Ruimtelijke onderbouwing Soendalaan 30, Vlaardingen

Gemeente Vlaardingen

ADROMI GROEP

Ruimtelijke onderbouwing Soendalaan 30, Vlaardingen

Gemeente Vlaardingen

ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

info@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Kenmerk:	R202259/2201n
Status:	Definitief
Datum:	10-7-2026
Auteur:	[redacted]
Geaccordeerd:	

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1. Aanleiding en doel 5
1.2. Locatie projectgebied 5
1.3. Geldend bestemmingsplan 6
1.4. Leeswijzer 6
2. Planbeschrijving 8
2.1. Bestaande situatie 8
2.2. Beoogde situatie 8
3. Beleidskaders 11
3.1. Rijksbeleid 11
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 11
3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking 11
3.2. Provinciaal beleid: Zuid-Holland 12
3.2.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland 12
3.2.2. Omgevingsverordening Zuid-Holland 13
3.2.3. Overig 15
3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid Vlaardingen 15
3.3.1. Toekomstvisie Vlaardingen 2020 - 2040 15
3.3.2. Omgevingsvisie Vlaardingen 2040 16
3.3.3. Woonvisie – Samen bouwen aan Vlaardingen 17
4. Sectorale aspecten 20
4.1. Verkeer en parkeren 20
4.2. Water 22
4.2.1. Beleidskader Hoogheemraadschap van Delfland 22
4.2.2. Waterplan Vlaardingen 23
4.2.3. Watertoets 23
4.2.4. Hemelwater 24
4.2.5. Afvalwater 24
4.3. Ecologie 25
4.4. Archeologie en cultuurhistorie 25
4.4.1. Archeologie 25
4.4.2. Cultuurhistorie 26

4.5. Afval 27
5. Milieu 28
5.1. Mer-beoordeling 28
5.2. Geluid 29
5.2.1. Wegverkeerslawaai 29
5.2.2. Industrielawaai 30
5.3. Luchtkwaliteit 31
5.4. Geur 31
5.5. Bodem 32
5.6. Omgevingsveiligheid 34
5.6.1. Algemeen juridisch kader 34
5.6.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes 35
5.7. Bedrijven en milieuzonering 36
5.8. Bezonning 36
5.9. Algehele conclusie milieu 37
6. Uitvoerbaarheid 38
6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 38
6.2. Financiële uitvoerbaarheid 38
6.3. Procedure 38
Bijlagen 39

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de autowerkplaats gelegen aan de Soendalaan 30 te Vlaardingen in de gelijknamige gemeente. Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Indische Buurt', vastgesteld op 2 juni 2011. Hierbij is het projectgebied bestemd als 'Bedrijf - Garage'.

De initiatiefnemer is voornemens het huidige pand te slopen en op dezelfde locatie een appartementencomplex op te richten welke zal bestaan uit 14 woningen. Op de begane grond zullen tevens parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het dak van het complex wordt ingevuld met PV-panelen en groene dakinvulling.

Op basis van het huidige bestemmingsplan is dit niet mogelijk binnen de geldende regels. Voor de beoogde ontwikkeling wordt daarom een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan aangevraagd.

1.2. Locatie projectgebied

Het projectgebied, kadastraal bekend als VDG00 – D - 3823 is gelegen te midden van Vlaardingen binnen de gelijknamige gemeente. Het projectgebied omvat circa 655 m^2. Het projectgebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door woningen van derden. Aan de oost- en zuidzijde wordt het projectgebied geflankeerd door de Soendalaan en de Borneostraat.

De omliggende bebouwing in de wijk (de Indische Buurt) bestaat vrijwel uitsluitend uit woningen, met hier en daar een maatschappelijke bestemming.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de nabije omgeving van het projectgebied.



Afbeelding 1: Projectgebied indicatief weergegeven met rode omlijning (bron: Google Earth).

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de gemeente Vlaardingen is nog geen definitief omgevingsplan opgesteld. Dit betekent dat de bestemmingsplannen van rechtswege onderdeel zijn geworden van het tijdelijke omgevingsplan. Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Indische Buurt', vastgesteld op 2 juni 2011 door de gemeente Vlaardingen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de gehele wijk.

Het perceel aan de Soendalaan 30 is in het bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf-Garage' en is voorzien van een bouwvlak. Daarnaast gelden de maatvoeringen 'maximum bouwhoogte: 7 m' en 'maximum goothoogte: 4 m'. Eveneens is een gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' aanwezig. Tot slot geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'.

Tevens is een ontwerp Paraplubestemmingsplan wonen 2024 per 19 december 2023 in ontwerp gebracht. In dit parapluplan wordt de definitie van het begrip 'Wonen' voor de gehele gemeente geüniformeerd. Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de formulering van wonen als aanwezig in het parapluplan.

Daar deze vergunningaanvraag is ingediend voor het inwerktreden van de Omgevingswet, wordt om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan aangevraagd.



Afbeelding 2: Projectlocatie indicatief rood omlijnd en voorzien van marker (bron: website www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.4. Leeswijzer

In dit hoofdstuk is kort ingegaan op de aanleiding van deze ruimtelijke onderbouwing en de bestemming van het projectgebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en het project beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente.
In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de

mogelijkheden van milieuhinder. De onderbouwing wordt afgesloten met de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project, als uiteengezet in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Het projectgebied wordt in de huidige situatie ingezet als autowerkplaats. Het aanwezige pand dateert uit 1952. De ontsluiting van dit terrein vindt plaats aan de oostzijde op de Borneostraat. Direct grenzend aan het projectgebied bevinden zich woningen van derden.

De directe omgeving van het projectgebied bestaan uit woningen en een zorgcomplex.

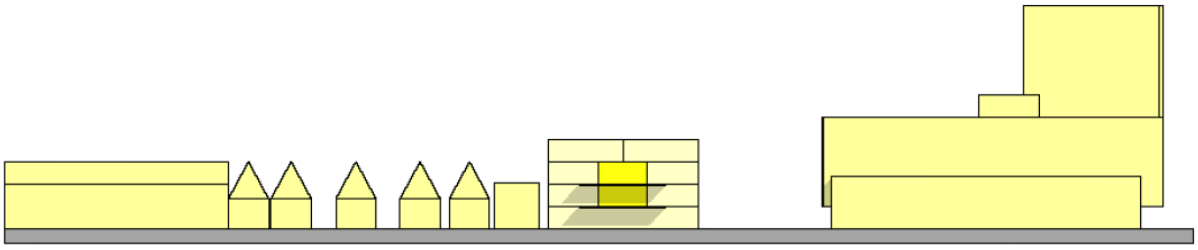


Afbeelding 3: Projectgebied vanaf het kruispunt 'Soendalaan – Borneostraat' vanuit zuidoostelijk oogpunt (bron: Google Maps).

2.2. Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens het huidige pand te slopen en op deze plek een appartementencomplex met 14 woningen te realiseren.

Het beoogde appartementencomplex zal qua bouwhoogtes worden ingepast in de omgeving (zie afbeelding 4). De maximale bouwhoogte betreft hierbij 12,6 m. De oppervlakte van 8 van de 14 appartementen bedragen minder dan 75 m^2 bedraagt ca. 77 m^2, de overige 6 bedragen tussen de 75 m^2 en 100 m^2.



Afbeelding 5: Hoogteprofiel Soendalaan inclusief beoogde appartementencomplex (Bron: Houdijk Architecten)



Afbeelding 5: Impressie van het beoogde appartementencomplex aan de Soendalaan 30, gezien vanuit zuidoostelijk oogpunt (bron: Houdijk Architecten).

Qua ontwerp van het appartementencomplex wordt qua kleur en bouwstijl waar mogelijk aansluiting gezocht met de naburige woningen, opdat de beoogde woningen landschappelijk goed inpasbaar zijn. Zie impressies afbeelding 4 en 5. De daken worden voorzien van PV-panelen en een groene invulling in de vorm van een sedumlaag. Onder de verharding van het binnenterrein wordt een rockflow-systeem toegepast, welke op piekmomenten de regenafvoer vertraagd afvoert, waardoor de druk op het rioleringsstelsel wordt verlicht.

Ter invulling van het convenant klimaatadaptief bouwen worden enkele nestkasten voor vogels in de gevels ingebouwd.



