voeren speelruimtebeleid zijn:

- Evenwichtige spreiding van speelvoorzieningen over de stad, rekening houdend met demografische gegevens (leeftijdsopbouw en ontwikkelingen) en de bebouwingsdichtheid.
- Het op peil houden van de kwaliteit (onderhoud, veiligheid) van de formele speelplaatsen (kwaliteit boven kwantiteit).
- Beperkte uitbreiding van speelplaatsen, voorafgegaan door behoeftepeiling en onderzoek, onder de nadrukkelijke voorwaarde dat realisering van nieuwe voorzieningen eerst dan kan plaatsvinden wanneer voldoende financiële middelen beschikbaar zijn voor het beheer.
- Opheffing of wijziging van speelplaatsen die nauwelijks meer worden gebruikt of boventallig zijn.
- Bij de inrichting van het openbare gebied rekening houden met de noodzaak van informele speelruimte.
- Het bevorderen van integratie tussen verschillende jongerengroepen.
- Bij de totstandkoming of renovatie van speelruimte voor jongeren de betrokken jongeren zo veel als mogelijk laten participeren.

7.4 Conclusie

Bovenstaande beleidsnota's hebben algemene en specifieke aandachtspunten voor het plangebied en de aanwezige functies. Voor zover relevant zijn deze aandachtspunten meegenomen in de volgende twee hoofdstukken.



8 PLANOPZET EN HANDHAVING

8.1 Algemeen

De vorm van het bestemmingsplan wordt in belangrijke mate bepaald door de (nieuwe) vereisten ten aanzien van uitwisselbare, vergelijkbare en digitale bestemmingsplannen.

De vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) 1985 bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit heeft er toe geleid dat in de praktijk allerlei varianten zijn toegepast. Hierdoor zijn er zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Bestemmingsplannen met dezelfde beleidsmatige inhoud en met hetzelfde doel zagen er anders uit en waren moeilijk vergelijkbaar. Hierdoor ontbrak het aan duidelijkheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. En dit terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Gebruikers dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien.

Met bovenstaand doel in het achterhoofd zijn de RO standaarden 2008 opgesteld.¹² Deze standaarden zijn vanaf 1 januari 2010 wettelijk van kracht. Voor de planopzet (en vorm) is vooral de SVBP van belang.¹³

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Concreet moet hierbij bijvoorbeeld worden gedacht aan:

- de benaming van bestemmingen en aanduidingen;
- het onderbrengen van (hoofd)functies onder bepaalde bestemmingen;
- de kleurstelling en/of vormgeving van bestemmingen en aanduidingen;
- de opbouw, volgorde en nummering van de regels;
- de aanhef van (onderdelen van) artikelen;
- de omschrijving van diverse begrippen.

De standaarden hebben geen betrekking op de inhoud van een bestemmingsplan. Dit blijft een zaak van het bevoegde gezag (de gemeente).

Het voorliggende bestemmingsplan "Babberspolder-Oost" is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

Tevens is het bestemmingsplan aangepast als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010. Concreet betekent dit dat de terminologie in de regels van het bestemmingsplan zijn afgestemd op de 'Wabo-terminologie'. Zo is de term ontheffing vervangen door 'Afwijken' en is de term 'aanlegvergunning' vervangen door 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

Verder zijn geen procedureregels voor een afwijking (voormalige ontheffing) meer opgenomen omdat het afwijken van het bestemmingsplan meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

¹² IMRO2008, SVBP2008, STRI2008

¹³ SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen



8.2 Bestemmingen en dubbelbestemmingen

Onder een bestemming wordt de bestemming verstaan die ingevolge artikel 3.1 Wro aan gronden wordt toegekend. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies (en bebouwingsmogelijkheden), met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

In het bestemmingsplan zijn aan de betreffende gronden de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen toegekend (in alfabetische volgorde):

Bestemmingen

Bedrijf:

Deze bestemming is gebruikt voor de bedrijven (kassen) aan de Boterbloemstraat. De bestaande bedrijvigheid is hier bestemd. Toegestaan is alleen lichte bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Bedrijf – Nutsvoorziening:

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande nutsvoorzieningen met een oppervlakte van meer dan 12 m². Daarbij gaat het bijvoorbeeld om transformatorhuisjes en pompstations.

Centrum:

Deze bestemming is gebruikt voor het bestaande Noordblok aan de Van Hogendorpstraat met winkels en voorzieningen op de begane grond en wonen op de verdiepingen, alsmede het nieuwe winkelcentrum en woningbouwontwikkeling in deelplan 5a.

Binnen deze bestemming is een groot aantal functies toelaatbaar (van winkels tot de schoenmaker, een reisbureau, een huisarts of apotheek). Deze verschillende functies op de begane grond zijn bovendien uitwisselbaar. Waar eerst een lunchroom zat mag een nieuwe lunchroom komen maar is ook een winkel toegestaan.

