



Gemeente Vlaardingen

RAADSBESLUIT

Registratienummer : 1850161
Datum raadsvergadering : 14 juli 2021

Besluit van de gemeenteraad van Vlaardingen

De gemeenteraad van Vlaardingen,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 juni 2021.

Gelet op de betreffende bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Inspraakverordening;

Overwegende

dat ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 4 februari 2021 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Park Vijfsluizen'.

dat de terinzagelegging van het ontwerp is bekendgemaakt in overeenstemming met artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

dat drie (3) zienswijze(n) met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan naar voren is/zijn gebracht;

dat het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening;

dat er geen aanleiding bestaat voor het vaststellen van een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, aangezien de plankosten middels een anterieure overeenkomst worden bestreden en op deze wijze anderszins zijn verzekerd.

dat de overwegingen in het in het voorstel van het college van burgemeester en wethouders geacht worden deel uit te maken van dit besluit en als ingelast dienen te worden beschouwd.

Besluit:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien er - gelet op de artikelen 6.12/6.13 van de Wet ruimtelijke ordening - geen noodzaak toe bestaat.
2. Het bestemmingsplan 'Park Vijfsluizen' met planidentificatie NL.IMRO.0622.0287bpVijf2019-0030 conform de artikelen 1.21 tot en met 1.25 Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd en in die vorm - vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Vlaardingen, gehouden op 14 juli 2021.

De griffier,

Jeroen Mimpfen

De voorzitter,

Bas Eenhoorn

Staat van Wijzigingen, behorende bij het voorstel, respectievelijk het besluit, tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Park Vijfsluizen"

De Staat van Wijzigingen beschrijft de wijzigingen, die in het plan zijn aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan zoals dat vanaf 4 februari 2021 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen, ten opzichte van het thans vast te stellen bestemmingsplan. De Staat van Wijzigingen bestaat uit de volgende onderdelen:

Algemeen

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend, door: Evides Waterbedrijf, het Bastion-hotel en de Fietzersbond Vlaardingen. Specifieke onderdelen uit de zienswijzen van de twee eerstgenoemde partijen hebben geleid tot aanpassingen in de Toelichting, Regels en Verbeelding van het bestemmingsplan. Hiernaast heeft een gewenste functiewijziging van het voormalige Shell-hoofdgebouw (van een woonfunctie naar een woonzorgfunctie) geleid tot een ambtshalve wijziging in de genoemde onderdelen van het bestemmingsplan. Voorts zijn diverse redactionele wijzigingen doorgevoerd.

A. Toelichting

Beschrijving van de aangebrachte wijzigingen en actualisering van de Toelichting, inclusief bijlagen.

B. Regels

Gedetailleerde beschrijving van de wijzigingen in de regels.

C. Verbeelding

Beschrijving van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp.

A.Toelichting

<u>Ontwerpbestemmingsplan</u>	<u>Vast te stellen bestemmingsplan</u>
Hoofdstuk 1 Inleiding 1.1. Aanleiding en doel Daarnaast wordt een aantal kleinschalige commerciële voorzieningen gerealiseerd, veelal met een lokaal karakter (350 m ² tot 750 m ² b.v.o). 1.4 Planvorm Een aantal kleinschalige commerciële voorzieningen.	Hoofdstuk 1 Inleiding 1.1 Aanleiding en doel Daarnaast wordt een woonzorgvoorziening voor senioren met geheugenproblematiek en/of een verpleeghuis gerealiseerd, in combinatie met 90 tot 120 m ² voorzieningen met een publieksgericht karakter (zoals horeca, maatschappelijke voorzieningen en/of detailhandel). 1.4 Planvorm Een woonzorgvoorziening in combinatie met voorzieningen met een publieksgericht karakter.
Hoofdstuk 2 Beleid 2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 350 tot 750 m ² aan commerciële voorzieningen. Paragraaf 2.4 Regionaal beleid 2.5.4 Detailhandelsnota 2013 (2012) Hierin wordt naast woningen ruimte geboden voor	Hoofdstuk 2 Beleid 2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking Een woonzorgvoorziening in combinatie met 90 tot 120 m ² voorzieningen met een publieksgericht karakter. Paragraaf 2.4 Regionaal beleid (Toevoeging) "De voorgenomen ontwikkeling ... toe te voegen woningen". 2.5.4 Detailhandelsnota 2013 (2012) Hierin wordt naast woningen slechts ruimte