Afbeelding 6: Impressie beoogde appartementencomplex aan de Soendalaan 30, gezien vanuit noordoostelijk oogpunt (bron: Houdijk Architecten).

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de Omgevingswet. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Beoordeling

Voorliggend project is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regeling is laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2017. De duurzaamheidsladder ziet toe op een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling.

Zo moet de ontwikkeling voorzien in een behoefte. Als hiervan sprake is moet worden bezien in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Als blijkt dat dit geen mogelijkheid is, moet worden afgewogen of het gebied passend is ontsloten of als zodanig kan worden ontwikkeld.

Beoordeling

De ontwikkeling waar deze onderbouwing in voorziet, heeft betrekking op het slopen van een gedateerd pand welke wordt gebruikt ten behoeve van een autowerkplaats. De ontwikkeling voorziet hierbij in de concrete behoefte aan woningen zoals is omschreven in de Woonvisie (zie paragraaf 3.3.2).

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daar het appartementencomplex wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige autowerkplaats zal in feite geen nieuwe grond in gebruik worden genomen en wordt op die manier op een duurzame manier verstedelijkt.

Al met al is er sprake van regionale behoefte en vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied waarbij tevens geen onbebouwde grond in gebruik zal worden genomen. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de uitgangspunten van de ladder.

3.2. Provinciaal beleid: Zuid-Holland

Het provinciale ruimtelijke beleid is vervat in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Dit beleid is vastgesteld op 20 februari 2019 en nadien laatstelijk herzien op 18 februari 2025.

3.2.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland

Inde nieuwe Omgevingsvisie is het volledige omgevingsbeleid van de provincie vervat. De provincie Zuid-Holland kiest hierbij voor een opgavegerichte aanpak, waarbij steeds samenhangende beleidsonderdelen worden vernieuwd waar dat nodig is. Het provinciale omgevingsbeleid is dus geen statisch (eind)document, maar een document waarmee voortdurend de dialoog wordt gezocht met de diverse ruimtelijke actoren: altijd klaar, maar nooit af.

Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor 7 vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de onderstaande opgaven relevant.

Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving;
- Bouw voldoende betaalbare woningen.

Als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen. Toepassing is ook van provinciaal belang.

Beoordeling
De ladder is in paragraaf 3.1.3. doorlopen.

De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.

Met de aanpassing van een bestaand bebouwd perceel wordt de bestaande ruimte beter benut en wordt ingespeeld op een bestaande behoefte. De woonfunctie sluit aan bij de omgeving. Door het amoveren van de oude garage en het invullen van een hoogwaardig appartementencomplex wordt het gebruik naar de toekomst geborgd. Dit geeft invulling aan de visie.

3.2.2. Omgevingsverordening Zuid-Holland

In deZuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. In de verordening staat aangegeven wat wel en niet is toegestaan. Ook staan er instructieregels is voor gemeentelijke omgevingsplannen en taken van waterschappen. De ZHOV is geldig vanaf 1 januari 2024. De ZHOV is 15 december 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. Daarna is de ZHOV voor de inwerkingtreding al enkele keren gewijzigd en aangevuld en er zijn ook nu nog wijzigingen in procedure. Het volgende is relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 5.8 (omgevingswaarden kans op overstroming binnen de bebouwde kom)

1. Binnen de bebouwde kom, geldt voor locaties waaraan in het omgevingsplan de hierna genoemde functies zijn toegedeeld, een gemiddelde kans op overstroming van:
   1.1. 1/100 per jaar voor locaties met de functie hoofdinfrastructuur, spoorwegen of bebouwing, met uitzondering van glastuinbouw;
   1.2. 1/50 per jaar voor locaties met de functie glastuinbouw;

1.3. 1/10 per jaar voor locaties met overige functies.

Beoordeling artikel 5.8

Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de kans op overstroming binnen de bebouwde kom, daar er geen sprake is van een toename van het bebouwd oppervlakte als gevolg van onderlinge ontwikkeling.

Artikel 7.43a (borgen ruimtelijke kwaliteit)

1. Een omgevingsplan laat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toe als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. In een omgevingsplan wordt voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit rekening gehouden met:
   2.1. de beschermingscategorie en het gebiedstype;
   2.2. het soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren;
   2.3. de relevante richtpunten genoemd in bijlage IX, onder A.
3. Voor de gebiedstypen, bedoeld in artikel 7.42, vierde en vijfde lid, zijn de artikelen 7.43h, 7.43i, 7.43j, 7.43k, 7.43l, 7.43m en 7.43n van toepassing tenzij een zwaarwegend openbaar belang aan de toepassing van die artikelen, uitgezonderd artikel 7.43l, in de weg staat.

Artikel 7.43b (aanvaardbaarheid soort ruimtelijke ontwikkeling per beschermingscategorie)

1. Een omgevingsplan voor een locatie met beschermingscategorie 3 als bedoeld in artikel 7.42, derde lid, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder soort inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43h.
2. Een omgevingsplanplan voor een locatie met beschermingscategorie 2 als bedoeld in artikel 7.42, tweede lid, kan in beginsel slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de soort inpassen of aanpassen en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43i, 7.43j of 7.43k.
3. Een omgevingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1 als bedoeld in artikel 7.42, eerste lid, kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de soort inpassen en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43l, 7.43m of 7.43n.

Artikel 7.43c (randvoorwaarden soorten ruimtelijke ontwikkeling)

1. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort aanpassen mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.
3. Een omgevingsplan kan alleen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de

fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Beoordeling artikel 7.43a, 7.43b lid 1, 7.43c lid 1
Er is overeenkomstig de definities uit artikel 7.43 sprake van een inpassing (wijziging specifieke voorschriften binnen dezelfde functie).

Onderhavige ontwikkeling heeft een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit, omdat er naast de amovering van verouderde bebouwing, tevens een verbetering plaatsvindt door het realiseren van een hoogwaardig appartementencomplex zonder dat hier nieuwe ruimte voor wordt opgeofferd.

3.2.3. Overig
Provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid vier provinciale milieubelangen. Hieronder leest u welke dit zijn en hoe de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt tot deze belangen:

- Bescherming van stiltegebieden

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.

- Windenergie stimuleren

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens.

- Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.

- Beschermen van grote groepen mensen

De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron.

3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid Vlaardingen
3.3.1. Toekomstvisie Vlaardingen 2020 - 2040
Op 30 januari 2020 is door de gemeente Vlaardingen de Toekomstvisie Vlaardingen 2020 – 2040 vastgesteld. Hierin worden de ambities en vraagstukken benoemd waarmee de gemeente de komende jaren te maken krijgt.

De gemeente heeft als doel om Vlaardingen in 2040 dé inclusieve woonstad in de metropoolregio te laten zijn. Hierbij is ruimte voor de bouw van extra woningen en het opknappen en transformeren van bestaande woningen, waarbij wordt ingezet op een evenwichtig woningaanbod. Bij de bouw van nieuwe woningen wordt daarnaast rekening gehouden met de aanwezigheid van groen (daken en gevels).

In Vlaardingen zijn relatief veel sociale huurwoningen en weinig koopwoningen. Het eenzijdige woningaanbod maakt Vlaardingen minder aantrekkelijk voor mensen met midden en hoge inkomens.

Woningdifferentiatie zou een andere doelgroep dan de huidige inwoners kunnen aantrekken, bijvoorbeeld mensen die in Rotterdam werken maar buiten de stad willen wonen. Deze doelgroep is belangrijk voor het voortbestaan en aantrekken van bepaalde voorzieningen. Daarnaast vinden Vlaardingers zelf dat er te weinig woningen zijn voor starters en senioren. Met het oog op vergrijzing en vergroening neemt deze urgentie alleen maar toe.

