

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BASTION HOTEL VIJFSLUIZEN, TE VLAARDINGEN

Behorend bij een projectbesluit



4 oktober 2010



Gemeente Vlaardingen

INHOUD

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen	2
1.4	Leeswijzer	3
2.	BELEIDSKADER	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Rijksbeleid	4
2.3	Provinciaal beleid	6
2.4	Gemeentelijk beleid	8
3.	GEBIEDSVISIE	11
3.1	Initiatiefnemers	11
3.2	Projectbeschrijving	11
3.3	Veiligheid en toezicht	13
3.4	Milieu	13
3.4.1	Geluid	13
3.4.2	Luchtkwaliteit	13
3.4.3	Bodem	13
3.4.4	Geur	14
3.4.5	Externe veiligheid	14
3.4.6	Explosieven	14
3.5	Verkeer en parkeren	14
3.6	Kabels en leidingen	15
3.7	Water	16
3.8	Flora en Fauna	23
3.9	Archeologie en cultuurhistorie	23
3.10	Werkgelegenheid	24
3.11	Tekening Projectlocatie	25
4.	ONDERZOEK ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
4.1	Grondexploitatie	26
4.2	Eigendomsverhouding	26
4.3	Economische uitvoerbaarheid	26
5.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	27
6.	MOTIVERING PROJECTBESLUIT	28
7.	SYSTEMATIEK PROJECTBESLUIT	29

BIJLAGEN

1. Voorschriften
2. Quick scan ecologie Bastion Hotel Vlaardingen, december 2009 (Els en Linde);
3. Verkennend bodemonderzoek nabij Schiedamsedijk Vlaardingen, januari 2009 (TAUW);
4. Externe veiligheidsrisico's nieuwbouw Bastion Hotel Vlaardingen, april 2010 (AVIV);
5. Verkeerseffecten Bastion Hotel op Vlaardingen, februari 2010 (Goudappel Coffeng).
6. Nota van Beantwoording artikel 5.1.1 Bro reacties
7. Zienswijze A. van Hattum & Zn. Machinefabriek B.V. en Avezaat Staal B.V.

1. INLEIDING

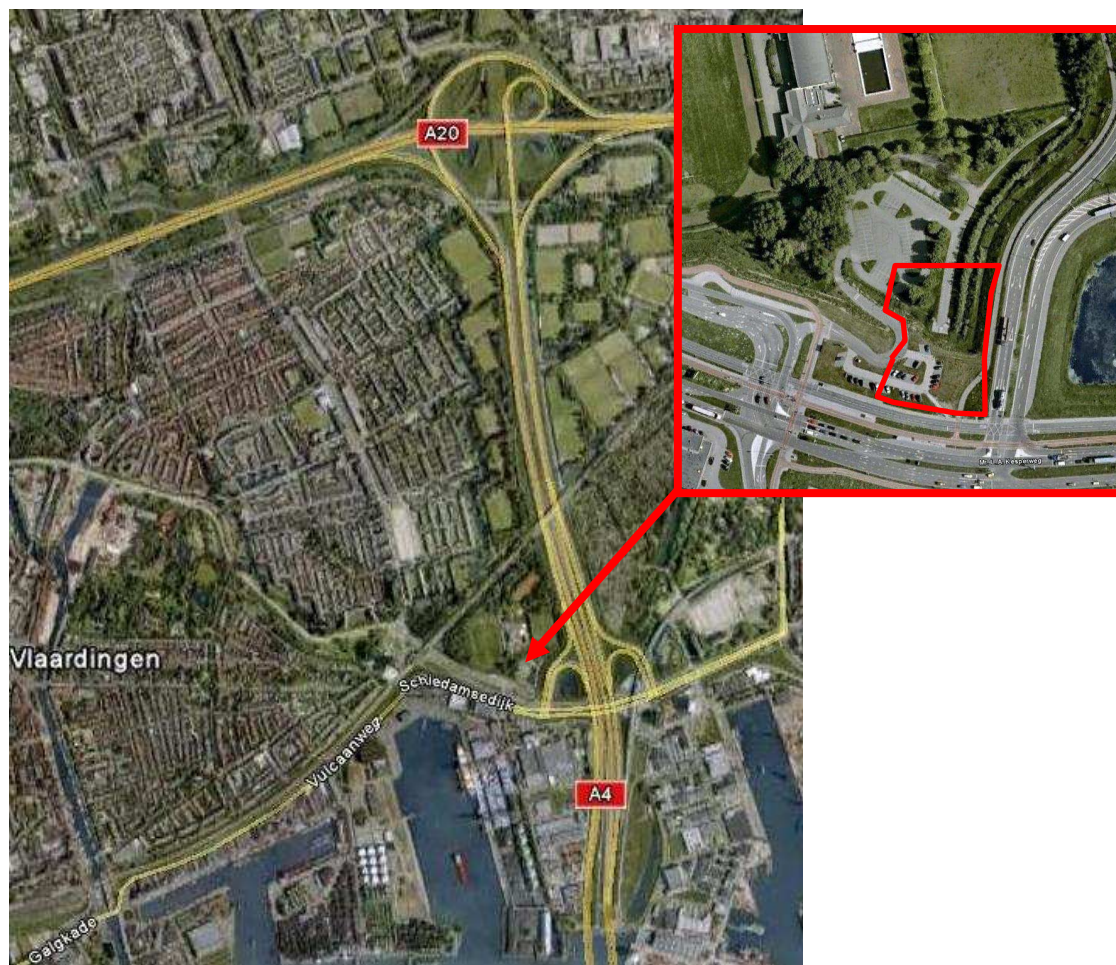
1.1 Aanleiding

De Bastion Hotelgroep is van plan om een nieuw hotel met 135 kamers langs de Schiedamsedijk/Mr. L.A. Kesperweg in de gemeente Vlaardingen te realiseren. Naast de bouw van het hotel voorziet het plan in de aanleg van een parkeerterrein met 108 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het bouwplan past niet binnen het geldend bestemmingsplan. De locatie is gesitueerd in een groter gebied waarvoor de planvorming voor herbestemming is gestart, maar nog niet is afgerond. Om de nieuwbouw van het hotel met bijbehorend parkeerterrein mogelijk te kunnen maken is een projectbesluit volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) nodig. De nu voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een uitwerking van de ruimtelijke motivering voor het projectbesluit.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de gemeente Vlaardingen, tussen de Rijksweg A4, en de spoorlijn Rotterdam-Hoek van Holland. Het projectgebied ligt aan de oostrand van het sportpark Vijfsluizen en wordt ontsloten via de bestaande toegangsweg naar het op te heffen carpoolterrein vanaf de Schiedamsedijk/Mr. L.A. Kesperweg. Op onderstaande afbeeldingen zijn de ligging en de globale begrenzing van het projectgebied weergegeven.

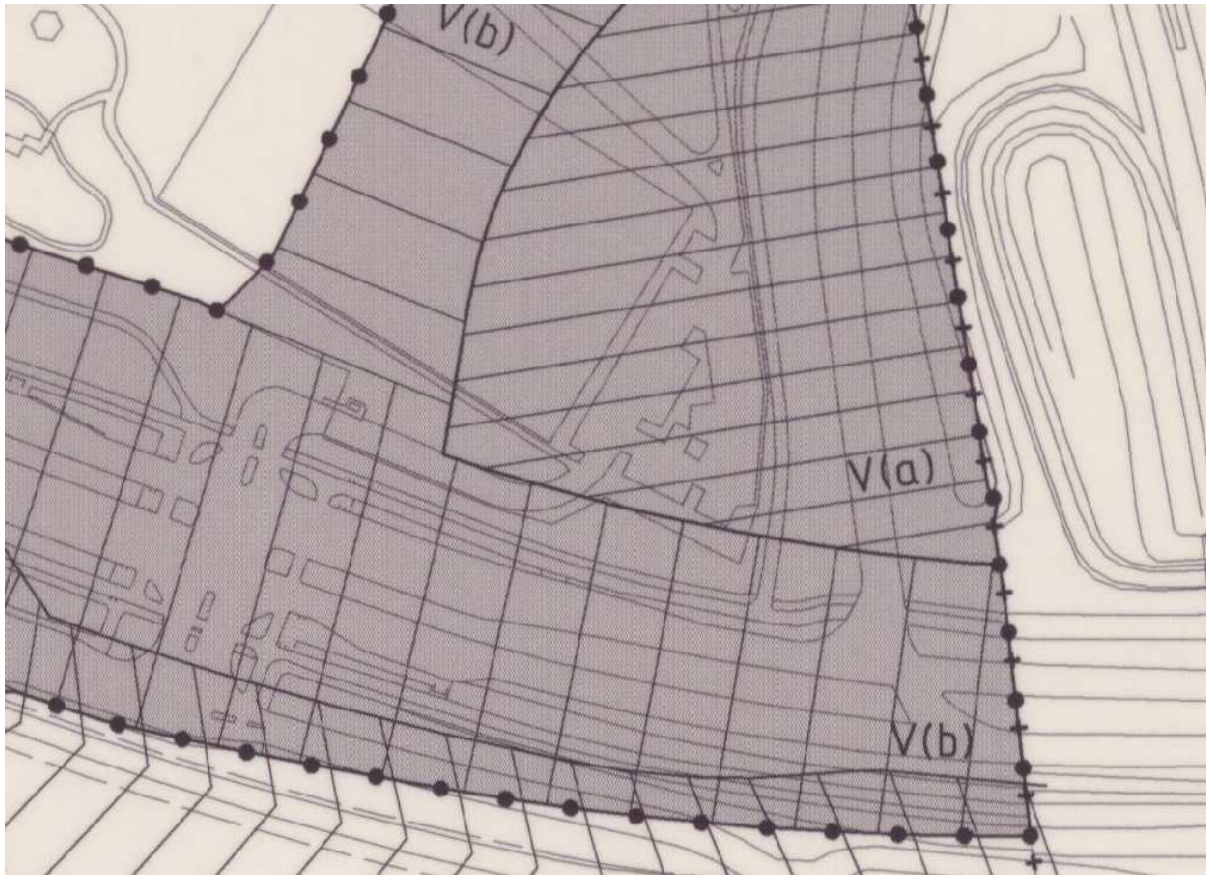


Afbeelding: Ligging en globale begrenzing plangebied (rood)

1.3 Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen

Bestemmingsplan "Beneluxcorridor", 1996

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Beneluxcorridor" uit 1996. Het plangebied is aangewezen voor verkeersdoeleinden, klasse a en b (artikel 4 en 5). De gronden zoals bedoeld in artikel 4 zijn bestemd voor rijkswegen, op- en afritten, bermen, bermstroken, een waterbassin, groenvoorzieningen, geluidbeperkende voorzieningen en overige voorzieningen. Gebouwen zijn hier niet toegestaan. De gronden zoals bedoeld in artikel 5 zijn bestemd voor wijkverbindingswegen, openbaarvervoersverbindingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bermen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, geluidbeperkende voorzieningen (schermen, wallen) en andere verkeersvoorzieningen. Verder bevindt zich de beschermingszone van een waterkering binnen de bestemming.