een aantal kleinschalige c.q. ondergeschikte commerciële voorzieningen. De nadruk binnen het plangebied ligt op de functie wonen in een parkachtige setting. 2.5.11 Groenplan - Vlaardingen blijvend groen (2012) Voor de te vellen bomen is in december 2020 een kapvergunning aangevraagd.	geboden voor een kleinschalige woonzorgvoorziening in combinatie met voorzieningen met een publieksgericht karakter, waaronder horeca en detailhandel. De nadruk binnen het plangebied ligt dan ook op de functie wonen in een parkachtige setting. 2.5.11 Groenplan - Vlaardingen blijvend groen (2012) Voor de te vellen bomen wordt, afhankelijk van de planning van voorbereidende bouwwerkzaamheden, gefaseerd omgevingsvergunningen voor vellen aangevraagd. Verder is in de regels van het bestemmingsplan in artikel 7.4.3 een specifieke gebruiksregel opgenomen waarin is bepaald dat in elk geval minimaal 20% van de oppervlakte van de bestemming moet worden ingericht als groen (waarbij in functioneel opzicht aangesloten dient te worden bij de bestemming 'Groen').
Hoofdstuk 3 Inleiding 3.3. Stedenbouwkundige visie Afbeelding 3.5: Stedenbouwkundig plan Park Vijfsluizen, versie 4 december 2020 Geluidswal Aan de oostzijde van het plangebied wordt een geluidswal / geluidsscherm gerealiseerd. Hierdoor wordt het geluid komende vanaf de rijksweg A4 beperkt, en bovendien vormt de geluidswal een groene zone aan de rand van het plangebied. Woningaanbod en voorzieningen In en rondom het Shellgebouw is er ruimte voor voorzieningen met een publieksgericht karakter. worden kleinschalige c.q. ondergeschikte voorzieningen ondergebracht. Het gaat in totaal om 350 m² tot 750 m² b.v.o.	Hoofdstuk 3 Inleiding 3.3. Stedenbouwkundige visie Afbeelding 3.5: Stedenbouwkundig plan Park Vijfsluizen, versie 14 mei 2021 Geluidswal en andere geluidafschermende voorzieningen (Toevoeging) Ook langs de zuidzijde worden geluidafschermende voorzieningen gerealiseerd, soms in de vorm van de bebouwing zelf (die dan aan de geluidbelaste zijdes deels doof wordt uitgevoerd), soms in de vorm van geluidsschermen. Woningaanbod en voorzieningen In en rondom het Shellgebouw wordt een woonzorgvoorziening gerealiseerd in combinatie met 90 tot 120 m² ruimte voor voorzieningen met een publieksgericht karakter. (Toevoeging) Het maximale aantal woningen van 437 is vastgelegd in het bestemmingsplan. De nadere onderverdeling zoals hierboven opgesomd echter niet; er is dus nog (beperkte) schuifruimte tussen de verschillende woningcategorieën en -typologieën. Daarnaast wordt een woonzorgvoorziening voor senioren met geheugenproblematiek en/of een verpleeghuis gerealiseerd. Het beoogde programma voor dit gebouw bestaat uit: Particuliere woonzorgvoorziening voor senioren met geheugenproblematiek (PG). De bewoners hebben een zorgindicatie van ZZP4 en hoger; Een verpleeghuis met maximaal 38 studio's van ongeveer 35m² gebruiksoppervlak; onzelfstandige woonruimte met eigen badkamer; Ondersteunende functies voor het

Openbare ruimte (Afbeelding 3.8)	verpleegtehuis zoals gezamenlijke woonkamer(s), dinerzaal en bibliotheek; Mogelijk ondersteunende functies voor het verpleegtehuis zoals behandelruimtes ten behoeve van fysio- podo- en ergotherapie. Deze voorzieningen zullen ook voor derden toegankelijk zijn, niet enkel voor de bewoners van het verpleeghuis. De woonzorgvoorziening is alleen toegestaan indien 90 tot 120 m² voorzieningen met een publieksgericht karakter worden gerealiseerd. Gedacht kan worden aan maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige horeca of detailhandel. Openbare ruimte (Afbeelding 3.7) (Toevoeging) Het bestaande hotel aan de zuidoostzijde van het plangebied is tevens via deze interne ontsluitingsweg bereikbaar. (Toevoeging) Het bestaande fietspad zal ruim vóór en ná de tunnel worden verlaagd en verbreed, zodat de secundaire ontsluitingsroute voor de hulpdiensten bruikbaar wordt. De hoogte van het fietspad blijft daarbij boven het waterpeil in de naastgelegen watergangen. Bij het verlaagde deel van het fietspad buiten de tunnel zullen voorzieningen worden aangebracht om vallend of toestromend hemelwater op te vangen en af te voeren, zodat geen water de tunnel in stroomt. Hierbij kan worden gedacht aan goten of kolken in of naast het fietspad die het water via een ondergrondse leiding naar de dichtstbijzijnde watergang transporteren. Daarnaast zal de inrichting van het fietspad worden aangepast aan de eisen die hulpdiensten stellen aan secundaire ontsluitingsroutes.
Hoofdstuk 4 Onderzoek 4.2.2 onderzoek en conclusie De ontwikkeling van het voormalige sportpark 'Vijfsluizen' tot een woongebied, heeft betrekking op de realisatie van 437 woningen en 350 m²	Hoofdstuk 4 Onderzoek (Verwijderd) Zoals in hoofdstuk 3 Gebiedsvisie al is vermeld, zijn 8 woningen en 400 m² b.v.o. qua milieueffecten uitwisselbaar. Daarom wordt daaromtrent in dit hoofdstuk geen onderscheid gemaakt en wordt uitgegaan van 437 woningen en een woonzorgvoorziening in combinatie met voorzieningen met een publieksgericht karakter en 350 m² b.v.o. voorzieningen. Voor het toepassen van de genoemde uitwisselbaarheid is een omgevingsvergunning benodigd. Hiervoor is in artikel 7.5 van de regels een afwijking op de gebruiksregels opgenomen. 4.2.2 onderzoek en conclusie De ontwikkeling van het voormalige sportpark 'Vijfsluizen' tot een woongebied, heeft betrekking op de realisatie van 437 woningen

