

Datum: 26 augustus 2025 (WIJZ-G)
Betreft: **Goede Ruimtelijke Ordening Vetteoordskade 6**
Kenmerk: ovxid-9430



Figuur 1 - Het plan voor het transformeren van een boksschool tot woongebouw in Vlaardingen

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Algemeen.....	4
1.2	Aanleiding.....	4
1.3	Locatie.....	4
1.4	Plangebied	5
1.5	Doel.....	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Nieuwe situatie	9
3	Beleidskader.....	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.2	Provinciaal beleid.....	15
3.3	Regionaal beleid.....	17
3.4	Gemeentelijk beleid.....	19
4	Ruimtelijke aspecten	20
4.1	Stedenbouwkundige inpassing en cultuurhistorie	20
4.2	Natuur, landschap, Flora- en Fauna.....	23
4.3	Klimaat.....	25
4.4	Water	27
4.5	Verkeer en parkeren	30
4.6	Archeologie.....	31
5	Milieu aspecten.....	32
5.1	MER.....	32
5.2	Bodem.....	32
5.3	Geluid (conclusie uit onderzoek PhysiBuild).....	32
5.4	Luchtkwaliteit	34
5.5	Stikstof	34
5.6	Externe veiligheid	36
5.7	Milieuzonering.....	37
5.8	Overige aspecten	38
6	Participatie	39
6.1	Participatie.....	39
6.2	Intaketafel/Omgevingstafel	39
6.3	Bestuurlijk vooroverleg.....	41
7	Financiële haalbaarheid	43
7.1	Planschade.....	43
8	Conclusie goede ruimtelijke ordening.....	43

Bijlagen

- Tekeningset Studioschaeffer Architecten
Bezonningsstudie in tekeningset (TEK-SET-A2-30 t/m 32)
- Conclusie parkeerberekening
- Participatieverslag
- Akoestisch onderzoek
- Eco-effectscan
- Watersleutel
- Onderzoek stikstofdepositie (3 documenten)
- Extra participatie Westhavenkade 49
- Aanmeldnotitie MER
- Reactie Veiligheidsregio
- Bodemonderzoek vooronderzoek
- Overeenkomst inzake het gebruik van de deelauto voor 10 jaar

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Doel: Goede Ruimtelijke Ordening voor het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het verbouwen van een boksschool aan de Vetteoordskade 6 te Vlaardingen tot woongebouw. De afwijking heeft betrekking op een strijdigheid met het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid a), waarna de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De aanvraag is ingediend op 21 december 2023, wat betekent dat de beoordeling geldt volgens het recht van vóór 1 januari 2024. Een Goede Ruimtelijke Ordening betreft een toetsingscriterium volgens het recht van vóór 1 januari 2024.

De procedure betreft een uitgebreide procedure volgens WABO regelgeving, bestaande uit een proces van 16 weken. De reden voor het indienen voor 1 januari 2024 is om onder WABO recht vergund te worden i.p.v. Omgevingswet.

1.2 Aanleiding

Op de Vetteoordskade 6 te Vlaardingen staat een boksschool waarbij er een planontwikkeling gaande is om deze te verbouwen tot een woongebouw. Hierbij wordt de bestaande draagconstructie gehandhaafd en zal ook de kelder worden hergebruikt.

De doelgroep voor het plan zijn woningzoekende starters vanwege de grote vraag naar betaalbare koopwoningen in het startende segment.

In het plan zullen zowel 3-kamer woningen als 4-kamer woningen van tussen de 50 en 65 m² worden gerealiseerd. Er zijn woningen op de verdiepingen maar ook woningen op de begane grond. Elke woning heeft een eigen buitenruimte. Dit kan zijn in de vorm van een (frans) balkon of een dakterras. Daarnaast hebben alle woningen toegang tot de collectieve buitenruimte.

De gemeente Vlaardingen heeft middels de intaketafel beoordeling van 28 juli 2023 aan de initiatiefnemer laten weten dat de ontwikkeling van het verbouwen van boksschool tot woongebouw wenselijk is. Om de functiewijziging en het bouwplan mogelijk te maken, dient een planologische procedure doorlopen te worden.