Afbeelding: uitsnede plankaart Beneluxcorridor

Afwijkingen van het geldende bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling van een hotel is in strijd met de hiervoor genoemde bestemming, zowel qua functie als omvang van het te realiseren bouwvolume. Om het project mogelijk te kunnen maken, dient een projectbesluit genomen te worden.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader weergegeven. Er wordt ingegaan op het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

In hoofdstuk 3 wordt de gebiedsvisie beschreven. Naast een projectbeschrijving wordt ingegaan op voor het project belangrijke aspecten zoals milieu, verkeer, water (waterparagraaf), archeologie en flora en fauna.

De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 4 aan bod.

Hoofdstuk 5 gaat over de maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 is de motivering van dit projectbesluit opgenomen. Afgerond wordt de ruimtelijke onderbouwing met de uitleg van de systematiek van het projectbesluit.

2. BELEIDSKADER

2.1 Algemeen

In het kader van dit projectbesluit is het relevante ruimtelijke beleid geanalyseerd om vast te stellen of daaruit randvoorwaarden voor dit projectbesluit voortkomen. Hiertoe is een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Vlaardingen. Beleid met betrekking tot het onderwerp water is opgenomen in de waterparagraaf (zie paragraaf 3.7).

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Per 27 februari 2006 is de Nota Ruimte van kracht. Door de nota tracht het kabinet bij te dragen aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en de borging van de veiligheid.

Het nationaal ruimtelijke beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Om een eenzijdige samenstelling van de bevolking te voorkomen, stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod. Om de trek van midden- en hogere inkomens uit de stad te voorkomen zijn volgens de Nota Ruimte meer hoogstedelijke woonmilieus nodig. Tegelijk blijft stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten. Nieuwe bebouwing ten behoeve van de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient grotendeels geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

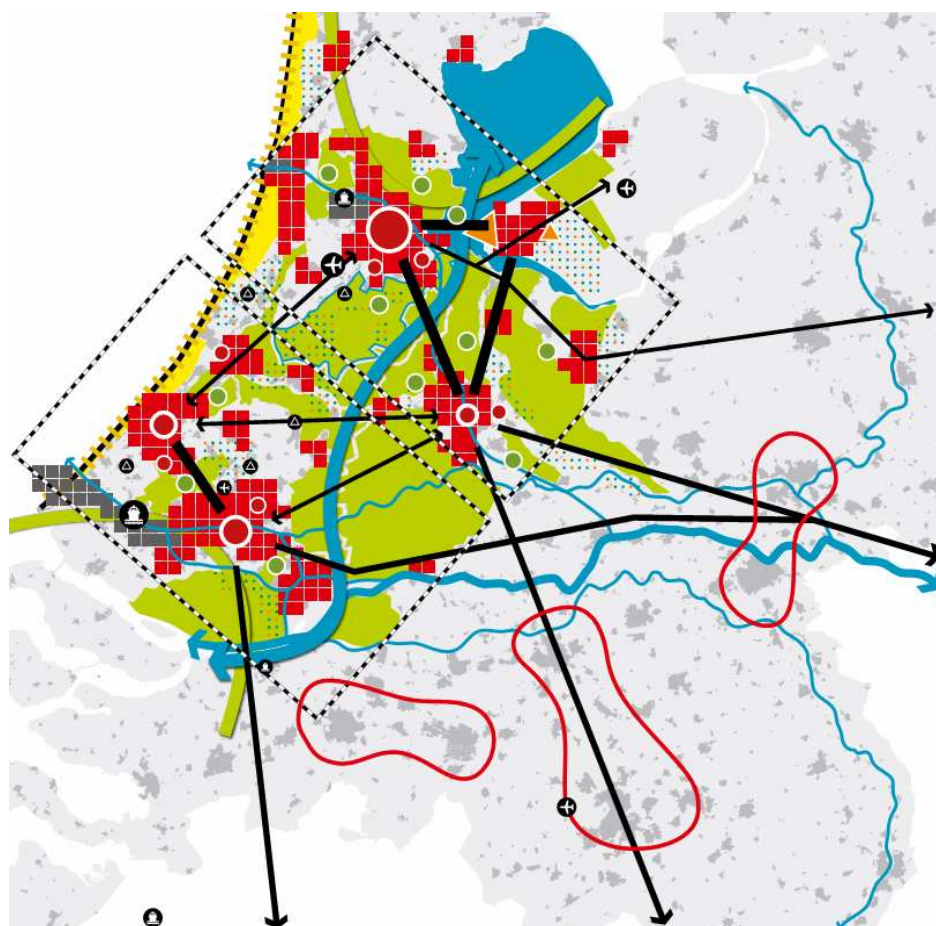
De realisatie van een hotel binnen bestaand stedelijk gebied past in het beleid zoals dat is verwoord in de Nota Ruimte.

Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft de ministerraad de "Structuurvisie Randstad 2040" vastgesteld. De structuurvisie heeft als uitgangspunt om van de Randstad een duurzame en internationaal concurrerende topregio te maken, met krachtige, aantrekkelijke steden die goed bereikbaar zijn over de weg en met het openbaar vervoer.

Om dat te bereiken, kiest het kabinet voor: 'Wat internationaal sterk is, sterker maken'. Dit betekent de goede internationaal georiënteerde positie van Amsterdam en de internationaal krachtige functies van Rotterdam, Den Haag en Utrecht versterken.

Door verdichting en herstructurering in de bestaande steden zijn pas na 2030 nieuwe, grootschalige uitbreidingslocaties nodig. De mogelijkheden voor bundeling en verdichting ontstaan door een gecombineerde strategie van binnenstedelijk bouwen, herstructurering, vergroten van de regionale bereikbaarheid via openbaar vervoer en weg en centrumontwikkeling rond knooppunten van openbaar vervoer en weginfrastructuur. Op deze wijze versterken het nationale verstedelijkingsbeleid en het mobiliteitsbeleid elkaar. Een goed verstedelijkingsbeleid maakt dure investeringen in bereikbaarheid van uitleglocaties overbodig, en een goed bereikbaarheidsbeleid faciliteert de stedelijke verdichting.



Afbeelding: Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief

De bouw van een hotel op de beoogde locatie leidt tot intensivering van het ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied en draagt bij aan het streven om van de Randstad een topregio te maken. De beoogde ontwikkeling past daarom in het beleid zoals dat is verwoord in de “Structuurvisie Randstad 2040”.

AMvB Ruimte

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Onder de nieuwe Wro is een sterkere scheiding aangebracht tussen beleid en normstelling. Gemeenten, provincies en rijk leggen hun beleid vast in structuurvisies. Deze binden alleen de eigen bestuurslaag. Bestaande structuurplannen, streekplannen en nationale ruimtelijke plannen als de Nota Ruimte worden in het kader van het overgangsrecht aangemerkt als een structuurvisie en verliezen daarmee hun externe werking. De concrete beleidsbeslissingen in streekplannen en PKB's behouden in het kader van het overgangsrecht hun werking wel.

Om de doorwerking van nationale ruimtelijke belangen in provinciale en gemeentelijke plannen te waarborgen wordt op rijksniveau een AMvB Ruimte opgesteld. Er is voor gekozen om de 'nationale belangen' zoals genoemd in de Nota Ruimte beleidsneutraal vast te leggen in de eerste tranche AMvB Ruimte. Uit de beschrijving hiervoor is gebleken dat de realisatie van een hotel past binnen het beleid van de Nota Ruimte. Het past daarom ook binnen de AMvB Ruimte. Daarnaast kunnen provincies er toe overgaan om de provinciale belangen vast te leggen in een provinciale verordening. Zowel deze provinciale verordeningen als de AMvB Ruimte kunnen bepalingen bevatten rondom de verplichte doorwerking in bestemmingsplannen, beheersverordeningen of projectbesluiten.

De ontwerp-AMvB is naar de Eerste en Tweede Kamer gezonden en via de Staatscourant en de website van VROM bekend gemaakt. Tot 1 september 2009 kon iedereen zijn visie op het ontwerp kenbaar maken. Daarna zal het ontwerpbesluit voor advies worden voorgelegd aan de Raad van State. De planning is dat de AMvB in werking treedt op 1 juli 2010. De AMvB Ruimte zal tevens onderdelen bevatten die nader dienen te worden geregeld in provinciale verordeningen. Het meer recente Rijksbeleid wordt opgenomen in een volgende fase van de AMvB Ruimte, die over een jaar naar de Eerste en Tweede Kamer wordt gezonden. Hierin wordt mogelijk plaats ingeruimd voor de kaders voor het IJsselmeergebied, de Structuurvisie Randstad 2040 en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening (SEV III).

2.3 Provinciaal beleid

Interimbeleid Wro

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het streekplan maakt geen onderdeel meer uit van de nieuwe Wro en is vervangen door de Provinciale Structuurvisie. De provincie Zuid-Holland ontwikkelt momenteel een integrale structuurvisie. In deze structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. De definitieve vaststelling van de structuurvisie is gepland voor juni 2010.

Van het moment dat de nieuwe Wro in werking is getreden tot aan vaststelling van de Provinciale Structuurvisie hanteert de provincie Zuid-Holland het zogenaamde 'Interimbeleid Wro'. Hierin is aangegeven welke onderdelen van bestaand provinciaal beleid toepasbaar zijn. Het 'Interimbeleid Wro' is door het college van Gedeputeerde Staten op 13 mei 2008 vastgesteld.