kleinschalige voorzieningen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D.11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig. 4.4.2 onderzoek 4.4.3 conclusies <i>Te realiseren geluidbeperkende maatregelen binnen 'Park Vijfsluizen'</i> Een geluidsscherm/geluidswal langs de rijksweg A4 met een lengte van ca. 500 meter en een hoogte van 10,0 meter, ten opzichte van de kantverharding van de rijksweg A4. Aan de zijde van het Bastion Hotel is daarnaast, aansluitend, nog voorzien in een 15 meter lang en 3 meter hoog geluidsscherm langs de ontsluitingsweg naar het Bastion Hotel; Hogere waarden Gezien de ligging van 'Park Vijfsluizen' in de zone van meerdere geluidsbronnen is er een noodzaak is tot het vaststellen van veel hogere waarden. Om te voorkomen dat het aantal hogere waarden bij de uitwerking onvoldoende blijkt te zijn wordt voorgesteld hierin de nodige flexibiliteit in woningaantallen en vast te stellen waarde in te bouwen. Voorgesteld wordt om voor de volgende woningaantallen en geluidsbronnen een hogere waarde vast te stellen: • Rijkswegen: 57 woningen 51 dB, 277 woningen 53 dB • Mr. L.A. Kesperweg/Westlandseweg: 18 woningen 50 dB, 9 woningen 55 dB • Schiedamsedijk/Vlaardingerdijk: 9 woningen 49 dB, • Spoorweg (metrolijn Hoekse Lijn): 31 woningen 56 dB, 12 woningen 57 dB, 4 woningen 58 dB, 4 woningen 59 dB, 2 woningen 60 dB, 2 woningen 61 dB, 4 woningen 63 dB • IT Vulcaanhaven-Koningin	en een woonzorgvoorziening in combinatie met voorzieningen met een publieksgericht karakter. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D.11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig. 4.4.2 onderzoek (Toevoeging en aanvullend onderzoek verricht naar aanleiding van zienswijzen Bastion-hotel) Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen is het akoestisch onderzoek aangevuld. Deze aanvullingen zijn in een aparte notitie beschreven, die als Bijlage 10 is opgenomen. 4.4.3 conclusies <i>Te realiseren geluidbeperkende maatregelen binnen 'Park Vijfsluizen'</i> Een geluidsscherm/geluidswal langs de rijksweg A4 met een lengte van circa 500 meter en een hoogte van 10,0 meter, ten opzichte van de kantverharding van de rijksweg A4. Aan de zijde van het Bastion-hotel is daarnaast, aansluitend, nog voorzien in een 23 meter lang en 6 meter hoog geluidsscherm langs de ontsluitingsweg naar het Bastion-hotel; (Toevoeging) Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de twee meest oostelijke herenhuizen komen te vervallen. Om het akoestische gat te dichten, worden hier garageboxen met daar bovenop een scherm (van in totaal 16 m hoog) gerealiseerd; Hogere waarden Gezien de ligging van 'Park Vijfsluizen' in de zone van meerdere geluidsbronnen is er een noodzaak is tot het vaststellen van veel hogere waarden. Om te voorkomen dat het aantal hogere waarden bij de uitwerking onvoldoende blijkt te zijn is hierin de nodige flexibiliteit in woningaantallen en vast te stellen waarde ingebouwd. Voor de volgende woningaantallen en geluidsbronnen wordt een hogere waarde vastgesteld: - Rijkswegen: 57 woningen 51 dB, 269 woningen + 1 zorginstelling 53 dB - Mr. L.A. Kesperweg/Westlandseweg: 18 woningen 50 dB, 9 woningen 55 dB - Schiedamsedijk/Vlaardingerdijk: 9 woningen 49 dB, - Spoorweg (metrolijn Hoekse Lijn): 31 woningen 56 dB, 12 woningen 57 dB, 4 woningen 58 dB, 4 woningen 59 dB, 2 woningen 60 dB, 2 woningen 61 dB, 4 woningen 63 dB - IT Vulcaanhaven-Koningin Wilhelminahaven-Vettenoord: 240
---	--