1.3 Locatie

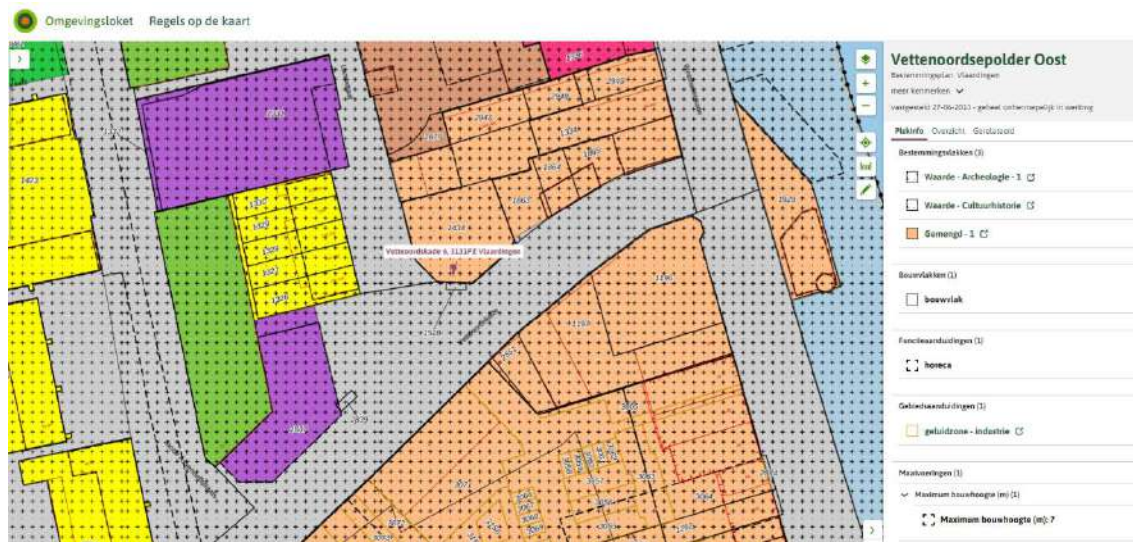


Figuur 2 - Luchtfoto planlocatie

Het pand bevindt zich aan de Vetteoordskade 6 te Vlaardingen, te zien op de luchtfoto hierboven. Het perceel is kadastraal bekend onder de gemeente Vlaardingen, sectie M, nummer 1434 en heeft een oppervlakte van 377 m².

1.4 Plangebied

Vettenoordseppolder Oost (bestemmingsplan 27-06-2013)



Figuur 3 – Overzicht vigerende regelgeving planlocatie

Het pand bevindt zich binnen het bestemmingsplan 'Vettenoordseppolder Oost' waarbij deze valt onder de enkelbestemming 'gemengd – 1'. Binnen deze bestemming past tevens de woonfunctie wat maakt dat de transformatie qua gebruik binnen de regels van het bestemmingsplan past. Verder gelden ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Gezien het een verbouwing op de bestaande structuur betreft, wordt er niet in de grond geroerd en wordt er ook niet afgeweken van het huidige bouwvlak. Daarnaast geldt de functieaanduiding 'Horeca' en de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – Industrie'. De maximale bouwhoogte is 7 meter.

M.b.t. de enkelbestemming 'Gemengd – 1 (artikel 6)'

Het initiatief is in strijd met artikel 6.2 onder b: De bouwhoogte van gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven (7 meter).

In de regels van het bestemmingsplan is over de wijze van meten het volgende gesteld:

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

M.b.t. de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie (artikel 21)':

Het initiatief is in strijd met:

- Artikel 21.2 onder d: De bestaande goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, kapvorm en dakhelling van het betreffende object mogen met inachtneming van de voor de onderliggende bestemming geldende (bouw)regels slechts worden gewijzigd mits de cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig wordt aangetast en daarover schriftelijk advies is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.
- Artikel 21.2 onder e: Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast en daarover schriftelijk advies is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.

De cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast, schriftelijk advies is vereist van de Commissie voor welstand en monumenten. Zie hiervoor hoofdstuk 4.1.



Figuur 4 - Begrenzing beschermd stadsgezicht Vlaardingen

M.b.t. de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – Industrie (artikel 25)':

Het initiatief is in strijd met artikel 25.1 onder b: Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn slechts toegestaan indien de geluidbelasting vanwege de gezoneerde industrieterreinen op de betreffende gevels niet hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde. Er dient daarom een akoestisch onderzoek te worden verricht. Zie hiervoor hoofdstuk 5.2.

Paraplubestemmingsplan Darkstores en flitsbezorging (15-06-2023)

Conform artikel 3.1 geldt er een verbod op gebruik van gronden voor darkstores en/of flitsbezorging. Het initiatief is niet in strijd met deze regelgeving.

Paraplubestemmingsplan Wonen (15-10-2020)

Het pand bevindt zich binnen paraplubestemmingsplan Wonen, welke van toepassing is op alle bestemmingsplannen in Vlaardingen. Het initiatief is niet in strijd met de regels en begrippen uit het paraplubestemmingsplan Wonen.

Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019 (30-01-2020)

Het pand bevindt zich binnen paraplubestemmingsplan Parkeren 2019. Het initiatief is niet in strijd met de regels uit dit paraplubestemmingsplan. Zie tevens hoofdstuk 4.5.

1.5 Doel

Het College van Burgemeester en wethouders wil meewerken van een afwijkend gebruik.

In artikel 3.2 van Regeling omgevingsrecht is opgenomen dat voor het afwijken van het bestemmingsplan de aanvragers gegeven en bescheiden verstrekt waarbij de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening worden aangegeven. Deze ruimtelijke motivatie heeft als doel om de invloed van het plan op de ruimtelijke ordening weer te geven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het pand aan de Vetteoordskade 6 te Vlaardingen betreft een hoekpand op de hoek van de Vetteoordskade en de Landstraat. Het aangrenzende maaiveld rondom het pand heeft een verloop in zich, waardoor het aan de kant van de Landstraat een entree tot een kelderruimte faciliteert. De hoofdentree bevindt zich op de kop van het pand en is bereikbaar via een kleine verhoging. Op dit moment is het pand in gebruik als boksschool.



Figuur 6 - Projectlocatie hoekpand aan de Vetteoordskade 6 te Vlaardingen



Figuur 5 - 3D-view van projectlocatie

2.1.1 Ontwikkelingen rondom plangebied



Figuur 7 - Museuminstelling aan de Vetteoordskade uit 2014

Het project bevindt zich in een gebied waar verschillende ontwikkelingen zullen gaan plaatsvinden of reeds hebben plaatsgevonden. Denk hierbij aan de ontwikkeling van de panden op de hoek van de Vetteoordskade met de Westhavenkade tot museuminstelling in 2014 die het havengebied al heeft gemoderniseerd. Daarop aansluitend de toekomstige ontwikkeling van het 'Museumkwartier' waarbij een nieuw woongebied in stedelijke context wordt gerealiseerd.



