GEMEENTE VLAARDINGEN

Nota van zienswijzen omgevings-vergunning Soendalaan 30



Team Ruimte en Milieu

25 augustus 2026

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding.....2
Hoofstuk 2 Zienswijzen en reactie gemeente.....3
Hoofdstuk 3 Conclusie.....7

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Vanaf 1 april 2026 tot en met 12 mei 2026 heeft het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van de locatie Soendalaan 30 in Vlaardingen (met kenmerk OVX-8986/CLO 813453) ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.

Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn er twee zienswijzen binnengekomen, een mondelinge en een schriftelijke zienswijze. Beide zienswijzen zijn ontvankelijk en zijn in hoofdstuk 2 anoniem samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. Er zijn een aantal gelijkluidende punten naar voren gebracht. Waar dit het geval is, wordt dit als zodanig vermeld.

HOOFSTUK 2 ZIENSWIJZEN EN REACTIE GEMEENTE

a. Zorgen over schade als gevolg van trillingen tijdens de bouw (zienswijze 1 en 2)

Zoals uit de participatie blijkt hebben omwonenden herhaaldelijk gewaarschuwd dat veel huizen in de omgeving niet onderheid zijn en vrezen zij voor scheuren door hei- en sloopwerkzaamheden met bijbehorende schade. Het verzoek is om voorafgaand aan de definitieve vergunningverlening een onafhankelijk trillingsonderzoek en een nulmeting van de omliggende woningen uit te voeren. Verder wordt verzocht om in de vergunning de eis top te nemen dat er uitsluitend gebruik wordt gemaakt van trillingsarme funderingstechnieken, zoals boorpalen. Het huidige voorschrift om pas drie weken voor de bouw een veiligheidsplan in te dienen, biedt onvoldoende garanties en is in strijd met de zorgplicht om gevaar voor de omgeving te voorkomen.

Reactie gemeente

De gemeente is op de hoogte van de zorgen die er op dit vlak spelen. De gemeente Vlaardingen voert steekproefsgewijs controles uit om te kijken of de werkzaamheden volgens de omgevingsvergunning worden uitgevoerd en of daarbij voldoende veiligheidsmaatregelen zijn genomen voor de weg, de omgeving en de gebruikers daarvan. Deze controles nemen echter niet de verantwoordelijkheid over van de opdrachtgever of uitvoerder: zij blijven altijd zelf verantwoordelijk voor een veilige en zorgvuldige uitvoering van het werk.

De gemeente kan nooit volledig garanderen dat er tijdens de werkzaamheden geen schade aan omliggende percelen ontstaat. Mocht er toch schade optreden, dan moet de bouwer of vergunninghouder daarvoor aansprakelijk worden gesteld.

Om eventuele schade goed te kunnen aantonen, is het verstandig om vóór de start van de werkzaamheden een onafhankelijke vooropname van de omliggende percelen te laten uitvoeren. In het nog in te dienen vereiste sloop- en bouwveiligheidsplan, dat als voorschrift in het besluit zal worden opgenomen, zullen wij hierop aandringen.

b. Onjuiste weergave participatie (zienswijze 1)

In het verslag wordt gesuggereerd dat omwonenden positief zijn over de verwerking van hun feedback. Indiener van de zienswijze stelt dat dit niet het geval is.

Reactie gemeente

Het participatieverslag is opgesteld door de aanvrager van de vergunning. De gemeente Vlaardingen heeft hier kennis van genomen, met hierbij de notie– gelezen dit onderdeel van de zienswijze- dat reclamant zich niet herkent in het verslag van de participatie.

c. Privacy, inkijk, bouwhoogte en schaduwwerking (zienswijze 1 en 2)

Het plan voorziet in een maximale bouwhoogte van 12,6 meter, terwijl het geldende bestemmingsplan slechts 7 meter toestaat. Deze overschrijding van ruim 5,5 meter, gecombineerd met de galerij en balkons buiten het bouwvlak, zorgt voor een onacceptabele inbreuk op de privacy. Er is zorg voor directe inkijk, zonlichtvermindering door de hoogte van het gebouw en de daaraan gerelateerde schaduwwerking.

