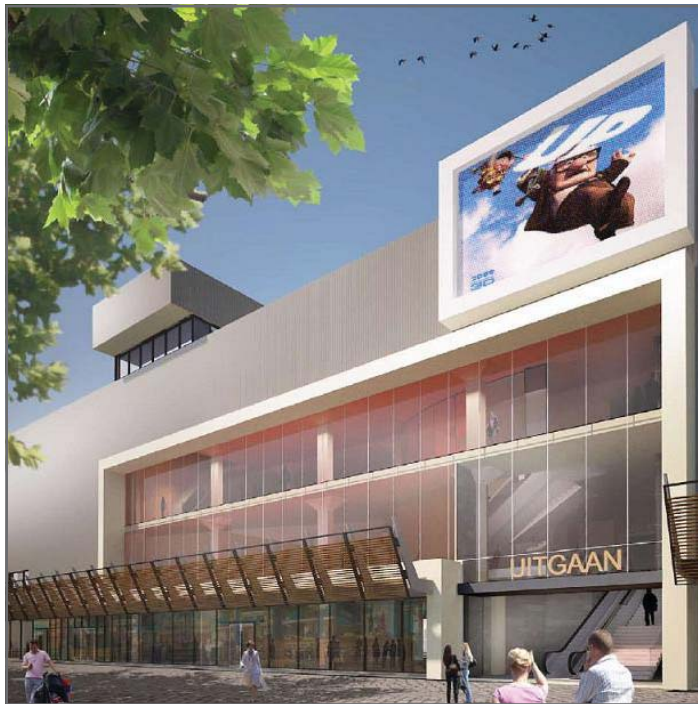


- Gemeente Vlaardingen
- Ruimtelijke onderbouwing “*Leisureconcept Veerplein*”
- Ten behoeve van het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro



Vastgesteld, 12 oktober 2010

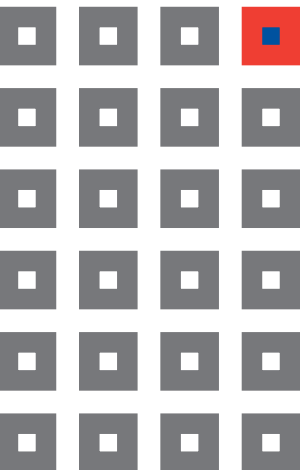




# Gemeente Vlaardingen

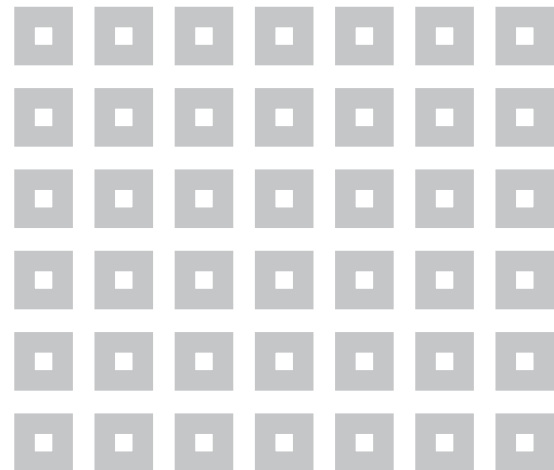
## Ruimtelijke onderbouwing “*Leisureconcept Veerplein*”

Ten behoeve van het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro



Inhoud:

- Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlagen



werknummer: 719.303.01  
datum: 12 oktober 2010  
bestand: J:\719\302\01\3.Projectresultaat\c. vaststelling

### Procedureoverzicht

| Fase              | Datum                                |
|-------------------|--------------------------------------|
| Ontwerp           | augustus 2010                        |
| <i>Ter inzage</i> | 19 augustus t/m<br>29 september 2010 |
| Vaststelling      | 12 oktober 2010                      |

**KuiperCompagnons BV**  
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam



# Inhoudsopgave

|           |                                                 |           |
|-----------|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                | <b>1</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding                                      | 1         |
| 1.2.      | Ligging projectgebied                           | 1         |
| 1.3.      | Leeswijzer                                      | 2         |
| <b>2.</b> | <b>Beleidskader</b>                             | <b>3</b>  |
| 2.1.      | Rijksbeleid                                     | 3         |
| 2.1.1.    | Nota Ruimte                                     | 3         |
| 2.1.2.    | AMvB Ruimte                                     | 3         |
| 2.1.3.    | Structuurvisie Randstad 2040                    | 4         |
| 2.2.      | Provinciaal en regionaal beleid                 | 4         |
| 2.2.1.    | Provinciale structuurvisie                      | 4         |
| 2.2.2.    | Provinciale Verordening Ruimte                  | 5         |
| 2.3.      | Gemeentelijk beleid                             | 5         |
| 2.3.1.    | Stadsvisie Vlaardingen                          | 5         |
| 2.3.2.    | Ruimtelijke structuurschets Vlaardingen 2020    | 5         |
| 2.3.3.    | Visie vitalisering binnenstad op weg naar 2020  | 7         |
| 2.3.4.    | Diverse beleidsstukken aangaande revitalisatie  | 7         |
| 2.3.5.    | Beleid inzake speelautomaten en speelhallen     | 8         |
| 2.4.      | Vigerend bestemmingsplan                        | 8         |
| 2.5.      | Conclusie                                       | 9         |
| <b>3.</b> | <b>Beschrijving project en belangenafweging</b> | <b>11</b> |
| 3.1.      | Huidige situatie                                | 11        |
| 3.2.      | Beschrijving van het project                    | 11        |
| 3.2.1.    | Functies                                        | 11        |
| 3.2.2.    | Fysieke ingrepen                                | 12        |
| 3.2.3.    | Ontsluiting en parkeren                         | 14        |
| <b>4.</b> | <b>Onderzoek</b>                                | <b>21</b> |
| 4.1.      | m.e.r.-beoordeling                              | 21        |
| 4.2.      | Akoestische aspecten                            | 21        |
| 4.2.1.    | Kader                                           | 21        |
| 4.2.2.    | Onderzoek                                       | 22        |
| 4.2.3.    | Conclusie                                       | 22        |
| 4.3.      | Luchtkwaliteit                                  | 22        |
| 4.3.1.    | Kader                                           | 22        |
| 4.3.2.    | Beoordeling activiteit                          | 23        |
| 4.3.3.    | Conclusie                                       | 23        |
| 4.4.      | Bedrijven en milieuhinder                       | 24        |
| 4.4.1.    | Kader                                           | 24        |
| 4.4.2.    | Onderzoek                                       | 24        |
| 4.4.3.    | Conclusie                                       | 24        |



|           |                                         |           |
|-----------|-----------------------------------------|-----------|
| 4.5.      | Externe veiligheid                      | 24        |
| 4.5.1.    | Kader                                   | 24        |
| 4.5.2.    | Onderzoek                               | 25        |
| 4.5.3.    | Conclusie                               | 25        |
| 4.6.      | Bodemkwaliteit                          | 25        |
| 4.6.1.    | Kader                                   | 25        |
| 4.6.2.    | Onderzoek                               | 26        |
| 4.6.3.    | Conclusie                               | 26        |
| 4.7.      | Water                                   | 26        |
| 4.7.1.    | Kader                                   | 26        |
| 4.7.2.    | Onderzoek                               | 29        |
| 4.7.3.    | Conclusie                               | 30        |
| 4.8.      | Ecologie, natuur en landschap           | 30        |
| 4.8.1.    | Kader                                   | 30        |
| 4.8.2.    | Onderzoek                               | 32        |
| 4.8.3.    | Conclusie                               | 33        |
| 4.9.      | Archeologie                             | 33        |
| 4.9.1.    | Kader                                   | 33        |
| 4.9.2.    | Archeologische waarden en verwachtingen | 34        |
| 4.9.3.    | Archeologische eisen                    | 36        |
| <b>5.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                  | <b>37</b> |
| 5.1.      | Economische uitvoerbaarheid             | 37        |
| 5.2.      | Overleg en inspraak                     | 38        |
| <b>6.</b> | <b>Afweging en conclusie</b>            | <b>39</b> |

## Bijlagen

1. Regels
2. Verbeelding
3. BRO, Aanmeldingsnotitie ten behoeve van beoordeling m.e.r.-plicht (conform artikel 7.8b. Wet milieubeheer), Rapportnummer 212X00565.0044758\_1\_4, 14 april 2008
4. Uitdraaien NIBM-rekentool
5. Natuur-Wetenschappelijk Centrum, *Flora- en faunaonderzoek ten behoeve van de projectbesluitprocedure "Leisureconcept Veerplein" aan het Veerplein 134 te Vlaardingen*, notitie, W 445, februari 2010
6. Parkeerbalansberekening





Afbeelding: ligging van het projectgebied in de omgeving (bron luchtfoto: Google Earth)



Afbeelding: overzichtsfoto van het projectgebied in de omgeving (bron: Bing Maps)



# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Het pand aan de noordwestzijde van het Veerplein in Vlaardingen staat na het vertrek van de V&D, behoudens een aantal winkels op de begane grond, leeg. Er is een plan ontwikkeld voor een nieuwe invulling van het pand, waarbij een Leisurecentrum wordt gerealiseerd. Dat centrum bestaat uit een bioscoop met zes zalen, een amusementscentrum, een fitnesscentrum en een grand café. Het plan wordt verder aangeduid als “het Leisureconcept”.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het Leisureconcept is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een realisatieovereenkomst gesloten, waarin tussen partijen is bepaald dat het plan definitief zal worden ingepast. In de overeenkomst is voorts een aantal bijzondere randvoorwaarden genoemd, dat voor zover van belang in de deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde zal komen. In ieder geval dient in het kader van het projectbesluit - gelet op het bepaalde in artikel 2 van de overeenkomst – een onverbreekelijke verbinding tussen het amusementscentrum enerzijds en de bioscoop anderzijds te worden gewaarborgd. De bij dit projectbesluit behorende regels en verbeelding voorzien in deze verbinding. Voorts heeft het College het projectbesluit ook met deze voorwaarde vastgesteld.