Figuur 8 - Ontwikkeling nieuwbouwwijk 'Museumkwartier' (bron: museumkwartiervlaarding.nl)

2.2 Nieuwe situatie

Het initiatief ziet zich op het verbouwen en uitbreiden van het pand aan de Vetteoordskade 6 tot woningen, waarbij de huidige structuur van het pand gehandhaafd blijft (waaronder de kelder en de draagconstructie). In het opgehoogde volume zullen 18 woningen worden gemaakt rondom een binnentuin, waar zich ook de ontsluiting bevindt naar de woningen toe. De huidige kelder zal worden ingezet als parkeerkelder.

Alle woningen op de begane grond zijn verbonden aan de gedeelde binnentuin. De woningen op de eerste en tweede verdieping hebben ieder een eigen balkon, op twee woningen na die daarentegen voorzien zijn van meerdere franse balkons. De woningen in de kap hebben allen een eigen dakterras (privé).



Figuur 9 - Voorgevel perspectief

Het hoekpand bevindt zich op een knooppunt van bouwperiodes en bouwstijlen. Oorspronkelijke bebouwing in de straat dateert veelal uit 1900-1950. Het pand zelf is een voorbeeld van bebouwing van latere datum namelijk 1980.



Figuur 10 - Zicht op de achterzijde en dak

De geschiedenis van het pand en de omgeving is het aanknopingspunt geweest voor het ontwerp van de verbouwing van het pand. Het pand moet worden herontworpen naar een eigentijds woongebouw, zonder het eigen karakter kwijt te raken en terwijl het ook aansluit bij de architectuur van de haven en van Vlaardingen. Het nieuwe volume zal een goothoogte van 9,45 meter gemeten vanaf de bovenkant van de begane grondvloer en een nokhoogte van 11,97 meter krijgen. De hoofdopzet van het pand bestaat uit U-vormig volume met in het midden een binnentuin waar de woningen worden ontsloten door een trappenhuis. Dankzij deze vorm hebben alle woningen van twee kanten daglicht. Het pand bestaat uit 5 lagen, waarvan de onderste laag de parkeerkelder betreft en de bovenste laag een kapvorm heeft. Meer informatie over de inzet van de parkeerkelder is te vinden in hoofdstuk 4.5.

Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Voor meer informatie over de beoordelingen op het gebied van omgevingskwaliteit, zie hoofdstukken 4.1.1., 4.1.2. en 6.2.

2.2.1 Belangen omwonenden

De privacy en woonkwaliteit van de bestaande woningen dienen gerespecteerd te worden. De meeste functies in de directe omgeving van het pand betreffen bedrijfs- of maatschappelijke functies. De functie tegenover het pand aan de zijde van de Vetteoordskade betreft een museum met een vergelijkbare bouwhoogte als het initiatief. Aan de noordzijde van het pand zijn tevens bedrijfsmatige functies te vinden.

Aan de westzijde van het pand (aan de Landstraat) zijn woonfuncties te vinden. Om de invloed van het nieuwe volume op deze woningen te toetsen is er een bezonningsstudie uitgevoerd (Bezonningsstudie op pagina 26 – 28 van de tekeningenset, ingediend voor de aanvraag, zie bijlage I).

Beoordeeld is de mate van bezonning op de voorgevels van de woningen aan de Landstraat t.o.v. het nieuwe volume aan de. De bezonningsstudie is gebaseerd op de norm opgesteld door de TNO. Hierin wordt gehanteerd dat er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober 2024 in midden vensterbank binnenkant raam gelden. Van de norm worden alle noordgevels uitgesloten omdat hier geen zonlicht op valt.

In de bezonningsdiagrammen zijn voor de volledigheid 4 momenten in het jaar aangehouden om zo alle seizoenen te representeren. Over deze dagen is een vergelijking gemaakt tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie verdeeld over tijdsvakken van een uur.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat het volume voornamelijk schaduw werpt op bestaande dakvlakken en op de straat. Het pand heeft een gunstige ligging t.b.v. het effect van de bezonning (schaduwwerping) op de omgeving. De brede weg aan ZO-, Z-, ZW- en W-zijde, het dakvlak aan de noordkant, de afstand van 26m tot aan de bebouwing aan de Westhavenkade zorgen samen voor een zeer minimaal effect op de bezonning.

Verwacht wordt, naar aanleiding van bovenstaande, dat met de komst van het nieuwe volume het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen niet in onevenredige mate wordt aangetast.

2.2.2 Participatie

De buurtparticipatie is van belang om het plan een goede landing te geven in de buurt. Hiervoor is een participatieplan opgesteld. Dit plan bestaat uit meerdere stappen die parallel aan de planontwikkeling zijn doorlopen. De stappen zijn:

- persoonlijke gesprekken met directe burens: Westhavenkade 48 en Westhavenkade 49
- communicatie met directe overburen: 9 huizen Landstraat 116 t/m 134 (middels uitnodiging participatie-avond)
- communicatie met eigenaren overige panden in directe omgeving
- participatie-avond voor de buurt (27-06-2024)
- persoonlijke gesprekken met directe burens: Westhavenkade 49, incl. planaanpassingen n.a.v. wens burens

Alle bovenstaande punten zijn reeds uitgevoerd en het contact met deze burens is tijdens de planontwikkeling in stand gehouden. Tevens is er een informatiebrief verspreid met uitleg en een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst. Bij deze bijeenkomst was de architect en de initiatiefnemer aanwezig om de plannen nader toe te lichten, iemand vanuit de gemeente om eventuele vragen te beantwoorden en de initiatiefnemer heeft de sessie georganiseerd en was ook zelf aanwezig. De conclusies van het participatieplan zijn te vinden in het verslag opgenomen als bijlage III.