Horeca is toegestaan, maar dan vooral winkelgebonden horeca zoals een lunchroom en horeca gericht op eten die ook in de avond open is (categorieën 1 en 2). Van belang hierbij is dat er volgens het horecabeleid plaats is voor beperkte restaurantmogelijkheden.

Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, maar alleen in de lichte categorieën 1 en 2. Deze vormen van bedrijvigheid zijn in een centrumomgeving verenigbaar met de bovengelegen woonfunctie.

Zoals reeds aangegeven zijn de centrumfuncties uitsluitend op de begane grond toegestaan en de functie wonen uitsluitend daarboven, op de verdiepingen. Echter, daar waar geen winkels (en andere functies) worden beoogd, zijn tevens grondgebonden woningen toegestaan. Hiervoor is de aanduiding 'wonen' (w) opgenomen.

Gemengd – 1:

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande gebouwen in de groene wiggen, alsmede voor het gerealiseerde deelplan 1 (Adriaan Pauwstraat/Even). Het bouwvlak is strak rond deze gebouwen gelegd zodat uitbreiding ten koste van het groen niet mogelijk is. De bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid.

Ook binnen deze bestemming zijn verschillende functies toelaatbaar. Cultuur en ontspanning is beperkt tot de culturele functies daarbinnen zoals een atelier, creativiteitscentrum, dansschool en muziekschool. Het gaat hier om een limitatieve lijst. Andere vormen van cultuur en ontspanning zijn niet toegestaan.

Horeca is toegestaan maar vooral winkelgebonden horeca zoals een lunchroom en horeca gericht op eten die ook in de avond open is (categorieën 1 en 2). Van belang hierbij is dat er volgens het horecabeleid plaats is voor beperkte restaurantmogelijkheden.



Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, maar alleen in de lichte categorieën 1 en 2. Deze vormen van bedrijvigheid zijn in een centrumomgeving verenigbaar met de bovengelegen woonfunctie.

Gemengd -2:

Deze bestemming is gebruikt voor het voormalige clubhuis aan het Trimpad en voor het voormalige clubgebouw van voetbalvereniging CWO. Hier zijn vooral maatschappelijke functies toegestaan, alsmede horeca-activiteiten. Maar ook een sportschool, een atelier, een creativiteitscentrum, dansschool en muziekschool zijn toelaatbaar. Andere vormen van cultuur en ontspanning zijn niet toelaatbaar.

Het bouwvlak is strak om de bestaande bebouwing gelegd. Uitbreiding ten koste van het groen is niet mogelijk. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid.

Groen:

Deze bestemming is gebruikt voor het openbare groen in de wijk. Daarbinnen zijn wel 3 calamiteitenontsluitingen aangeduid. Dat hoeft geen asfalt te zijn maar moet wel zo zijn ingericht dat de aangrenzende woongebieden bij een calamiteit bereikbaar blijven voor de hulpdiensten.

Verder is hier een mogelijkheid opgenomen voor een tijdelijke horecavoorziening. Hoewel het hier een lange periode van tijdelijkheid betreft is het niet de bedoeling dat in het groen zelf rechten ontstaan op een bestemmings- en bouwvlak.

Horeca:

Deze bestemming is gebruikt voor het hotel aan de Burgemeester van Walsumlaan. Zwaardere horeca zoals een bardancing en een casino zijn hier niet toegestaan.

Maatschappelijk:

Deze bestemming is gebruikt voor het pand van het Leger des Heils, alsook voor de locatie van de voormalige huishoudschool op de hoek Van Hogendorplaan / Hargapad. Met betrekking tot laatstgenoemde is daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij de geldende bestemming: binnen deze bestemming is onderwijs toegestaan, maar ook andere maatschappelijke voorzieningen zoals openbare dienstverlening, religie, gezondheidszorg zijn toelaatbaar.

Voor de locatie van de huishoudschool wordt gedacht aan een toekomstige wijziging naar hoogbouw met maatschappelijke en commerciële functies op de begane grond en daarboven woonappartementen. De plannen daarvoor zijn op dit moment echter nog onvoldoende uitgekristalliseerd. Om deze ontwikkeling in de toekomst mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid (nr. 1) zijn een aantal voorwaarden gekoppeld. Zo mag er alleen worden gewijzigd in de bestemmingen Gemengd-1 en Groen. Binnen de bestemming Gemengd-1 is bovendien geen bedrijvigheid toegestaan en ook geen cultuur en ontspanning. De maximale bouwhoogte aan de zijde van het Hargapad is 12 meter. Aan de zijde van het spoor is een toren beoogd van maximaal 70 meter. Alvorens deze ontwikkeling kan worden gerealiseerd moeten eerst nog onderzoeken naar o.a. bezonnings- en windonderzoek. Bovendien moet worden voldaan aan de eisen die gesteld zijn in de Wet geluidhinder.