Het perceel is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “Stadshart” d.d. 8 maart 1994, op gronden met de bestemming “Centrumdoeleinden -C-“, waarbinnen het oprichten van een dergelijk Leisureconcept niet mogelijk is. Ten behoeve van realisatie van het Leisureconcept is derhalve het doorlopen van een juridisch-planologische procedure noodzakelijk. Bij besluit d.d. 27-10-2009 hebben burgemeester en wethouders van Vlaardingen ingestemd met het voeren van een projectbesluitprocedure ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het Leisureconcept aan het Veerplein. Bij deze procedure is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk waarin het onderhavige document voorziet.

Voor het centrumgebied van Vlaardingen wordt op dit moment door de gemeente een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Omdat een spoedige realisatie van het Leisureconcept gewenst is, is voor de locatie van het Leisureconcept aan het Veerplein, vooruitlopend op dit bestemmingsplan, een projectbesluit doorlopen.

Binnen dit projectbesluit wordt, naast een tekstuele onderbouwing, tevens gewerkt met een verbeelding / plankaart en enkele regels voor het projectgebied. Op deze manier ontstaat een duidelijk afgebakend juridisch-planologisch regime dat straks eenvoudig kan worden opgenomen als zijnde ‘bestaande situatie’ in het nieuwe bestemmingsplan. Tegen dit specifieke onderdeel van dat bestemmingsplan kan ingevolge artikel 3.14 Wro niet meer geprocedeerd worden, tenzij in het betreffende bestemmingsplan nog wijzigingen ten aanzien van het projectbesluit worden opgenomen. Die zijn dan wel weer vatbaar voor zienswijzen en beroep.

## 1.2. Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Vlaardingen, ten noordwesten van de Grote kerk. Naastgelegen afbeeldingen geven de ligging van het projectgebied weer. De projectgrens wordt bepaald door de buitenmuren van het bestaande pand.

### **1.3. Leeswijzer**

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat uit deze inleiding. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 beleidskader uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt de huidige en de toekomstige situatie uiteengezet. Hoofdstuk 4 weegt de verschillende milieuaspecten af. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het project toegelicht en tot slot wordt in hoofdstuk 6 een afweging en een conclusie gegeven.

Daarnaast is bij deze ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het projectbesluit, ook een set regels en een verbeelding opgesteld. Deze zijn opgenomen als bijlage 1 respectievelijk bijlage 2.

## 2. Beleidskader

### 2.1. Rijksbeleid

#### 2.1.1. Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden. Deze heeft met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen en vormt samen met de (ontwerp) AMvB Ruimte, zie ook hierna, het nationale ruimtelijke beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030. 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 ruimtevrugnende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Met de realisatie van het Leisureconcept wordt tegemoet gekomen aan het uitgangspunt van krachtige steden. Het onderhavige project verzet zich niet tegen de in het rijksbeleid geformuleerde uitgangspunten.

#### 2.1.2. AMvB Ruimte

Nieuwe structuurvisies, zo ook de Nota Ruimte, moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (integratie van Realisatieparagraaf Nota Ruimte en de realisatieparagrafen voor de andere PKB's). Deze zogenoemde AMvB Ruimte zal de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's bevatten, die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven.

Het ontwerpbesluit AMvB Ruimte (d.d. 29 mei 2009) heeft inmiddels ter inzage gelegen. Naar verwachting treedt de AMvB medio 2010 in werking.

In de realisatieparagraaf benoemt het kabinet 34 nationale ruimtelijke belangen. Deze omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap, de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie. Het rijk zet hierbij met name in op een zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (de nationale landschappen en de ecologische hoofdstructuur) en de bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast.

Het projectgebied is niet gelegen binnen één van de aangewezen gebieden 'Groene Ruimte', 'Water', 'Militaire objecten en inrichtingen voor opslag van explosieven', 'Project Mainportontwikkeling Rotterdam'

en 'Waddenzee'. Er zijn geen specifieke uitgangspunten voor een project als het onderhavige geformuleerd. Wel kan in algemene zin worden gesteld dat met de realisatie van het Leisureconcept zuinig ruimtegebruik wordt bewerkstelligd, aangezien een bestaand pand wordt ingevuld met een nieuwe functie. Het onderhavige project verzet zich niet tegen de in het rijksbeleid geformuleerde uitgangspunten.

### **2.1.3. Structuurvisie Randstad 2040**

Het kabinet heeft eind 2008 haar visie op hoe de Randstad er in 2040 uitziet, gepresenteerd. De Structuurvisie Randstad 2040 geeft aan hoe de Randstad over pakweg 30 jaar kan uitgroeien tot een internationaal krachtige, duurzame en aantrekkelijke regio. Met de Structuurvisie Randstad 2040 staat de stad staat weer centraal in het ruimtelijk beleid. Ook in het milieu- en 'woonbeleid' is de toekomst van de stad van groot belang. Het kabinet wil dat nieuwe woonhuizen en kantoren vooral in de steden worden gebouwd om de stad sterker en aantrekkelijker te maken. En het platteland te ontzien en open en groen te houden. Nabij de steden komen er plekken van groene topkwaliteit. Het kabinet wil verder natuur en water van het Groene Hart verbinden met het IJsselmeer, de Zeeuwse wateren, de kust en de Utrechts Heuvelrug.

De structuurvisie Randstad 2040 noemt voor het onderhavige projectgebied geen expliciete uitgangspunten. Wel past het Leisureconcept in het algemene uitgangspunt om steden sterker en aantrekkelijker te maken. Het onderhavige project verzet zich niet tegen de in het rijksbeleid geformuleerde uitgangspunten.

## **2.2. Provinciaal en regionaal beleid**

### **2.2.1. Provinciale structuurvisie**

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

Provinciale Staten stelden op vrijdag 2 juli 2010 de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte (de realisatie van de structuurvisie, zie ook hierna) en de Uitvoeringsagenda definitief vast. Vanaf dat moment gelden de Streekplannen, inclusief eventuele partiële herzieningen, en de Nota Regels voor Ruimte (zie ook hierna) niet langer als vigerend beleids- en toetsingskader.

Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen. Van belang voor het plan is de bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid). Verder dient kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting plaats te vinden, vooral rond openbaar vervoerknooppunten. Ook is de opvang van de bevolkingsgroei in het Groene Hart en de Delta in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones belangrijk.

Het projectgebied is in de kwaliteitskaart van de structuurvisie aangeduid als “stedelijk gebied binnen de zuidvleugel”. Binnen dit stedelijk netwerk vindt bundeling van stedelijke activiteiten plaats en ligt de nadruk op differentiëren in typen woon-, werk- en voorzieningenmilieus. Het doel is te komen tot vitalisering van het stedelijke gebied.

Het Leisureconcept voor het Veerplein is passend binnen het bovenstaande.

### **2.2.2. Provinciale Verordening Ruimte**

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de Provinciale Verordening Ruimte opgesteld. In deze verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben, vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang. Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

## **2.3. Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1. Stadsvisie Vlaardingen**

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

De kernpunten van de stadsvisie zijn:

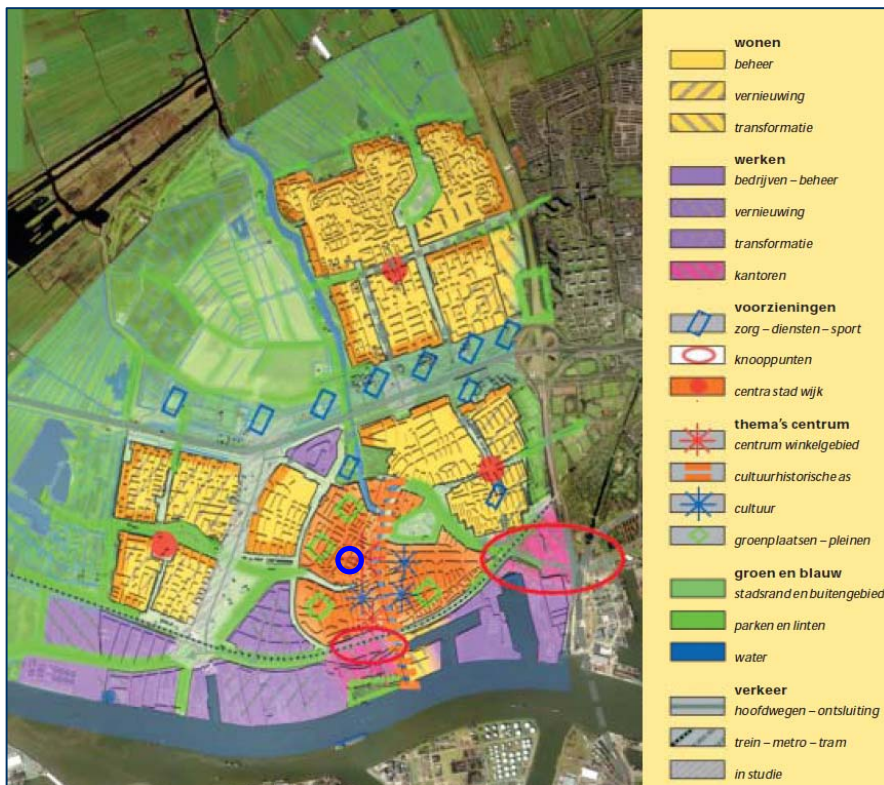
- integratie en sociale samenhang bevorderen;
- een gevarieerd woon- en leefmilieu bereiken op wijkniveau;
- streven naar gedifferentieerde woonmilieus en mensen zoveel mogelijk de mogelijkheid bieden om in hun eigen wijk een wooncarrière te doorlopen;
- woningaanbod meer aanpassen op de vraag vanuit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

### **2.3.2. Ruimtelijke structuurschets Vlaardingen 2020**

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

De belangrijkste doelstellingen zijn:

- versterken van de stedelijke groenstructuur;
- herwaarderen van de cultuurhistorie;
- vergroten van de differentiatie tussen woonmilieus;
- spreiden van zorgvoorzieningen;
- versterken van de stadsranden en de Broekpolder;



Ruimtelijke structuurschets Vlaardingen 2020. In blauw: ligging projectgebied.



Visie vitalisering binnenstad op weg naar 2020: beeld kernwinkelapparaat met in blauw: ligging projectgebied.



- anticiperen op ontwikkeling van de hoofdinfrastructuur;
- stabiliseren en zo mogelijk vergroten van de werkgelegenheid.

Het projectgebied is in de ruimtelijke structuurschets aangeduid als 'centrum stad/wijk', zoals op naastgelegen afbeelding te zien is.