Verder contact is geweest met de burens die door dit gewenste plan aan de meeste verandering onderhevig zijn, namelijk de bewoners van Westhavenkade 49 die met hun achtertuin uitkijken op en direct grenzen aan het perceel van Vetteoordskade 6. Verscheidene gesprekken hebben plaatsgevonden met deze bewoners om de verwachtingen en eventuele ongemakken tijdens de bouw af te stemmen.

Een conclusie hierop is een, door de initiatiefnemer geschreven, brief aan de bewoners als tegemoetkoming, waarin de verwachte planning nader is toegelicht en de zorgen van de bewoners zijn aangehaald en oplossingen voor zijn gezocht. Deze brief is als bijlage aan dit document te vinden (bijlage VIII). Het plan heeft tevens: geen ramen op de gedeelde erfgrans, minder bebouwing tegen de gedeelde erfgrans, meer groen op de erfgrans en een herziening in het gevelontwerp voorgemaakt ten gevolgen van de aangegeven zorgen van burens.

2.2.3 Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

3 Beleidskader

Dit hoofdstuk bevat het relevante ruimtelijk beleid dat door in verdragen, visies, beleidsnota's en overige documenten is vastgelegd.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingvisie

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft in 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld en gepubliceerd. Nederland staat aan de vooravond van een grote verbouwing. Er moet veel op een klein oppervlak. Dat vraagt om keuzes, slimme combinaties en innovaties. En om nationale regie op de ruimtelijke ordening. Op een goede verdeling van de ruimte, maar ook op de kwaliteit van de leefomgeving. Zodat we met trots een mooi en duurzaam Nederland kunnen overdragen aan de generaties na ons. De stappen die genomen worden, staan beschreven in het programma NOVEX en het programma Mooi Nederland. Deze leiden met de aanscherping van de NOVI tot nieuw nationaal ruimtelijk beleid.

In de NOVEX is het Verstedelijkingsgebied Zuidelijke Randstad opgenomen waarvoor er in 2019 een verstedelijkingsakkoord is gesloten voor onder andere het realiseren van meer woningen en ruimte voor werk.

Het programma Mooi Nederland ziet toe op de balans tussen belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor deze afweging bieden de NOVI-afwegingsprincipes belangrijke handvatten.

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI gaat uit van vier prioritaire opgaven:

- Duurzaam economisch groeipotentieel voor Nederland;
- Ruimte voor de klimaatverandering en energietransitie;
- Sterke, leefbare en klimaatbestendige steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In de visie worden de nationale belangen genoemd die gewaarborgd moeten worden in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het bijvoorbeeld ook om behoud en versterking van cultureel erfgoed en landschappelijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Conclusie

Bij dit plan zijn er geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is neergelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 3.1.6., tweede lid, van dit besluit zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals bedrijventerreinen, woonwijken, maar ook hotels, ziekenhuizen en recreatieparken kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk

maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. In dit geval zullen er bij dit project 18 woningen worden gerealiseerd, wat maakt dat de ontwikkeling in beginsel Ladderplichtig is.

De andere voorwaarde voor de laddertoets stelt dat de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' moet zijn. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Voor dit project lijkt er ook sprake te zijn van een dergelijke 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling omdat er in vergelijking tot het vigerende bestemmingsplan een gebouw wordt gebouwd dat in ieder geval hoger wordt dan de toegestane bouwhoogte van 7 meter in het bestemmingsplan.

Artikel 5.129g Bkl lid 2 luidt als volgt:

'Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.'*

Gezien het plan binnen het stedelijk gebied wordt gerealiseerd moet er slechts nog worden toegezien op de motivering van de behoefte van de stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling. De behoefte is het saldo van de aantoonbare vraag naar de ontwikkeling verminderd met het bestaande aanbod. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend.

Provinciale of regionale visies en afspraken kunnen basis zijn voor de onderbouwing. Deze documenten moeten dan voldoende concreet en onderbouwd zijn.

Het gaat om de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De kwalitatieve behoefte is de behoefte aan het specifieke karakter van de stedelijke ontwikkeling.

Landelijk maar ook regionaal gezien is er een tekort aan betaalbare starterswoningen (woningcrisis) en daarom voorziet het plan in dit aanbod. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3.3 Regionaal Beleid.

Het plan voldoet aan de kwaliteitseisen van de Woonvisie dat alle appartementen > 50 m² zijn. Het voorziet in een regionale, maar ook zeker in een lokale behoefte naar betaalbare koopwoningen. De Primos prognoses

voor Vlaardingen tonen een woningtekort van 3.5% en een groeiend aantal starters dat op zoek is naar een woning, voor 2025 geschat op ca. 1400. Woningbehoefteonderzoek toont aan dat 2/3^e van de Vlaardingers die verhuizen, geïnteresseerd zijn in een koopwoning (al dan niet met gedeelde interesse voor huur) en dat de meest voorkomende maximale koopsom onder de betaalbaarheidsgrens ligt, welke in 2025 op € 405.000 ligt.

Conclusie

Het plan ziet toe op het toevoegen van 18 betaalbare starterswoningen als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit wordt opgelost binnen de reeds bestaande stedelijke context en creëert de mogelijkheid voor woningzoekenden om meer kans te maken op de krappe woningmarkt.