Reactie gemeente

Aan de zijde van de Soendalaan heeft het nieuwe gebouw een bouwhoogte van circa 12,5 meter. In de stedenbouwkundige context vormt dit een logische, trapsgewijze toevoeging tussen de relatief lage bebouwing

aan de Soendalaan — bestaande uit overwegend twee bouwlagen met kap (circa 9 meter) — en de hogere bebouwing aan de overzijde van de Borneostraat (circa 15 meter).

Daarnaast zijn de woningen aan de Boeroestraat op voldoende afstand van het bouwplan gelegen. Hierdoor ontstaat eveneens een geleidelijke overgang in bouwhoogte: van de achterliggende woningen met twee bouwlagen en een kap naar de drie bouwlagen van het nieuwe gebouw aan de Borneostraat. Deze opbouw zorgt voor een logische en stedenbouwkundig verantwoorde overgang in schaal.

Hoewel de bouwhoogte de in het bestemmingsplan opgenomen maximale hoogte overschrijdt, sluit het bouwplan door de trapsgewijze opbouw qua maat en schaal op een evenwichtige wijze aan op de bestaande omgeving. Hierdoor wordt de hoogte en massa ruimtelijk aanvaardbaar geacht

Vanwege de overschrijding van de voorgeschreven bouwhoogte uit het bestemmingsplan is gekeken naar de gevolgen voor de bezonning bij de woningen op de aangrenzende percelen. Voor de beoordeling van bezonning en mogelijke schaduwwerking hanteert de gemeente de TNO-norm. Met deze norm wordt getoetst of verblijfsruimten gedurende het jaar voldoende bezonning ontvangen. Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat in de wintermaanden – met name februari en oktober – sprake kan zijn van een verminderde lichttoetreding op de achtergevels van de woningen aan de Boeroestraat.

Omdat deze vermindering zich uitsluitend voordoet in de winterperiode, waarin de bezonning van nature beperkt is, wordt dit effect ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Met betrekking tot het aspect privacy is ook beoordeeld of het plan ruimtelijk aanvaardbaar blijft. Daarbij is artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek als uitgangspunt genomen, waarin is bepaald dat eigenaren van naburige erven geen rechtstreekse inkijk mogen hebben op elkaars perceel binnen 2 meter van de perceelsgrens. Een deel van de galerijen bevindt zich binnen deze afstand tot het bouwwerkperceel. Om mogelijke privacy hinder te voorkomen, wordt het plan aangepast door het plaatsen van privacy schermen.

d. Parkeerdruk (zienswijze 1 en 2)

Het parkeerrapport van Mobycon stelt dat parkeren in beginsel op eigen terrein moet worden opgelost met een minimum van één parkeerplaats per woning. Het plan voorziet in 14 woningen maar slechts 11 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij de voorgenomen herinrichting van de openbare weg de feitelijke druk niet wegneemt. Het plan is hiermee in directe strijd met het gemeentelijke beleid. Bovendien is de parkeerstudie gebaseerd op verouderde data uit 2024; er wordt verzocht om een actuele meting omdat de parkeerdruk de afgelopen tijd aanzienlijk is toegenomen. Daarbij komt dat het garagebedrijf al tijden niet meer gebruikt wordt; salderen mag theoretisch toegestaan zijn, maar vormt in de praktijk geen realistische weergave meer van de huidige parkeersituatie.

Reactie gemeente

In het parkeerrapport van Mobycon is op basis van een parkeerbalans de parkeerbehoefte bepaald op 15 parkeerplaatsen (pagina 3). Zonder verrekening (saldering) is de parkeerbehoefte 14,6 parkeerplaats, naar boven afgerond 15 als parkeereis. Omdat saldering slechts 0,56 parkeerplaats oplevert op dit moment van de week in de parkeerbalans, blijft de parkeereis naar boven afgerond 15.