In 2040 zijn de Vlaardingse woonwijken gemengd, met verschillende woningtypes en woonmilieus. Er zijn huur- en koopwoningen, sociale huurwoningen en seniorenwoningen. Grote gezinnen, studenten, starters of gepensioneerden: in Vlaardingen kan iedereen terecht. Dankzij woonzorg-accommodaties kunnen (oudere) mensen die zorg nodig hebben dichtbij hun familie in Vlaardingen blijven wonen. Er is een toename van het midden- en hogere segment huur- en koopwoningen. Het aantrekken van koopkrachtige inwoners is belangrijk om de voorzieningen in de hele stad op peil te houden. Dit betekent niet dat er een toenemend tekort aan sociale huurwoningen is. Deze zijn in 2040 opgeknapt en verduurzaamd. De gemeente heeft een diversiteit in woningen bereikt door woningen bij te bouwen en door gebouwen te transformeren. Om aan de regionale woonafspraken te voldoen en de bevolkingsgroei in de regio te faciliteren, is er de afgelopen twintig jaar creatief omgegaan met de ruimte die Vlaardingen heeft. Rondom ov-knooppunten is verdicht, zodat op deze centrale punten meer mensen wonen. Zowel ouderen als studenten en forenzen zijn erg geholpen met deze woningen die centraal liggen en goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Ook zijn er leegstaande panden in de binnenstad omgebouwd tot woningen. En de woonwijken in Vlaardingen zijn gemixt: koop- en huurhuizen wisselen elkaar af, evenals woninggrootte en type. Zo is er een breed woningaanbod in iedere wijk.

Beoordeling
Onderhavig project geeft invulling aan de wens van de gemeente Vlaardingen voor een meer gedifferentieerde woningmarkt door hoogwaardige, duurzame appartementen te realiseren, welke zich richten op het midden- en hogere segment.

3.3.2. Omgevingsvisie Vlaardingen 2040

Per 12 juni 2025 heeft de gemeente Vlaardingen ingestemd met de omgevingsvisie welke de toekomstvisie zal vervangen.

Deze omgevingsvisie heeft als doel alle opgaven (sociaal, economisch en ruimtelijk) die op de fysieke leefomgeving afkomen bij elkaar te brengen tot een samenhangend perspectief. De ambities van de gemeente zijn gecentreerd rondom drie hoofddoelen: Vlaardingen is sociaal, aantrekkelijk en gezond, Vlaardingen is toekomstbestendig en Vlaardingen is innovatief.

1. Vlaardingen is sociaal, aantrekkelijk en gezond:

Het streven is om Vlaardingen te ontwikkelen tot een inclusieve woonstad. Dit komt tot uiting in de plannen voor de ontwikkeling van belangrijke gebieden zoals de Binnenstad, Rivierzone en de Westwijk. Het doel is een stad waar iedereen zich thuis voelt en waarin gezondheid en leefbaarheid centraal staan.

2. Vlaardingen is toekomstbestendig:

Dit wordt bereikt door groen en blauw (natuur en water) met elkaar te verbinden en door ruimte te creëren voor de energietransitie. Er wordt gestreefd naar een duurzame stad die voorbereid is op de uitdagingen van de toekomst, zoals klimaatverandering en de behoefte aan schone energie.

3. Vlaardingen heeft innovatieve opleiders en werkgevers:

Vlaardingen streeft naar een vitale economie met een beroepsbevolking die goed is opgeleid en past bij de behoeften van de lokale markt. Dit wordt mogelijk gemaakt door een sterk onderwijsaanbod met een focus op mbo-opleidingen gericht op sectoren zoals food, zorg en techniek, die bijdragen aan de innovatiekracht van de stad.

Beoordeling

Middels onderhavige ontwikkeling wordt Vlaardingen aantrekkelijk gehouden voor woningzoekenden in de bestaande woonwijk, voorts wordt rekening gehouden met het invullen van groene aspecten ten faveure van waterberging als onderdeel van een toekomstbestendig geheel.

3.3.3. Woonvisie – Samen bouwen aan Vlaardingen

De woningnood is op dit moment hoog in de regio waarin Vlaardingen ligt. De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn lang en de belangstelling voor nieuwbouwprojecten is groot. Het aanbod koopwoningen in de bestaande voorraad is beperkt en de koopprijzen blijven stijgen. Daarom heeft de gemeente de ambitie om tot 2030 te groeien naar 39.000 woningen in Vlaardingen. Dit zijn circa 900 woningen meer dan in 2019 met de regio was afgesproken. Dit vergroot het draagvlak voor voorzieningen in onze stad.

Ruimte voor nieuwe woningen

Er is voldoende ruimte in de stad om het benodigde aantal woningen te kunnen bouwen waarmee we de groei naar 39.000 in 2030 kunnen realiseren. Er wordt hierbij gekeken naar de kwaliteit van de bestaande stad en er wordt rekening gehouden met de waardevolle groenstructuren. Hoewel er voldoende ruimte is in de stad, zijn er meerdere uitdagingen om de woningbouwambitie op tijd voor elkaar te krijgen. Deze uitdagingen liggen op het gebied van milieu, personele capaciteit, het meenemen van de omgeving en voorinvesteringen in de gebieden. Om het gewenste aantal woningen te realiseren zijn meerdere verstedelijkingsstrategieën en woningbouwlocaties nodig. Niet alles hoeft in 2022 te starten. Er wordt door de gemeente ingezet op een continue stroom van ontwikkelingen in alle wijken in Vlaardingen. Er zijn in Vlaardingen al veel concrete plannen om te bouwen. Uitgangspunt voor deze ontwikkelingen is dat de juiste woning op de juiste plek wordt gerealiseerd. Dit om nieuwe woonmilieus toe te voegen en bestaande woonmilieus te versterken. Door het grote aantal woningen dat we gaan toevoegen in de stad, zal ook het inwoneraantal in bepaalde delen van de stad flink toenemen. Hierdoor wordt de druk op de openbare ruimte en de wegen groter. Het is om die reden ook nodig om op sommige plekken in de stad wegen en bijvoorbeeld de riolering uit te breiden en te vernieuwen. Bepaalde voorzieningen, zoals scholen, nemen we vanaf het begin mee bij de grotere gebiedsontwikkelingen.

Klimaatbestendige woningen

Door klimaatverandering wordt het weer extremer. Wateroverlast zorgt steeds vaker voor schade in en rondom woningen. Door lange droogteperioden versnelt het bodemdalingsproces en daarmee het

risico op funderingsschade. Het bouwen van woningen in de bestaande stad kan de gevolgen van het veranderende klimaat versterken. Deze ontwikkelingen bieden echter ook kansen. Bij het bouwen van woningen is aandacht voor groen en wordt rekening gehouden met de gevolgen van klimaatverandering en bodemdaling over een lange periode. Het uitgangspunt bij alle gebiedsontwikkelingen is dat de kwetsbaarheid van het bestaande gebied niet toeneemt. Nieuwbouwprojecten dragen ook bij aan het klimaatbestendig maken van Vlaardingen. Er wordt in Vlaardingen duurzaam en klimaat adaptief gebouwd. Door de natuur een volwaardige plek te geven in bouwprojecten ontstaat een aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. Daarom wil Vlaardingen groen en natuurinclusief bouwen. In Vlaardingen is het uitgangspunt dat daken zo volledig mogelijk ingezet worden om energie op te wekken, zowel voor warmte als voor elektriciteit, tenzij dat aantoonbaar niet kan.

De gemeente vindt het belangrijk dat nieuwe woningen niet alleen in de behoeften van vandaag voorzien, maar ook in de toekomstige behoeften. Er wordt dan ook gestreefd naar woningen met een toekomstbestendige kwaliteit. Om deze kwaliteit te borgen, stelt de gemeente randvoorwaarden aan nieuw te bouwen woningen, zoals minimale gebruiksoppervlakte en beukmaat, en toetst de gemeente initiatieven aan de Vlaardingse pijlers voor woonkwaliteit (zie afbeelding 7).



Afbeelding 7: Randvoorwaarden en pijlers voor woningbouw in Vlaardingen (Bron: Woonvisie – Samen bouwen aan Vlaardingen)

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan zowel de randvoorwaarde alsook de pijlers welke worden gesteld aan appartementen. Door hoogwaardige, duurzame appartementen te realiseren wordt enerzijds invulling gegeven aan de wens voor meer woningen, en zorgt het anderzijds voor een meer klimaatbestendig karakter van de woningvoorraad. Voorts wordt het momenteel geheel verharde perceel klimaat-adaptiever door de realisatie van een groen-blauw dak, wat ten goede komt aan regenopvang en hittestress. Tot slot wordt voorzien in de realisatie van ingebouwde nestkasten ten behoeve van natuurinclusief bouwen.