3.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid bestaat uit al het beleid voor de leefomgeving in Zuid-Holland. Het provinciale Omgevingsbeleid bestaat uit de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma en regels zijn opgenomen in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

Het omgevingsbeleid vindt zijn grondslag in het (juridische) stelsel van de Omgevingswet. De Omgevingswet is 1 januari 2024 in werking getreden. Er is een lang voorbereidingstraject geweest en in de startfase van de werking van de wet zal het wettelijk zijn aan de nieuwe processen en regels.

3.2.1 Omgevingsvisie

Zeven vernieuwingsambities laten zien waar Zuid-Holland naartoe wil. Met de zeven ambities maakt de provincie ruimte voor belangrijke ontwikkelingen rond participatie, bereikbaarheid, energie, economie, natuur, woningbouw en gezondheid en veiligheid. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland.

Ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit

De provincie heeft, samen met andere overheden, een zorgtaak voor de kwaliteit van de leefomgeving. Daartoe behoort ook het sturen op ruimtelijke ontwikkelingen: 'de juiste ontwikkeling op de juiste plek'. De provincie stuurt daarop vanuit haar provinciale belangen en heeft daarnaast een regisserende verantwoordelijkheid op het bovenlokale en gemeentelijke niveau. In de Omgevingswet is hiervoor 'de gebiedsgerichte coördinatie van de uitvoering van taken en bevoegdheden door gemeenten en waterschappen' opgenomen als provinciale taak.

Leidend is dat de provincie Zuid-Holland een aantrekkelijke provincie is om te wonen en te werken en dat onze leefomgeving gezond en veilig is. De ruimte is beperkt. Zuinig, duurzaam en efficiënt ruimtegebruik is daarom het uitgangspunt. Dit kan door hetgeen al bestaat beter te benutten, bijvoorbeeld door gebouwen te hergebruiken, de kwaliteit van het bestaande bebouwde gebied te verbeteren en bestaande infrastructuur optimaal te gebruiken. We streven naar slim en meervoudig ruimtegebruik, door het combineren en mengen van functies. Ontwikkelingen moeten duurzaam zijn. De gevolgen voor de omgeving en de toekomst mogen niet afgewenteld worden. Naast deze algemene uitgangspunten heeft de provincie ook beleid geformuleerd voor specifieke ontwikkelingen en functies:

- Voor stedelijke ontwikkelingen maakt de provincie gebruik van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Voor wonen, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel heeft de provincie daarop toegesneden beleid geformuleerd. Grote nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied wijst de provincie aan op de 3 hectare kaart. Voor kantoren en detailhandel is locatiebeleid van toepassing.

Planspecifiek

Het project ziet op de transformatie van een bestaande boksschool naar wonen, binnen het stedelijk gebied. Dat betekent dat er reeds sprake was van bestaande bebouwing. Deze wijziging sluit aan op het provinciale beleid, namelijk het realiseren van woningen zonder extra versterking en verdichting in het buitengebied.

3.2.2 Omgevingsprogramma

Het omgevingsprogramma betreft een instrument om de omgevingsvisie mee te kunnen uitvoeren. In het omgevingsprogramma zijn regels opgenomen die toegepast worden in gemeentelijke bestemmingsplannen. Er zijn onder andere regels opgenomen over activiteiten in de fysieke leefomgeving.

Een van de beleidsdoelen betreft het vormen van 'voldoende juiste woningen op de juiste plek' (beleidsdoel 6-1). Het beleid stelt onder andere het volgende:

'Op dit moment wordt er al volop gebouwd in Zuid-Holland. Zo'n 17.000 woningen per jaar, maar er is meer nodig. De komende jaren zijn er voldoende plannen en locaties aanwezig voor zo'n 260.000 woningen. Zowel binnen bestaande steden en dorpen als daarbuiten. Om dit te versnellen reserveert de provincie 10% van de provinciaal geraamde woningvoorraad voor kansrijke locaties. Met dit 'potje' kunnen we onvoorziene kansen voor geschikte projecten en locaties snel benutten.

Zo zorgen we ervoor dat diverse doelgroepen (starters, lage inkomens, studenten, ouderen, arbeidsmigranten) een passende (betaalbare) woning kunnen vinden. Zo'n 52% de Zuid-Hollandse huishoudens zijn aangewezen op een sociale woning en de gemiddelde prijs van een koopwoning is niet betaalbaar met een modaal jaarsalaris. De provincie wil daarom betaalbare en passende woningbouw versnellen en ervoor zorgen dat de woningvoorraad op peil is.'

De provincie kan hier een bijdrage leveren in het versnellen van de bouw van betaalbare woningen:

- Vanuit provinciaal omgevingsbeleid sturing op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en voldoende plancapaciteit per woonregio. Overprogrammering mogelijk maken, zodat er voldoende harde plancapaciteit is. RO-instrumentarium zo nodig inzetten.

Regionale realisatieagenda

In de regionale realisatieagenda's zijn nadrukkelijk een aantal randvoorwaarden in de vorm van kritische succesfactoren genoemd die van invloed zijn op de realisatie van de doelstellingen en zijn oplossingsrichtingen voor de kritische succesfactoren aangegeven.