De cultuurhistorische ruggengraat is aangewezen als ontwikkelingsgebied. Het is de bedoeling om nieuwe culturele voorzieningen zoveel mogelijk in dit gebied te concentreren. Het projectgebied valt buiten deze cultuurhistorische ruggengraat. Het stadshart is woon-, werk-, winkel- en uitgaansgebied tegelijk. De kwalitatieve uitstraling van het winkelgebied en van het historische stadshart, inclusief de kwaliteit en staat van onderhoud van de bebouwing, laat echter te wensen over. Dit houdt een opgave in om de binnenstad aantrekkelijker te maken voor eigen inwoners, bezoekers en toeristen.

Het Leisureconcept voor het Veerplein is passend binnen het bovenstaande.

### **2.3.3. Visie vitalisering binnenstad op weg naar 2020**

Vlaardingen heeft ambitieuze plannen met de binnenstad. De openbare ruimte moet niet alleen schoon, heel en veilig zijn. De binnenstad moet meer vitaal worden, moet een prettig verblijfsklimaat hebben en voelen als een huiskamer voor alle Vlaardingers. Met de vitalisering van de binnenstad wil de gemeente meer bezoekers aantrekken die langer in de stad blijven. Gemeente Vlaardingen is actief aan de slag om dit doel te verwezenlijken.

In de binnenstad wordt een kernwinkelgebied onderscheiden met daaromheen een aanloopgebied. De nadruk ligt hierbij op het kernwinkelgebied waar het Veerplein onderdeel van is. Het aanloopgebied wordt als aanvullend beschouwd en verdient daarmee ook aandacht. Via het bestemmingsplan wordt bepaald in welke gebieden alleen winkels toegestaan worden (kernwinkelgebied) en waar functiemenging op de begane grond toegestaan is (aanloopstraten).

De gemeente draagt bij in het op elkaar laten aansluiten van de winkelcircuits via actief vastgoedbeleid, door de juiste partijen bijeen te brengen, door het creëren van stimuleringsmaatregelen en het vastleggen van deze ontwikkelingen in het bestemmingsplan.

### **2.3.4. Diverse beleidsstukken aangaande revitalisatie**

Het stadshart van de gemeente Vlaardingen is aan een extra impuls toe. Hoewel de gemeente Vlaardingen nog altijd het tweede koopcentrum van de regio is, is deze positie in de loop der jaren sterk verslechterd. Daar waar de regiogemeenten en de gemeente Rotterdam de laatste jaren flink geïnvesteerd hebben, is Vlaardingen hierbij enigszins achtergebleven. De gemeente Vlaardingen ontbeert ook regionale trekkers, zodat hierdoor de aantrekkelijkheid van de gemeente ten opzichte van de regiogemeenten is gedaald. Deze ontwikkeling is door de gemeente niet onopgemerkt gebleven en men heeft de noodzaak van revitalisatie ingezien. In alle relevante beleidsstukken van de gemeente wordt deze revitalisatie dan ook naar voren gehaald:

“Voor de binnenstad geldt dat het noodzakelijk is om op een andere manier in te grijpen dan tot nu toe is gebeurd, anders redt de binnenstad het niet. In nauwe samenwerking met de ondernemers moet van het centrum weer echt het kloppend hart van de stad worden gemaakt.”

*(uit: Coalitieprogramma 2006 - 2010)*

“In het Stadshart moet de synergie tussen detailhandel, horeca, markt en evenementen worden versterkt en geprofessionaliseerd. Bestaande of dreigende structurele leegstand wordt samen met marktpartijen aangepakt.”

*(Uit: Economische Visie 2004 - 2010)*

“De inzet is een bruisend Stadshart voor Vlaardingen. In het ontwikkelingsbeleid van winkel- en aanverwante voorzieningen in het centrum is synergie het uitgangspunt. Hierdoor moet Vlaardingen zich kunnen onderscheiden van de regiogemeenten. De versterking van winkel- uitgaans- en recreatieve voorzieningen krijgt voorrang boven wonen.”

*(Uit: Economische Visie 2004 - 2010)*

“De opgave bestaat uit het aantrekkelijker maken van de binnenstad met aandacht voor cultuurhistorie, verblijfsfunctie en belevingswaarde. Compact, leefbaar, bereikbaar en bruisend zijn de trefwoorden.”

*(Uit: Gebiedsprogramma Centrumgebied 2007)*

De realisatie van het Leisureconcept past binnen dit wensenpakket.

### **2.3.5. Beleid inzake speelautomaten en speelhallen**

Het beleid van de Gemeente Vlaardingen ten opzichte van speelautomaten is neergelegd in de nota ‘Speelautomatenbeleid Vlaardingen 2001’. Het gemeentelijke beleid is voornamelijk gericht op hoog- en laagdrempelige horeca-inrichtingen, waarin maximaal twee speelautomaten zijn toegestaan en is in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing dan ook niet zo van belang.

Voor wat betreft amusementscentra heeft de gemeente (nog) geen beleid. Voor de exploitatie van een amusementscentrum is het een vereiste dat dit expliciet door middel van een verordening is toegestaan. De Burgemeester is in principe autonoom en discretionair bevoegd om al dan niet een vergunning te verlenen ten behoeve van een amusementscentrum.

#### *Vraag en aanbod amusementscentra*

Uit de gemeentelijke Nota horecabeleid blijkt dat er de afgelopen jaren veel aanvragen zijn binnengekomen voor amusementscentra. Hieruit kan men destilleren dat er een vraag is binnen de gemeentegrenzen, die thans niet kan worden beantwoord met een passend aanbod. Het Leisureconcept Veerplein zal dan ook aan deze vraag tegemoet komen en zodoende tevens bijdragen aan de diversiteit binnen het Stadshart.

#### *Verordening exploitatie amusementscentrum*

Omdat de gemeente Vlaardingen ten positieve heeft besloten inzake het Leisureconcept Veerplein, heeft zij dit besluit ook vertaald in een door de Gemeenteraad vastgestelde “Verordening Speelautomatenhal Vlaardingen 2008”. Deze verordening treedt in werking nadat onderhavige planologische procedure succesvol is doorlopen. De verordening maakt alsdan de exploitatie van een amusementscentrum mogelijk.

## **2.4. Vigerend bestemmingsplan**

Het projectgebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “Stadshart” d.d. 8 maart 1994, op gronden met de bestemming “Centrumdoeleinden -C-”. Binnen deze bestemming is het oprichten van een dergelijk Leisureconcept niet mogelijk, omdat het bestemmingsplan deze functie niet toestaat. Ten

behoefte van realisatie van het concept is derhalve het doorlopen van een juridisch-planologische procedure noodzakelijk, waartoe onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient.

## **2.5. Conclusie**

De in deze ruimtelijke onderbouwing beoogde ontwikkeling betreft het renoveren van en het doorvoeren van een functiewijziging binnen een verouderd grootschalig winkelpand aan het Veerplein in het centrum van Vlaardingen. Het betreft het hergebruik van een bestaand pand met nieuwe Leisurefuncties. De ontwikkeling past binnen het op meerdere overheidsniveaus geldende beleid om zoveel mogelijk te herontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied en om voorzieningen zoveel mogelijk in de binnensteden te concentreren.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid op zowel landelijk, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau en vormt zodoende geen belemmering voor het project. Omdat de ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is een planologische procedure noodzakelijk.



### 3. Beschrijving project en belangenafweging

#### 3.1. Huidige situatie

Het Veerplein in Vlaardingen maakt sinds decennia onderdeel uit van het hart van de stad. Het voormalige Vroom & Dreesmann-warenhuis was een belangrijk element binnen het centrumgebied. Met het vertrek van dit warenhuis vanuit het pand aan het Veerplein is de waarde ervan fors achteruit gegaan en vanzelfsprekende winkelroutes zijn ermee onder druk komen te staan.

Het pand is langgerekt van vorm en kent als gevelbekleding van platen en beton. Op enkele plekken zijn ramen en uitstekende elementen aanwezig met een horizontale oriëntatie. Het pand heeft een trapsgewijze opbouw en heeft op het hoogste punt vijf verdiepingen. Het gebouw heeft een gesloten, niet erg uitnodigende uitstraling. De entree van de leegstaande ruimte waar voorheen de V&D zat, is gelegen aan de oostzijde (aan het Veerplein). Enkele andere winkelruimtes - welke nog altijd operationeel zijn - hebben een eigen toegang. Onderstaande afbeeldingen geven het gebouw in de huidige situatie weer.



Afbeelding: foto's huidige situatie Veerplein

#### 3.2. Beschrijving van het project

##### 3.2.1. Functies

In het Leisureconcept Veerplein wordt een aantal nieuwe voorzieningen ondergebracht. Het gaat om:

- een bioscoop met zes bioscoopzalen,
- een amusementscentrum,
- een horecavestiging (grand café) en
- een sportvoorziening (fitnesscentrum of ballet-/dansschool).

*Ruimtelijke onderbouwing "Leisureconcept Veerplein"*

*12 oktober 2010*

De zes bioscoopzalen zullen plaats bieden aan in totaal ruim 900 bezoekers. In eerdere plannen was sprake van vijf bioscoopzalen. Dit is ook doorgerekend in de Aanmeldingsnotitie mer (zie bijlage 3). Inmiddels is echter besloten niet vijf, maar zes zalen te realiseren, waarbij het totale aantal stoelen niet is toegenomen.

De bioscoop heeft een oppervlakte van ten hoogste 3.600 m<sup>2</sup> b.v.o. De oppervlakte van het amusementscentrum zal 750 tot maximaal 900 m<sup>2</sup> b.v.o. bedragen, exclusief kantoorruimten. De sportvoorziening (fitnesscentrum of ballet-/dansschool) kent een totaaloppervlakte van maximaal 1.400 m<sup>2</sup> b.v.o., waarschijnlijk verdeeld over twee etages. De horecavestiging (grand café) tot slot heeft een oppervlakte van ten hoogste 300 m<sup>2</sup> b.v.o.