3.3.4. Groenvisie Vlaardingen 2024-2034

De groenvisie van de gemeente Vlaardingen heeft als doel het groene karakter van de gemeente te behouden en te versterken. De gemeente ziet groen als basisbehoefte. Om deze groene visie na te streven volgt de gemeente zes overstijgende ambities:

1. groen is een basisbehoefte;
2. integratie van de groenvisie in de omgevingsvisie;
3. participatie is maatwerk;
4. veiligheid staat voorop
5. we richten ons op al het groen in Vlaardingen;
6. we zetten in op de kwaliteit van het groen.

Beoordeling

Ten tijde van het indienen van onderhavig initiatief was de groenvisie nog niet van kracht. Desalniettemin wordt de inhoud hiervan meegenomen als richting voor de groene invulling van het complex. Momenteel betreft het een volledig verhard perceel. Middels onderhavig initiatief wordt met de invulling van groene daken en waterkratten ingespeeld op de wens tot meer groene elementen in de wijk.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de groenvisie van de gemeente Vlaardingen.

4. Sectorale aspecten

4.1. Verkeer en parkeren

Het project voorziet in het realiseren van een appartementencomplex met 14 woningen ter plaatse waar momenteel een autowerkplaats aanwezig is.

Op 30 januari 2020 heeft de gemeente Vlaardingen het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019 – Vlaardingen' vastgesteld. De parkeernormen hierin zijn gebaseerd op landelijke kencijfers van het CROW uit publicatie 182: 'Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering'. Voor de meest voorkomende functies worden parkeernormen geboden, voor minder voorkomende functies wordt verwezen naar kencijfers van het CROW.

Parkeergeneratie huidige situatie

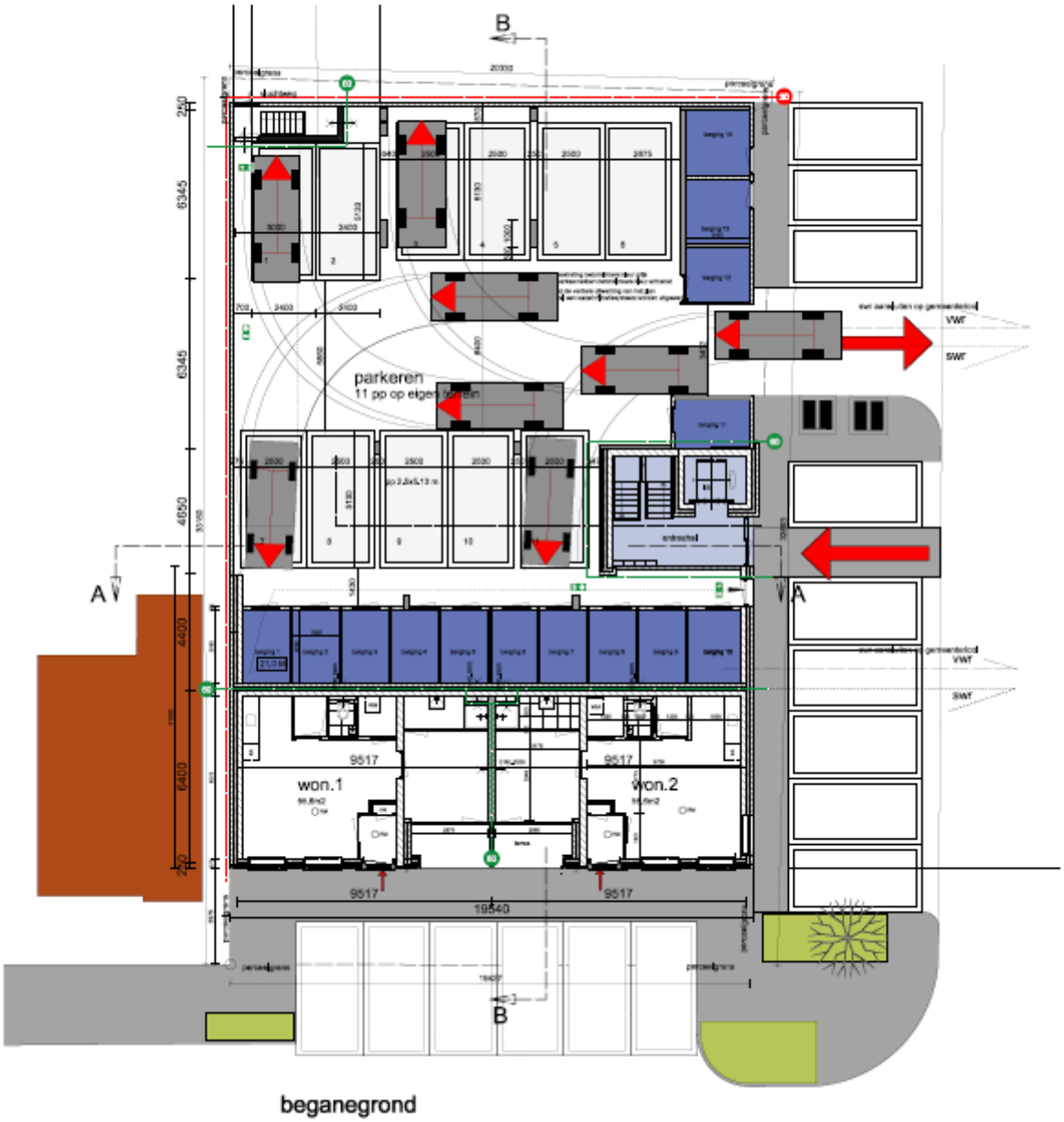
In de huidige situatie bevat het projectgebied zoals gezegd een autowerkplaats van 537 m^2. De gemeente Vlaardingen wordt door het CBS aangeduid als een 'zeer sterk stedelijke'-gemeente. De locatie aan de Soendalaan is gelegen in een normgebied dat is gekwalificeerd als 'Woonwijken'. De activiteit betreft in de huidige situatie een autowerkplaats, welke onder de noemer 'bedrijf arbeidsintensief/bezoeker extensief' valt. Hiervoor geldt ter plaatse een parkeernormering van 1,9 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo. Dit komt in totaal neer op een parkeerbehoefte van 1,9 x 5,93 = 11,3 parkeerplaatsen. In de huidige situatie wordt geparkeerd tegen het pand aan de oostzijde en op straat.

Parkeergeneratie toekomstige situatie

Voor het berekenen van de toekomstige parkeervraag gelden dezelfde variabelen als in de huidige situatie, te weten: 'een zeer sterk stedelijke-gemeente' op een locatie in het normgebied 'woonwijken'. In de beoogde situatie is echter sprake van een appartementencomplex met 14 woningen. Hierbij is het relevant te benoemen dat de appartementen qua oppervlakte deels gelegen zijn binnen de bandbreedte 50 m^2 – 75 m^2 en deels binnen de bandbreedte 75 m^2 – 100 m^2. Afgaand op de parkeernormering uit de Beleidsregel Parkeernormen 2019 van de gemeente Vlaardingen leidt dit tot een parkeerbehoefte van 0,9 voor de kleinere appartementen, en 1,1 voor de grotere appartementen. In totaal komt dit neer op een parkeerbehoefte van 17 parkeerplaatsen.

Beoordeling parkeren

Voor de invulling van de parkeervraag is een onderzoek uitgevoerd door Mobycon (bijlage 6). Hierin wordt geconcludeerd dat met het realiseren van 11 parkeerplaatsen op eigen terrein en een toename van 4 parkeerplaatsen op de openbare weg er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het drukste moment van de dag. Hiermee is de parkeeropgave van deze ontwikkeling sluitend en vormt het aspect parkeren geen belemmering.



Afbeelding 8: Beoogde invulling parkeergelegenheid (Bron: Houdijk Architecten)

Verkeersgeneratie huidige situatie

In de huidige situatie bevat het projectgebied zoals gezegd een autowerkplaats van 593 m^2. Op grond van de CROW-richtlijnen geldt hiervoor een verkeersgeneratie van 6,4 tot 8,1 voertuigen per 100 m^2. Dit komt in totaal neer op een verkeersgeneratie van 38,0 tot 48,0 voertuigen.

Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Het voorliggende bouwplan voorziet in een appartementencomplex met 14 appartementen. Op grond van de CROW-richtlijnen geldt hierbij voor de 'schil centrum' van een zeer sterk stedelijke gebied een verkeersgeneratie van 3,7 tot 4,5 motorvoertuigen per appartement. Gelet hierop leidt de

voorgenomen ontwikkeling tot 44,4 tot 54,0 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde dag. Dit is een toename van maximaal 6 extra motorvoertuigbewegingen per dag.