- Middelen en sturing voor verhogen aandeel betaalbaarheid;
Het plan spitst zich toe op het realiseren van betaalbare woningen voor starters.
- Schaarre materialen en menskracht en stijgende kosten;
Voor dit project is er vroegtijdig met de gemeente overlegd om de procedure te bevorderen (o.a. omgevingstafel). Verder vindt er qua materialisatie hergebruik plaats door het ontwikkelen op een bestaande fundering en kelder.
- Mobiliteit en infrastructuur;
Het plan ziet toe op de faciliteiten omtrent mobiliteit door het parkeren geheel op te lossen op eigen terrein. Dit gebeurt binnen het bestaand stedelijk weefsel op korte afstanden van bestaande openbaar vervoersvoorzieningen.
- Geluid;
Het plan heeft en ervaart geen nadelige effecten op het gebied van geluid, danwel voldoet aan geldende regelgeving.
- Water en bodem sturend;
Het plan wordt gerealiseerd in een bestaand bebouwde context en ziet toe op de verbetering van de waterhuishouding.
- Procedures;
Door vroegtijdig participatie in te zetten en onderzoek te plegen bevordert dit de procedurele kant van het project.
- Onzekerheid wegnemen bij marktpartijen;
Woninggroottes worden afgestemd op marktvraag en marktwaarde.
- Stikstof;
Ten behoeve van het plan is er een stikstofdepositie berekening gemaakt. Hierbij vormen zich geen belemmeringen ten opzichte van de gewenste ontwikkeling.
- Aansluiten op nutsvoorzieningen;

Gezien het pand een transformatie/verbouwing betreft van een reeds bestaand gebouw, zijn de aansluitingen op de nuts al gemaakt. Echter zullen deze wel de extra benodigde capaciteit moeten opvangen van de nieuwe functie. Hierin wordt tevens voorzien door middel van het plaatsen van zonnepanelen op het dak.

- Toekomstbestendig bouwen;
Hergebruik van de bestaande constructie maakt dat het pand in een lichte constructie wordt opgebouwd, wat naast materiaalbesparing ook om materiaalkeuzes vraagt die de ecologische voetafdruk van het pand verlagen. Het pand zal een hoog energielabel krijgen en gebruik maken van hernieuwbare energie.
- Complete steden en dorpen;
Door te bouwen op een bestaande locatie en daar te verdichten, wordt er in de stedelijke context beter gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen bestaande bebouwde contouren.

Conclusie (conform reactie Provincie Zuid-Holland)

Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Metropoolregio Rotterdam-Den Haag 2014

In de metropoolregio Rotterdam Den Haag werken 21 gemeenten samen aan het verbeteren van de bereikbaarheid en het vernieuwen van de economie. Met elkaar vormen deze 21 gemeenten het bestuur van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH).

De regio groeit: er wonen, werken en recreëren steeds meer mensen. De zuidelijke Randstad krijgt er de komende 20 jaar circa 400.000 nieuwe inwoners bij. Daarvoor zijn 240.000 woningen nodig. Meer mensen, betekent meer reizigers. De bereikbaarheid in de metropoolregio staat onder druk. De gemeenten in de metropoolregio Rotterdam Den Haag zien woningen en voorzieningen het liefst in de buurt van het openbaar vervoer. Op die manier zorgen we voor een duurzame groei van mobiliteit, economie en verstedelijking. De MRDH ondersteunt de gemeenten bij het maken van kansrijke ontwikkelplannen voor woningen, werkplekken en voorzieningen. Want nieuwe woningen en werkplekken moeten duurzaam bereikbaar zijn. Deze plannen omvatten meer dan alleen woningbouw. Ook bedrijventerreinen, recreatie- en natuurgebieden in en rond de stad, bijdragen aan de energietransitie door zuinige gebouwen en het realiseren van een gezonde leefomgeving voor de inwoners maken waar mogelijk onderdeel uit van de plannen.

3.3.2 Strategische Agenda Metropoolregio RDH 2020

In de Strategische Agenda 2023-2026 hebben de gemeenten doelen en inzet voor de komende vier jaar vastgelegd: Investeren in bereikbaarheid, toekomstbestendige economie stimuleren, actieve en collectieve vormen van mobiliteit stimuleren, vernieuwen van werklocaties, versterken van het regionale mobiliteitsnetwerk en het herstellen van het OV-systeem. Alles met als doel om evenwichtig met de verstedelijkingsafspraken om te gaan.

Conclusie

Gezien de parkeervraag volledig op eigen terrein zal worden opgelost, het plan zich in de binnenstad van Vlaardingen bevindt en het treinstation van Vlaardingen Centrum op loopafstand is, is de bereikbaarheid van het nieuwe initiatief niet in het geding.

3.3.3 Regionale realisatieagenda regio Rotterdam

Als vervolg op de Samenwerkingsafspraken tussen provincie en het Rijk, worden met dit besluit de regionale Realisatieagenda regio Rotterdam vastgesteld, waarin afspraken zijn opgenomen tussen het BZK, provincie, gemeenten, woningcorporaties en waterschappen die actief zijn in de regio Rotterdam. Op basis van het Regioakkoord 2022 wordt dat er in de regio Rotterdam 98.641 woningen bruto worden gebouwd in de periode

2021 t/m 2030. Ambitie is dat vanaf 2025 tweederde van de te bouwen woningen betaalbaar zijn en dat gemeenten die nog geen 30% hebben in de woningvoorraad, dienen toe te groeien naar dit percentage. Ook worden kritische succesfactoren benoemd waarover procesafspraken zijn gemaakt om uit te werken.

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland en dus ook in Zuid-Holland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat vanaf 2025 2/3e van de nieuwe woningen betaalbaar zijn op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen:

- Sociale huurwoningen
- Middenhuur: huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1.0758 per maand
- Betaalbare koopwoningen: koopwoningen tot onder de €355.000

Uit de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning kan geconcludeerd worden dat het grootste deel van woningzoekenden op zoek zijn naar koop appartementen (in regio Zuid-Holland).