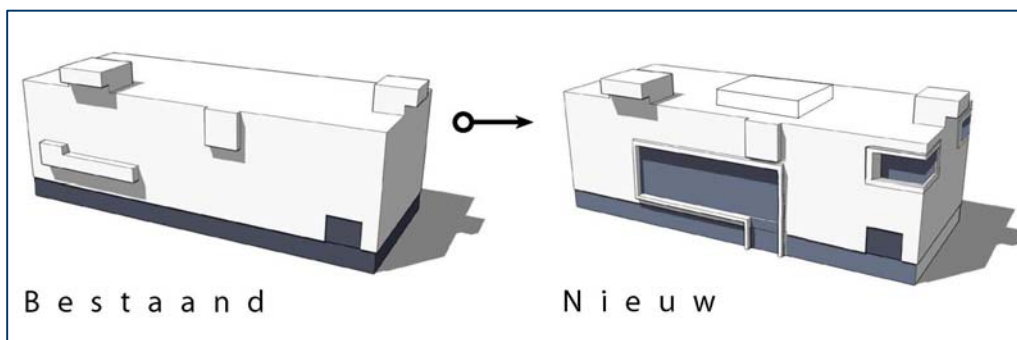
Het huidige gebouw zal worden getransformeerd naar een open en transparant gebouw, waarin de bioscoopfunctie een eyecatcher wordt van het Veerplein. Door deze verandering van het gebouw en de toevoeging van grote glazen gevels, zal er een sfeer van openheid worden gecreëerd, zodat het verblijf aan het Veerplein een aangename aangelegenheid zal zijn.

Het pand voorziet ook in detailhandel welke voornamelijk op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping is gevestigd; deze detailhandel is in de huidige situatie al aanwezig. Het gaat hierbij om een vestiging van de HEMA, Kruidvat, Vögele, Kijkshop en een bloemenwinkel.

### 3.2.2. Fysieke ingrepen

De bestaande gevel zal vervangen worden door verticale stalen zilverkleurige golfplaten en glas. De bouwmassa blijft grotendeels hetzelfde. In het midden van het dak komt een extra opbouw ten behoeve van een bioscoopzaal. De bouwhoogte van het pand zal hiermee gelijk blijven en de zichtlijnen vanuit de omgeving zullen niet verslechteren vanwege de reeds aanwezige andere dakopbouwen. De dichte gevel zal worden getransformeerd naar een transparant open gebouw waarin vooral de bioscoopfunctie zichtbaar zal worden vanaf het Veerplein door een groten glazen gevel. Het fitnesscentrum zal eveneens grote glazen vensters krijgen. Op twee plekken worden vensters gecreëerd met glazen hoeken. Boven de nieuwe entree zal de luifel worden aangepast. De reclame-uitingen voor de detailhandel komen hier horizontaal boven. De reclame-uitingen ten behoeve van de leisurefuncties op de verdiepingen zal verticaal op de gevel worden geplaatst. Mogelijk komt hierboven nog een reclamescherm. Bij de hoofdentree bevinden zich roltrappen naar de eerste verdieping.

Ondertaande afbeelding alsmede de afbeeldingen op pagina 13 geven de bestaande en de nieuwe situatie weer. Er is een positief welstandsadvies afgegeven voor het plan.



Afbeelding: schematische weergave bestaande en nieuwe situatie



Afbeelding: impressies toekomstige situatie





Bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn regels en een verbeelding opgesteld, opgenomen als bijlage 1 respectievelijk bijlage 2. Hierin is aangegeven welk juridisch-planologisch kader geldt als toetsingskader voor de herontwikkeling.

### 3.2.3. Ontsluiting en parkeren

#### *Kader*

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, Kwaliteit in Bereikbaarheid

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 wegnnet 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.

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

### Fietsbeleid

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

Het fietsbeleid in de gemeente hanteert de volgende uitgangspunten:

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

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

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

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

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

### Parkeerbeleid

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

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

- Het parkeerbeleid moet gericht zijn op het zo efficiënt mogelijk omgaan met de schaarse publieke ruimte en een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit;

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

Het zijn vooral de eerste vier beleidskaders die voor het plangebied Stadshart van belang zijn.

In de parkeernota 2008, op 30 oktober 2008 door de raad vastgesteld als beleidsuitwerking van de beleidskaders voor het parkeren, zijn parkeernormen vastgelegd. De nota werkt met parkeerkencijfers. Deze zijn per deelgebied verder uitgewerkt. Het plangebied Stadshart valt qua parkeerbeleid onder het deelgebied "Stadshart+ (Centrum)". De parkeerkencijfers variëren per functie. 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.

#### *Verkeersaantrekkende werking*

Verkeer en vervoer legt een aanzienlijk beslag op de ruimte in de stad. In het verlengde van het GVP, 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.

De vestiging van het Leisureconcept aan het Veerplein zorgt voor een lichte stijging van de verkeersintensiteiten op de toeleidende wegen. Dit zal echter niet tot directe problemen met de verkeersafwikkeling leiden. Hierna wordt een en ander nader toegelicht.

Het Leisureconcept heeft een totale verkeersproductie die ligt tussen de 650 tot 1.100 autoverplaatsingen per etmaal. Tijdens het drukste uur gaat het om ongeveer 100 tot 200 autoverplaatsingen. Opgemerkt moet worden dat dit drukste uur tijdens de avonduren is en niet tijdens de spitsmomenten overdag.

| <b>Overzicht verkeersproductie Leisureconcept Veerplein (Afgerond op 10)</b> |                 |                       |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
|                                                                              | <b>Zaterdag</b> | <b>Gemiddelde dag</b> |
| Bioscoop                                                                     | 380             | 180                   |
| Amusementscentrum                                                            | 250             | 140                   |
| Fitness                                                                      | 480             | 350                   |
| Totaal                                                                       | 1120            | 670                   |
| Drukste uur                                                                  | 210             | 120                   |

In het vigerende bestemmingsplan heeft het gebouw een detailhandelsbestemming. Op het moment dat in de delen waar nu het Leisureconcept gepland is zich ook daadwerkelijk detailhandel vestigt, ligt de verkeersproductie iets hoger dan bij het Leisureconcept. Het gaat dan om maximaal 250

autoverplaatsingen extra per dag. Wanneer het Leisureconcept wordt gerealiseerd, zal er dus een lagere verkeersintensiteit aanwezig zijn dan dat dat binnen de bestaande vigerende situatie mogelijk zou zijn.

Het Leisureconcept heeft verder het voordeel dat de bezoekers zich meer over de dag verspreiden dan wanneer er alleen maar detailhandel zou worden gevestigd conform de vigerende rechten.

| <b>Verskil in verkeersproductie (Afgerond op 25)</b> |                        |                                      |
|------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
|                                                      | <b>Leisure concept</b> | <b>Bestemmingsplan: detailhandel</b> |
| Zaterdag - verkeersproductie                         | 1125                   | 1375                                 |
| Zaterdag - verschil                                  | 0                      | 250                                  |
| Gemiddelde dag - verkeersproductie                   | 675                    | 725                                  |
| Gemiddelde dag - verschil                            | 0                      | 50                                   |

#### *Verkeersstructuur*

Het wegennet rondom het projectgebied is gericht op een ontsluiting richting de Burg. Pruissingel. De ontsluiting richting de Burg. Pruissingel loopt via de Van der Driftstraat, Marktgraafaan en Vondelstraat.

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 gebiedsontsluitingswegen de 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 werkzaamheden aan de wegen rondom het projectgebied worden deze zoveel mogelijk conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig vormgegeven.

De gebiedsontsluitingswegen in de nabijheid van het projectgebied zijn:

- Van der Driftstraat,
- Marktgraafaan,
- Vondelstraat,
- Liesveldviaduct,
- Cronjéstraat,
- Gedempte Biersloot
- Burg. Pruissingel.

Alle overige wegen rondom het projectgebied zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen.

#### *Verkeersafwikkeling*

Het verkeer naar het Leisureconcept rijdt grotendeels naar parkeervoorzieningen in de directe omgeving van het Veerplein. De belangrijkste routes gaan via de Vondelstraat, de Van der Driftstraat, de Gedempte Biersloot en de Schiedamseweg. De groei van de intensiteiten verdeelt zich over deze wegen. Per route is dan sprake van een kleine stijging (maximaal 100 motorvoertuigen / etmaal). De genoemde wegen kunnen de groei van de verkeersintensiteiten opvangen. Bij een eventuele afsluiting van de brug bij de Westhavenplaats en de Schiedamseweg is alleen ontsluiting via de westelijke en noordelijke routes mogelijk.

Het beleid van de gemeente Vlaardingen is om het verkeer zoveel mogelijk via de 'gebiedsontsluitingswegen' af te wikkelen (Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2005-2015). Het

verkeer naar en van het centrum moet bij voorkeur via de (westelijke) centrumring rijden en vanaf hier het centrum in. De bereikbaarheid van het Leisureconcept Veerplein past binnen dit principe. De belangrijkste routes naar het Veerplein zijn allen gebiedsontsluitingswegen.

#### *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.

Rondom het projectgebied bevinden zich geen regionale fietsverbindingen. Naast de regionale fietsverbindingen zijn in het GVVP en het Fietsplan ook lokale fietsverbindingen opgenomen. De lokale en regionale fietsverbindingen in de omgeving van het projectgebied zijn weergegeven in onderstaande afbeelding. Bij ontwikkelingen moeten voldoende fietsparkeerplaatsen aangebracht worden. De toepassing van de meest recente fietsparkeernormen bij ontwikkelingen zorgt voor voldoende fietsparkeerplaatsen.



Afbeelding: fietsstructuur in omgeving projectgebied

### Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer rondom het projectgebied bestaat uit diverse buslijnen. In onderstaande afbeelding zijn de haltes van het openbaar vervoer in de omgeving van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding: haltes openbaar vervoer in omgeving projectgebied

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 een ponton 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 naar Krimpen aan den IJssel (halte Stormpolder). De Stadsferry is vanuit Vlaardingen bereikbaar met de bus; in de nabijheid van de halte van de Stadsferry ligt een bushalte.

De Stadsregio 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.



### *Parkeren*

Rondom het projectgebied is de druk op de bestaande, openbare parkeervoorzieningen hoog.

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de geplande ontwikkelingen wordt gerekend met parkeernormen. De te hanteren parkeernormen staan in de meest recente parkeernota van de gemeente Vlaardingen. Uitgangspunt voor de ontwikkelingen is dat de te verwezenlijken bouwprojecten op eigen terrein voldoen aan de parkeernorm.

