

# Stedenbouwkundig verhaal tbv BP

## De Buitenplaats Van Ruytenburch 20-02-2014

### geschiedenis locatie

Een stukje historie is op zijn plaats als inleiding op de stedenbouwkundige visie voor een gebied met zo'n rijk en gevarieerd verleden.

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

In 1611 kocht een rijke specerijenhandelaar uit Amsterdam, Pieter van Ruytenburch, de heerlijkheid Vlaardingen en Vlaardingen-Ambacht op en liet op de kruising tussen de haven, de Hoflaan en het spuiwater een buitenplaats bouwen, het Hof. Een buitenplaats is een monumentaal huis dat een harmonieus geheel vormt met een omliggende tuin of park. Het was een plek voor rijke stedelingen om in de zomer de ongezonde stad te ontvluchten en in deze zelf gecreëerde buitenoase te recreëren met tuinarchitectuur, literatuur, poëzie, muziek, planten en bloemen en beeldende kunst. Het was een plek om je maatschappelijke status mee in beeld te brengen. Vandaar dat zijn zoon Willem van Ruytenburch op dezelfde plek een groter huis liet bouwen na zijn vaders dood, hij had politieke ambities en werd ook uiteindelijk schepen (wethouder) in Amsterdam. Hij is ook de 'man in het geel' op nederlands bekendste schilderij, De Nachtwacht. Tot in 1830 bezaten de nazaten van de familie de Buitenplaats het Hof, toen de rechten van de laatste ambachtsheer werden verkocht aan de stad Vlaardingen.

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

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

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

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

### Stedenbouwkundige visie

Ook in de huidige tijd is de locatie een bijzondere plek met veel potenties: de ligging dichtbij het centrum van Vlaardingen met winkel, horeca en cultuurvoorzieningen, naast het net gerenoveerde Oranjepark en het Hof, vlakbij de uitvalswegen van Vlaardingen, alles goed bereikbaar met de fiets, dichtbij hoogwaardig openbaar vervoer, monumentale gebouwen uit de jaren vijftig, die het gebied meteen al een eigen sfeer geven. En natuurlijk de rijke historie. Het optimaal benutten van deze kwaliteiten en gebruik maken van het bestaande is een uitgangspunt.

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

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

Het Buitenplaatsmodel behelst een hoofdstructuur van uitgeefbare velden ingekaderd met duidelijke openbare ruimtes; de Hoflaan met een vernieuwd profiel; een slingerende laan, de Parklaan, twee vizieren vanaf de Hoflaan, tussenstraatjes met een erfachtige inrichting en verspringende bomenrijen en twee grotere parkachtige ruimtes bij de brandweerkazerne en de watertoren.

De Hoflaan wordt afgemaakt en krijgt een rijker profiel met bomenrijen, die een aankondiging zijn van de Buitenplaats.

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

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

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

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

## **Organische ontwikkeling | Flexibiliteit**

De markt is op dit moment grillig, dat betekent dat het erg moeilijk is om op lange termijn te bepalen wat de woningbehoefte is en dus welk programma we in het hele gebied zullen gaan krijgen. Wat nu de woningbehoefte is, kan over twee jaar geheel anders zijn.

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

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

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

## **Brandweerkazerne | Watertoren | Stadslandbouw**

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

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

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

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