Wilhelminahaven-Vettenoord: 248 woningen 55 dB(A) • IT Schiedam-Zuid: 153 woningen 52 dB(A) • IT Botlek-Pernis: 37 woningen 52 dB(A), 91 woningen 53 dB(A). Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden is opgenomen als Bijlage 8. 4.5.2 onderzoek 4.5.3 Conclusie 4.6.2 onderzoek Niet-woonvoorzieningen in Park Vijfsluizen. Maximaal 350 tot 750 m² commerciële voorzieningen toegestaan, waaronder horeca (met een uitstraling naar aard en omvang gelijk te stellen aan maximaal categorie 1 van Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten). Bastion-hotel Een afstand van 12 meter.	woningen + 1 zorginstelling 55 dB(A) - IT Schiedam-Zuid: 149 woningen + 1 zorginstelling 52 dB(A) - IT Botlek-Pernis: 37 woningen 52 dB(A), 91 woningen 53 dB(A). Het definitieve hogere grenswaardenbesluit is opgenomen als Bijlage 11. 4.5.2 onderzoek (Toevoeging) Daarnaast wordt met de vaststelling van het bestemmingsplan een woonzorgvoorziening in combinatie met voorzieningen met een publieksgericht karakter mogelijk gemaakt. In tegenstelling tot normale woningen zijn zorgwoningen een gevoelige bestemming voor wat betreft luchtkwaliteit. Om die reden heeft DGMR in maart 2021 het plan opnieuw getoetst (Bijlage 13). Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling, inclusief de woonzorgvoorziening, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Bovendien liggen ter plaatse van het zorggebouw en ook langs de nabij gelegen snelweg en stadsweg de concentraties NO₂ en PM₁₀ ver onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Daarmee is geen sprake van een dreigende overschrijding. 4.5.3 Conclusie (Toevoeging) Daarnaast liggen binnen het plangebied de concentraties NO₂ en PM₁₀ ver onder de grenswaarden van 40 µg/m³. 4.6.2 onderzoek Woonzorgvoorziening in Park Vijfsluizen. Een kleinschalige woonzorgvoorziening in combinatie met 90 tot 120 m² voorzieningen met een publieksgericht karakter. Gedacht kan worden aan maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige horeca of detailhandel. Bastion-hotel Ruim 20 meter. (Verwijderd) “Op het dak ... worden gebracht”. (Toevoeging) Evenwel is nader ingezoomd op het hotel. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' is onderzocht of het hotel na realisering van de woningen niet wordt gehinderd in de bedrijfsvoering en of het hotel aan de in artikel 2.19a van het Activiteitenbesluit milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) gestelde normen kan voldoen. Naar aanleiding van de zienswijze is dit, aan de hand van de door het hotel aangeleverde brongegevens, door het DGMR nader onderzocht. Dit onderzoek is als Bijlage 16 opgenomen.
---	---

	(Toevoeging) “De aanvraag voor de exploitatievergunning ... een goede ruimtelijke ordening”.
4.6.2 Onderzoek	4.6.2 Onderzoek
	Maatwerk (onderaan pagina 53 e.v.)
	(Toevoeging naar aanleiding van zienswijze Bastion-hotel) “Door deze maatregelen ... dagelijks zal voordoen”.
4.6.3 conclusie	4.6.3 conclusie
	(Toevoeging) In het maatwerkbesluit, dat na vaststelling van het bestemmingsplan in overleg met het Bastion-hotel zal worden genomen, zullen de bestaande rechten van Bastion zoveel mogelijk worden gerespecteerd en geborgd.
4.8.2 onderzoek	4.8.2 onderzoek
Advies natuur inclusieve herinrichting	Advies natuur inclusieve herinrichting
	(Verwijderd) Voordat de ingreep plaatsvindt moet een ontheffing Wet natuurbescherming worden aangevraagd. De aanvraag is reeds ingediend.
4.9 Water	4.9 Water
4.9.1 Kader en onderzoek	4.9.1 Kader en onderzoek
	(Toevoeging) De verbreding van de ontsluitingsweg zal geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding. In de regels van het bestemmingsplan is, in artikel 13.11, een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor voldoende waterberging, geregeld over het totale plangebied. Het direct bestemmen van de ontsluitingsweg zal derhalve geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding.
4.10.1 Archeologie, 4.10.1.2 onderzoek	4.10.1 Archeologie, 4.10.1.2 onderzoek
	(Toevoeging) “In 2021 is ...320 cm onder NAP”.
Vertaling in bestemmingsplan	Vertaling in bestemmingsplan
	(Toevoeging) “Op basis van ... vorige vastgestelde bestemmingsplan”.
4.10.1.3 conclusies en aanbevelingen	4.10.1.3 conclusies en aanbevelingen
	(Verwijderd) “Het is de ... gebied worden verwijderd”.
	(Toevoeging) Het veldwerk van ... archeologische waarden verstoren”.

4.11 Mobiliteit 4.11.2 onderzoek, Verkeersveiligheid woonstraat langs de herenhuizen Parkeren “Op basis van ... kan worden voldaan”. 4.12.4 bezonning 4.12.5 Lichthinder	4.11 Mobiliteit (Herschreven naar aanleiding van de zienswijze van Bastion-hotel, Fietzersbond Vlaardingen en naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen). 4.11.2 onderzoek, Verkeersveiligheid woonstraat langs de herenhuizen (Toevoeging) “In aanvulling op ... bescherming helpen voorkomen”. Parkeren (Herschreven) “In het plangebied ... onder het gebouw”. Onderzoek januari 2021 (Toegevoegd) “Naderhand is door DTV ... kan goed afgewikkeld worden”. 4.12.4 bezonning (Herschreven en aanvullend onderzoek verricht naar aanleiding van zienswijzen Bastion-hotel. De bezonningsstudies zijn gevoegd in bijlagen 31 en 32 bij de Toelichting) “Voor het plangebied ... rond het plangebied”. 4.12.5 Lichthinder (Herschreven en aanvullend onderzoek verricht naar aanleiding van zienswijzen Bastion-hotel. Het lichthinderonderzoek is gevoegd als bijlage 33 bij de Toelichting) “In het kader ... ook geen belemmering”.
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 5.2 Methodiek en ontwikkelingsstrategie Peil Oostzijde Ontsluiting 5.3 Opzet regels	Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 5.2 Methodiek en ontwikkelingsstrategie Peil Oost- en zuidzijde. Ontsluiting (Verwijderd) Om de toegang naar het bestaande Bastion-hotel te waarborgen is voor de duidelijkheid - hoewel dit juridisch geen meerwaarde heeft - daar de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen. (Toevoeging) naar aanleiding van zienswijze Bastion-hotel) “Uitzondering hierop vormt ... woonwijk Park Vijfsluizen”. 5.3 Opzet regels (Toevoeging naar aanleiding van zienswijze Bastion-hotel) Artikel 6 Verkeer-1: Deze specifieke verkeersbestemming is toegekend aan de ontsluitingsweg vanaf de Meester L.A. Kesperweg tot aan het Bastion hotel. Hierdoor wordt vastgelegd dat het hotel in ieder geval bereikbaar is, ongeacht de verdere invulling van het plangebied. Binnen deze bestemming dient ten minste een ontsluitingsweg van minimaal 6