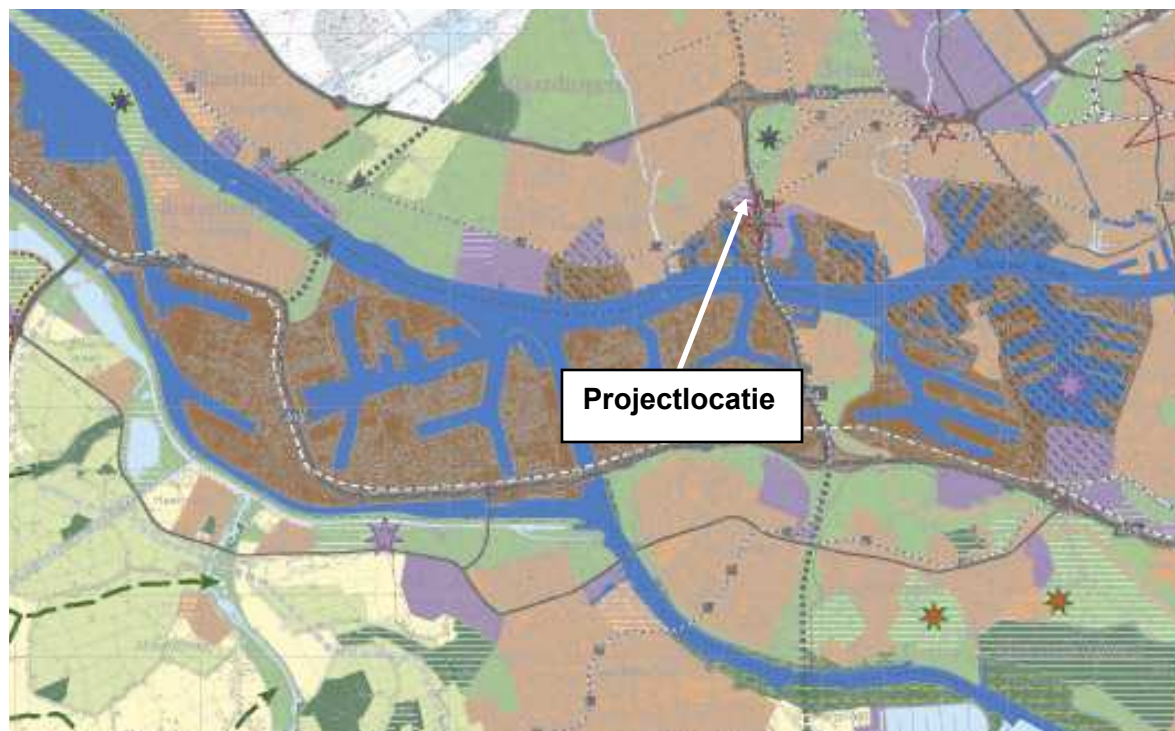
De vier streekplannen, waaronder streekplan Regio Rotterdam 2020, alsmede partiële herzieningen van deze streekplannen, zullen onder het overgangsrecht van de Wro komen te vallen. Dit houdt in dat de streekplannen vanaf 1 juli 2008 automatisch de status van structuurvisie hebben gekregen.

De hoofdlijnen van het huidige beleid zijn neergelegd in de vigerende streekplannen in Structurerende Elementen (SE) en Kernpunten. Deze hoofdlijnen geven aan wat nu als "provinciaal belang" aangemerkt kan worden. Gelet op het feit dat de streekplannen allemaal vrij recent zijn vastgesteld worden de streekplannen beleidsmatig in algemene zin niet gewijzigd en wordt het provinciale ruimtelijke beleid volgens deze lijn gecontinueerd. Eventuele wijzigingen worden meegenomen in het traject van de provinciale structuurvisie.

Naast de streekplannen vormt de nota Regels voor Ruimte het provinciale ruimtelijke kader. De nota is een uitwerking van algemeen in de streekplannen geformuleerd beleid en kan daarom niet los worden gezien van de streekplannen. Dit is de reden dat de provincie Zuid-Holland de inhoud van de nota Regels voor Ruimte heeft opgenomen in het interimbeleid.

Ruimtelijk plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020)

Het RR2020 is op 12 oktober 2005 door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld als streekplan en op 9 november 2005 door de regioaad van de stadsregio Rotterdam als regionaal structuurplan. Binnen de Wet ruimtelijke ordening heeft het RR2020 de status van provinciale structuurvisie. De kern van het RR2020 is het creëren en waarborgen van balans tussen verstedelijking en de kwaliteit van de leefomgeving.



Afbeelding: Uitsnede Plankaart streekplan RR2020

Op de plankaart van het RR2020 is te zien dat het plangebied bij een regionaal knooppunt ligt en is aangewezen als “Bedrijventerrein te ontwikkelen”. Hier liggen kansen om een hoogwaardige locatie binnen de Benelux-corridor te ontwikkelen. Het knooppunt ligt na de aanleg van de A4-Noord aan het (inter)nationale wegennet en kent een goede aansluiting op het regionale openbaarvervoersnet, via metrostation Vijfsluizen en de Hoekse Lijn.

De stadsregio bevordert op verschillende manieren dat ook op knooppunten, rivierzones en andere lastige ontwikkelingslocaties een goede milieukwaliteit gerealiseerd kan worden.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling van een hotel past binnen het beleid van de provincie.

Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 (BGWM)

Dit beleidsplan geeft aan hoe de provincie Zuid-Holland de komende jaren haar beleid op de terreinen groen, water en milieu vorm geeft. Het plan is de wettelijke opvolger van het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2006 (BMW), dat zowel het Milieubeleidsplan als het Waterhuishoudingplan is. Provinciale Staten hebben gesteld dat de strategische visie, zoals opgenomen in het vorige beleidsplan nog toepasselijk blijft. Daarnaast is afgesproken dat het nieuwe beleidsplan inhoudelijk verdiept en geconcretiseerd moet worden ten opzichte van het BMW.

Het BGWM omvat het Milieubeleidsplan (Wet Milieubeheer) en het Waterhuishoudingplan (Wet op de waterhuishouding). Het Beleidsplan werkt dus door naar de provinciale besluitvorming op het terrein van milieu en water. Daarnaast is het groenbeleid als onderdeel van het plan opgenomen, omdat de onderwerpen zo sterk verweven zijn met milieu en water. Het beleidsplan geeft de kaders en doelstellingen aan voor de periode 2006-2010 en geeft een doorkijk tot 2020 en voor enkele onderwerpen tot 2040.

Het beleidsplan bestaat uit vier delen: een Visiedeel, Groendeel, en Waterdeel en een Milieudeel. Het Visiedeel bevat de strategische beleidsvisie voor groen, water en milieu. De

drie beleidsdelen bevatten de tactische beleidsdoelen en geven concreet aan wat de provincie gaat doen en wat de provincie van andere partijen verwacht.

Tenslotte bevat het beleidsplan integrale gebiedsprogramma's en uitvoeringsprogramma's.

Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

Algemeen

In het beleid van de provincie wordt grote waarde gehecht aan de kartering en toekomstverkenning van de cultuurhistorische waarden in Zuid-Holland. Deze waarden, samengevat met de term Cultuurhistorische Hoofdstructuur, bestaan uit de nog aanwezige historisch-(steden)bouwkundige, historisch-landschappelijke en archeologische objecten, structuren en gebieden. Het doel van deze kartering en toekomstverkenning is het mogelijk maken van een integraal (dat wil zeggen in samenhang met overige beleidsvoornemens) en gebiedsgericht (dat wil zeggen gericht op de cultuur-historische waarden en hun omgeving) monumentenbeleid.

Archeologie

Op de kaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland zijn zowel bekende archeologische waarden aangegeven als ook de gebieden met een zekere archeologische verwachting. Het gaat hierbij om de bekende terreinen van zeer hoge en hoge archeologische waarde, die ook op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn opgenomen, alsmede de gebieden met een kans (vairërend van zeer hoog tot laag) op het aantreffen van archeologische sporen.

De locatie van het plangebied geeft op de Cultuurhistorische kaart aan, dat er een redelijke tot grote kans op archeologische sporen aanwezig is.

2.4 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie "Koers op 2020" (2000)

Op 18 januari 2000 heeft de gemeenteraad van Vlaardingen de Stadsvisie vastgesteld. Hierin komen diverse ambities naar voren, zoals de intensivering van het ruimtegebruik met het streven naar combinaties van voorzieningen en dubbel grondgebruik, maar met behoud van kwaliteit, groen en ruimte voor ontmoeting. De gemeente wil in de toekomst zoveel mogelijk verkeer uit woonwijken weren. Er zal daarom altijd behoefte zijn aan specifieke bedrijventerreinen, die echter wel zoveel mogelijk met de stad worden verbonden. De locatie Vijfsluizen wordt gezien als een aantrekkelijke locatie voor kantoorontwikkeling en bijvoorbeeld hightech bedrijvigheid. Vestiging van schone bedrijvigheid en kantoren wil de gemeente binnen het stedelijk gebied ook toestaan in meer noordelijke richting langs de A4, maar dan in combinatie met mogelijkheden voor sport en groen. De realisatie van een hotel past goed binnen een professionele omgeving, zoals deze voor de projectlocatie is omschreven in de visie.

Ruimtelijke structuurschets Vlaardingen 2020 (2003)

De ruimtelijke structuurschets Vlaardingen 2020 is de ruimtelijke uitwerking van de Stadsvisie "Koers op 2020". Voor het gebied Vijfsluizen wordt de volgende visie geschetst:

Het best ontsloten gebied binnen Vlaardingen is Vijfsluizen, deel van de A4-zone. Hier stoppen trein en metro en er ligt een directe aansluiting op het rijkswegennet. In de regionale planvorming is Vijfsluizen een gedeelte Schiedams grondgebied, aangemerkt als knooppunt. Deze bijzondere positie moet zich weerspiegelen in het ruimtegebruik. De locatie krijgt betekenis als vestigingsplaats voor kantoren met een regionaal of bovenregionaal werkgebied en ondersteunende voorzieningen. Realisatie in hoogbouw is mogelijk. Het

gebied krijgt een hoogwaardige uitstraling. De presentatie aan de zijde van de A4 moet uitgroeien tot een nieuw visitekaartje voor Vlaardingen. De realisatie van een hotel past goed in de hier geschetste visie.

Welstandsnota (2004)

Op 28 januari 2004 heeft de gemeenteraad de welstandsnota voor het hele grondgebied van de gemeente Vlaardingen vastgesteld. In deze nota zijn onder meer criteria voor de beoordeling van een bouwaanvraag ten aanzien van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken opgenomen. Hierdoor heeft de gemeente bij het toetsen van bouwplannen op ruimtelijke aspecten te maken met twee toetsingsinstrumenten te weten de welstandsnota en het bestemmingsplan.