Ook voor het pand aan de Van Hogendorplaan 45 is een wijzigingsgebied (nr. 2) opgenomen. Onder voorwaarden (behoud karakteristiek pand) kan het bouwvlak worden vergroot.



Sport:

Deze bestemming is gebruikt voor de sportvelden aan de Sportlaan en het Trimpad. Binnen deze bestemming zijn buitensporten met sportvelden toegestaan. Dat kan dus een voetbalclub zijn, maar ook een hockeyclub, een tennisvereniging, een korfbalclub enzovoorts. Er zijn mogelijkheden toegekend voor kantines en kleedkamers, maar een sporthal is niet mogelijk.

Tuin:

Deze bestemming is gebruikt voor de tuin bij een woning. Binnen de tuin is in beginsel geen bebouwing toegestaan. Voor erkers is onder strikte voorwaarden een uitzondering gemaakt.

Verkeer:

Bij de verkeersbestemming is onderscheid gemaakt tussen doorgaande wegen (met vooral een verkeersfunctie) en ontsluitingswegen met ook een belangrijke verblijfsfunctie.

Verkeer – Spoorweg:

Voor het spoor is de bestemming Verkeer – Spoorweg gebruikt.

Verkeer – Verblijfsgebied:

Bij de verkeersbestemming is onderscheid gemaakt tussen doorgaande wegen (met vooral een verkeersfunctie) en ontsluitingswegen met ook een belangrijke verblijfsfunctie.

Water:

De bestemming Water is gebruikt voor het bestaande water tussen het woongebied en de sportvelden/het park.

Wonen – 1:

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande grondgebonden woningen. Voor de gestapelde woningen is een afzonderlijke bestemming 'Wonen – 2' opgenomen. In de bestemming 'Wonen' zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan, zonder andere functies. Wel is het medegebruik van een deel van de woning voor een beroep of bedrijf aan huis toegestaan. De hoofdfunctie wonen mag daardoor echter niet worden verdrongen. Voor de erfbouwingsregeling zijn de standaardregels van Vlaardingen overgenomen.

Wonen – 2:

Deze bestemming is gebruikt voor de woongebouwen met gestapelde woningen waar geen menging met andere functies voorkomt. Ook hiervoor geldt dat het medegebruik van een deel van de woning voor een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan. De hoofdfunctie wonen mag daardoor echter niet worden verdrongen. De woongebouwen met bergingen e.d. moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Uit te werken bestemmingen:

Met een uit te werken bestemming is aangegeven dat hier binnen 10 jaar een nieuwe ontwikkeling van de grond moet komen. In het plan zijn de randvoorwaarden voor deze nieuwe ontwikkeling opgenomen. Op basis van een uit te werken bestemming kunnen geen omgevingsvergunningen voor bouwen worden afgegeven. De bestemming moet eerst worden uitgewerkt alvorens er een bouwvergunning kan worden verleend. Een uitwerkingsplan bevat een verkaveling van het terrein waaraan vervolgens bestemmingen worden toegekend overeenkomstig de randvoorwaarden. Zolang de bestemming niet is uitgewerkt geldt er een bouwverbod. Met afwijking is het mogelijk om vooruitlopend op de uitwerking alvast een omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, mits de bouwplannen in overeenstemming zijn met de uitwerking die in voorbereiding is.



Gemengd – Uit te werken:

Deze bestemming is gebruikt voor de beoogde schoolgebouwen aan de Van Hogendorpstraat (Complex 9, deelplan 10a), gecombineerd met een appartementengebouw. Op de verbeelding zijn verder de minimale en maximale bouwhoogtes aangegeven. Ook de locatie van de tweede linie-bebouwing is met een scheidingslijn op de verbeelding aangegeven. Tot slot is ook het maximum aantal woningen op de verbeelding aangegeven.

Wonen – Uit te werken -1:

Deze bestemming is gebruikt voor de beoogde woningbouw tussen de Seringenstraat en de Sneeuwbalstraat (MUWI-II), de grondgebonden woningen. De maximale bouwhoogte is daarbij op de verbeelding aangeduid. In de regels is bovendien de minimale hoogte aangegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de bebouwing langs het groen (de wiggen) die wat hoger moet zijn (minimaal 9 meter) en de bebouwing daartussen die wat lager is (minimaal 7 meter).

Ook langs het park is de minimale hoogte van de woningen op 9 meter gesteld.

Binnen deze uit te werken vlekken kunnen, behalve woningen met tuinen en erven, ook ontsluitingswegen en openbaar groen worden gerealiseerd.

Het aantal woningen is niet aangegeven, de parkeernorm is in deze maatgevend.

Wonen – Uit te werken -2:

Deze bestemming is gebruikt voor het zogenaamde slagschip, langs de groene wig, waar appartementen worden beoogd. Binnen deze uit te werken bestemming is ook een parkeergarage toegestaan.