Hoofdstuk 7 Overleg en terinzagelegging 7.1 Overleg 7.3 Ontwerpfase Na het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Van de eventueel te ontvangen zienswijzen wordt te zijner tijd in deze paragraaf verslag gedaan.	meter breed te worden aangelegd, behalve als een kleinere maat naar oordeel van burgemeester & wethouders verkeerskundig toereikend is. (Toevoeging bij Artikel 7, ambtshalve wijziging) Artikel 7 Woongebied: Op de locatie van het voormalige Shellgebouw zijn de aanduidingen 'zorg' en 'gemengd' opgenomen. Binnen de aanduiding 'zorg' is een woonzorgvoorziening toegestaan. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat de woonzorgvoorziening alleen in gebruik mag zijn indien ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' 90 tot 120 m² voorzieningen met een publieksgericht karakter worden gerealiseerd. (Toevoeging naar aanleiding van zienswijze Evides) Artikel 8 Leiding - Water (dubbelbestemming) In het plangebied is een ondergrondse drinkwatertransportleiding gelegen. Deze leiding is met een zone aan weerszijden van de aanduiding 'hartlijn leiding - water' aangegeven en bestemd met een dubbelbestemming 'Leiding - Water'. Het bestemmingsplan gebruikt ter bescherming van deze leiding een aanlegvergunningstelsel. In de regels is aangegeven welke werkzaamheden verboden zijn. Ook is aangegeven voor welke werkzaamheden een vergunning verleend kan worden na een positief advies van de leidingbeheerder. (Gewijzigd) naar aanleiding van archeologische vondst / ambtshalve wijziging) Artikel 9 Waarde - Archeologie 1, Artikel 10 Waarde - Archeologie 3 en Artikel 11 Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemmingen) "Het gebied is ...waarden te beschermen". Hoofdstuk 7 Overleg en terinzagelegging 7.1 Overleg (Toevoeging) "Naast de wettelijke ... in de planvorming". 7.3 Ontwerpfase (Herschreven) "Na het vooroverleg ... ambtshalve aanpassingen doorgevoerd".
---	--

BESTEMMINGSPLAN "Park Vijfsluizen" STAAT VAN WIJZIGINGEN
Juni 2021

Onderzoeken bij de Toelichting	Onderzoeken bij de Toelichting Naar aanleiding van onderdelen van de zienswijze van Bastion-hotel en van de ambtshalve wijziging zijn de volgende onderzoeken toegevoegd / aangevuld bij de Toelichting: - Bijlage 10: 'Aanvulling akoestisch onderzoek Park Vijfsluizen', 12 mei 2021, Kuiper Compagnons. - Bijlage 13: 'Onderbouwing Luchtkwaliteit gevoelige bestemming zorggebouw Vijfsluizen', 31 maart 2021, DGMR. - Bijlage 14: 'QuickScan bedrijven en Milieuzonering, Park Vijfsluizen te Vlaardingen, 29 april 2021, Kuiper Compagnons. - Bijlage 16: Analyse Bastion Hotel Park Vijfsluizen, vervallen 2 herenhuizen, 20 mei 2021, DGMR. - Bijlagen 30 en 31: 'Bezonningsstudie Vijfsluizen-Vlaardingen' en 'Bezonningsstudie Bastion Hotel - Vlaardingen, 1 april 2021, Klunder Architecten. - Bijlage 32: 'Lichtonderzoek t.b.v. locatie Park Vijfsluizen te Vlaardingen in opdracht van Kuiper Compagnons, 23 april 2021, Lichtidee.
--	--