Indiener van deze zienswijze stelt dat salderen niet mogelijk is, omdat de garage al tijden niet meer gebruikt wordt. Op grond van artikel 4.1.4 van de Beleidsregel Parkeernormen Vlaardingen 2019 is salderen echter niet mogelijk als het een gebouw langer dan 5 jaar ongebruikt is gebleven (op het moment van indiening aanvraag om omgevingsvergunning). Dat is voor dit gebouw niet het geval.

In hoofdstuk 5 van de Beleidsregel Parkeernormen Vlaardingen 2019 staan de mogelijkheden beschreven voor het invullen van de parkeereis. Als deze niet op eigen terrein (5.1) kunnen worden gerealiseerd, kan worden gekeken naar de mogelijkheid particuliere voorzieningen daarvoor te benutten (5.2). Lukt ook dat niet, dan mag gebruik worden gemaakt van openbare parkeervoorzieningen op straat, mits daar voldoende ruimte voor is (5.3).

In dit geval worden in totaal 4 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de nieuwe woningen aan de Soendalaan worden 6 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd die voor de helft op eigen terrein en voor de andere helft in de openbaar ruimte liggen. Daardoor vervallen 3 langsparkeerplaatsen in de openbare ruimte, waardoor het nettoresultaat 3 extra parkeerplaatsen is. In de Borneostraat worden in de nieuwe situatie 8 parkeerplaatsen aangelegd, terwijl er nu 7 liggen. Het netto saldo is dan 1 extra parkeerplaats. Samen met de 11 inpandige parkeerplaatsen zijn dan 15 parkeerplaatsen beschikbaar, Daarmee wordt voldaan aan de parkeereis. In het gebied is de parkeerdruk inderdaad zeer hoog. Echter door de realisatie van 4 extra parkeerplaatsen die openbaar toegankelijk zijn, neemt de parkeerdruk niet toe ten gevolge van dit project.

e. Bodemkwaliteit en asbest (zienswijze 1 en 2)

In het ontwerpbesluit staat dat het ingediende bodemonderzoek nog niet voldoet aan de wettelijke eisen. Er is een matige verontreiniging met minerale olie gevonden en er is asbestverdacht materiaal aangetroffen. Het is onzorgvuldig om een vergunning te verlenen voordat de veiligheid en saneringsnoodzaak volledig vaststaan.

Reactie gemeente

Alvorens gestart mag worden met de bouwwerkzaamheden zal moeten worden aangetoond dat de bodem voldoende schoon is en voldoet aan de wettelijke eisen. Het nog benodigde aanvullend bodemonderzoek mag plaatsvinden nadat het bestaande gebouw gesloopt is. Dat onderzoek zal vervolgens moeten aantonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel zal de bodem gesaneerd moeten worden ten behoeve van het beoogde gebruik. De wetgeving biedt de mogelijkheid om positief te beschikken onder voorwaarde dat het besluit pas in werking treedt nadat is aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoet aan de wettelijk gestelde eisen.

f. Natuur- en soortenbescherming (zienswijze 2)

Hoe zit het met de stikstopdepositie, wordt daaraan voldaan? Hoe zit het met beschermde diersoorten in het nieuwe bouwplan, is daar rekening mee gehouden?

Reactie gemeente

Er is onderzoek uitgevoerd naar de strikstofdepositie als gevolg van de sloop en bouw. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van depositie op gevoelige gebieden. Er heeft een inventarisatie van beschermde soorten plaatsgevonden, die zijn niet aangetroffen. Er zijn vanuit het oogpunt van natuur en natuurbescherming geen beletsels om het plan te realiseren.

g. Netcongestie (zienswijze 2)

Het stroomnet van Vlaardingen is overbelast, heeft dat gevolgen voor dit plan?