Bij het berekenen van het benodigde aantal parkeerplaatsen bij ontwikkelingen wordt onder andere rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Dit houdt in dat parkeerplaatsen bij verschillende functies, bijvoorbeeld woningen en kantoren, met elkaar uitgewisseld kunnen worden. Overdag zijn er bij woningen minder parkeerplaatsen nodig en bij kantoren meer en 's avonds is dit omgekeerd. Dit maakt dubbelgebruik mogelijk.

Het bevorderen van het parkeren op eigen terrein komt tot uitdrukking door:

- het stellen van parkeernormen aan nieuwe planologische ontwikkelingen;
- het opnemen van specifieke ontheffings- en wijzigingscriteria, die bepalen dat op eigen terrein dient te worden geparkeerd en dat er geen parkeerplaatsen mogen worden verwijderd.

Om het effect van het Leisureconcept op de parkeerdruk in de omgeving in beeld te brengen is een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Ook de berekening van de parkeerbehoefte is uitgevoerd op basis van het maximumaantal bezoekers.

### *Parkeerbehoefte*

De parkeerbehoefte vanuit het Leisureconcept is berekend door de oppervlaktes uit te zetten tegen de bijbehorende parkeernormen. De parkeerbalansberekening is opgenomen als bijlage 6.

Uit de parkeerbalansberekening blijkt dat ten tijde van de winkelopenstellingen er een positief saldo is, dus dat er dan minder geparkeerd wordt in de nieuwe situatie dan in de oude situatie mogelijk zou zijn. Als de winkels gesloten zijn dan is er meer parkeercapaciteit nodig, die dan gevonden moet worden in de parkeergarages die langer open gesteld moeten zijn. Over het aanbod meer in het navolgende.

### *Aanbod aan parkeerplaatsen*

De meeste bezoekers van het Leisureconcept zullen grotendeels parkeren onder het Liesveldviaduct en op het Schoutplein. Deze parkeerlocaties liggen op korte afstand van het Veerplein. Voor de invoering van de wijzigingen in het parkeerbeleid is eind 2009 een parkeeronderzoek gehouden. Conclusie is dat er op piekmomenten een hoge parkeerdruk is, waarbij de druk niet goed is verdeeld over de parkeerplaatsen. Ook zijn er in de nachtelijke uren parkeerplaatsen tekort, met name in de woonstraten.

Wanneer specifiek naar de parkeervoorzieningen in de omgeving van het Leisureconcept wordt gekeken, zijn de volgende conclusies te trekken:

Op zaterdagmiddag is de parkeerdruk hoog; alleen de parkeergarage in de Gedempte Biersloot heeft nog restcapaciteit.



## 4. Onderzoek

### 4.1. m.e.r.-beoordeling

In het Besluit milieu-effectrapportage 1994 is opgesomd welke activiteiten m.e.r.-plichtig dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

Er is een Aanmeldingsnotitie geschreven ten behoeve van de m.e.r.-beoordelingsplicht voor het Leisureconcept<sup>1</sup> (opgenomen als bijlage 3). In deze notitie is een aantal van vijf bioscoopzalen aangehouden. Inmiddels is besloten niet vijf, maar zes zalen te realiseren. Het totaal aantal stoelen c.q. bezoekers zal echter niet toenemen.

Uit de Aanmeldingsnotitie blijkt het volgende:

De voorgenomen ontwikkeling betreft de wijziging van een recreatieve voorziening met meer dan 250.000 bezoekers per jaar. Daarmee wordt deze ontwikkeling gerekend tot de categorie D 10.1 van het Besluit m.e.r. en is er sprake van een beoordelingsplicht. Het totale bezoekersaantal bedraagt 313.000 tot 404.000 per jaar. Daarmee zal het Leisureconcept minder dan 500.000 bezoekers per jaar trekken, waardoor het concept in principe niet m.e.r.-plichtig is.

In de Aanmeldingsnotitie is een motivering van de voorgenomen activiteit opgenomen. Die komt er in hoofdlijnen op neer dat er, wanneer de vestiging van het Leisureconcept uitblijft, geen bijdrage wordt geleverd aan de aantrekkelijkheid en diversiteit van het centrum van Vlaardingen en dat tevens een potentiële koopkrachtbinding achterwege blijft. Dit is onwenselijk.

Daarnaast wordt een aantal potentiële milieueffecten van de activiteit beschouwd.

De vestiging van het Leisureconcept zal zorgen voor een lichte stijging van de verkeersintensiteiten op de aanvoerwegen ten opzichte van de oude situatie (vestiging V&D). Het verschil in verkeersproductie is ongeveer 300 autoverplaatsingen per etmaal. Dit is een geringe bijdrage aan de verkeersintensiteiten in het stadscentrum. Omdat het doorlopen van een m.e.r.-procedure geen extra bijdrage levert aan het veiligstellen van het woon- en leefklimaat, is door het bevoegd gezag besloten, dat het er niet zodanig bijzondere omstandigheden zijn, die maken dat er een volwaardige m.e.r.-procedure zou moeten worden doorlopen.

### 4.2. Akoestische aspecten

#### 4.2.1. Kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) (2007) is bepaald dat in indien met het bestemmingsplan nieuwbouw van woningen en/of andere geluidgevoelige objecten mogelijk wordt gemaakt, de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. De verschillende uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder zijn geregeld in het Besluit geluidhinder.

---

<sup>1</sup> BRO, Aanmeldingsnotitie ten behoeve van beoordeling m.e.r.-plicht (conform artikel 7.8b. Wet milieubeheer), Rapportnummer 212X00565.0044758\_1\_4, 14 april 2008

#### 4.2.2. Onderzoek

In het Leisureconcept worden geen geluidgevoelige functies gebouwd. Om deze reden is vanuit de Wet geluidhinder geen onderzoek noodzakelijk. De extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie bedraagt op grond van het document "Project Leisureconcept Veerplein", d.d. 13 november 2007, 300 motorvoertuigen per etmaal (zie ook paragraaf 3.2.3.). Door de beperkte toevoeging van het aantal verkeersbewegingen zal de geluidsbelasting op de in de nabijheid gelegen geluidgevoelige objecten (woningen, scholen etc.) niet toenemen. Het project brengt in zoverre geen verslechtering van de geluidsbelasting teweeg.

Een dergelijke geringe toename van de verkeersintensiteit leidt vanuit het aspect geluid niet tot belemmeringen.

#### 4.2.3. Conclusie

Het plan ondervindt van het aspect 'geluid' geen belemmeringen.

### 4.3. Luchtkwaliteit

#### 4.3.1. Kader

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

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor  $\text{PM}_{10}$  moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor  $\text{NO}_2$  moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015. Deze data komen overeen met de uiterste data van de richtlijn.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip "niet in betekenende mate bijdrage" (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde  $\text{NO}_2$  als  $\text{PM}_{10}$  niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent kortom dat als de toename die kleiner of gelijk is aan  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (3% van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) van de beide jaargemiddelde concentraties dan wordt een ontwikkeling gezien als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

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

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

#### 4.3.2. Beoordeling activiteit

In de regeling "Niet in betekenende mate bijdrage" (bijlagen 1A en 3A) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

Het Leisureconcept valt niet onder één van de hiervoor genoemde functiecategorieën. In het document "Project Leisureconcept Veerplein", d.d. 13 november 2007 is aangegeven dat de verkeersproductie als gevolg van de voorgestane functiewijziging 300 extra verkeersbewegingen per etmaal bedraagt.

##### Berekeningen NIBM-rekentool

Voor kleine ontwikkelingen heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM bijdrage.

Uit de berekeningen met de NIBM-rekentool blijkt, dat de jaargemiddelde concentratie  $\text{NO}_2$  maximaal  $0,39 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bedraagt en de jaargemiddelde concentratie  $\text{PM}_{10}$  maximaal  $0,10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . De beide toenames zijn lager dan de toegestane NIBM-norm van  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , en dus is de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate. Nader onderzoek is niet nodig.

In de uitdraaien van de NIBM-rekentool, opgenomen als bijlage 4, zijn de desbetreffende berekeningen weergegeven.

##### Beoordeling achtergrondconcentraties $\text{NO}_2$ en $\text{PM}_{10}$

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of ter plaatse van het Leisureconcept, mogelijk hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Langs wegen zijn met name de stoffen  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  van belang.

In het CarII-rekenmodel, webbases versie 8.1, zijn voor het gehele grondgebied van Nederland de achtergrondconcentraties ingevoerd (vaste parameters) en onderverdeeld in vlakken van 1 km bij 1 km. De bepaling hiervan vindt plaats aan de hand van de x, y-coördinaten. Voor het projectgebied zijn de coördinaten  $x = 82960$ ,  $y = 436210$  van belang.

De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentratie  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  in het jaar 2010 bedraagt voor beide stoffen respectievelijk  $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$  en  $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Deze concentraties zijn ruim lager dan de voor beide stoffen geldende jaargemiddelde grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Bij de achtergrondconcentratie voor  $\text{PM}_{10}$  is rekening gehouden met de geldende correctie voor zeezout. Voor de gemeente Vlaardingen bedraagt deze correctie  $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . De trend is dat de achtergrondconcentratie voor de beide stoffen in de toekomst afneemt.

Gezien de lage achtergrondconcentraties worden dan ook geen overschrijdingen verwacht als gevolg van de realisatie van het Leisureconcept en worden de grenswaarden ter plaatse van het bouwplan dan ook niet overschreden.

#### 4.3.3. Conclusie

Uit de NIBM-rekentool blijkt dat de NIBM-norm van  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  niet wordt overschreden. Het realiseren van het Leisureconcept is dan ook aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de

verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat, volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm, het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmeringen oplevert voor de planvorming.

Omdat ter plaatse van het Leisureconcept de jaargemiddelde achtergrondconcentraties van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> veel lager zijn dan de grenswaarden, worden geen hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen verwacht. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er dan ook geen belemmeringen.

#### **4.4. Bedrijven en milieuhinder**

##### **4.4.1. Kader**

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

##### **4.4.2. Onderzoek**

Het Leisureconcept valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. Ten aanzien van het nieuwe Leisureconcept zal derhalve een melding worden verzorgd. Daarmee zullen alle milieuhinderlijke aspecten op planologisch vlak gewaarborgd zijn. Ook het geluid van bezoekers wordt daarbij betrokken.