B. Regels

Ontwerpbestemmingsplan Hoofdstuk 1 Inleidende regels Artikel 1 Begrippen 1.1 plan: het bestemmingsplan "Park Vijfsluizen" met identificatienummer NL.IMRO.0622.0287bpVijf2019-0020 van de gemeente Vlaardingen;	Vast te stellen bestemmingsplan Artikel 1 Inleidende regels Artikel 1 Begrippen 1.1 plan: (Gewijzigd) het bestemmingsplan "Park Vijfsluizen" met identificatienummer NL.IMRO.0622.0287bpVijf2019-0030 van de gemeente Vlaardingen; 1.65 voorzieningen met een publieksgericht karakter (Toevoeging, ambtshalve wijziging) voorzieningen die in overwegende mate overdag geopend zijn en in meer of mindere mate consumenten, bezoekers of anderszins geïnteresseerden, fysiek aantrekken en ontvangen, en waarbij in beginsel een ieder welkom is, al dan niet door eerst een persoonlijke afspraak te maken.
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels Artikel 3 Groen	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels Artikel 3 Groen (Verwijderd) 3.1 bestemmingsomschrijving, onder f: ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' in ieder geval een ontsluitingsweg. (Toevoeging) 3.2.2. andere bouwwerken, onder a: er mogen andere bouwwerken worden

Artikel 4 Horeca - Hotel 4.2 Bouwregels 4.2.1 Gebouwen a. Gebouwen zijn slechts toegestaan binnen een bouwvlak; b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'; c. Onder gebouwen is ondergronds bouwen toegestaan, waarbij de ondergrondse bouwdiepte niet meer mag bedragen dan 3 meter ten opzichte van het maaiveld. 4.2.2 Andere bouwwerken a. Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd; b. De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan: 1. 12 meter ten opzichte van het maaiveld voor licht-, reclame- en vlaggenmasten; 2. de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw voor een overkapping; 3. 1,60 meter ten opzichte van het maaiveld voor terrein- en terrasafscheidings en/of windschermen; 4. 2 meter ten opzichte van het maaiveld voor het overige. Artikel 5 Verkeer 5.2 bouwregels, 5.2.2. andere gebouwen, onder a. Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd	gebouwd, met een oppervlakte van ten hoogste 25 m² per bouwwerk. Artikel 4 Horeca - Hotel 4.2 Bouwregels (Toevoeging) 4.2.1 Gebouwen en overkappingen a. Gebouwen en overkappingen zijn slechts toegestaan binnen een bouwvlak; b. De bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'; c. Onder gebouwen is ondergronds bouwen toegestaan, waarbij de ondergrondse bouwdiepte niet meer mag bedragen dan 3 meter ten opzichte van het maaiveld; 4.2.2 Andere bouwwerken (exclusief overkappingen) a. Er mogen andere bouwwerken (exclusief overkappingen) worden gebouwd, met een oppervlakte van ten hoogste 25 m² per bouwwerk; b. De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan: 1. 12 meter ten opzichte van het maaiveld voor licht-, reclame- en vlaggenmasten; 2. de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw voor een overkapping; 3. 1,60 meter ten opzichte van het maaiveld voor terrein- en terrasafscheidings en/of windschermen; 4. 2 meter ten opzichte van het maaiveld voor het overige. Artikel 5 Verkeer 5.2 bouwregels, 5.2.2. andere gebouwen, onder a. (Toevoeging) met een oppervlakte van ten hoogste 25 m² per bouwwerk; Artikel 6 Verkeer – 1 (Toevoeging. naar aanleiding van zienswijze Bastion-hotel)
--	---

Artikel 6 Woongebied 6.1 Bestemmingsomschrijving	6.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. een ontsluitingsweg; - al dan niet in combinatie met: b. nutsvoorzieningen; c. groenvoorzieningen; d. straatmeubilair; e. kunstwerken. 6.2 Bouwregels 6.2.1 Gebouwen a. Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, met een oppervlakte van ten hoogste 12 m2 per gebouw; b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter. 6.2.2 Andere bouwwerken a. Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, met een oppervlakte van ten hoogste 25 m2 per bouwwerk; b. De bouwhoogte van licht-, reclame- en vlaggenmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 12 meter. c. De bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter. 6.3 Specifieke gebruiksregels (Toevoeging naar aanleiding van de zienswijze van Bastion-hotel) De rijba(a)n(en) van de ontsluitingsweg zoals bedoeld in lid 6.1 sub a dient een minimale breedte te hebben van 6 m, of een kleinere breedte indien aangetoond wordt dat dit voldoende is om een verkeersveilige afhandeling van verkeer mogelijk te maken, passend bij het gebruik van de aan deze ontsluitingsweg grenzende mogelijkheden voor gebruik. Artikel 7 Woongebied 7.1 Bestemmingsomschrijving (Toevoeging , ambtshalve wijziging) c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens voorzieningen met een publieksgericht karakter in de vorm van maatschappelijke voorzieningen, horeca (tot maximaal categorie 1 van Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten) en/of detailhandel; uitsluitend op de begane grond; bij een horecavoorziening zijn, direct aansluitend aan het aanduidingsvlak, tevens bijbehorende horecaterrassen toegestaan;
--	---