Beoordeling verkeersgeneratie
Deze ontwikkeling genereert in de toekomst verkeer van gemiddeld 6 extra voertuigbewegingen per dag. De extra verkeersbewegingen zijn dusdanig beperkt dat dit geen belemmeringen oplevert op de bestaande wegenstructuur. Er kan op eigen terrein in de toename van de parkeerbehoefte worden voorzien. Het projectgebied wordt direct op de Borneostraat ontsloten. Vanaf de Borneostraat wordt de Billitionlaan bereikt, welke eveneens voldoende capaciteit heeft. Omdat het slechts een beperkte toename betreft en de voorgenoemde wegen voldoende capaciteit hebben om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename.

4.2. Water

4.2.1. Beleidskader Hoogheemraadschap van Delfland

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027, vastgesteld door het algemeen bestuur op 10 maart 2022, legt het hoogheemraadschap de ambities voor de komende jaren vast. De centraal gestelde missie van het Hoogheemraadschap omvat:

- Droge voeten
- Voldoende water
- Schoon water
- Gezuiverd afvalwater

Het werk van het Hoogheemraadschap draagt bij aan veiligheid en volksgezondheid; denk aan waterkeringen, waterkwaliteit en waterzuivering. Daarnaast neemt zij ook maatregelen op het gebied van biodiversiteit en recreatiemogelijkheden, aangezien die bijdragen aan een beter milieu en beter welzijn. Het hoogheemraadschap houdt de vinger aan de pols rondom toekomstige ontwikkelingen. Hierbij kan niet om klimaatverandering heen worden gegaan; dit heeft grote consequenties voor het werk, denk aan zeespiegelstijging, wateroverlast en droogte.

Voor het watersysteem heeft wateroverlast prioriteit. Bij ruimtelijke inrichting is het daarbij van belang dat rekening wordt gehouden met het tijdelijk vasthouden of infiltreren van regenwater en om verdere verharding van de oppervlakte te minimaliseren, opdat mogelijke wateroverlast zo veel mogelijk wordt voorkomen.

Beoordeling
Onderhavige ontwikkeling zorgt voor een concrete verbetering van de ruimtelijke inrichting op het vlak van waterbeheer. Met de komst van een tuin en groene daken op de plek van een momenteel verhard terrein neemt het watervasthoudende- en infiltrerende vermogen van het perceel toe. Hiermee wordt mogelijke wateroverlast zo veel mogelijk voorkomen.

Daarnaast bevinden zich geen oppervlaktewateren op het projectgebied, zoals tevens te zien is in afbeelding 9. Evenmin is sprake van de aanwezigheid van waterkeringen.



Afbeelding 9: Uitsnede Legger hoogheemraadschap Delfland, projectgebied indicatief voorzien van rode omlijning (Bron: Kaartlagen behorend bij de regelgeving van het hoogheemraadschap).

4.2.2. Waterplan Vlaardingen

De gemeente Vlaardingen en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben gezamenlijk het Waterplan Vlaardingen opgesteld. Het waterplan is een integratiekader voor het totale waterbeheer in Vlaardingen. Het waterplan bestaat uit een aantal deelplannen, waaronder een Watervisie, een Waterfunctieplan en een Waterstructuurplan. In de plannen geven Vlaardingen en Delfland een gezamenlijk visie op de gewenste ontwikkeling van het watersysteem op middellange termijn (2030). Met het oog op de klimaatsverandering zal het watersysteem van Vlaardingen in de toekomst moeten worden aangepast. Het watersysteem van Vlaardingen kenmerkt zich door een snelle afvoer van regenwater, voornamelijk via de riolering. In de stedelijke polders stroomt veel water vanuit de singels de riolering in en wordt het water via overstortbemaling afgevoerd naar de Nieuwe Maas. De visie van het waterplan is gericht op een robuust systeem waarin meer water wordt vastgehouden en meer waterberging wordt uitgewerkt om die opgave te realiseren. Het waterplan Vlaardingen geeft daarmee invulling aan het waterbeleid, met als hoofddoelstellingen:

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

4.2.3. Watertoets

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van het Watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten.

Voor verharde oppervlakten geldt dat, indien mogelijk, waterstromen gescheiden worden ingezameld. Voor de verwerking van (particulier) hemelwater wordt de volgende voorkeurs volgorde gehanteerd:

- Maatregelen op eigen terrein (infiltratie);
- Hergebruik van hemelwater op openbaar terrein;
- Afvoer van overtollig hemelwater naar oppervlaktewater;
- Afvoer naar de RWZI.

Beoordeling
Zoals reeds benoemd leidt onderhavige ontwikkeling niet tot een toename van het verharde oppervlak, waardoor aanvullende compensatie niet aan de orde is, hetgeen ook blijkt uit de ingevulde watersleutel (bijlage 9). Desalniettemin wordt het dak van het beoogde appartementencomplex groen ingevuld ter verbetering van de wateropvang op het perceel. In totaal wordt een dakoppervlakte van 373 m^2 groen ingevuld, wat een flinke toename is ten opzichte van de huidige situatie.

4.2.4. Hemelwater

De gemeente Vlaardingen heeft daarnaast op 8 februari 2022 'Verordening afvoer hemel- en grondwater Vlaardingen' vastgesteld. Met de vaststelling van de hemelwaterverordening is het verplicht om waterberging aan te leggen. Het is daarmee niet meer toegestaan om hemelwater te lozen op het gemeentelijk rioolstelsel, tenzij een waterberging is aangelegd op het betreffende perceel. De minimale capaciteit van deze waterberging op het perceel is 60 liter per m² bebouwd oppervlak.

Beoordeling
Op basis van de ontwerptekeningen blijkt in de toekomstige situatie sprake van een bouwwerk met een footprint van 384,5 m2. Op de overige gronden is geen sprake van bebouwd oppervlak. Dit betekent dat sprake is van een waterbergingsopgave van 23,1 m3. Om te borgen dat wordt voldaan aan artikel 5 van de verordening zal in de omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' een voorschrift worden opgenomen dat aangetoond dient te worden dat een waterberging wordt gerealiseerd die 23,1 m3 water kan bergen. Die waterberging wordt gerealiseerd middels het aanleggen van een infiltratiekrattensysteem in het groene dak van het gebouw. Wanneer dit niet nog niet toereikend is, zal tevens onder het parkeerterrein wateropvang worden gerealiseerd.

4.2.5. Afvalwater

Voor de afvoer van afvalwater kan gebruik worden gemaakt van de aanwezige gemeentelijke riolering. Een gemiddeld huishouden produceert ca. 120 afvalwater per persoon per dag en bestaat uit 2,2 personen. In totaal komt dit neer op 8.000 afvalwater per maand. Deze riolering en de ontvangende afvalwaterzuiveringsinstallatie zijn van afdoende capaciteit om dit water te transporteren en te verwerken.

4.3. Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet; namelijk in de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Onderdeel van de wetgeving is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Beoordeling
Gebiedsbescherming
In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen gebieden gelegen die onderdeel uitmaken van een Natura 2000-gebied of Natuur Netwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Oude Maas' dat zich op een afstand van circa 4,5 km bevindt.

Het huidige pand wordt verwarmd door middel van gas. De toekomstige woningen worden gasloos uitgevoerd. De enige stikstofdepositie is afkomstig van de extra verkeersgeneratie die de woningen genereren. Om uit te sluiten dat onderhavige ontwikkeling nadelige stikstofgevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden, is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd[1]. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er geen stikstofdepositie van groter dan 0,00 mol/ha/jaar plaatsvindt op stikstofgevoelig gebied. Derhalve staat dit aspect onderhavige ontwikkeling niet in de weg.

Soortenbescherming
Er is het voornemen voor de sloop en nieuwbouw aan de Soendalaan 30 te Vlaardingen. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten in de huidige gevels van het gedateerde pand. Op grond hiervan is een Quickscan Flora & Fauna uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten[2]. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet leidt tot aantasten van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Wel dient er te allen tijde rekening gehouden te worden met de Algemene zorgplicht en de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1. Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet.