Dubbelbestemmingen

De dubbelbestemmingen kunnen worden gebruikt voor gronden met een gebruiksfunctie die daarnaast nog een andere waarde/belang hebben dat bescherming behoeft. Met de dubbelbestemming kan in die situatie een voorrangregeling worden aangegeven. In dit bestemmingsplan behoeven de archeologische waarden bescherming, evenals een tweetal leidingen (waterleiding en gasleiding).

In de regels van de dubbelbestemming zelf is aangegeven dat deze voorrang hebben op de andere daar aanwezige bestemmingen.

Bouwen is mogelijk als de belangen van de dubbelbestemming daarbij in acht worden genomen.

Binnen de dubbelbestemmingen geldt er bovendien een verbod om zonder aanlegvergunning een groot aantal groundbewerkingen uit te voeren. Ook daarbij wordt er eerst getoetst aan de te beschermen waarden/belangen.

In de bestemmingsomschrijvingen van de onderliggende bestemmingen (zoals 'Centrum' en 'Wonen - 1' wordt niet meer verwezen naar de dubbelbestemmingen. De digitale verbeelding is hier leidend. De digitale verbeelding vorm immers de ingang voor de gebruiker en daar wordt met één 'muisklik' gelijk duidelijk dat een pand bijvoorbeeld bestemd is voor 'Centrum' en mede bestemd voor 'Waarde – Archeologie – 1'. Het is niet nodig om daar ook in de bestemmingsomschrijvingen van de onderliggende bestemmingen nog een keer naar te verwijzen. De leesbaarheid van de regels wordt daardoor vergroot, zonder dat dit ten koste gaat van de informatie die de gebruiker van het plan krijgt.

Waarde – Archeologie – 1:

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de AMK-terreinen waarvoor de aanwezigheid van archeologisch waarden is vastgesteld. Binnen dit gebied is geen nieuwe bebouwing of uitbreiding van bestaande bebouwing toegestaan, tenzij met een archeologisch rapport kan worden aangetoond dat de archeologische waarden daardoor niet worden aangetast.



Waarde – Archeologie – 2:

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bouwwerken groter dan 100 m² of bodemingrepen dieper dan 30 centimeter zijn hier niet toegestaan tenzij met een archeologisch rapport kan worden aangetoond dat de archeologische waarden daardoor niet worden aangetast.

Leiding - Gas

De gasleiding direct ten noorden van de Burgemeester Heusdenslaan geniet in voorliggend bestemmingsplan bescherming. Met deze dubbelbestemming is een zone aan weerszijden van de leiding gereserveerd voor de bescherming van deze leiding. In de zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder. De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud, en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren. In de zones van deze dubbelbestemming gaan belangen van het leidingentransport voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zone, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de desbetreffende dubbelbestemming.

8.3 Handhaving

De gemeente Vlaardingen acht handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteiten binnen het plangebied te garanderen. Handhaving kan worden omschreven als “elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen”. Handhaving ziet toe op het stellen van normen, het uitvoeren van normen, het houden van toezicht en het opleggen van sancties. Het handhavingsbeleid heeft als doel vast te leggen op welke wijze in de gemeente Vlaardingen middelen, zoals wettelijke regelingen en menskracht, worden ingezet, teneinde een adequaat handhavingsniveau te kunnen bereiken. Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De gemeente is in beginsel verplicht om op te treden tegen overtreding van de regels. Ook in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, in werking getreden per 1 juli 2008, ligt de primaire verantwoordelijkheid voor het daadwerkelijk controleren en handhaven bij de gemeente.

Het handhavingsbeleid wordt vormgegeven in een gemeentelijk beleidsplan – Regelgeving voor Bouwen en Ruimtelijke Ordening (2006 – 2014), vastgesteld in 2005. Bij het inzetten van alle beschikbare middelen spreekt men van handhaving in ruime zin. Het inzetten van enkel juridische instrumenten om regels te doen naleven is te beschouwen als handhaving in enge zin. Een consequente handhaving:

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

Activiteiten op het gebied van de handhaving komen uiteindelijk tot uitdrukking in concrete situaties. Daarbij is het van belang handhaving op een gestructureerde wijze vorm te geven door een bijbehorend handhavingsprogramma te ontwikkelen. Hierin kunnen de organisatie, de werkwijzen en de handhavingsacties onderling worden afgestemd en is het eerder mogelijk financieel draagvlak te creëren. Op het moment dat beleid eenmaal is vastgesteld kan er ook gerichte monitoring van dat beleid plaatsvinden en kan er tijdig



worden bijgestuurd. Beleid voeren betekent niet meer en niet minder dan dat het college van burgemeester en wethouders prioriteiten vaststelt, inhoudende welke overtredingen het eerst worden aangepakt en welke op een later tijdstip. Het gaat dan onder meer om de volgende wettelijke gebieden:

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

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

Intern is bij de afdeling Stadsontwikkeling & Toezicht een risicoanalyse uitgevoerd betreffende de uit de bouwregelgeving kenbare overtredingen, met een daartoe ontwikkeld model. Deze risicoanalyse vindt doorwerking in de te formuleren doelstellingen, de te plannen uitvoering en de prioriteiten van de handhavingsacties.