6.2.2 Andere bouwwerken (exclusief overkappingen) a. Er mogen andere bouwwerken (exclusief overkappingen) worden gebouwd; b. De bouwhoogte van terreinafscheidingen en/of windschermen mag niet meer bedragen dan 2 meter; c. De bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 meter. 6.4.3 Richtafstanden 6.5 Afwijken van de gebruiksregels	d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorg' tevens een woonzorgvoorziening met maximaal 38 onzelfstandige woonruimtes; met bijbehorende (gezamenlijke) voorzieningen en al dan niet met ondersteunende zorgfuncties die ook voor niet-bewoners toegankelijk zijn, zoals fysiotherapie, podotherapie, ergotherapie e.d.; 7.2.2 Andere bouwwerken (exclusief overkappingen) (Toevoeging. naar aanleiding van zienswijze Bastion-hotel) a. Er mogen andere bouwwerken (exclusief overkappingen) worden gebouwd, met een oppervlakte van ten hoogste 25 m² per bouwwerk; b. De bouwhoogte van terreinafscheidingen en/of windschermen mag niet meer bedragen dan 2 meter; c. De bouwhoogte van geluidafschermende voorzieningen bedraagt maximaal zoals aangegeven en geregeld ter plaatse van de aanduiding 'hoogte massa geluidberekening' of 'overige zone - volgordelijkheid geluid geluidwal A4' of 'overige zone - volgordelijkheid geluid herenhuizen Kesperweg' of 'overige zone - volgordelijkheid geluid geluidsscherm Kesperweg'; indien geen van deze aanduidingen is opgenomen, bedraagt de hoogte van geluidafschermende voorzieningen maximaal 4 m; d. De bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 meter. 7.4.3 Richtafstanden (Verwijderd) Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor de functies, zoals bedoeld in lid 7.1 onder c, als niet wordt voldaan aan de richtafstanden die op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', uitgave 2009, gelden voor de betreffende functie / activiteit ten aanzien van woningen, uitgaande van het gebiedstype 'gemengd gebied'. 7.5 Afwijken van de gebruiksregels (Verwijderd) Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 onder c, en een groter oppervlak aan de genoemde functies toestaan, tot een maximum van 750 m² b.v.o. waarvan maximaal 150 m² horeca, met dien verstande dat: a. in dat geval, van het maximum aantal wooneenheden binnen de bestemming, zoals
---	--

	bedoeld in lid 7.2.1 onder a, 8 woningen minder zijn toegestaan; b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de afwijking verkeerskundig (o.a. parkeren) en stedenbouwkundig en landschappelijk op acceptabele manier wordt opgelost; dit houdt onder meer in dat de afwijking niet mag leiden tot een onacceptabele verhoging van het aantal parkeerplaatsen in het openbaar toegankelijk gebied. Artikel 8 Leiding – Water (Toevoeging. naar aanleiding van zienswijze Evides) 8.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding. 8.2 Bouwregels <i>8.2.1 Primair</i> Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 3 m. <i>8.2.2 Secundair</i> Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen geen bouwwerken worden gebouwd. 8.3 Afwijken van de bouwregels Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarde dat: a. de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten; b. alvorens omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding. 8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden <i>8.4.1 Verbod</i> Het is verboden ten behoeve van het leidingbelang ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 8.1 volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders:
--	---

Archeologie Artikel 7 Waarde Archeologie 1 7.2 Bouwregels c. De bouw van een bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een diepte onder maaiveld van ten hoogste 50 cm is toegestaan, voor zover dit ook is toegestaan in de andere daar voorkomende bestemming. d. De bouw van bouwwerken waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 50 cm ten opzichte van het maaiveld, is toegestaan, voor zover dit ook is toegestaan in de andere daar voorkomende bestemming. 7.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden: a. waarvan de ondergrondse diepte niet meer bedraagt dan 50 cm ten opzichte van het maaiveld;	a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting; b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen; c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden; d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen. 8.4.2 Uitzonderingen Het bepaalde in lid 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die: a. worden uitgevoerd in het kader van het onderhoud en beheer van de leiding; b. van geringe omvang zijn of gericht op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de leiding; c. niet van ingrijpende betekenis zijn. 8.4.3 Toelaatbaarheid Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wordt uitsluitend verleend indien gebleken is dat door de werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding. 8.4.4 Advies Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder Archeologie (Redactionele wijziging en vervallen van Waarde Archeologie 2 en 4 naar aanleiding van vondst(en) en opgravingen in het plangebied). Artikel 9 Waarde Archeologie 1 9.2 Bouwregels c. De bouw van een bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een diepte onder NAP van ten hoogste 320 cm is toegestaan, voor zover dit ook is toegestaan in de andere daar voorkomende bestemming. d. De bouw van bouwwerken waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 320 cm onder NAP, is toegestaan, voor zover dit ook is toegestaan in de andere daar voorkomende bestemming. 9.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden: a. waarvan de ondergrondse diepte niet dieper gaat dan 320 cm onder NAP;
--	---