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) (2004)

Goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor economische ontwikkeling. Dit komt ook duidelijk naar voren uit de economische visie. Door het realiseren van het gewenste verkeers- en vervoernetwerk wordt bijgedragen aan de bereikbaarheid. Op knooppunten waar verschillende wijze van vervoer bij elkaar komen kan de bereikbaarheid het best gewaarborgd worden. Door stedelijke functies en het verkeers- en vervoersysteem op deze knooppunten goed op elkaar af te stemmen kan het gebruik van OV en fiets gestimuleerd worden. In het licht van de benoemde investeringsprioriteit staat de ontwikkeling van Vijfsluizen voorop. Hier zal een aantrekkelijk vestigingsklimaat geboden worden aan onder anderen bedrijven. In het verleden is het ABC-locatiebeleid gehanteerd om de vestigingskeuze van bedrijven te beïnvloeden. Hiermee wilden de gezamenlijke overheden zorgen dat arbeidsintensieve bedrijven bij OV knooppunten werden gesitueerd (de A-locaties). Om de knooppuntontwikkeling tot stand te brengen heeft de gemeente Vlaardingen in overeenstemming met de stadsregio ingezet op vernieuwd locatiebeleid. Naast snelle directe verbindingen wordt ketenmobiliteit (overstap auto-OV of fiets-OV) bevorderd. Tevens is er hierbij aandacht voor de aanleg van P+R voorzieningen.

Kadernota Parkeerbeleid Vlaardingen 2008-2011

Als doelstelling wordt gesteld dat er een evenwichtige verdeling op maat moet zijn tussen vraag naar en aanbod van de beschikbare parkeerplaatsen voor alle vervoermiddelen. Met deze doelstelling van het Vlaardingse parkeerbeleid wordt nagestreefd dat verschillende doelgroepen in Vlaardingen op redelijke afstand van de bestemmingen kunnen parkeren, of dat goede alternatieve vervoersmiddelen worden geboden. Gezien de doelstelling van het parkeerbeleid heeft de raad de volgende beleidskaders voor het parkeerbeleid in Vlaardingen vastgesteld:

1. het parkeerbeleid moet gericht zijn op het zo efficiënt mogelijk omgaan met de schaarse publieke ruimte en een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit;
2. het parkeerbeleid is erop 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 opgezaald;
3. het parkeerbeleid houdt rekening met de ontwikkeling van een vitale Binnenstad;
4. het parkeerbeleid stimuleert het gebruik van duurzame vervoerwijzen;
5. het parkeerbeleid moet op lange termijn kostendekkend zijn.

Door het realiseren van 108 parkeerplaatsen naast het hotel voldoet het projectbesluit aan de uitgangspunten van dit beleid.

Nota horecabeleid gemeente Vlaardingen, 2 juni 2005

In 1999 is voor het Rivierzonegebied een herstructureringsproject gestart. Het doel van deze herstructurering is om het gebied ten zuiden van de spoorlijn een kwaliteitsimpuls te geven, te verlevendigen en meer bij de stad te betrekken. Naast de bestaande bedrijven moeten woningen en horecagelegenheden zorgen voor die kwaliteitsimpuls. In de nota horecabeleid staat beschreven dat het sportpark “de Vijfsluizen” in de toekomst zal worden getransformeerd tot kantoorlocatie. Daarbij kan de toevoeging van horecafunctie(s) de aantrekkelijkheid van het gebied verhogen. Het realiseren van een hotel hoort hier ook bij de mogelijkheden.

Archeologisch beleidsplan 2009-2013

Om archeologische waarden meet af aan volwaardig mee te kunnen wegen in ruimtelijke plannen is de archeologie via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) en de herziening van de Wro geïntegreerd in de systematiek van de ruimtelijke ordening in Nederland.

De meeste beslissingen over ruimtelijke inrichtingen worden op gemeentelijk niveau genomen. Gemeenten krijgen op basis van de Monumentenwet c.q. de Wet op de AMZ de rol van het bevoegd gezag.

Dit betekent dat de gemeente bij ruimtelijke plannen ervoor dient te zorgen dat archeologische belangen bekend zijn en dat er in het afwegingsproces zorgvuldig mee wordt omgesprongen. Voor de gemeente heeft dit de volgende consequenties:

- Archeologie wordt primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid;
- De gemeente moet archeologiegevoelige gebieden opnemen in bestemmingsplannen (desnoods op aanwijzing van de provincie);
- De gemeente mag zelf voorwaarden stellen of ontheffing verlenen bij vergunningverlening (bouw- en sloopvergunning, aanlegvergunning);
- De gemeente is verantwoordelijk voor, en aanspreekbaar op haar archeologische beslissingen en keuzes;
- De gemeente moet in haar hoedanigheid van bevoegd gezag toezien op de kwaliteit van de uitvoering van archeologische werkzaamheden.

Vlaardingen heeft met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen de “Beleidsnota Archeologie 2009-2013” opgesteld, met daarin opgenomen de voorschriften hoe om te gaan met de bodem in relatie tot ruimtelijke plannen. Deze beleidsnota is op 1 oktober 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

3. GEBIEDSVISIE

3.1 Initiatiefnemers

De herontwikkeling van het voormalige Sportpark Vijfsluizen wordt door projectontwikkelaar OVG getrokken. De initiatiefnemer voor het beoogde project (een hotel) is de Bastion Hotelgroep. De hotelgroep richt zich primair op de zakelijke 'economy' markt en exploiteert landelijk 30 hotels in het 3- en 4-sterren segment. In de regio Rijnmond zijn er vestigingen in Rotterdam-Zuid (Charlois Lagedijk), nabij het Terbregseplein, in Barendrecht en in Brielle.

3.2 Projectbeschrijving

Het projectgebied ligt binnen de gemeente Vlaardingen, aan de oostrand van het Park Vijfsluizen, tussen de spoorlijn Rotterdam/Schiedam/Hoek van Holland en de rijksweg A4. Aan de zuidzijde bevindt zich de lokale ontsluitingsweg Schiedamsedijk/Mr. L.A. Kesperweg en als een parallel daaraan gelegen de HOV-busbaan. De Schiedamsedijk en een gedeelte van de A4 vormen daarbij de verhoogde randen van de locatie. Met de voorgenomen wijziging van spoor naar lightrail zal het, nagenoeg naast het Park Vijfsluizen gesitueerde station Vlaardingen-Oost een aantal aanpassingen moeten ondergaan. Hierbij ontstaat de mogelijkheid om het station een tweede voorkant te geven, waarmee Park Vijfsluizen een directe toegang tot het toekomstige metrostation Vlaardingen-Oost zal kunnen krijgen. Ten oosten van de locatie ligt op circa 400 meter afstand ook nog het metrostation Vijfsluizen.

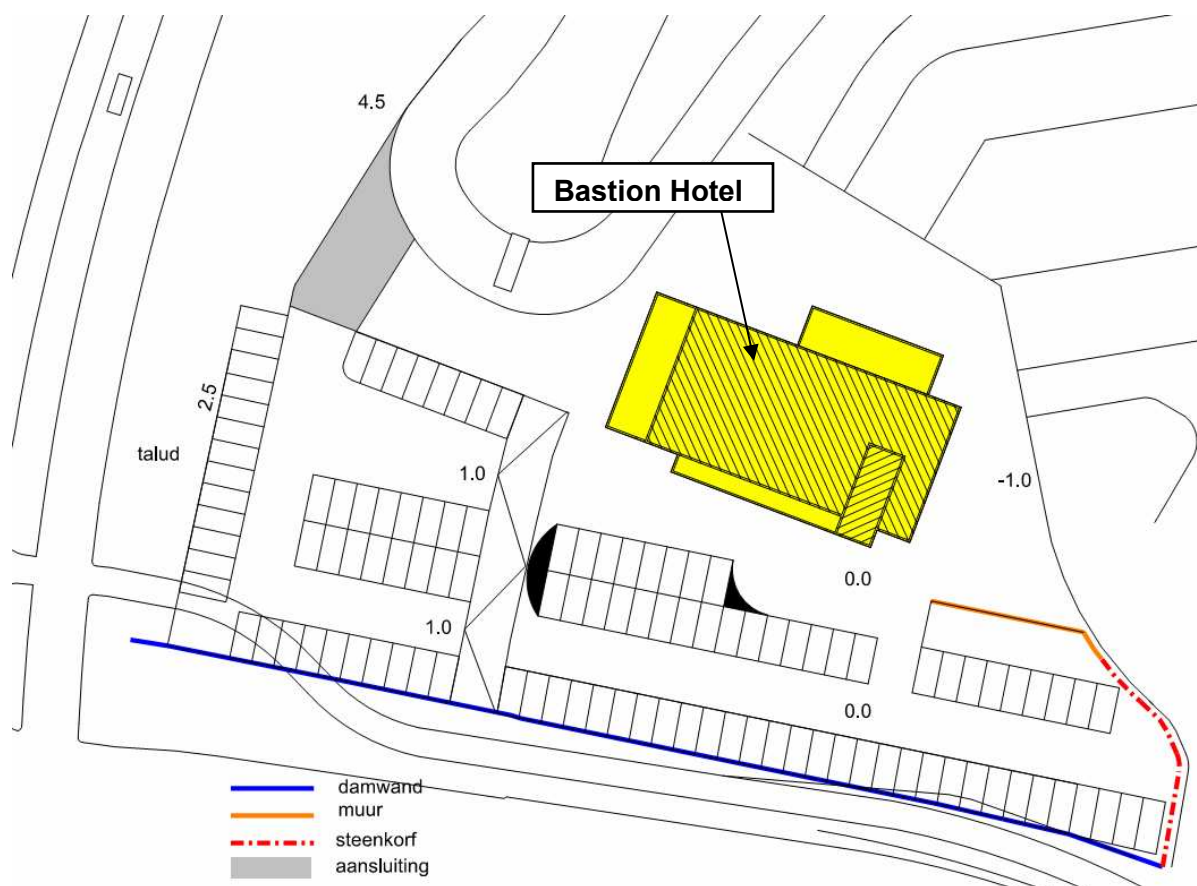


Afbeelding: Overzicht infrastructuur in de omgeving van het projectgebied

De locatie is dus, zowel per auto als openbaar vervoer zeer goed te bereiken. Aan de zuidkant van de op de primaire waterkering gelegen Schiedamsedijk begint het havengebied met haar gerelateerde bedrijfsactiviteiten. Aan de noord-westkant van de spoordijk is een woongebied gelegen, dat met een weelderige parkachtige bufferstrook is gescheiden van

deze zelfde spoordijk. De onder het spoor doorgaande verlengde Mr. L.A. Kesperweg vormt de verbinding tussen dit woongebied en de A4.