[1] Stikstofdepositieonderzoek – appartementencomplex aan de Soendalaan 30 te Vlaardingen (14 april 2025)
[2] Quickscan Wet natuurbescherming Soendalaan 30 te Vlaardingen – Blom Ecologie (1 september 2022)

In een bestemmingsplan dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Beoordeling
Ter plaatse van het projectgebied geldt binnen het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Binnen deze bestemming is opgenomen dat er enkel mag worden gebouwd indien middels een archeologisch rapport wordt aangetoond dat de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de grond niet worden verstoord. Een vrijstelling hierop geldt indien er sprake is van uitbouw (tot ten hoogste 100 m^2 of tot een diepte van maximaal 30 cm). Hier is echter geen sprake van in onderhavig project.

Door Rubicon is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd[3]. Uit het bureauonderzoek blijkt dat voor het aantreffen van archeologische resten in het projectgebied binnen de geplande ontgravingsdiepte (naar verwachting minimaal 80 cm -Mv) een lage verwachting geldt voor de periode Laat-Paleolithicum – Vroeg-Neolithicum, een middelhoge verwachting voor de periode Midden-Neolithicum – Vroege Middeleeuwen, een hoge verwachting voor de Late Middeleeuwen en een lage verwachting voor de Nieuwe Tijd. Hoewel er altijd een kans bestaat dat relevante archeologische lagen (ten dele) niet meer aanwezig zijn, of (ten dele) niet worden bedreigd door de geplande ontgravingen, is de bodemopbouw op basis van bureauonderzoek alleen niet vast te stellen. Hetzelfde geldt voor de aard en mate van eventuele bodemverstoringen. Op basis van dit bureauonderzoek adviseert Rubicon Erfgoed dan ook om de archeologische verwachting uit dit bureauonderzoek in het veld te toetsen, door de opbouw en aard en mate van intactheid van de bodem vast te stellen middels een verkennend booronderzoek.

Naast het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting dient het verkennend booronderzoek ook waar mogelijk (extra) informatie te verschaffen over bekende en of verwachte archeologische waarden in het projectgebied, betreffende de aan- of afwezigheid, de aard, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van de archeologische waarden, zoals geformuleerd in het bureauonderzoek. Daarnaast heeft de verkennende fase als doel om inzicht te krijgen in de vormeenheden van het landschap die van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden. Doel daarbij het uitsluiten van kansarme zones en het selecteren van kansrijke zones voor volgende vormen van onderzoek, indien aanwezig.

Door Archol is in januari 2023 een booronderzoek uitgevoerd[4]. Naar aanleiding van de resultaten van dit onderzoek wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd in het kader van de Archeologische Monumenten Zorg. De planontwikkeling kan zonder beperkingen vanuit het aspect archeologie plaatsvinden.

4.4.2. Cultuurhistorie

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat

[3] Soendalaan 30, Vlaardingen; Archeologisch bureauonderzoek – Rubicon erfgoed (24 augustus 2022)
[4] Archol Rapport 703 – Plangebied Soendalaan 30 te Vlaardingen, Gemeente Vlaardingen. Een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) – Archol (26 januari 2023)

over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

Beoordeling
Uit de cultuur historische atlas van de provincie Zuid-Holland komt naar voren dat op en rondom het projectgebied geen beeldbepalend erfgoed aanwezig is. Evenmin is er sprake van enige monumentale status van het huidige pand. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.5. Afval

De nieuwe woningen kunnen wat betreft de afvoer van het huishoudelijk afval gebruik maken van de reeds aanwezige twee restafvalcontainers in de openbare ruimte. De herinrichting maakt dat deze restafvalcontainers 80 cm naar voren en 80 cm naar opzij verplaatst moeten worden. (Zie de tekening op blz. 20 waarbij de de vierkanten met de zwarte vlakken erin de beoogde containerlocaties zijn). De verplaatsing van de containers en de hierbij komende kosten zijn voor rekening zijn van het project. Vooraf aan de verplaatsing dienen proefsleuven gegraven te worden om te voorkomen dat de aanwezige kabels en leidingen van datatransport en laagspanning de verplaatsing van de containers verhinderen. In Vlaardingen is gescheiden afvalinzameling het uitgangspunt. De ondergrondse containers voor oud papier en karton (OPK), glas en de bovengrondse containers voor textiel en groente-, fruit-, en etensresten (GFE) bevinden zich binnen de geldende loopafstanden (Afvalstoffenverordening Vlaardingen).”

5. Milieu

5.1. Mer-beoordeling

Derichtlijn 2011/92/EU, zoals gewijzigd door 2014/52/EU), inzake de milieueffectrapportage (hierna ook: de Richtlijn milieueffectrapportage) en de richtlijn 2001/42/EG, inzake de Strategische milieubeoordeling (hierna ook: de SMB richtlijn) zijn thans geïmplementeerd in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn, in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Voor de beoogde ontwikkeling dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van aanzienlijke gevolgen voor het milieu.

Beoordeling
De planologische herontwikkeling van de (woon)locatie kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van J11 van Bijlage V Omgevingsbesluit.

Uitgaande van de hiervoor relevante uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak[5] dient bij de vraag of er sprake is van een ontwikkeling die valt onder een van de categorieën die zijn genoemd in de context van de implementatie van de richtlijn milieueffectrapportage evenwel rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging / ontwikkeling een rol spelen alsook de mate waarin:

- een ontwikkeling afwijkt van hetgeen planologisch is toegelaten[6];
- sprake is van uitbreiding van bebouwing of verharding[7];
- sprake is van een wijziging van het gebruik;
- de situatie rondom de ontwikkeling[8].

Bij de vraag of sprake is van een ontwikkeling die valt onder de categorieën van het Besluit m.e.r. (de vraag of voor een activiteit een milieueffectbeoordeling moet worden gemaakt), dient verder de feitelijke situatie als uitgangspunt te worden genomen en niet de vergunde of bestemde situatie. Het is namelijk de bedoeling om aan de hand van de feitelijk beoogde veranderingen/activiteiten te beoordelen of het Besluit m.e.r. van toepassing is.

Gelet op de omstandigheden dat er vrijwel geen sprake is van uitbreiding van bebouwing of verharding, betekent dit dat er geen sprake van een ontwikkeling in de zin van de bijlage V Omgevingsbesluit. Het plan kan worden beschouwd als kleine wijziging in de zin van artikel 3, lid 3 van de SMB richtlijn welke verder geen mogelijke aanvullende milieueffecten heeft ten opzichte van de

[5] ARRvS 18 juli 2018 ECLI:NL:RVS:2018:2414
[6] ARRvS 31 juli 2019 ECLI:NL:RVS:2019:2651
[7] ARRvS 29 juli 2020 ECLI:NL:RVS:2020:1832
[8] ARRvS 10 juli 2019 ECLI:NL:RVS:2019:2355

reeds in het geldende omgevingsplan voorziene situatie. Dit wordt toegelicht in navolgende paragrafen.

Het project ligt in een gemengde wijk met veelal woningen waarin verder geen integrale structuurwijzigingen zijn voorzien. Er is om die reden geen sprake van cumulatie met andere projecten.

Eventuele cumulatieve effecten met andere projecten hebben betrekking op de verkeersbewegingen/verkeersaantrekkende werking. Gezien het niet veranderende feitelijke gebruik zijn de verkeersgevolgen van het project aanvaardbaar geacht. Verwezen wordt naar paragraaf 6.3.

Eventuele cumulatie op het vlak van verkeer is verdisconteerd in het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK), waarin de verkeersintensiteiten in 2025 en 2030 zijn geprognosticeerd. Uit raadpleging van deze online informatie blijkt niet van een te verwachten (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitseisen ter plaatse, zie paragraaf 6.5. Er blijkt evenmin van een relevante stikstofdepositie op daarvoor gevoelige beschermde natuurgebieden. Verwezen wordt naar paragraaf 6.4.
Gelet op de omstandigheden kan het plan *niet* worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Het voornemen betreft het ontwikkelen van een appartementencomplex van 14 woningen op een perceel in bestaand stedelijk gebied waarop reeds bebouwing van vergelijkbare omvang aanwezig is.

5.2. Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Functies maken zelf geluid en/of worden blootgesteld aan geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook kunnen direct werkende regels in het omgevingsplan worden opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

5.2.1. Wegverkeerslawaai

Beoordeling

De appartementen worden aangemerkt als nieuwe geluidgevoelige objecten. De projectlocatie ligt binnen de geluidzone van de Burgemeester Pruissingel en de Biltonlaan. Voorts is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’.