Artikel 8 Waarde Archeologie 2 Artikel 9 Waarde Archeologie 3 Artikel 10 Waarde Archeologie 4 Artikel 11 Waarde Archeologie 5 Hoofdstuk 3 Algemene Regels	Waarde Archeologie 2 (vervallen) Artikel 10 Waarde Archeologie 3 Waarde Archeologie 4 (vervallen) Artikel 7 Waarde Archeologie 5 Hoofdstuk 3 Algemene Regels Artikel 13.2 Voorwaardelijke verplichting Akoestiek (Toevoeging onder a, onder 1) (of bebouwing die nodig is voor afscherming van geluid blijkens het akoestisch onderzoek), (Toevoeging onder a, onder 5) de geluidafschermende voorziening wordt gerealiseerd ter plaatse van de zuidelijke bordeauxrode lijn in Bijlage 3; met minimaal de daarbij behorende bouwhoogtes, waarbij in afwijking van het bepaalde in lid 1.54 de in die bijlage weergegeven maaiveldhoogten als plaatselijk peil gelden. De situering van de geluidafschermende voorziening op een andere locatie binnen de aanduiding en met een andere bouwhoogte dan zoals aangegeven, is ook toegestaan ingeval uit akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidafschermende effect minimaal gelijk is aan het effect van de voorziening conform Bijlage 3; 13.4 Voorwaardelijke verplichting woonzorgvoorziening (Toevoeging, ambtshalve wijziging): Het gebruik van gronden of bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorg' is slechts toegestaan in combinatie met het gebruik van gronden of bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' voor de functies zoals bedoeld in 7.1 sub c, met een oppervlakte van 90 tot 120 m² b.v.o. 13.5 Voorwaardelijke verplichting woonzorgvoorziening (omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel het wijzigen van het gebruik) (Toevoeging, ambtshalve wijziging): a. Een omgevingsvergunning voor de bouw van en/of het wijzigen van het gebruik naar een woonzorgvoorziening, zoals bedoeld in artikel 7.1 sub d, wordt alleen verleend indien voldaan wordt aan de richtafstand van 10 meter zoals bedoeld in de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' 2009.
---	---

	b. In afwijking van het bepaalde onder a, wordt een omgevingsvergunning voor de bouw van en/of het wijzigen van het gebruik naar een woonzorgvoorziening, zoals bedoeld in artikel 7.1 sub d, ook verleend als niet wordt voldaan aan de richtafstand zoals bedoeld onder a, indien uit nader akoestisch onderzoek (al dan niet na het treffen van maatregelen) blijkt dat wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nabijgelegen woningen. 13.6 Voorwaardelijke verplichting wonen (Toevoeging, ambtshalve wijziging): a. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning wordt alleen verleend indien voldaan wordt aan de richtafstand van 10 meter zoals bedoeld in de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' 2009 tussen de betreffende woning en de woonzorgvoorziening, zoals bedoeld in artikel 7.1 sub d; b. In afwijking van het bepaalde onder a, wordt een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning ook verleend als niet wordt voldaan aan de richtafstand zoals bedoeld onder a, indien uit nader akoestisch onderzoek (al dan niet na het treffen van maatregelen) blijkt dat wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de betreffende woning. 13.7 Voorwaardelijke verplichting horeca (Toevoeging, ambtshalve wijziging): Een omgevingsvergunning voor horeca, zoals bedoeld in lid 7.1 sub c, wordt alleen verleend indien: a. de horeca alleen in de dag- en avondperiode geopend is (07.00 - 23.00u); en b. een eventueel horecaterras uitsluitend onverwarmd en onoverdekt is; en c. installaties dusdanig worden gebouwd of geplaatst dat zij, naar redelijkheid, zo min mogelijk overlast opleveren voor omliggende woningen.
--	---

C. Verbeelding

Ontwerpbestemmingsplan	Vast te stellen bestemmingsplan
IMRO-Codering NL.IMRO.0622.0287bpVijf2019-0020 Ontsluiting Bastion-Hotel Opgenomen met een aanduiding 'ontsluiting' binnen de verschillende bestemmingen.	IMRO-Codering (Aangepast)NL.IMRO.0622.0287bpVijf2019-0030 Ontsluiting Bastion-Hotel (Aangepast) Naar aanleiding van de zienswijze van het Bastion-hotel is de ontsluiting van het

Bouwvlak hotel Aanduiding 'overige zone – massa geluidberekening' en de bijbehorende aanduiding 'hoogte massa geluidberekening' Vitale drinkwatertransportleiding, die een belangrijke functie heeft in de drinkwatervoorziening van een aanzienlijke regio (Voormalig Shell) hoofdgebouw	hotel opgenomen met een nieuwe bestemming "Verkeer – 1" op de Verbeelding. Bouwvlak hotel (Aangepast) Naar aanleiding van de zienswijze van het Bastion-hotel is het bouwvlak van het hotel vergroot tot de omvang van het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan. De bestemming 'Horeca-Hotel' is, tevens naar aanleiding van de zienswijze, parallel gemaakt met de kadastrale eigendomsgrens van het hotel. Aanduiding 'overige zone – massa geluidberekening' en de bijbehorende aanduiding 'hoogte massa geluidberekening' (Aangepast) De massa van de twee meest oostelijke herenhuizen is vervangen door een lagere massa (voor garageboxen) met een geluidsscherm erop. Dit is verwerkt door een aanpassing van de aanduidingen 'overige zone – massa geluidberekening' en de bijbehorende aanduiding 'hoogte massa geluidberekening' Vitale drinkwatertransportleiding, die een belangrijke functie heeft in de drinkwatervoorziening van een aanzienlijke regio (Toevoeging) Naar aanleiding van een zienswijze van Evides is de dubbelbestemming "Leiding – Water" opgenomen. (Voormalig Shell) hoofdgebouw Een ambtshalve wijziging heeft geleid tot de toevoeging binnen de bestemming 'Woongebied' van de aanduidingen 'gemengd' en 'zorg'. Ter plaatse van delen van het hoofdgebouw is de bouwhoogte aangepast naar de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte voor het gebouw.