De Bastion Hotelgroep is van plan om hier een hotel met 135 kamers te realiseren. Het volume zal bestaan uit negen bouwlagen boven een algemene ruimte met de entree, het restaurant en diverse andere ruimten. De bouwhoogte komt hiermee uit op circa 35 meter boven het aangrenzende maaiveld. Daarnaast zullen op eigen terrein in totaal 108 parkeerplaatsen worden ingericht. Onderstaande schets geeft een beeld van de positie van het hotel, het parkeerterrein en de ontsluiting op het bestaande wegennet.



Afbeelding: Positie hotel en parkeerterrein

Het in de huidige situatie aanwezige P&R terrein zal te zijner tijd naar een andere locatie, elders in de gemeente, worden verplaatst .



Afbeeldingen: Schetsontwerp Bastion Hotel Vlaardingen



Afbeelding: Schetsontwerp Bastion Hotel Vlaardingen

3.3 Veiligheid en toezicht

Het hotel is 24 uur per dag, 7 dagen per week geopend. De komst van een hotel draagt daardoor positief bij op het gebied van de sociale veiligheid.

3.4 Milieu

3.4.1 Geluid

Bij de realisatie van een hotel gaat het niet om een geluidsgevoelige bestemming. Akoestisch onderzoek is daarom in het kader van het projectbesluit niet nodig.

3.4.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht geworden. In deze wet is geregeld dat voor projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. De NIBM regeling houdt dus in dat als een project niet in betekenende mate bijdraagt, het project doorgang mag vinden. Ook in gebieden waar reeds overschrijdingen van geldende grenswaarden plaatsvinden, kan nog wel uitvoering plaatsvinden van niet in betekenende mate bijdragende projecten. Gezien de beperkte omvang van het bouwplan ($\pm 3.800 \text{ m}^2$ bvo) ten opzichte van de grenswaarde van 100.000 m^2 is aannemelijk dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bouwplan is daarom in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit.

3.4.3 Bodem

Voor de realisatie van nieuwe bebouwing geldt dat er inzicht dient te zijn in de bodemkwaliteit. De bodem in het projectgebied dient daarom te worden getoetst aan de geldende streefwaarden¹ en interventiewaarden² die zijn opgenomen in de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (d.d. 24 februari 2000, VROM). Er is daarbij sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien een interventiewaarde van een stof wordt overschreden. Sanering is dan noodzakelijk.

¹ Streefwaarden geven het milieukwaliteitsniveau aan van een "schone" bodem, die geschikt is voor alle mogelijke functies.

² Interventiewaarden bodemsanering geven het milieukwaliteitsniveau aan waarboven ernstige vermindering optreedt van de functionele eigenschappen van de bodem.

Door onderzoeksbureau TAUW is in januari 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek is gebleken dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling van een hotel. Nader onderzoek is niet nodig.

3.4.4 Geur

Door onderzoeksbureau DGMR is in 2007 onderzoek gedaan naar onder anderen de geuroverlast in het projectgebied. Uit dat onderzoek is gebleken dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de realisatie van een hotel.

3.4.5 Externe veiligheid

Inrichtingen

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen.

In het besluit zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de “Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen” kader. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is een AMvB in voorbereiding die naar verwachting medio 2010 van kracht zal zijn. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op 10^{-6} . Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden.

Uit onderzoek naar externe veiligheid door onderzoeksbureau Aviv is gebleken dat het plangebied niet binnen de contour voor de grenswaarde van het plaatsgebonden risico van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr van een risicoveroorzaker ligt. De invloed van het hotel op het groepsrisico van twee inrichtingen, Vopak Terminal Vlaardingen en Cimcool Industrial Products, en de A4 is in het onderzoek kwantitatief uitgewerkt. Realisatie van het hotel heeft een geringe invloed op het groepsrisico veroorzaakt door de A4. Zowel voor Cimcool als voor Vopak Vlaardingen is er geen sprake van een groepsrisico zowel voor als na de ontwikkeling van het hotel. Alleen de lichte toename van het groepsrisico met betrekking tot de A4 moet dus worden verantwoord. Hiervoor is een concept verantwoordingsparagraaf voor advies bij de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond aangeleverd. Na ontvangst van het brandweeradvies zal de inhoud hiervan in voorliggende tekst worden verwerkt.

3.4.6 Explosieven

Uit onderzoek van REASeuro naar niet gesprongen explosieven is voor een groter gebied gebleken dat vervolgonderzoek voor delen noodzakelijk is. Dat geldt echter niet voor de projectlocatie.

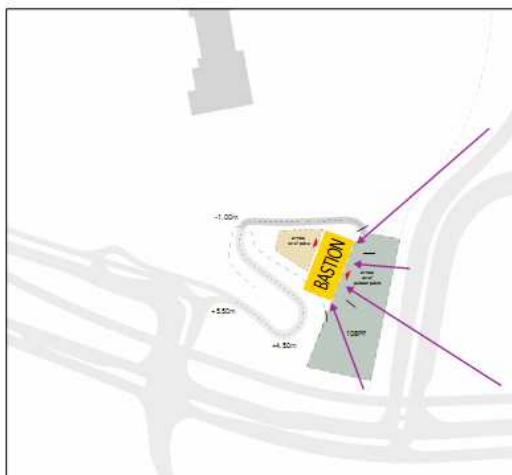
3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De auto-ontsluiting van de projectlocatie is via de bestaande aansluiting van het carpoolterrein aan de Schiedamsedijk/Mr. L.A. Kesperweg. Bij de beoordeling van het effect op de verkeerssituatie en de capaciteit van de huidige verkeersstructuur, gaat het om het aantal nieuwe verkeersbewegingen en de richting er van. Het hotel heeft straks 135 kamers en geen zalenaccommodatie, zodat alleen de kamerbezetting, het personeel en de bevoorrading leiden tot verkeersbewegingen.

De aankomst- en vertrekbewegingen van de hotelgasten zijn overwegend tegengesteld aan de spitsrichtingen op de aansluiting A4/Schiedamsedijk.

Niet elke gast komt met de eigen auto. Soms rijdt men gezamenlijk. Voorts is er vervoer met taxi's en een deel van de gasten wordt door bedrijven afgezet bij het hotel en dat leidt 's ochtends tot aankomsten en 's avonds tot vertrekbewegingen. Overdag gaat het om enkele late vertrekkers of vroege aankomsten, bevoorrading en een enkele lunchafspraak. Het aantal verkeersbewegingen door het project bestaat uit maximaal 296 autobewegingen per etmaal bij volledige bezetting. De capaciteit van de aansluiting op de openbare weg is door het verkeerskundige bureau Goudappel Coffeng onderzocht. Het rapport is als bijlage bij deze onderbouwing toegevoegd. Het hotel leidt tot de volgende verkeersbewegingen:



Dat is als volgt opgebouwd:

06:30 – 09:00 uur:	18 aankomst
	104 vertrek
09:00 – 16:30 uur:	34 aankomst
	26 vertrek
16:30 – 21:30 uur	96 aankomst
	18 vertrek

Afbeelding: Ontsluiting via bestaande aansluiting

De toename van het verkeer is van beperkte aard. De aansluiting van de Mr. L.A. Kesperweg op de Schiedamsedijk is daarbij maatgevend. Voor de uitrijdende gasten van het hotel kan bij deze aansluiting een korte wachttijd ontstaan. Dat is van tijdelijke aard omdat de gemeente uitgaat van een reconstructie van deze aansluiting om het huidige en toekomstige verkeer beter te kunnen afwikkelen.

Parkeren

Zakelijke gasten van het hotel slapen alleen op een kamer en komen meestal per auto, een busje, per taxi of worden door een bedrijf afgezet. Het hotel heeft straks 135 kamers en geen zalenaccommodatie. Daarom zullen alleen de kamerbezetting, het personeel en de bevoorrading leiden tot een parkeerbehoefte. Omdat de bevoorrading overdag plaats vindt is de kamerbezetting maatgevend voor de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen. Zelf hanteert Bastion (gebaseerd op ervaring) een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per kamer op eigen terrein. CROW geeft in de ASVV 2004 een bandbreedte van 0,5-1,5 parkeerplaatsen (afhankelijk van het type hotel). Bij 135 nieuwe kamers ontstaat een extra vraag op de locatie van 108 (=0,8 x 135) parkeerplaatsen. Er zullen 108 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, waardoor wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van het hotel.

3.6 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen hoofdkabels en leidingen in het gebied die een belemmering vormen voor de in dit projectbesluit beoogde realisatie van een hotel. Voor de bouw van het hotel dient een waterleiding verlegd te worden. Hierover vindt momenteel met alle betrokken partijen overleg plaats.

3.7 Water

In deze waterparagraaf wordt de huidige en nieuwe situatie beschreven en wordt aangegeven hoe wordt ingespeeld op de eisen van het Hoogheemraadschap Delfland ten aanzien van het waterbeheer (veiligheid tegen overstromen a.g.v. hevige neerslag, het functioneren van de waterkering, grondwateroverlast en ecologische aspecten). Over onderstaande tekst vindt momenteel overleg plaats met Delfland.

Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. De kaderrichtlijn is op nationaal niveau vertaald in wetgeving, met name de Wet op de waterhuishouding, maar er is ook doorwerking in de ruimtelijke ordening. Het doel van de Kaderrichtlijn is het bereiken van een goede chemische en ecologische toestand van oppervlaktewater en een goede chemische en kwantitatieve toestand van het grondwater. Om de waterdoelstellingen nationaal vast te stellen wordt op dit moment door VROM een AMvB voorbereid. Hierin worden milieukwaliteitseisen die nationaal worden bepaald vastgelegd en worden de kaders aangegeven voor vaststelling van de waterdoelstellingen door de provincies. Deze normen moeten in acht worden genomen bij het vaststellen van plannen op grond van de Wet op de waterhuishouding (Wwh-plannen) door het Rijk, de provincie en de waterbeheerder. Deze plannen vormen gezamenlijk de stroomgebiedbeheersplannen zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn.

Bij ruimtelijke besluiten, zoals projectbesluiten, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of de gewenste watertoestand uit de Wwh-plannen in gevaar wordt gebracht. Als nieuwe bestemmingen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de watertoestand zijn maatregelen nodig.