Niet alle hinderaspecten van het Leisureconcept zullen in het kader van de projectbesluitprocedure kunnen worden gereguleerd. Bij ontwikkelingen zoals de onderhavige, betreft een van de meest gehoorde klachten de geluidsoverlast van aankomende en vertrekkende bezoekers. Daarnaast wordt vaak gevreesd voor ongewenst gedrag van bezoekers van een gokcentrum. Dit soort vormen van hinder kunnen en zullen worden beteugeld via de APV en Kansspelautomatenverordening.

##### **4.4.3. Conclusie**

Diverse milieuhinderlijke aspecten aangaande het Leisureconcept zullen worden afgewogen in een melding die wordt gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit. Ook kunnen hindervormen als geluidsoverlast en ongewenst gedrag van bezoekers worden beteugeld in de APV en de Kansspelautomatenverordening. Het plan ondervindt derhalve van deze aspecten geen belemmeringen.

#### **4.5. Externe veiligheid**

##### **4.5.1. Kader**

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

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

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

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

#### **4.5.2. Onderzoek**

Op grond van de provinciale risicokaart is geconstateerd dat in de wijde omgeving rond het Leisurecentrum geen PR  $10^{-6}$ -risicocontour voorkomt.

Ten aanzien van het invloedsgebied rond risicobronnen is geen actueel overzicht voorhanden. In de rapportage "Integrale milieunota", d.d. 28 januari 2004 die is opgesteld in het kader van het project Rivierzone en die nog altijd relevant is, is een afbeelding opgenomen waarop de toetsingsafstand (PR  $10^{-8}$ -risicocontour) is aangegeven. Uit deze afbeelding kan worden geconcludeerd dat het Leisureconcept ook niet zal worden gesitueerd binnen de toetsingsafstand waarin het GR moet worden verantwoord.

#### **4.5.3. Conclusie**

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen.

### **4.6. Bodemkwaliteit**

#### **4.6.1. Kader**

##### *Wet bodembescherming*

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

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

#### 4.6.2. Onderzoek

Het initiatief omvat slechts op zeer kleine schaal ingrepen in de bodem (het inbrengen van enkele funderingspalen en het oprichten van een roltrap- / liftput en een put voor nutsvoorzieningen, waarvan de totale oppervlakte circa 50 m<sup>2</sup> zal bedragen).

Omdat het om in pandige ingrepen gaat met een oppervlakte, minder dan 100 m<sup>2</sup>, is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Als er grond moet worden afgevoerd, dan gaat dat naar een erkende verwerker.

#### 4.6.3. Conclusie

Het aspect bodem leidt niet tot belemmeringen.

### 4.7. Water

#### 4.7.1. Kader

##### *Inleiding*

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten doelstellingen geformuleerd met betrekking tot het waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij is de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat gemeente en waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets omvat onder meer overleg met de waterbeheerder – hier is dat het Hoogheemraadschap van Delfland – en de opname van een waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing. In het overleg met het Hoogheemraadschap zal besproken moeten worden hoe het beste met de verschillende watersaspecten in het plan kan worden omgegaan en waar de kansen en bedreigingen liggen.

##### *Rijksbeleid*

Het *Nationaal Waterplan* is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de



AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

In de *Waterwet* (2009) zijn acht oude waterwetten samengebracht. De *Waterwet* regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De *Waterwet* dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW; zie onder) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen. De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude- en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

In het *Nationaal Bestuursakkoord Water* (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, vooral op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Op 22 december 2000 is de Europese *Kaderrichtlijn Water* van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

In september 2000 heeft de commissie *Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw* (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

#### *Beleid Provincie Zuid-Holland*

De Provincie Zuid-Holland heeft haar waterbeleid onder meer geformuleerd in de nota *Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010* (2006). De nadruk ligt hierin op duurzaam stedelijk waterbeheer en het voorkomen van wateroverlast. Wateraspecten zoals waterkwaliteit, riolering/afkoppeling, waterberging, veiligheid, (grond)wateroverlast en ecologische oeverinrichting dienen bij ruimtelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte integraal aangepakt te worden.

Het grondwaterbeleid van de Provincie voor de komende jaren staat in het *Grondwaterplan Zuid-Holland 2007 - 2013*. Hierin zijn ook de kaders beschreven die de provincie gebruikt bij het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen. In de Verordening Waterbeheer zijn aanvullende regels opgenomen waar de provincie rekening mee houdt bij het verlenen, wijzigen of intrekken van een onttrekkingsvergunning. Het Grondwaterplan geeft een uitwerking van de hoofdlijnen van het

grondwaterbeleid die zijn beschreven in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010. In het Grondwaterplan heeft de Provincie zes speerpunten geformuleerd voor het grondwaterbeleid in de komende periode. Deze speerpunten komen voort uit de eerder genoemde actuele ontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving. De speerpunten zijn:

- verzilting en grondwaterkwantiteit;
- grondwaterkwaliteit;
- bodemdaling;
- concurrentie om de schaarse ruimte;
- verandering van positie en taken van de provincie;
- specifieke gebieden.

Op 1 januari 2010 is het *Provinciaal Waterplan 2010 - 2015* in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013 (zie boven). In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- waarborgen waterveiligheid;
- zorgen voor mooi en schoon water;
- ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In de nota *Regels voor Ruimte* (2005) stelt de provincie bij ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden voldoende open water als voorwaarde. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak. In overeenstemming met de waterbeheerder kan hiervan worden afgeweken. Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden, is compensatie buiten het projectgebied mogelijk.

#### *Beleid Hoogheemraadschap van Delfland*

Op 20 november 2009 is het *ontwerp-Waterbeheerplan 2010-2015* vastgesteld. Het plan beschrijft de strategische keuzes van Hoogheemraadschap van Delfland, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. De complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen dwingen tot het stellen van prioriteiten. Het Hoogheemraadschap spreidt de maatregelen in de tijd, zodat het tempo aansluit bij de mogelijkheden van de organisatie en het gebied.

#### *Beleid Gemeente Vlaardingen*

De Gemeente Vlaardingen en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben gezamenlijk het Waterplan Vlaardingen opgesteld. Het Waterplan is een integratiekader voor het totale waterbeheer in Vlaardingen. Het Waterplan bestaat uit een aantal deelplannen, waaronder een Gemeentelijk Rioleringsplan, een Watervisie, een Waterfunctieplan en een Waterstructuurplan. In de plannen geven Vlaardingen en het Hoogheemraadschap een gezamenlijke visie op de gewenste ontwikkeling van het watersysteem op middellange termijn (2030). Met het oog op de klimaatverandering zal het watersysteem van Vlaardingen

in de toekomst moeten worden aangepast. Het watersysteem van Vlaardingen kenmerkt zich door een snelle afvoer van regenwater, voornamelijk via de riolering. In de stedelijke polders stroomt veel water vanuit de singels de riolering in en wordt het water via overstortbemaling afgevoerd naar de Nieuwe Maas. De visie van het Waterplan is gericht op een robuust systeem, waarin meer water wordt vastgehouden en meer waterberging wordt aangelegd. In het Waterplan is de integrale wateropgave bepaald en worden maatregelen uitgewerkt om die opgave te realiseren. Het Waterplan Vlaardingen geeft daarmee invulling aan het waterbeleid, met als hoofddoelstellingen:

- water draagt in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van Vlaardingen;
- de stedelijke polders van Vlaardingen voldoen aan de NBW-normering wateroverlast;
- het water in Vlaardingen is schoon en voldoet op termijn aan de eisen van de KRW;
- de vuilemissie uit de riolering is teruggebracht volgens de normering basisinspanning;
- het oppervlaktewater wordt niet meer via riolering afgevoerd.

#### **4.7.2. Onderzoek**

Hieronder wordt een korte beschrijving gegeven van het projectgebied in de huidige situatie, alsmede een beschrijving van het plan. Vervolgens is het plan inhoudelijk getoetst aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de "Handreiking Watertoets". Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

##### *Huidige situatie*

Het projectgebied betreft het gebouw aan de noordwestzijde van het Veerplein in Vlaardingen en ligt in de polder Vlaardingen-West. Deze polder heeft geen wateropgave. Het projectgebied is volledig verhard; er is geen oppervlaktewater aanwezig.

##### *Beschrijving bouwplan*

Het gebouw wordt iets aangepast; de footprint blijft echter dezelfde.

##### *Veiligheid*

Het projectgebied is niet gelegen in een kern- of een beschermingszone van een waterkering. Het projectgebied ligt op de grens van een gebied dat direct zal onderlopen bij een eventuele dijkdoorbraak. De ontsluiting naar vlucht- of evacuatiewegen is echter aanwezig.

##### *Wateroverlast*

De oppervlakte verharding neemt niet toe door het plan; het betreft immers een gebouw waarvan de footprint niet verandert en het overig deel van de locatie is ook volledig verhard in de huidige situatie. Het plan veroorzaakt derhalve geen wateroverlast.

##### *Riolering*

Het projectgebied ligt in een rioleringsdistrict met een gemengd stelsel. Gezien het ontbreken van oppervlaktewater in het stedelijk gebied ligt het niet voor de hand over te gaan op een stelselscheiding. Omdat de footprint gelijk blijft, zal de hoeveelheid HWA niet toenemen. Ook de DWA zal minimaal veranderen ten opzichte van de huidige situatie.

##### *Watervoorziening*

De grondwaterstand hoeft in principe niet te worden aangepast. Als er geen wijzigingen in het waterpeil nodig zijn, zullen er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen problemen te verwachten zijn met de

watervoorziening. Ook de omliggende gebieden zullen dan geen schade ondervinden door de beoogde ontwikkeling.

#### *Volksgezondheid*

In het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig, waardoor er geen gevaar voor de volksgezondheid kan optreden.

#### *Bodemdaling*

Er is geen kans op bodemdaling als gevolg van het plan, want er worden in principe geen waterpeilen aangepast.

#### *Grondwateroverlast*

Aanpassing van het peil is in principe niet nodig ten behoeve van deze ontwikkeling. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

#### *Grondwaterkwaliteit*

Het ontstaan van vervuilingsbronnen dient zoveel mogelijk voorkomen te worden om vervuiling van water te beletten. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

#### *Verdroging*

De ontwikkeling heeft geen invloed op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden.