Gewenst naar type eigendom en woningtype



Figuur 11 - Dashboard WoON uitkomsten Zuid-Holland

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie Vlaardingen

In de Woonvisie “actieplan Wonen Woonvisie Vlaardingen” heeft het college van Burgemeester en Wethouders het beleid omschreven hoe ze om willen gaan met de woonopgave in Vlaardingen. Daarbij is het uitgangspunt Vlaardingen 2030. Het document omschrijft de wensen en ontwikkelingen op hoofdlijnen, maar wel met heldere doelstellingen prioriteringen voor de komende periode.

In de Woonvisie is aangegeven dat de gemeente een meer aantrekkelijke woonstad moet worden met een positief vestigings- en investeringsklimaat en een goed woningaanbod in de gewenste woonmilieus wil gaan realiseren met een goed woon- en leefklimaat.

De nieuwe woningen zijn een toevoeging aan de bestaande woningvoorraad en de doelgroep zijn woningzoekende starters. Deze doelgroep betreft een groot gedeelte van alle Vlaardingense huishoudens. Daarbij zijn alle woonvoorzieningen dichtbij gelegen en alles is gelegen in een 30-km zone. De nieuwe woningen worden zo gerealiseerd en verbouwd dat voldaan zal gaan worden aan alle geldende eisen van het Bouwbesluit. De functie wonen in de plint is als wenselijk beoordeeld is tijdens de intake tafel met de gemeente afgelopen juli 2023.

Het plan is om de woningen aan te bieden op de koopmarkt. De doelgroep voor het plan zijn woningzoekende starters, maar wordt daar niet exclusief aan aangeboden. De doelgroep is gekozen vanwege de grote vraag naar betaalbare koopwoningen in het startende segment.

In het plan zullen zowel 3-kamer woningen als 4-kamer woningen van tussen de 50 en 65 m² worden gerealiseerd. Er zijn woningen op de verdiepingen maar ook woningen op de begane grond. Elke woning heeft een eigen buitenruimte. Dit kan zijn in de vorm van een (frans) balkon of een dakterras. Daarnaast hebben alle woningen toegang tot de collectieve buitenruimte. De verschillende vormen van buitenruimtes zijn door de omgevingstafel als positief beoordeeld. Het woningaanbod dat ontstaat door het verschillende aantal kamers, de verschillende type buitenruimtes, de verschillende bouwlagen en tot slot verschillende woningvorm kan als een gedifferentieerd woningaanbod worden benoemd.

Dit alles sluit goed aan bij de vraag die er op dit moment is naar dergelijke woningen.

3.4.2 Toekomstvisie Vlaardingen 2020 - 2040

In de toekomstvisie van Vlaardingen staat de vraag ‘Wat voor stad wil Vlaardingen in 2040 zijn?’ centraal. Hiervoor zijn vier ambities opgesteld: 1. Vlaardingen is sociaal en veilig, 2. Vlaardingen is een woonstad voor iedereen, 3. Vlaardingen als innovatieve opleider, 4. De Vlaardingse binnenstad leeft.

Het initiatief sluit aan op de gestelde visies voor Vlaardingen, met de nadruk op de visie op gedifferentieerd woningaanbod. In het plan worden er namelijk koopwoningen gerealiseerd voor mensen met midden inkomens (starters en senioren).

3.4.3 Gebiedsvisie Rivierzone Vlaardingen

Deze gebiedsvisie geeft enerzijds de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden, anderzijds communiceert het de ambities van de gemeente aan derden.

Het initiatief heeft geen invloed op het gewenste ruimtelijke raamwerk voor de zuidelijke binnenstad.

3.4.4 Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het plan aansluit op de visies van Vlaardingen gezien het plan bijdraagt aan een gedifferentieerd woningaanbod, het plan ontmoeting stimuleert, het plan koopwoningen bereikbaar(er) maakt, het meer doorstroom faciliteert door betaalbare koopwoningen te introduceren en zo voor meer woningzoekende de start van een woningcarrière mogelijk te maken.

De Provincie Zuid-Holland heeft middels een reactie aangegeven akkoord te zijn met het realiseren van betaalbare woningen.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundige inpassing en cultuurhistorie

De locatie valt binnen het Touwbaankwartier en maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling van de Rivierzone. Meerdere woningbouwinitiatieven worden geïnitieerd in het Touwbaankwartier. Momenteel is woningbouwontwikkeling in het tegenovergelegen Museumkwartier al in voorbereiding. Afgelopen juli 2023 is het plan voorgedragen bij de intaketafel Vlaardingen waar woningbouw op de planlocatie als een gewenste aanvulling op het gemeentelijk woningbouwprogramma werd beoordeeld.



Figuur 12 - Vooraanzicht

Het bij de intaketafel beoordeelde ontwerp van 3 bouwlagen op een kelder met een extra kapverdieping werd stedenbouwkundig als wenselijk beoordeeld. De voorgestelde hoogte sluit aan op de bebouwing in de directe omgeving.

Onderstaand de gemaakte aanpassingen naar aanleiding van adviezen van de afdeling Omgevingskwaliteit:

4.1.1 Entrees woningen (advies commissie Omgevingskwaliteit)

De entrees van de woningen worden ontsloten via de gemeenschappelijke binnentuin. De centrale entree is direct aan de straat gesitueerd. Echter om een relatie te creëren tussen het openbaar gebied en het gebouw om zo de sociale veiligheid te waarborgen zijn in het plan grotere ramen en Franse balkons toegevoegd. Op deze wijze wordt anonimiteit tegengegaan.