Ruimtelijke besluiten moeten worden voorafgegaan door een watertoets. Doel van deze watertoets is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een zo evenwichtig mogelijke wijze in beschouwing worden genomen bij het te nemen ruimtelijk besluit. Het verband tussen de Kaderrichtlijn Water en ruimtelijke plannen is bij uitstek onderwerp van de watertoetsprocedure.

Vierde nota waterhuishouding

De regering heeft in 1998 de Vierde Nota Waterhuishouding vastgesteld. Deze nota beschrijft het landelijke integrale waterbeheer. Een belangrijke doelstelling is het ontwikkelen en instandhouden van gezonde waterhuishoudkundige systemen, die duurzaam gebruik garanderen. Belangrijke beleidsvoornemens zijn in dit verband:

- Bij elk ingrijpen in het watersysteem rekening houden met meerdere belangen en met het functioneren van het systeem;
- Invullen van de ecologische hoofdstructuur, onder meer door de aanleg van milieuvriendelijke oevers, de aanleg van passages en het opheffen van barrières voor dieren;
- herstellen van specifiek Nederlandse milieutypen door een gebiedsgerichte aanpak;
- zonering van gebruiksvormen;
- terugdringen van de verdroging door zorgvuldig gebruik om te gaan met gebiedseigen water en door peilbeheer en grondwateronttrekkingen aan te passen;
- reserveren en aanpassen van de grondwatervoorraden.

Het beleid van de bovenstaande nota is doorvertaald naar het beleid van het Hoogheemraadschap Delfland, de waterbeheerder van het gebied.

Het Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota versterkt voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Bij besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging krijgen dan onder het beleid van de Vierde nota Waterhuishouding het geval was. Dit is noodzakelijk om op de korte of lange termijn te kunnen beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

Water en ruimtelijke ordening Hoogheemraadschap Delfland

Als gevolg van de hevige neerslag in de afgelopen jaren heeft het hoogheemraadschap de volgende uitgangspunten voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vastgesteld:

- hemelwater moet ter plaatse worden vastgehouden door zo weinig mogelijk verhard oppervlak toe te passen. Indien infiltratie niet mogelijk is, dan dient dit door bijvoorbeeld wadi's tijdelijk te worden geborgen;
- de bergingsnorm voor oppervlaktewater in stedelijke gebieden bedraagt 325 m³/ha bruto oppervlak;
- de bemalingsnorm voor onverhard oppervlak bedraagt: 12 m³/hr/ha (20 m³/min. 100 ha);
- inlaat vanuit de Vlaardingsevaart minimaliseren;
- voldoende drooglegging (minimaal 0,80 meter) in bebouwd gebied;
- duurzaam beheer en onderhoud van watergangen;
- toepassen van een robuust watersysteem.

Waterplan Vlaardingen (2007)

Het Waterplan Vlaardingen is een gezamenlijk plan van de gemeente Vlaardingen en het Hoogheemraadschap van Delfland en is op 4 oktober 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. In verband met de sterke verwevenheid tussen het afvalwatersysteem en het (oppervlakte)watersysteem in de verstedelijkte gebieden langs de Nieuwe Maas, fungeert Vlaardingen als pilotproject voor een afwijkend beleid ten aanzien van de eerder genoemde bergingsnorm van 325 m³/ha. In een Watersysteemanalyse (WSA), die onderdeel uitmaakt van dit waterplan, is deze ABC-norm (Afvoer- en BergingsCapaciteit) vervangen door de NBW-norm (in het Nationaal Bestuursakkoord Water opgestelde werknorm voor wateroverlast waar watersystemen aan moeten voldoen) die uitgaat van toelaatbare peilstijgingen. Uit een vergelijking van de landelijke NBW normering met de ABC-normen blijkt dat de normen naadloos op elkaar aansluiten. De berekeningen zijn hierbij gebaseerd op het NBW-middenscenario 2050 (met een maximale peilstijging voor Vlaardingen van 20 cm eens in de 10 jaar en van 50 cm eens in de 100 jaar).

Besluit ruimtelijke ordening

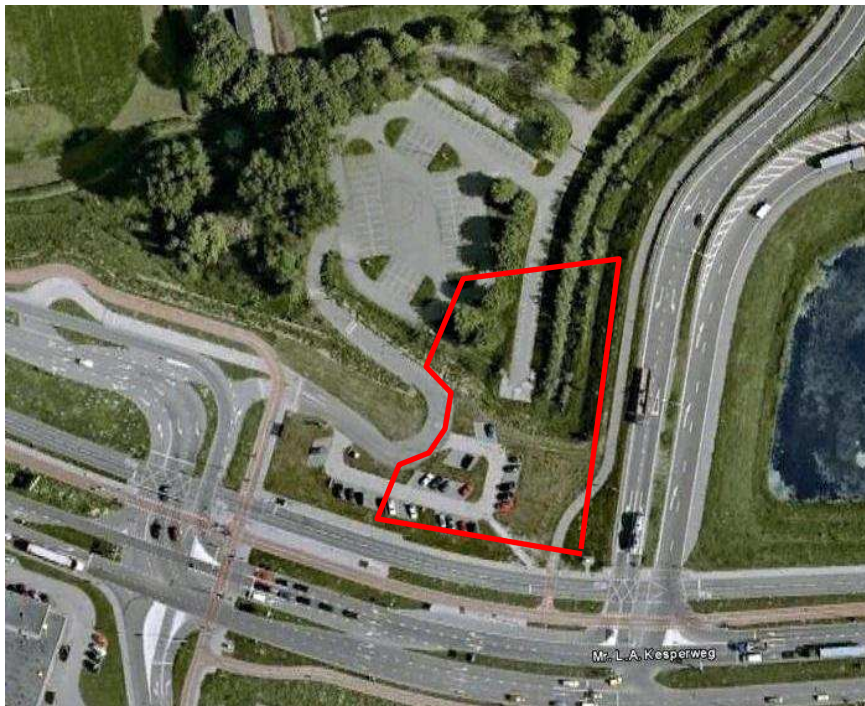
In het Besluit ruimtelijke ordening (2008) is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Op grond van provinciaal beleid dient, indien een planologische procedure wordt doorlopen, een Watertoets te worden uitgevoerd. De watertoets is een instrument om te toetsen op de mate

waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Huidige situatie

Algemeen

Het projectgebied voor de realisatie van een nieuw hotel ligt in de gemeente Vlaardingen. Hier is het Hoogheemraadschap Delfland beheerder. Er is invulling gegeven aan de watertoets door in een vroeg stadium in overleg te treden met Delfland. Het projectgebied valt binnen het gebied waarvoor door de gemeente Vlaardingen en het Hoogheemraadschap Delfland een waterplan is ontwikkeld met de titel Waterplan Vlaardingen. Dit document is op 4 oktober 2007 door de gemeenteraad van Vlaardingen vastgesteld.



Afbelding: Projectgebied

Het projectgebied beslaat circa 6.300 m². De terreinhoogten variëren van circa +4.00 tot -1.00 NAP.

Veiligheid en waterkeringen

Het projectgebied bevindt zich niet binnen de beschermingszone van een waterkering. Een klein stuk van de beschermingszone van een waterkering valt wel binnen het plangebied. Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich de primaire waterkering van de Delflandse Dijk.



Afbeelding: Ligging beschermingszone van de waterkering (WS-WK) ten opzicht van het plangebied

Waterkwantiteit

Het projectgebied ligt in stedelijk gebied. Voor dit gebied geldt een waterbergingsnorm van 325 m³ per hectare. Het projectgebied maakt onderdeel uit van de Babberspolder en ligt binnen het voormalige sportcomplex van de Shell en dat heeft momenteel een eigen peilbeheer. Het watersysteem in dat deel wordt gekenmerkt door een gestuurd peilbeheer van NAP – 2.15 m, terwijl het overige deel van de aan de noordwest zijde grenzende Babberspolder een peil heeft van NAP – 2.35 m. Er bestaan twee duikers die de verbinding tussen de twee gebieden vormen. In één van de twee duikers ligt een stuw (zie kaart peilbeheer, kunstwerk 5142) die het peil in het plangebied op NAP – 2.15 m houdt. Afvoer vanuit het gebied vindt dus plaats over deze stuw naar de Babberspolder. Er is nog een tweede duiker met een afsluiter (zie kaart peilbeheer, kunstwerk 5148). Naast de natuurlijke neerslag op het gebied, vindt er ook wateraanvoer plaats vanuit de Vlaardingse vaart via een bermsloot langs de Rijksweg A4. Dit is een vrij lange aanvoerroute waarvan een deel eveneens is te zien in de kaart peilbeheer. Binnen het deelgebied (sportcomplex) is er een totaal wateroppervlak van circa 1 ha (circa 7 % van het totale gebiedsoppervlak).

Deze waterpartijen worden dus door de stuw op peil gehouden. De huidige doorstroming van het plangebied moet gering worden geacht door de locatie van de aanvoer en afvoerpunten. In de loop der jaren is het gebied aanzienlijk verzakt. Bij het huidige peilbeheer is het complex na stevige regenval erg drassig.



Afbeelding: Peilbeheer en waterafvoer, projectgebied rood omcirkeld

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Uit onderzoek van TAUW is gebleken dat het grondwater binnen het projectgebied matig verontreinigd is met arseen. Arseen wordt binnen de gemeente Vlaardingen in het grondwater regelmatig in verhoogde concentraties aangetroffen, waardoor mede verwacht wordt dat de arseenverontreiniging een natuurlijke oorsprong heeft. Aanvullend onderzoek naar de in het grondwater aangetroffen arseenverontreiniging wordt niet noodzakelijk geacht.

De huidige ecologische waarde mag vooral gezocht worden in de groenstructuren van het park, waarvan de belevingswaarde in combinatie met de vijverpartijen aantrekkelijk is. Een recentelijk uitgevoerde ecologisch quick-scan heeft uitgewezen dat geen beschermde dieren en planten binnen of vlakbij het projectgebied voorkomen.



Afbeelding: Watersysteem

Onderhoud en bagger

Het gebied valt buiten het Delflands Baggerprogramma en valt onder eigenverantwoordelijkheid van de eigenaar van het gebied.