Reactie gemeente

De verantwoordelijkheid voor het realiseren van een aansluiting op het elektriciteitsnet ligt bij de netbeheerder en de initiatiefnemer, niet bij het bevoegd gezag. De Omgevingswet kent geen weigeringsgrond die ziet op

netcongestie of de beschikbaarheid van transportcapaciteit. Het kan echter wel betekenen dat de realisatie van het project langer op zich laat wachten.

h. Planschade (zienswijze 2)

Reclamant verwacht planschade. Hoe kan deze geclaimd worden?

Reactie gemeente

Indien reclamant van mening is dat er schade is of wordt geleden als gevolg van het bouwplan, kan een verzoek tot planschadevergoeding (nadeelcompensatie) worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Vlaardingen.

Een verzoek tot nadeelcompensatie kan worden ingediend nadat het nieuwe besluit is vastgesteld en in werking is getreden.

i. Welstand (zienswijze 2)

Reclamant vindt het geen fraai gebouw.

Reactie gemeente

De gemeente gebruikt voor wat betreft de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken de criteria zoals neergelegd in de welstandsnota. Het plan is aan de hand deze criteria beoordeeld en door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit akkoord bevonden.

Het overnemen van dit advies door de gemeente behoeft in de regel geen nadere toelichting, tenzij er een deskundig tegenadvies is ingediend. Nu dat niet het geval is, zien wij daarom geen reden om af te wijken van het afgegeven advies.

j. Geluid- en stankoverlast parkeergarage (zienswijze 2)

Leidt de parkeergarage niet tot overlast in verband met geluid en met stank van afvoergassen van motoren?

Reactie gemeente

De parkeergarage is kleinschalig van omvang en biedt plaats aan 11 parkeerplaatsen. Hierdoor is het aantal verkeersbewegingen dat dagelijks plaatsvindt beperkt. Het geluid van in- en uitrijdende auto's is incidenteel van aard en vindt verspreid over de dag plaats. Dit type geluid wordt in de omgeving als normaal stedelijk geluid beschouwd. Daarnaast zal de massa van de bouwconstructie van het gebouw het geluid van de in- en uitrijdende voertuigen grotendeels dempen, waardoor geen sprake is van een noemenswaardige geluidbelasting richting de omliggende woningen.

Het bouwplan is getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarbij is aangetoond dat de stallingsruimte voldoet aan de gestelde eisen voor luchtverversing. Deze ventilatievoorzieningen zorgen ervoor dat uitlaatgassen snel worden afgevoerd en zich niet kunnen ophopen binnen de garage. Gezien de beperkte omvang van de parkeergarage, het geringe aantal verkeersbewegingen en de aanwezige ventilatievoorzieningen wordt geen hinder door stank of afvoergassen verwacht voor bewoners en omwonenden.

k. Klank en nagalm op de galerij (zienswijze 2)

Er bevinden zich galerijen in het bouwplan dat mogelijk tot geluidsoverlast zal leiden als bewoners en/of bezoekers daar gaan zitten of langslopen richting de woningen (nagalm).

Reactie gemeente

Eisen voor geluidsabsorptie (beperking nagalm) gelden in principe alleen voor besloten gemeenschappelijke verkeersruimten. Voor buitenruimten en niet besloten galerijen geldt geen eis in de bouwregelgeving om het geluid van pratende mensen te beperken. De gemeente kan als gevolg daarvan niet eisen het bouwplan daarop aan te laten passen. Bewoners en omwonenden kunnen elkaar in zulke gevallen alleen aanspreken op onrechtmatige hinder volgens het Burgerlijk Wetboek — iets waar iedereen zich in principe aan moet houden.

HOOFDSTUK 3 CONCLUSIE

De inhoud van de zienswijzen geeft aanleiding tot aanpassing van de vergunning; er moet worden voorzien in niet doorzichtig glas bij de galerij om zicht op het naburig perceel te voorkomen.