#### *Natte natuur*

Het projectgebied is geen onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De ontwikkeling doet geen afbreuk aan aquatische natuurwaarden.

#### *Beheer en onderhoud*

Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van de Gemeente Vlaardingen.

### **4.7.3. Conclusie**

Een concept van voorliggende waterparagraaf is in januari 2010 voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland voor informeel advies. De resultaten van het overleg zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

## **4.8. Ecologie, natuur en landschap**

### **4.8.1. Kader**

#### *Soortenbescherming*

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de

vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het “nee, tenzij”-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

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

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

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State in augustus 2009<sup>2</sup>.
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS)<sup>3</sup> geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat “voldoende zorg” in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden

<sup>2</sup> Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

<sup>3</sup> zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

### *Gebiedsbescherming*

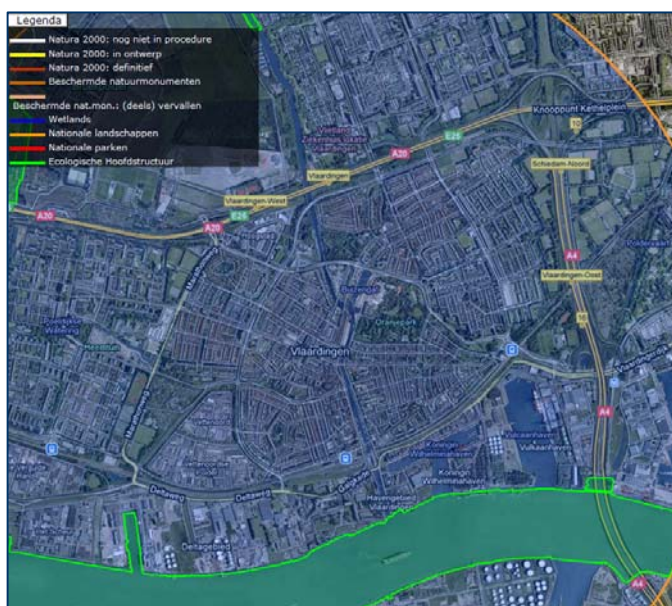
Bescherming van natuurgebieden vindt plaats via de Natuurbeschermingswet. Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen.

## **4.8.2. Onderzoek**

### *Soortenbescherming*

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen is een flora- en faunaonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd, opgenomen als bijlage 5. Er is een quick-scan uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde flora en fauna. Het gebouw is tweemaal overdag bezocht, waarbij zowel aan de binnen- als buitenkant is gekeken naar de geschiktheid van het gebouw voor vleermuizen en andere (beschermde) gebouwbewonende soorten.

Geconcludeerd wordt, dat bij het strippen van gevels of het slopen van gebouwen, een aanvullend onderzoek naar vleermuizen nodig is.



Afbeelding: uitsnede gebiedendatabase Ministerie LNV

Er dient tevens rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Binnen deze periode, die globaal van 15 maart tot 15 juli loopt (soortspecifiek), maar ook daarbuiten, mogen door werkzaamheden geen broedende vogels, hun nesten of jongen verstoord worden.

Voor alle overige soorten geldt de Zorgplicht. Dit houdt in dat alle mogelijke nadelige gevolgen voor (alle) planten en dieren (ook onbeschermde), zoveel mogelijk vermeden moeten worden.

<sup>4</sup> Natuur-Wetenschappelijk Centrum, *Flora- en faunaonderzoek ten behoeve van de projectbesluitprocedure "Leisureconcept Veerplein" aan het Veerplein 134 te Vlaardingen*, notitie, W 445, februari 2010

### *Gebiedsbescherming*

Zoals blijkt uit de gebiedendatabase van het Ministerie van LNV (zie kaartbeeld op pagina 27), zijn er in de nabijheid van het projectgebied geen beschermde natuurgebieden gelegen. De planvorming voor het Leisureconcept wordt derhalve hierdoor niet belemmerd.

### **4.8.3. Conclusie**

Bij het strippen van gevels of het slopen van gebouwen dient een aanvullend onderzoek naar vleermuizen te worden uitgevoerd.

Er dient tevens rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Binnen deze periode, die globaal van 15 maart tot 15 juli loopt (soortspecifiek), maar ook daarbuiten, mogen door werkzaamheden geen broedende vogels, hun nesten of jongen verstoord worden.

Voor alle overige soorten geldt de Zorgplicht. Dit houdt in dat alle mogelijke nadelige gevolgen voor (alle) planten en dieren (ook onbeschermde), zoveel mogelijk vermeden moeten worden.

De planvorming ondervindt geen belemmeringen van beschermde gebieden.

## **4.9. Archeologie<sup>5</sup>**

### **4.9.1. Kader**

Bij een projectbesluit dient rekening te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

### *Wet op de archeologische monumentenzorg*

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

---

<sup>5</sup> Bronnen en literatuur:

- Dasselaaar 2009: *Archeologisch onderzoek aan het Veerplein te Vlaardingen (gemeente Vlaardingen). Inventariserend Veldonderzoek met boringen*, Nieuwkerk aan den IJssel.
- Defilet, M.P. en T. de Ridder, 2004: *VLAK-verslag 5.1. Van Schravendijkplein 1.090. Basisverslag van het archeologische onderzoek*. Vlaardingen.
- Loon, C. Van en T. de Ridder, 2006: *VLAK-verslag 15.1. Gat in de Markt 1.101. Basisverslag van het archeologische onderzoek*, Vlaardingen.
- Ridder, T. de, 2007: Een verloren strijd. Watermanagement in de Romeinse Tijd. In: *Holland*, p.17-24.
- Terluin, R. en T. de Ridder, 2008: *Bureauonderzoek 24. Plangebied Samuel Esmeijerstraat*, Vlaardingen.
- Torremans, R. en T. de Ridder, 2007: *Bureauonderzoeken 21. Plangebied Stadshart*, Vlaardingen.
- AMK: Archeologische Monumentenkaart, geraadpleegd via ARCHIS 2 (Archeologisch Informatiesysteem, Rijksdienst voor Cultureel erfgoed).
- CHS: Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland, kaart 1a en 1b: <http://chs.zuid-holland.nl>
- IKAW: Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden, geraadpleegd via ARCHIS 2 (Archeologisch Informatiesysteem, Rijksdienst voor Cultureel erfgoed).



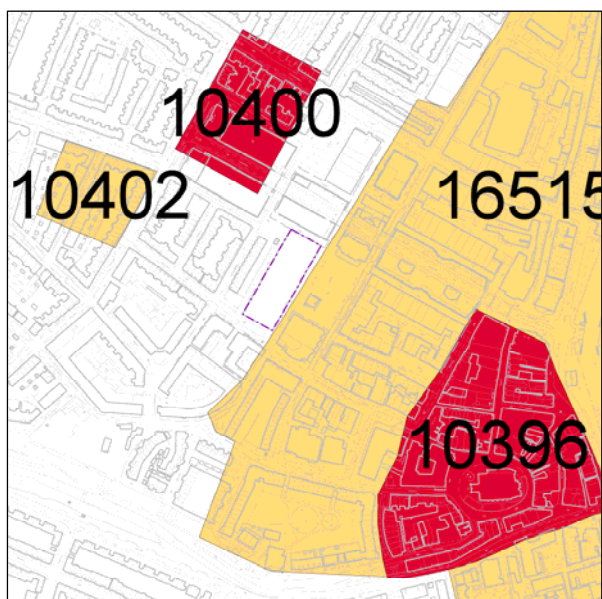
Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

#### *Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland*

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende "Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

#### **4.9.2. Archeologische waarden en verwachtingen**

Het projectgebied ligt tussen twee terreinen die op de archeologische monumentenkaart (AMK) als waardevol staan aangegeven. Ten oosten ligt AMK-terrein 16515. Dit geeft de contouren van de stad aan zoals deze rond ruwweg halverwege de 19<sup>e</sup> eeuw bestond. De begrenzing van deze historische kern is bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern.



Afbeelding: AMK-terreinen rondom het projectgebied

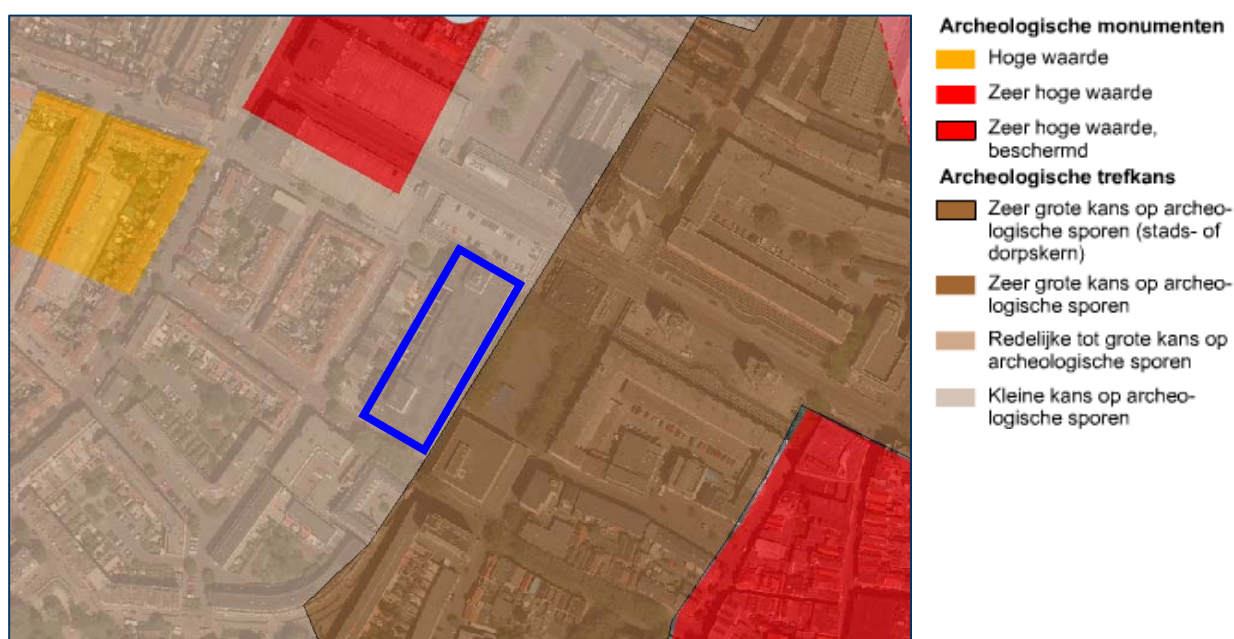
AMK-terrein 10396 geeft de ligging weer van het historische centrum van Vlaardingen. Het betreft de oude nederzettingsterp waar sporen en vondsten uit de Romeinse Tijd, Vroege- en Late-Middeleeuwen en Nieuwe Tijd zijn aangetroffen. Aan de zuidzijde ligt een grafveld dat minimaal tot de 10<sup>e</sup> / 11<sup>e</sup> eeuw teruggaat (Van Loon en De Ridder, 2006). Mogelijk zijn er nog oudere sporen (IJzertijd en eerder) aanwezig.