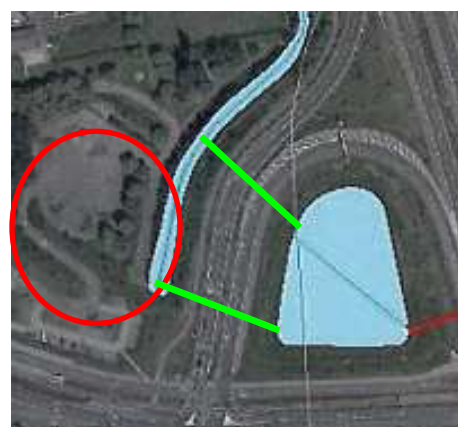
Afvalwater en riolering

In de huidige situatie is het projectgebied aangesloten op het gemengde rioolsysteem. Het binnen het projectgebied aanwezige rioolsysteem is ook van het gemengde type.

Toekomstige situatie

Algemeen

De bouwactiviteiten vallen binnen het plangebied van het waterplan Vlaardingen. Het parkeerterrein zal worden opgeheven en er zal een hotel gerealiseerd worden met een grondvlak van circa 640 m² alsmede een parkeerterrein voor circa 108 auto's. In de nieuwe situatie wordt circa 500 m² van de sloot aan de oostrand van het projectgebied gedempt. Daardoor wordt de vijver van circa 500 m² losgekoppeld van het watersysteem. Deze zal nu worden verbonden met een nieuw te graven sloot naar het noordwestelijk gelegen bestaande watersysteem. Tegelijkertijd wordt daar de watercompensatie voor het dempen gerealiseerd



Afbeelding: uitsnede watersysteem met duikers indicatief weergegeven

In aanvulling op de legger van het Hoogheemraadschap zijn er nu twee overstort duikers van de buffervijver van de A4 naar Vijfsluizen. Deze staan schematisch aangegeven in bovenstaande uitsnede. De zuidelijke duiker komt door het project te vervallen.

Voor het gehele voormalige sportcomplex is een herontwikkeling in voorbereiding. Wat betreft het toekomstige peil is het bij die planvorming de intentie om aan te sluiten bij het peil van NAP – 2.35 m zoals dat in de westelijk gelegen Babberspolder bestaat. Er zal dan dus een open verbinding komen tussen de twee gebieden. De verbinding zal voldoende capaciteit krijgen om wateruitwisseling in een periode van hevige neerslag te kunnen verwerken. Tevens zal dan rekening worden gehouden met daaraan gerelateerde peilstijging in het watersysteem binnen het plangebied. In de constructie van gebouwen en overige voorzieningen in het plangebied wordt daar rekening mee gehouden.

De hemelwaterafvoer via de dak van het gebouwen wordt losgekoppeld van het rioolsysteem en naar het oppervlaktewater geleid.

Veiligheid en waterkeringen

De huidige ligging van de buiten het projectgebied gelegen waterkering(-en) blijft gehandhaafd.

Op genoemde werkzaamheden, het dempen van een deel van de sloot is de Keur van het Hoogheemraadschap Delfland van toepassing. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor alle activiteiten en gedragingen in het zogenoemde “Keurgebied” en kan in een zogenoemde “Keur” gebods- en verbodsregels stellen met betrekking tot de waterstaatswerken die bij het waterschap in beheer zijn.

Waterkwantiteit

Bij de locatiekeuze voor de voorgestane ontwikkeling is door de initiatiefnemer gezien de terreinomstandigheden en de beperkte omvang van het project geen waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd.

Voor nieuwe bouwlocaties is geen nader onderzoek verricht naar het inundatierisico en de kans op wateroverlast. Het project ligt binnendijs en door het ophogen van het bestaande terrein met circa 1 meter is er gezien het waterpeil dat ruim 3 meter lager ligt geen risico op wateroverlast.

Het projectgebied is van beperkte omvang en maakt onderdeel uit van een groter peilgebied. Dat peilgebied heeft een grootte van 14 ha. Uitgaande van 325 m³ per ha zou in dat gebied voorzien moet zijn in 4.550 m³. Op dit moment is er 10.000 m² oppervlakte water aanwezig in het peilgebied. Er is daarom nu voldoende waterberging aanwezig. Uiteraard wordt het door het project te dempen en losgekoppelde deel, gecompenseerd (circa 1000 m²) binnen het peilgebied.

Mogelijk maken van ABC-Polders maatregelen

Het Hoogheemraadschap van Delfland onderzoekt in het programma ABC-Polders per polder welke maatregelen getroffen moeten worden om het watersysteem te verbeteren en in de toekomst robuust te maken. Een groot deel van de maatregelen heeft ruimtelijke gevolgen.

In het projectgebied zijn nu geen ABC-maatregelen van toepassing. Dat is aan de orde bij het in voorbereiding zijnde plan voor het gehele complex.

Waterkwaliteit en ecologie

Het bouwplan heeft in principe geen negatieve invloed op de waterkwaliteit van het oppervlaktewater. De gemeente Vlaardingen voert een ontmoedigingsbeleid ten aanzien van

zinken daken. Naar verwachting zal er door de afkoppeling van de hemelwaterafvoer geen extra vuilbelasting op het oppervlaktewater optreden.

Onderhoud en bagger

Het bestaande watersysteem blijft in hoofdzaak in tact. Het project heeft geen invloed op het onderhoud van de watergangen.

Afvalwater en riolering

De voorkeursvolgorde 1: hemelwater vasthouden voor benutting, 2: water opvangen door toepassen van vegetatiedaken, 3: (in-)filtratie van afstromend hemelwater, 4: afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater, 5: afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI, is gehanteerd.

Er zal in het projectgebied een gescheiden rioolsysteem worden toegepast. De hemelwaterafvoer wordt volledig losgekoppeld van het rioolsysteem en wordt via het oppervlaktewater afgevoerd. Afvalwater wordt via een pompput en persleiding afgevoerd naar het rioolstelsel van de Babberspolder en aangesloten op de put kruising van Hogendorplan / v.d. Duijn van Maasdamlaan. De pomp en persleiding worden gedimensioneerd in overleg met Openbare Werken Vlaardingen. Er zal een toename van DWA afvoer plaatsvinden vanuit het projectgebied. Op de wijze als hier omschreven wordt invulling gegeven aan de Leidraad Riolering en de Beslisboom Afkoppelen.

Het project leidt niet tot overschrijding van de capaciteit van de riolering waarop wordt aangesloten.

3.8 Flora en Fauna

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere bouwprojecten.

Door onderzoeksbureau Els & Linde is in december 2009 een quick scan ecologie uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat zich geen beschermde planten of dieren binnen of vlakbij het projectgebied bevinden. Een ontheffing ex artikel 75 van de Flora en Faunawet is daarom niet noodzakelijk.

Wel dient bij het uitvoeren van werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van vogels gedurende het broedseizoen, van half maart tot half juni.

3.9 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarin is bepaald dat bij projectbesluiten conform artikel 3.10 Wro archeologische waarden in acht moeten worden genomen.

Door de archeologieskundige van de gemeente Vlaardingen is m.b.t. het onderhavige projectgebied geconcludeerd dat de locatie vanwege zijn ligging tussen twee kreekruigen in geen archeologische verwachting heeft. Er is derhalve geen nader archeologisch onderzoek vereist.

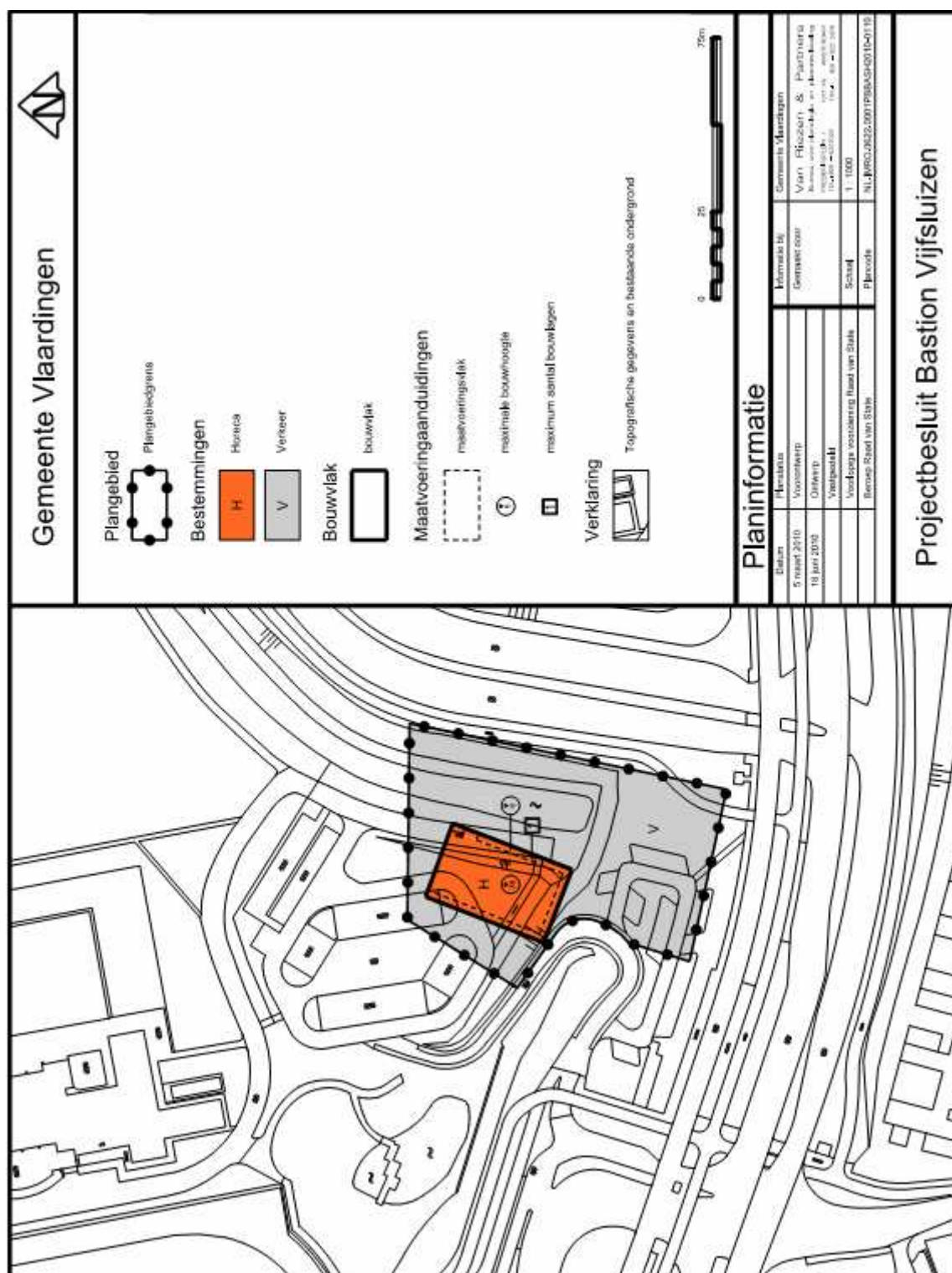
Ten aanzien van het clubgebouw loopt nog de afweging of deze uit cultuurhistorische overwegingen zou moeten worden gehandhaafd. Het gebouw valt echter buiten het projectgebied.