De volgende handavingovertredingen hebben prioriteit gekregen (in rangorde van 1 tot 9 gewaardeerd):

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

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

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



binnenterreinen ten aanzien van aanwezige erfbebouwing een aantal van het bestemmingsplan afwijkende situaties naar voren is gekomen, zal hierop in principe niet meer worden gehandhaafd. Dat was overigens ook niet het uitgangspunt. Gezien de gedateerdheid van het geldende plan, diende bovengenoemde inventarisatie als vertrekpunt voor een modern, actueel bestemmingsplan. De bestaande situatie is daarbij opgemeten en vastgelegd. We spreken in dit geval van een zogenaamde nulsituatie.

9 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Er zijn drie soorten manieren voor gemeenten om kosten te verhalen.

Eerste heeft tevens de voorkeur en betreft de vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar, een *anterieure overeenkomst*. Hierin kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken.

Wanneer de gemeente met één van de grondeigenaren geen anterieure overeenkomst heeft afgesloten, dan dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen. Nadat een exploitatieplan opgesteld is kan de gemeente alsnog afspraken maken met een grondeigenaar. In deze *posterieure overeenkomst* kunnen echter enkel zaken worden behandeld die ook in het exploitatieplan staan vermeld. Een exploitatieplan is alleen nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomsten wordt gesloten. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan kan in geval van wijzigingsbevoegdheden worden doorgeschoven naar het wijzigingsplan.

Indien de gemeente zelf eigenaar is van de gronden dan worden de kosten verhaald door de uitgifte (verkoop) van gronden.

Economische uitvoerbaarheid Babberspolder

In Babberspolder-Oost zijn verschillende ontwikkellocaties, te weten het herstructureringsgebied (Deelplannen 1 tot en met 10a) en de locatie van de voormalige huishoudschool.

Zoals genoemd dient het kostenverhaal van de door de gemeente voor dergelijke ontwikkellocaties te maken kosten, zeker gesteld te zijn.

Met Waterweg Wonen als marktpartij, en erfpachter van de grond en de opstallen, is een tweetal gebiedsovereenkomsten afgesloten voor de herstructurering van Deelplannen 1 tot en met 10a. Deze gebiedsovereenkomsten (waarvan een zogenaamde contractexploitatie deel uitmaakt) zijn anterieure overeenkomsten in de zin van de Wro en verzekeren het gemeentelijke kostenverhaal voor de deellocaties.

Op de andere ontwikkellocatie in Babberspolder-Oost wordt op den duur woningbouw voorzien. Daar de gemeente Vlaardingen alle grond op deze locatie in eigendom heeft, is het gemeentelijke kostenverhaal via de gronduitgifte verzekerd. Het bestemmingsplan Babberspolder-Oost is derhalve economisch uitvoerbaar en omdat het gemeentelijke kostenverhaal binnen dit plangebied anderszins verzekerd is, is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Tot slot zal op een aantal gronden, in eigendom van de gemeente Vlaardingen, enkele ontwikkelingen plaatsvinden, waarvoor gelden vanuit de gemeentebegroting zullen worden aangewend. Voor de navolgende ontwikkelingsmogelijkheden is dit het geval.



VFC terrein

Ten behoeve van de vervanging en vernieuwing van de accommodatie van de voetbalvereniging VFC zijn in de begroting van de gemeente Vlaardingen de daarvoor benodigde middelen opgenomen voor een totaalbedrag van 3,1 miljoen.

Park 't Nieuwelant

Voor het verbeteren van de groenstructuur in Vlaardingen (Broekpolder, Park 't Nieuwelant en Oranjepark) is door de gemeente Vlaardingen het benodigde bedrag voor Park 't Nieuwelant gereserveerd.

CWO

Door de gemeenteraad is ten behoeve van de accommodatie van de voetbalvereniging CWO een krediet beschikbaar gesteld van 3,8 miljoen waarmee de betreffende accommodatie is gerealiseerd.



10 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

10.1 Burgerparticipatie

De wijze waarop burgers en belanghebbenden bij plan-/beleidsvorming worden betrokken (burgerparticipatie) is een speerpunt van het huidige college van Burgemeester en Wethouders. In haar coalitieakkoord 2006-2010 stelt het college dat de kwaliteit van de besluitvorming en het uiteindelijke resultaat wordt verhoogd door bewoners, instellingen en bedrijven structureel en vroegtijdig bij planvorming te betrekken. Aangezien ieder plan in theorie anders ingrijpt op de belangen van burgers, zijn er verschillende niveaus van burgerparticipatie vastgesteld (informereren, raadplegen, adviseren, coproduceren, zelfontwikkeling). Het is de bedoeling dat per situatie of plan wordt gekeken welk niveau van participatie passend is.