Derhalve is onderzocht of met de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de beoogde appartementen gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat. Door Adromi is op 15 april 2025 een akoestisch onderzoek[9] uitgevoerd.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege de in het onderzoek te betrokken *gezoneerde wegen* de voorkeurswaarde van 48 dB niet te boven komt. Ter plaatse van de zuidgevel van het plan wordt een geluidbelasting berekend van 50 dB als gevolg van het wegverkeer op de Soendalaan.
De Soendalaan is niet gezoneerd in de zin van de Wet geluidhinder, het aanvragen van een hogere waarde is daarmee niet noodzakelijk.

In dit onderzoek is aangetoond dat alle appartementen in ieder geval over één geluidluwe gevel zullen beschikken. Indien de balustrades volledig gesloten gerealiseerd worden, zullen de balkons tevens als geluidluw aan te merken zijn. De slaapkamers worden aan de geluidluwe zijde geprojecteerd.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai en industrielawaai tezamen bedraagt ten hoogste 57 dB (excl. aftrek ex. artikel 110g). Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen dient het binnenniveau in de beoogde appartementen niet hoger te bedragen dan 33 dB. De gevelconstructie dient daarbij te beschikken over een minimale geluidwering van (57 – 33 =) 24 dB (conform artikel 3.2 en 3.3 Bouwbesluit 2012).

Om te kijken of deze geluidwering gerealiseerd kan worden is een aanvullend gevelonderzoek te worden uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7.

Uit het onderzoek is gebleven dat de geluidwering van het beoogde wooncomplex voldoet aan de eisen volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving.

5.2.2. Industrielawaai

Beoordeling
In de nabijheid van het project is een geluidgezoneerd industrieterrein gelegen. De woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van dit terrein. Door Adromi is op 15 april 2025 een akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen uitgevoerd.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein ten hoogste 52 dB(A)-etmaalwaarde bedraagt, en daarmee de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde te boven komt. Het aanvragen van een hogere waarde is daarmee noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect geluid geen aspecten zijn die zich verzetten tegen de komst van het appartementencomplex.

[9] Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai; Bouwplan Soendalaan 30 te Vlaardingen (Adromi Groep – 15-04-2025).

5.3. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Er moet worden getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- of fijnstofconcentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Beoordeling

De grens of een ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt ligt op meer dan 1.500 woningen. Onderhavige locatie ligt hier ruim onder en draagt niet in betekenende mate bij aan de NO_2 en PM_{10} concentraties.

In de context van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt los van bovenstaande nagegaan of een ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de (lokale) luchtkwaliteit. Uit de NIBM-tool blijkt dat pas vanaf een toename van ongeveer 3.800 lichte motorvoertuigen per dag extra in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen.

5.4. Geur

Bij het oprichten van geurgevoelige objecten dient in bepaalde gevallen rekening te worden gehouden met de geurhinder van eventueel aanwezige veehouderijbedrijven.

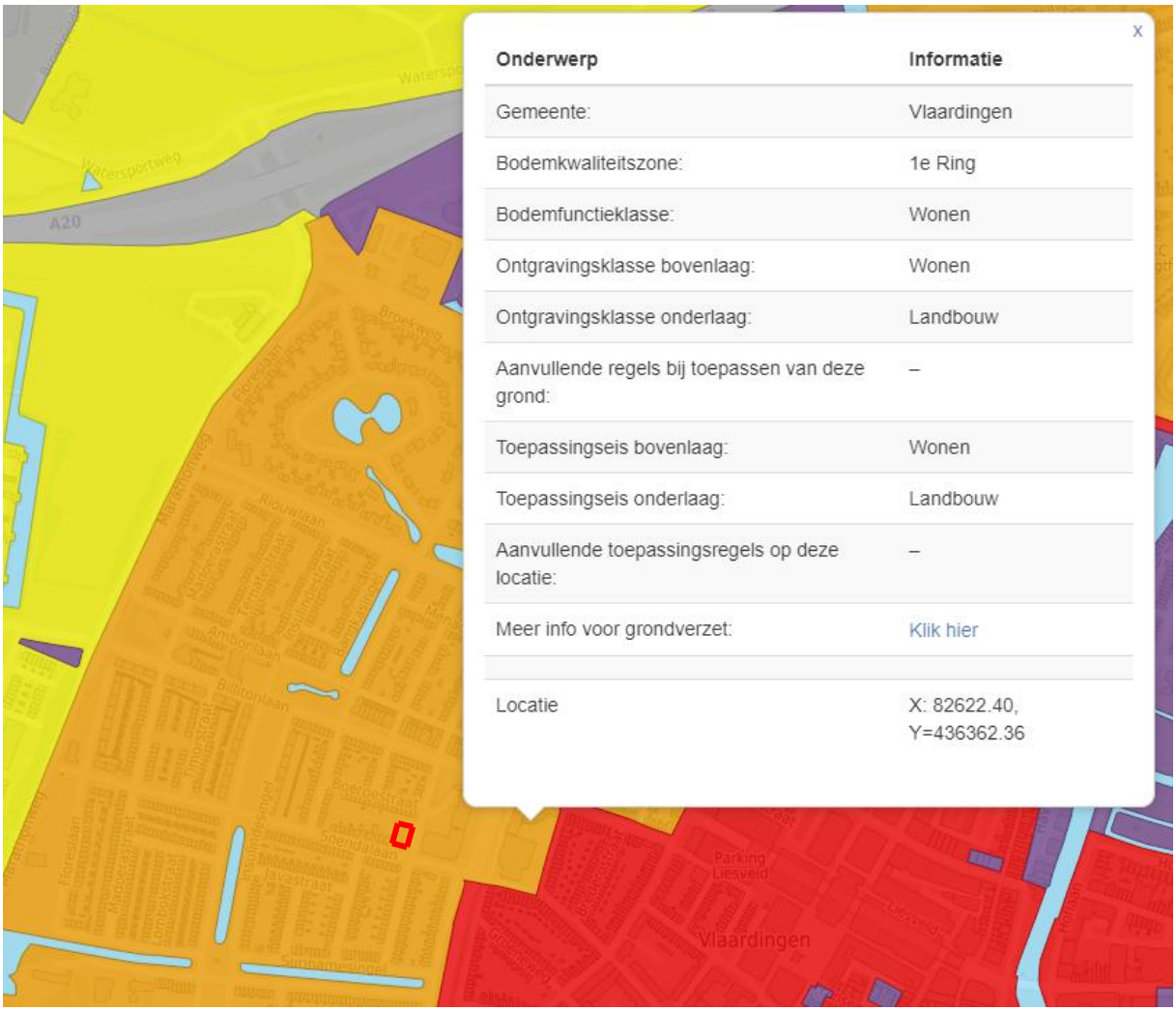
Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft elke gemeente een omgevingsplan met regels die eerst in de rijksregels stonden. Hierin staan ook de geurregels voor veehouderijen vanuit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit.

De gemeente moet in het omgevingsplan een waarde opnemen voor de toelaatbare geur op een gebouw. Het Rijk geeft daar een standaardwaarde bij aan die een gemeente zonder nadere motivering kan overnemen in het omgevingsplan. De opgenomen waarde in het omgevingsplan wordt ook wel 'geurnorm' genoemd. De minimale afstanden van stallen dienen van gevel-tot-gevel minimaal 25 of 50 meter te zijn tot geurgevoelige gebouwen als woningen. Tevens dient de gemeente bebouwingscontouren geur vast te stellen in het omgevingsplan waarbinnen een hoger beschermingsniveau aanwezig is dan erbuiten.

Beoordeling
De beoogde appartementen worden beschouwd als geurgevoelig object. Omdat in de directe omgeving geen sprake is van geur-producerende bedrijvigheid is geen geurhinder te verwachten. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met een geurcirkel die over het projectgebied vallen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de totstandkoming van dit project.

5.5. Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).
Uit de bodemkwaliteitskaart van de DCMR komt naar voren dat de locatie gelegen is binnen een gebied met de bodemfunctieklasse ‘Wonen’ (zie ook afbeelding 11), hetgeen betekent dat de indicatie aanwezig is dat de grond een chemische kwaliteit heeft welke kan worden toegepast voor woonfuncties. Dit betekent echter niet dat de grond zonder meer mag worden gebruikt voor een ‘woon’-functie, maar dat eerst moet worden onderzocht of de kwaliteit van de grond dit toelaat.