3.10 Werkgelegenheid

De realisatie van het project zal een positief effect hebben op de werkgelegenheid en de economische ontwikkeling in de omgeving bevorderen.

Naast de werkgelegenheid als gevolg van het bouwrijp maken van het terrein en de feitelijke bouw, gaat het structureel om de personele inzet tijdens het in bedrijf zijn van het hotel. Lokaal gaat het dan om het management van het hotel, de bediening en het schoonmaken van de kamers. Het betreft voor een deel fulltime banen en voorts een flink aantal deeltijders. In totaal genereert het hotel circa 30 FTE's, verdeeld over zo'n 60 personen. Meer dan de helft van het personeel zal naar verwachting uit de directe omgeving komen.

3.11 Tekening Projectlocatie



4. ONDERZOEK ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

4.1 Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad, ook in gebieden zonder gemeentelijk grondbezit. De nieuwe wetgeving verplicht om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten). Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel projectbesluit hoort een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal wordt geëffectueerd met een overeenkomst (anterieur of posterieur). Tussen de gemeente Vlaardingen en OVG wordt in 2010 een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten.

4.2 Eigendomsverhoudingen

Tussen Bastion en OVG is een koopovereenkomst gesloten. De ondergronden van het bouwplan zullen bij realisatie van het project in eigendom zijn van Bastion. De kosten van de realisatie van het project worden gedragen door de initiatiefnemer.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die worden gemaakt voor de realisatie van het project worden gedragen door de gebiedsontwikkelaar OVG en de initiatiefnemer Bastion. Het project is economisch uitvoerbaar.

5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Over het voornemen tot de bouw van een hotel is op 23 maart 2010 een informatieavond gehouden. Daarbij is uitleg gegeven over het bouwplan, de inpassing in het gebied, de verkeersaspecten en de te volgen procedure. Enkele aanwezige ondernemers hebben daarbij vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over de invloed op het verkeer van en naar de Schiedamsdijk. De invloed van het bouwplan op de verkeersafwikkeling is uitgewerkt in de analyse Verkeerseffecten Bastionhotel Vijfsluizen (bijlage 5).

Het projectbesluit is voorbereid met afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerp-besluit werd kennisgegeven in het huis-aanhuisblad Groot Vlaardingen, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Ook zijn in het kader van het overleg ex artikel 5.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie, het Hoogheemraadschap Delfland, belanghebbende gemeenten en eigenaars en beperkt gerechtigden van het desbetreffende perceel op de hoogte gebracht. De reacties zijn verzameld en in een Nota van Beantwoording samengevat en voorzien van een antwoord door de gemeente. Deze Nota van Beantwoording is opgenomen in de bijlagen.

Het ontwerp-projectbesluit heeft conform de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht samen met de vastgestelde ruimtelijke onderbouwing 6 weken ter visie gelegen, waarbij een ieder schriftelijke en mondelinge zienswijzen kon indienen. Binnen de gestelde termijn is één zienswijze ingebracht die betrekking heeft op de huidige carpoolplaats en de verkeersafwikkeling op de Schiedamsdijk. De beantwoording is opgenomen in bijlage 7. De zienswijze vormt geen aanleiding het projectbesluit te wijzigen.

6. MOTIVERING PROJECTBESLUIT

Het voornemen van de Bastion Hotelgroep om een nieuw hotel met 135 kamers en 108 parkeerplaatsen langs de Schiedamsedijk/Mr. L.A. Kesperweg in de gemeente Vlaardingen te realiseren. Past zowel qua functie als bouwvolume niet in het vigerend bestemmingsplan.

Deze afwijkingen zijn voor de omgeving van beperkte betekenis en vormen geen problemen voor het milieu. Het project is getoetst aan het beleid op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau. Het project is ook getoetst aan alle belangrijke milieuaspecten, waardoor de uitvoerbaarheid van het project wordt aangetoond.

De realisatie van het hotel levert een belangrijke bijdrage aan de economische ontwikkeling van het gebied en is goed in de structuur van Vlaardingen te integreren. Het bereikbaarheidsprofiel van de locatie past uitstekend bij een hotel. De verkeerskundige gevolgen zijn verkend en zijn inpasbaar.

Samenvattend kan worden gezegd dat de in de beschreven afwijkingen aanvaardbaar zijn en de realisatie van een hotel beleidsmatig en economisch gewenst is.

7. SYSTEMATIEK PROJECTBESLUIT

Algemeen

Op basis van artikel 3.10 Wro kan de gemeenteraad ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit nemen. Het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing van het project. De gemeenteraad kan de bevoegdheid, bedoeld in het eerste lid, delegeren aan burgemeester en wethouders. De gemeenteraad is tot delegatie aan het college overgegaan op 5 november 2008. Op de voorbereiding van een projectbesluit is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing: de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure.

Binnen een jaar nadat het projectbesluit onherroepelijk is geworden, leggen burgemeester en wethouders een ontwerp voor een bestemmingsplan overeenkomstig dat projectbesluit ter inzage. Bij het projectbesluit kan de in het eerste lid genoemde termijn worden verlengd met maximaal twee jaar. Voorwaarde is dat op het tijdstip waarop dat besluit wordt genomen aannemelijk is dat de inpassing van het project in het bestemmingsplan zal plaatsvinden tezamen met de periodieke actualisatie van het bestemmingsplan waarbinnen het projectbesluit is gesitueerd.

Indien op het tijdstip waarop dat besluit wordt genomen aannemelijk is dat de inpassing van het project in het bestemmingsplan zal plaatsvinden tezamen met de inpassing in dat plan van een project op aangrenzende gronden of op gronden die betrokken zijn in hetzelfde uit te werken bestemmingsplan, kan de termijn met maximaal vier jaar worden verlengd. In alle gevallen waarin een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, kan ook een beheersverordening worden afgekondigd.

Opzet en systematiek projectbesluit

Dit projectbesluit bestaat, naast het besluit zelf, uit de voorliggende verplichte ruimtelijke onderbouwing, een set met voorschriften en een verbeelding. De voorschriften en de verbeelding zijn vergelijkbaar met de regels van een bestemmingsplan en zijn wettelijk niet verplicht.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouwhoogtes/volumes aangegeven. De verbeelding heeft, in samenhang met de regels, een juridisch bindend karakter.

Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de verbeelding te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De verbeelding is voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het projectbesluit is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de verbeelding weergegeven.

Voorschriften

De regels behorend bij dit projectbesluit zijn opgesteld conform de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008. Voor projectbesluiten geldt dat de 'regels' 'voorschriften' worden genoemd. Deze bestaan echter wel uit regels. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden. De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken.

In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de voorschriften te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de voorschriften worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn voorschriften opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het plangebied zijn opgenomen.

Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele plangebied van het projectbesluit gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn opgenomen in het Bro2008 met de verplichting deze over te nemen in ruimtelijke plannen. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is hierbij een vaste volgorde aangehouden.

Volgorde is:

- Doeleindenomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Ontheffing van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels
- Aanlegvergunning
- Sloopvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In een aantal gevallen is in afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk, in sommige gevallen is dit slechts mogelijk na het verlenen van een ontheffing door burgemeester en wethouders.

In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

In een bestemmingsartikel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is hierbij, zoals in hiervoor is beschreven, een vaste volgorde aangehouden.

De bestemmingen van het onderhavige plangebied zijn geregeld (in alfabetische volgorde) in de artikelen 3 t/m 4.

Artikel 3 Horeca

De gronden met de bestemming “Horeca” zijn bedoeld voor een hotel met bijbehorende voorzieningen. Verder zijn hier aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen en erven toegestaan. De maximum toegestane bouwhoogte bedraagt 36 meter ten opzichte van de toegangsweg (dus niet de snelweg welke hoger is gelegen).

Artikel 4 Verkeer

De gronden met de bestemming “Verkeer” zijn bedoeld voor rijwegen, voet- en fietspaden, laad- en losvoorzieningen, groenvoorzieningen, bermen en water. Verder zijn er ook terrassen ten behoeve van de hotelfunctie toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding “parkeerterrein” is parkeren toegestaan. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen gerealiseerd worden.

In totaal worden binnen het plangebied 2 bestemmingen onderscheiden.

Aanvullende en algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 van de regels regelt een aantal bepalingen, dat voor het hele plangebied geldt.

In artikel 5 is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. De algemene bouwregels (artikel 6) geven de toegestane overschrijding van in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen aan.

In artikel 7, de algemene gebruiksregels, is het toegelaten gebruik van de bebouwing en de gronden geregeld.

De algemene ontheffingsregels (artikel 8), gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, zorgen voor flexibiliteit van het plan. Deze ontheffingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

Artikel 9, de algemene procedure regels, regelt de bij een ontheffing te volgen procedure.

In hoofdstuk 4 van de regels is in artikel 10 het overgangsrecht opgenomen. Dit artikel heeft ten doel de rechtstoestand tijdens de overgangsfase vast te leggen.

In het laatste artikel 11 wordt de titel weergegeven waarmee de voorschriften dienen te worden aangehaald, te weten 'voorschriften van het projectbesluit Bastion Hotel Vijfsluizen van de gemeente Vlaardingen'.

BIJLAGEN

1. Voorschriften
2. Quick scan ecologie Bastion Hotel Vlaardingen, december 2009 (Els en Linde);
3. Verkennend bodemonderzoek nabij Schiedamsedijk Vlaardingen, januari 2009 (TAUW);
4. Externe veiligheidsrisico's nieuwbouw Bastion Hotel Vlaardingen, april 2010 (AVIV);
5. Verkeerseffecten Bastion Hotel op Vlaardingen, februari 2010 (Goudappel Coffeng);
6. Nota van Beantwoording artikel 5.1.1 Bro reacties;
7. Zienswijze A. van Hattum & Zn. Machinefabriek B.V. en Avezaat Staal B.V.