Ten noordwesten ligt AMK-terrein 10400. Het geeft de ligging weer van het grafelijk hof uit de Middeleeuwen. Onderzoek van het VLAK heeft aangetoond dat hier een terrein ligt dat omstreeks het jaar

1000 werd omgracht (Defilet en De Ridder, 2004). Vanuit dit hof werd de omgeving van Vlaardingen ontgonnen. Op dit AMK-terrein zijn ook sporen en vondsten uit de IJzertijd en de Romeinse Tijd aangetroffen.

Ten slotte ligt ook AMK-terrein 10402 ten westen van het projectgebied. Dit is een terrein met sporen van bewoning uit de Romeinse tijd en de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd. Hier liggen de resten van een omgracht huis, boerderij of versterking.

Het gebied waar het pand zelf ligt staat op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) aangeduid als een gebied met een "Middelhoge trefkans op archeologische sporen". Op de Cultuurhistorische Waardekaart (CHS) van de provincie Zuid-Holland wordt dit terrein omschreven als een gebied met een "Redelijke tot grote kans op archeologische sporen". Op de kenmerkenkaart omschrijft de CHS het als zeeafzettingen, waar bewoningssporen vanaf de bronstijd of IJzertijd zijn aan te treffen.



Afbeelding: uitsnede CHS provincie Zuid-Holland

Torremans en De Ridder (2007) geven daarentegen een 'hoge tot zeer hoge verwachting' voor bewoningssporen uit de Romeinse Tijd, de Middeleeuwen en de postmiddeleeuwse periode. Uit hun studie blijkt dat bewoningssporen uit de IJzertijd niet zijn uit te sluiten. Bijlage 5 van dat onderzoek bevat een geologische kaart waarop een hypothetische reconstructie van kreekloop uit de IJzertijd / Romeinse Tijd aangegeven staat. Zoals archeologisch onderzoek op Hoogstad heeft aangetoond zijn hier dammen en duikerconstructies uit de Late IJzertijd en Romeinse Tijd aan te treffen (De Ridder, 2007). Op de oeverwallen langs de kreek werd gewoond. Een vroegere kreekfase is door Dasselaar (2009) op het Veerplein aangetroffen. Dasselaar geeft aan dat hierin en -langs een kans is op het aantreffen van sporen uit de Bronstijd / IJzertijd.

De ligging van het projectgebied tussen AMK-terreinen en de aanwezige fossiele kreek of kreek in de ondergrond leiden er toe dat het projectgebied een Hoge verwachting heeft op het aantreffen van archeologische waarden.

#### **4.9.3. Archeologische eisen**

Het beleid in van de provincie Zuid-Holland is om in dit soort gebieden nadere eisen op archeologisch gebied te stellen. De provincie Zuid-Holland heeft haar visie op het archeologisch beleid onder andere verwoord in de Handreiking voor de cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid Holland uit 2007 en in de door GS van Zuid-Holland in 2009 vastgestelde opvolger daarvan, het ontwerp regioprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland. Hierin wordt ook aangegeven dat de nadere eisen niet gelden voor plannen van minder dan 100 m<sup>2</sup>.

Binnen het huidige plan blijft de omvang van de grondverstoring beperkt tot minder dan 50 m<sup>2</sup>. Het betreft enkel grondverstoringen die gepaard gaan met de liftschacht. Derhalve worden geen nadere eisen uit hoofde van de archeologische monumentenzorg gesteld.

## 5. Uitvoerbaarheid

### 5.1. Economische uitvoerbaarheid

Met het in werking treden van de Wro is ook de afdeling Grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. Daarin is geregeld dat de kosten die de gemeente moet maken voor het realiseren van (bouw)ontwikkelingen en waarvoor naar verwachting niet voor vaststelling van het bestemmingsplan (of projectbesluit) een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieure overeenkomst) wordt opgesteld, moeten worden geregeld in een exploitatieplan. Daarin wordt het kostenverhaal uiteen gezet en zal (dus) de uitvoerbaarheid van het plan moeten blijken.

Ten behoeve van dit projectbesluit is geen grondexploitatieplan opgesteld. De kosten voor de ontwikkeling worden gedragen door de ontwikkelaar. Hiervoor is tussen gemeente en ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst gesloten. Aanvankelijk was ING de ontwikkelende partij. Het project is overgenomen door "Green Retail House B.V." Deze partij heeft de rechten en plichten uit de anterieure overeenkomst overgenomen.

In deze overeenkomst zijn de aspecten van kostenverhaal en planschade vastgelegd, zodat voldaan aan het bepaalde in artikel 6.12., tweede lid Wro.

De zakelijke inhoud van de overeenkomst luidt als volgt:

De gemeente Vlaardingen heeft op 22 september 2009 een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24, lid 1, Wet ruimtelijke ordening gesloten voor de perceel aan de noordwestzijde van het Veerplein, kadastraal bekend gemeente Vlaardingen, VDG 00 D 04297 G 000.

Een anterieure overeenkomst betreft een overeenkomst over grondexploitatie die de gemeente met één of meerdere particuliere eigenaren sluit op het moment dat er (nog) geen exploitatieplan is. De anterieure overeenkomst is gesloten met ING Winkels Bewaar maatschappij B.V. (hierna te noemen: "de exploitant") en heeft betrekking op de realisering van een Leisure center aan het Veerplein in Vlaardingen.

In de overeenkomst is afgesproken dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om het planologisch mogelijk te maken dat op de aangegeven locatie op termijn een Leisure center mogelijk te maken met daarin een bioscoop, een amusementscenter, horeca, fitness en winkels. Een belangrijk onderdeel van de overeenkomst is onverbreekelijke verbinding tussen het amusementscentrum enerzijds en de bioscoop anderzijds. Deze is in de overeenkomst gewaarborgd. Verder is overeengekomen dat de exploitant verschuldigde exploitatie(kosten) en planschade vrijwillig zal voldoen.

Gezien het bovenstaande wordt de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende gewaarborgd geacht en wordt voldaan aan de verplichtingen die de Wro stelt. Het opstellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro is niet aan de orde.

## 5.2. Overleg en inspraak

### *Overleg*

Bij de voorbereiding van een projectbesluit dient op grond van artikel 5.1.1, eerste lid Bro overleg gepleegd te worden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het projectbesluit in het geding zijn.

Het projectbesluit is niet afzonderlijk voor overleg aan bovengenoemde partijen toegezonden omdat de ruimtelijke ontwikkeling tevens in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan "Stadshart" is opgenomen. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 eerste lid Bro wel voor overleg aan partijen toegezonden. Ten aanzien van de ontwikkelingen aan het Veerplein is door geen van de partijen een reactie gegeven.

### *Inspraak en zienswijzen*

Per 1 juli 2005 is artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) komen te vervallen. Als gevolg hiervan zijn gemeenten niet langer verplicht om, voorafgaand aan de start van de formele bestemmingsplanprocedure, een inspraaktraject te doorlopen. Desalniettemin wil de gemeente Vlaardingen haar burgers hiertoe wel de gelegenheid bieden. Hiertoe is op 2 februari 2010 een inloopbijeenkomst georganiseerd waarbij de gemeente, in aanwezigheid van projectontwikkelaar en architect, het plan heeft toegelicht. De avond is door circa 50 bewoners/winkeliers bezocht. De geluiden waren overwegend positief.

In het kader van de projectbesluitprocedure is daarnaast een formele mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. De terinzagelegging van het projectbesluit (inclusief deze Ruimtelijke Onderbouwing) is op 18 augustus gepubliceerd waarna het gedurende zes weken ter inzage heeft gelezen; van 19 augustus tot en met 29 september 2010. Een ieder was daarbij in de gelegenheid een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

## 6. Afweging en conclusie

Het betreffende pand is onderdeel van het Stadshart van Vlaardingen, dat de gemeente wenst te revitaliseren. Ook specifiek het Veerplein dient te worden aangepakt. Het Veerplein mist op dit moment de nodige kwaliteit en diversiteit en kan in dit opzicht als geschikte locatie voor het Leisureconcept worden gezien. Verder is het beleid van de gemeente Vlaardingen gericht op extra werkgelegenheid, een verlenging van de verblijfsduur in het centrum, vergroting van de diversiteit en het verkrijgen van een 'trekker'. Het Leisureconcept kan aan deze beleidsrichtingen voldoen.

Met de ontwikkeling zal de locatie en de directe omgeving in het centrum aantrekkelijker worden. Het Leisureconcept sluit goed aan op de bestaande routes in het centrum. Het concept voorziet in de opgave om de binnenstad aantrekkelijker te maken voor inwoners, bezoekers en toeristen. De gemeente acht de ontwikkeling van het Leisureconcept Veerplein zeer wenselijk en wenst aldus in de komende periode een kwaliteitsslag te maken, waardoor het Stadshart van de gemeente wederom het kloppend hart wordt en tevens een regionale aantrekkingskracht zal hebben. Het Leisureconcept kan een wezenlijke bijdrage leveren aan deze kwaliteitsslag.

Naast de wenselijke (economische) revitalisering van het stadshart is het initiatief ook aan diverse planologisch relevante aspecten getoetst. Er zijn geen belemmeringen geconstateerd. Op basis van deze getoetste gegevens kan dan gesteld worden dat het initiatief ruimtelijk, functioneel en milieuhygiënisch verantwoord is.

Daarnaast is uit marktonderzoek<sup>6</sup> gebleken dat er vanuit distributieplanologisch oogpunt, ruimte is voor het concept.

---

<sup>6</sup> Opgenomen als bijlage uit het Haalbaarheidsonderzoek uit 2007