Afbeelding 11: Uitsnede grondstromenbeleid DCMR, projectgebied indicatief rood omlijnd (Bron: DCMR).

Aangetoond moet worden dat de bodem binnen het projectgebied geschikt is voor het beoogde nieuwe gebruik. Om die reden is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er op de locatie een matige verontreiniging met minerale olie in de grond en het grondwater aangetoond is. Het betreft geen ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming (< interventiewaarde). Wel kan in het kader van de herinrichting (nieuwbouw appartementencomplex) op de locatie een bodemsanering noodzakelijk zijn. Voor een bodemsanering kan het opstellen van een plan van aanpak bodemsanering of een Besluit Uniforme Sanering (BUS-melding) benodigd zijn. In overleg met het bevoegd gezag is ervoor gekozen om hier meer duidelijkheid over te verkrijgen door een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren, nadat de bestaande opstallen zijn gesloopt. Indien bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt welke niet ter plaatse kan worden hergebruikt, gelden hiervoor restricties ten aanzien van het hergebruik.

Aanvullend is een aanvullend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 11).

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is de bodemkwaliteit niet geschikt voor de geplande nieuwbouw op de locatie. De toelaatbare bodemkwaliteit wordt mogelijk overschreden, zodat de aangetoonde verontreinigingen met minerale olie (inclusief olie-vluchtig) eerst nader dienen te worden onderzocht. Als de omvang van de verontreinigingen is vastgesteld, kan op basis daarvan bekeken worden of en welke sanerings- (of beschermings-) maatregelen er genomen moeten worden en kan worden bepaald wat daarvan de kosten zijn.

Middels het asbestonderzoek is de asbestverontreiniging (het asbestnest) ter plaatse van boring 03/inspectiegat G01 feitelijk reeds 'gesaneerd', omdat bij de uitgevoerde onderzoeken alle aangetroffen stukken asbesthoudend materiaal meegenomen zijn vanwege de bemonstering en berekening van het asbestgehalte. Er dient echter bij graafwerkzaamheden wel bedacht te zijn dat er op andere plekken op de locatie nog overige nesten kunnen worden aangetroffen, die eerst deskundig verwijderd dienen te worden.

Het nader bodemonderzoek zal worden uitgevoerd na de sloop van het bestaande pand. Het onderzoek is efficiënter uit te voeren wanneer de (beton-)verhardingen verwijderd zijn. Ook met het oog op eventuele andere 'asbestnesten' op de locatie en de ontbrekende informatie over de ondergrondse tanks, kunnen middels onderzoek met behulp van een kraan efficiënter proefsleuven worden gegraven, om vast te stellen of de tanks inderdaad verwijderd zijn. Dit nadere onderzoek wordt als voorwaarde verbonden aan de vergunning.

5.6. Omgevingsveiligheid

5.6.1. Algemeen juridisch kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type

activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).

Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

5.6.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Beoordeling

Het te realiseren appartementencomplex wordt aangemerkt als kwetsbaar object in het kader van de externe veiligheid. Voor dit plan is een inventarisatie uitgevoerd van mogelijke risicobronnen in de omgeving door risicokaart.nl te raadplegen.

Op basis van de professionele risicokaart (afbeelding 12) blijkt dat in de omgeving (binnen een straal van 500m) van het projectgebied de volgende relevante risicobronnen aanwezig zijn:

- Aardgasleiding Marathonweg;



Afbeelding 12: Uitsnede risicokaart. Projectgebied indicatief voorzien van blauwe pijl (Bron: risicokaart.nl)

Buisleiding

Aan de westzijde van de Marathonweg loopt een buisleiding van de GasUnie. Deze is gelegen op ca. 420 m van de projectlocatie. Voor deze leiding geldt dat deze op dermate grote locatie gelegen is dat deze niet relevant is voor onderhavig project.

Al met al vormen de aanwezige risicobronnen in de omgeving geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7. Bedrijven en milieuzonering

Voor de inpassing van hindergevoelige functies zoals woningen nabij potentieel hinderlijke functies kan gebruik worden gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2009). In deze VNG-brochure worden gangbare vormen van bedrijvigheid ingedeeld in (milieu)categorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij per activiteit wordt aangegeven met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Hierbij wordt gekeken naar nieuwe milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van bestaande bedrijven/inrichtingen of nieuwe bedrijven/inrichtingen ten opzichte van bestaande milieugevoelige bestemmingen.

Beoordeling

In het bestemmingsplan 'Indische Buurt' zijn binnen een straal van 75 meter van de projectlocatie momenteel enkel 'woon- en maatschappelijk-zorginstelling-bestemmingen' toegestaan. Dit betreffen allen functies die niet binnen een milieucategorie met maximale contouren vallen, hetgeen maakt dat er geen belemmerende activiteiten in de nabije omgeving plaatsvinden.

Daarnaast wordt met voorliggend bestemmingsplan een bedrijfsbestemming binnen een woonwijk weg bestemd.

Concluderend vormt dit aspect derhalve geen belemmering voor de komst van het appartementencomplex.

5.8. Bezonning

TNO heeft als onderdeel van het Nederlands woonwaardering stelsel in 1960 richtlijnen ontwikkeld voor bezonning. In de 'lichte' TNO-norm moeten er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober zijn op de gevels van een woning. Hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt en mag bezonning op meerdere gevels van een woningen opgeteld worden.

Beoordeling

Door schaduwsimulator is een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage 10) en in kaart gebracht wat de effecten zijn van de nieuwbouw op de omliggende adressen. Hierbij is naar voren gekomen dat slechts voor twee adressen in de directe omgeving in de maanden februari en oktober niet wordt voldaan aan de richtlijn voor het aantal bezonningsuren, maar voor de maanden maart tot en met

september wel. Tijdens inspreekavonden zijn deze uitslagen reeds besproken met de bewoners, en hier zijn geen bezwaren tegenin gebracht.

Al met al kan daarom worden gesteld dat afdoende rekening is gehouden met de effecten op het gebied met bezonning en de gevolgen niet van dusdanige aard zijn dat deze een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

5.9. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van geluid, geurhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering (na toepassen van enkele maatregelen) geen aspecten die de oprichting van nieuwe woningen in de weg staan.

Voor wat betreft de invloed op het omliggende gebied heeft de aanwezigheid van het beoogde appartementencomplex geen beperkende werking op nabijgelegen woningen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft omliggende betrokkenen op de hoogte gesteld van het beoogde project middels een informatieavond op 2 november 2022 en een informatieavond op 29 maart 2023. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in bijlage 8.

In het kader van de te volgen procedure zal het ontwerpbesluit ter visie worden gelegd. Hierbij wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het project.

6.2. Financiële uitvoerbaarheid

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is en er –kort gezegd- ook voor wat betreft fasering of andere bijzondere omstandigheden geen exploitatieplan nodig is.

Dit is in de gegeven situatie aan de orde, nu met de initiatiefnemer een zogenaamde anterieure overeenkomst is gesloten voor wat betreft vergoeding van de gemeentelijke exploitatiekosten.

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro vormt onderdeel van de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

Bij de ontwikkeling van het appartementencomplex is sprake van een haalbare exploitatie. Het plan is financieel uitvoerbaar als met deze vergunning de benodigde zekerheid kan worden verkregen dat de ontwikkeling wordt toegelaten.

6.3. Procedure

Het ontwerpbesluit heeft van 1 april t/m 12 mei 2026 ter inzage gelegen. Hierop zijn 2 zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de ‘Nota beantwoording zienswijzen’ die onderdeel vormt van het definitieve besluit.

Bijlagen

Bijlage 1 – Notitie stikstofdepositie
Bijlage 2 – Quickscan Flora & Fauna
Bijlage 3 – Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 4 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 5 – Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6 – Onderbouwing parkeren Soendalaan 30, Vlaardingen (ZH)
Bijlage 7 – Akoestisch gevelonderzoek
Bijlage 8 – Verslagen participatieavonden
Bijlage 9 – Watersleutel Hoogheemraadschap van Delfland
Bijlage 10 – Bezonningsstudie
Bijlage 11 – Aanvullend (asbest)bodemonderzoek