Tot voor kort was inspraak bij een (voorontwerp) bestemmingsplan wettelijk verplicht. Die wettelijke verplichting geldt niet meer. Gemeenten zijn hierdoor vrij om zelf te bepalen of er ruimte wordt geboden aan inspraak. Volgens de gemeentelijke inspraakverordening 2005 wordt geen inspraak verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van eerder vastgestelde beleidsvoornemens.

10.2 Overleg met instanties ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 zal het voorontwerp bestemmingsplan worden toegezonden aan de volgende instanties:

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



De navolgende vooroverlegpartners hebben gereageerd.

	Overlegreactie instantie	Reactie gemeente
1	De Directie Ruimte en Mobiliteit, afdeling Ruimte en Wonen van de provincie Zuid-Holland (kenmerk VLD/2011/6870, datum 24-2-2011)	
	Het plan is conform het beleid zoals vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte.	Geen opmerkingen.
2	VROM-Inspectie, directie Uitvoering van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (kenmerk VLD/2011/7380, datum 1-3-2011)	
	M.b.t. geluidhinder (Nationaal belang 09). Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van geluidgevoelige bestemmingen (woningen). Uit het akoestisch onderzoek en de toelichting wordt begrepen dat ten gevolge van de A4 op bouwblok F de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt overschreden. Terecht wordt gesteld dat dit bouwblok dan ook niet zonder aanvullende maatregelen kan worden gerealiseerd. Er is aangegeven dat de te nemen maatregelen kunnen bestaan uit schermen en/of dove gevels. Er wordt hier niet verder op ingegaan door aan te geven voor welke maatregelen zal worden gekozen en wat daarvan de te verwachten geluidreductie is. De eventuele fysieke maatregelen zijn ook niet in het bestemmingsplan opgenomen. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.	Bouwblok F betreft de ontwikkeling van de Huishoudschoollocatie. De ontwikkeling van deze locatie wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Door de Crisis en herstelwet (Chw) is de Wet geluidhinder (Wgh) op onderdelen aangepast (zie o.a. artikel 76, lid 1 Wgh). Hierdoor is het mogelijk om verplichtingen en maatregelen met betrekking tot geluidhinder in een later stadium (bij het wijzigingsplan) in beeld te brengen. Ditzelfde geldt voor een eventuele hogere waarde procedure. Overigens is in artikel 28.4 (de betreffende wijzigingsbevoegdheid) sub f van de regels aangegeven dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.
	M.b.t. luchtkwaliteit (Nationaal belang 09). Op basis van de gehanteerde berekeningsresultaten is er op de genoemde locatie wel sprake van een dreigende overschrijding, van de grenswaarde voor stikstofdioxide (NO ₂). Dit betekent dat het op deze locatie niet wenselijk is om te komen tot een realisatie van een gevoelige bestemming, zoals een school. In het onderzoeksrapport wordt geadviseerd om concentraties van de locaties waar	Het is niet de bedoeling om op deze locatie (de Huishoudschoollocatie) een school te realiseren. Het is de bedoeling om op deze locatie te herontwikkelen via de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. In afwachting van het concreter worden van de plannen voor deze locatie en het effectueren van de wijzigingsbevoegdheid is de huidige bestemming gehandhaafd. Deze dient naar huidige inzichten als 'Maatschappelijk' te worden benoemd.



	scholen kunnen worden gerealiseerd verder te preciseren en hier de concentratie exacter te bepalen. In het bestemmingsplan gaat u hier niet verder op in. Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit punt aan te vullen.	Navraag heeft geleerd dat de constatering in het betreffende onderzoek wordt afgeleid van de maximale berekende concentratie voor stikstofdioxide op de kruising van de Mr. L. A. Kesperweg en de Schiedamsedijk. Deze kruising bevindt zich echter op circa 350 meter van de Huishoudschoollocatie. Deze afstand is dermate aanzienlijk dat dit niet relevant zal zijn. Dit zal in de toelichting worden verwerkt. Overigens zal er in specifiek in regels, behorend bij de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie, worden opgenomen dat scholen zijn uitgesloten..
	M.b.t. buisleidingen (Nationaal belang 02/40). In de toelichting geeft u aan dat binnen het plangebied geen leidingen of kabels gelegen zijn waaraan een risico is verbonden en die in het bestemmingsplan dienen te worden vastgelegd. Volgens gegevens bevindt zich aan de noordgrens van het plangebied (langs de snelweg) een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen. Verzocht wordt na te gaan of deze leiding van invloed is op de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt.	Zie ook de reactie onder 5 (VRR) en 10 (Gasunie). Dit zal worden gezien en het plan zal hierop worden aangepast.
3	Het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland	
	Tot op heden is geen formele reactie ontvangen. Het Hoogheemraadschap heeft eerder via een informeel advies (per email) aangegeven dat kan worden ingestemd met de waterparagraaf.	Er wordt van uitgegaan dat de formele reactie in overeenstemming zal zijn met de informele reactie.
4	Dagelijks Bestuur Stadsregio Rotterdam	
	De Stadsregio verstuurt geen eigen reactie. De provincie coördineert de gezamenlijke reactie.	Zie provincie.
5	Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR) (kenmerk VLD/2011/8054, datum 7-3-2011)	
	De VRR brengt in het kader van externe veiligheid advies uit over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid.	Zie hieronder.
	VRR geeft aan dat in en rond het	De bronnen 1 en 2 zijn in het



	plangebied vier relevante risicobronnen aanwezig zijn: (1) Vervoer gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A4, (2) Vervoer gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A20, (3) Schiedamsedijk (onderdeel van de route gevaarlijke stoffen in Vlaardingen), (4) Hogedruk aardgastransportleiding A-517 (30" en 66 bar).	bestemmingsplan opgenomen. Bron 3 is gelegen op een afstand van circa 160 meter van het plangebied. Deze afstand is aanzienlijk en gelet op andere, vergelijkbare, eerder beschouwde bronnen (rijkswegen, Marathonweg) dusdanig dat redelijkerwijs kan worden aangenomen dat dit de uitvoerbaarheid niet in de weg zal staan. Voor zover dit relevant wordt geacht, kan dit in het kader van het wijzigingsplan meer concreet kunnen worden getoetst. M.b.t. bron 4, zie ook de reactie onder 2 (VROM inspectie) en 10 (Gasunie). Dit zal worden gezien en het plan zal hierop worden aangepast.
	M.b.t. bereikbaarheid. De wijk kenmerkt zich door veel portiekflats van 3 a 4 woonverdiepingen, dit maakt de inzet van een redvoertuig in de wijk noodzakelijk. Door het smalle profiel van de straten en een hoge parkeerdruk wordt de inzet van het redvoertuig, een hoogwerker, sterk beperkt door het ontbreken van voldoende opstelruimte. De opstelling waarbij de maximale capaciteit van het redvoertuig benut kan worden bedraagt 6,50 meter breedte. De minimale breedte waarbij het voertuig nog opgesteld kan worden, maar waarbij de capaciteit sterk beperkt wordt, is 4,50 meter. De vraag doet zich echter voor of zelfs deze minimaal benodigde opstelbreedte in de avond- en nachturen te allen tijde aanwezig is.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Het is echter geen zaak van het bestemmingsplan. Overigens wordt met het bestemmingsplan het slopen van diverse portiekflats en het realiseren van andere woning (grondgebonden en gestapelde) beoogd.
	M.b.t. bluswatervoorziening. De primaire bluswatervoorziening in het gebied is over het algemeen goed te noemen. Vrijwel alle ondergrondse brandkranen bevinden zich in ringleidingen van voldoende diameter en leveren derhalve voldoende capaciteit (60 m³/uur of meer). Ook de onderlinge afstand tussen de brandkranen is over het algemeen ruim voldoende te noemen. Een secundaire bluswatervoorziening in de vorm open water is aanwezig langs de oostzijde van de wijk. Omdat de diepte van deze singels niet bekend is, is het onduidelijk	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Het is echter geen zaak van het bestemmingsplan.



	wat de capaciteit van deze secundaire bluswater voorziening is.	
	M.b.t. zelfredzaamheid. Voor nieuwe en bestaande bebouwing geldt dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen verbeterd kan worden door de gebouwen geschikt te maken om enkele uren in te schuilen. Hiervoor dienen deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar te zijn en het lucht verversings systeem uitgeschakeld te kunnen worden.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Het is echter geen zaak van het bestemmingsplan.
	M.b.t. bereikbaarheid. Voorziene ontwikkelingen binnen het plangebied en geconstateerde aandachtspunten ten aanzien van de bereikbaarheid behoren te voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zoals gesteld conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Dit behoort ter goedkeuring worden voorgelegd aan de afdeling Ol&P van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Waterweg.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Het is echter geen zaak van het bestemmingsplan.
	M.b.t. voorlichting. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezigen personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goede voorbereid zijn heb je zelf in de hand".	Er is sprake van een goede voorlichting op de website van de gemeente (www.vlaardingen.nl/veiligheid). Hier wordt uitleg gegeven over veiligheid, risicobronnen in de omgeving en hoe men zich kan voorbereiden op een ramp of een zwaar ongeval.
	Voor het beoordelen van het ruimtelijke plan dient het bevoegde gezag een gemotiveerde afweging te maken tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijke plan.	Het bestemmingsplan besteedt voldoende aandacht aan zaken die ten aanzien van het bestemmingsplan relevant zijn voor wat betreft externe veiligheid.
6	Rijkswaterstaat Directie Zuid-Holland	
	De Rijkdienst verstuurt geen eigen reactie. De VROM-inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerp bestemmingsplannen.	Zie VROM-inspectie.
	Rijkswaterstaat wijst –vooruitlopend op de nog te ontvangen aanvullende brief van de VROM-inspectie– op een klein strookje rijksweg (A4) dat binnen het plangebied valt, die nu is opgenomen in de (reguliere) bestemming. Enkele	Ten behoeve van ontsluitingen met hoofdzakelijk een verkeersfunctie is het uitgangspunt om één bestemming 'Verkeer' op te nemen, waarbij geen nader onderscheid gemaakt wordt naar stroomfunctie, zoals een rijksweg.



	mogelijkheden in die bestemming (o.a. paden en straatmeubilair) worden als onwenselijk beschouwd.	Bovendien is de bestemming ruim en flexibel van opzet. Op deze wijze kunnen, indien noodzakelijk, ruimtelijke aanpassingen in de openbare ruimte sneller en eenvoudiger worden gerealiseerd. Aangezien overlegpartner zelf eigenaar is van de betreffende gronden is het niet aannemelijk dat van de mogelijkheden binnen de bestemming 'Verkeer' gebruik wordt gemaakt. Het toevoegen van een 'extra' specifieke bestemming, danwel het uitsluiten van mogelijkheden in de betreffende bestemming 'Verkeer' wordt niet zinvol geacht.
	Daarnaast wordt het als onwenselijk gezien dat een klein deel van de rijksweg binnen dit bestemmingsplan valt, terwijl de omliggende rijksweggedeelten onder een ander plan vallen. Verzocht wordt daarom de plangrens van uw gebied aan te passen, zodat de rijksweg geheel buiten het plangebied valt.	De onwenselijkheid hiervan wordt erkend. De plangrens aan deze zijde is echter ook de gemeentegrens. Afgezien van een aanpassing van de gemeentegrens, is het alternatief het opstellen van een "intergemeentelijk" bestemmingsplan. Beide mogelijkheden, slechts ten behoeve van het kleine strookje, zijn nog minder wenselijk.
7	De Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, directie West van het ministerie van Defensie	
	De Rijksdienst verstuurt geen eigen reactie. De VROM-inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerp bestemmingsplannen.	Zie VROM-inspectie.
8	De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed	
	De Rijksdienst verstuurt geen eigen reactie. De VROM-inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerp bestemmingsplannen.	Zie VROM-inspectie.
9	De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en Beneden-Maas (kenmerk VLD/2011/8082, datum 7-3-2011)	
	M.b.t. overlast bouwwerkzaamheden. Tijdens de bouwwerkzaamheden bij het winkelcentrum bestaat de kans dat de ondernemers in het gebied omzetverlies leiden. De bereikbaarheid van het gebied alsmede de uitstraling zullen tijdens de bouwwerkzaamheden verminderen. Ook zal er tijdens de bouw sprake zijn van aanvoer van	Aan het verzoek de ondernemers actief te benaderen, te informeren en afspraken te maken is (al eerder) gehoor gegeven.



	bouwmaterialen en werknemers. Dit vraagt om een werkwijze die minimale overlast voor ondernemers tot gevolg heeft. Tevens dient het winkelcentrum bereikbaar te blijven voor klanten en leveranciers en moet er voldoende parkeerruimte zijn. Met het oog hierop wordt geadviseerd om de ondernemers in het gebied actief te benaderen en voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden werkafspraken te maken. Goede werkafspraken beperken het te verwachten verlies van omzet en verkleinen de kans op nadeel compensatie claims van winkeliers.	
10	De N.V. Nederlandse Gasunie, district West (kenmerk VLD/2011/7379, datum 1-3-2011)	
	Zoals juist vermeld in paragraaf 6.6. van de toelichting bevinden zich binnen het plangebied geen aardgas transport leidingen.	Ter kennisgeving aangenomen.
	Zoals weergegeven op bijgevoegde overzichtskaart bevinden zich ten noorden (buiten het plangebied) een vijftal aardgas transport leidingen waarvan de invloedssfeer tot binnen het plangebied reikt. Gelet hierop wordt verzocht rekening te houden met de aanwezigheid van de aardgas transport leidingen en hier in de toelichting aandacht aan te besteden.	Zie ook de reactie onder 2 (VROM inspectie) en 5 (VRR). Dit zal worden gezien en het plan zal hierop worden aangepast.
11	Woningstichting Waterweg Wonen (kenmerk VLD/2011/7893, datum 4-3-2011)	
	Waterweg Wonen meldt dat inhoudelijk is gereageerd. Ook is er (mondeling) overleg geweest ter toelichting.	Er zijn afspraken gemaakt over de aanpassing van het bestemmingsplan als gevolg van de betreffende opmerkingen.

10.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Dit is inmiddels gebeurd. De gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan zijn vermeld in paragraaf 1.6. Voor een uitgebreide uiteenzetting wordt er verwezen naar het vaststellingsbesluit.