4.1.2 Aansluiting omgeving en privacy (advies commissie Omgevingskwaliteit)

Het projectgebied sluit aan op naastgelegen percelen doordat deze verhoudingsgewijs aansluit op de hoogtes van omliggende bebouwing. Het pand bevindt zich op een hoek aan een kruising waar het straatprofiel zich in de breedte ontvouwt. Het hoogteverloop van het straatniveau wordt opgevangen in de plint van het gebouw, wat het pand een evenwichtige overgang geeft naar de naastgelegen bebouwing. Tegenoverliggende bebouwing richting de Westhavenkade is van vergelijkbare hoogte.

Het zicht op andere percelen blijft binnen de normen van het burgerlijk wetboek. Evident privaatrechtelijke belemmeringen worden voorkomen door ofwel voldoende afstand te houden vanaf de erfgrans (minimaal 2 meter) of te werken met privacy maatregelen (groenschermen). Balkons en dakterrassen houden ten alle tijden voldoende afstand en voorkomen daar zondig onwenselijke privacy schending mee.



Figuur 13 - Afstanden tot erfgrenzen en privacy maatregelen

De balkons worden boven gemeentegrond gehangen en vormen geen belemmering voor de doorgankelijkheid van het trottoir. De vrije hoogte onder het laagstgelegen balkon ligt op een afstand van minimaal 3.3 meter hoogte boven het straatniveau.

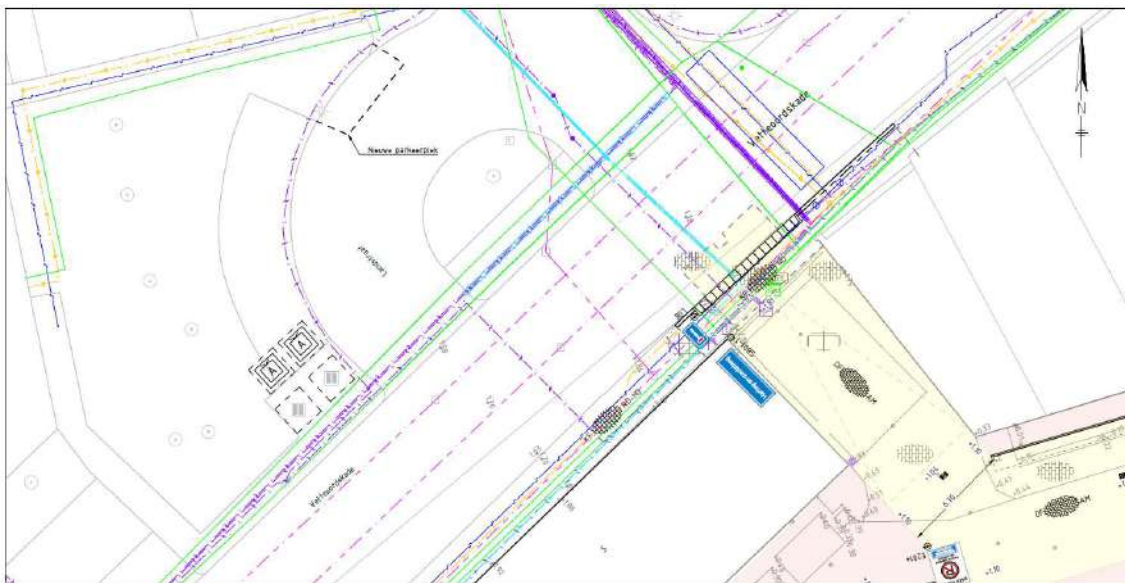


Figuur 14 - Doorgankelijkheid trottoir

4.1.3 Afvalinzameling (o.b.v. advies adviseur afval)

Ten behoeve van de afvalinzameling zullen regels vanuit de Afvalstoffenverordening Vlaardingen 2014 worden gevolgd alsmede de Standaard Uitvoeringseisen Vlaardingen (SUV).

Voor afvalinzameling voor de 18 nieuwe woningen kan worden aangesloten op de bestaande restafvalcontainers (2x). Vanuit het project 'Museumkwartier' komen er nog twee extra afvalcontainers bij. Het plan heeft behoefte aan het inzamelen van huishoudelijk restafval (aansluiting op bestaande restafvalcontainers), inzameling van oud papier en karton (gebruik makend van de reeds aanwezige container op 200 m loopafstand), verpakkingsglas (container reeds aanwezig op loopafstand). Kunststof verpakkingen, metalen verpakkingen en drankenkartons kunnen bij het restafval worden weggegooid omdat deze nagescheiden worden bij de afvalverwerking. Er is reeds een groente-, fruit- en etensresten (GFE) container aanwezig naast de aanwezige restafval containers. De nieuwe woningen kunnen ook gebruik maken van deze container.



Figuur 15 - Ondergrondse containers

4.1.4 Cultuurhistorie

Voor meer informatie over de beoordelingen op het gebied van cultuurhistorie, zie hoofdstuk 6.2.

4.2 Natuur, landschap, Flora- en Fauna

Voor de voorgenomen ontwikkeling is er een natuurtoets uitgevoerd door Aqua-Terra Nova BV (Eco-effectscan Vetteoordskade 6 te Vlaardingen).

Op grond van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plangebied bevindt zich op circa 4 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Oude Maas'. Negatieve effecten van de werkzaamheden op het Natura 2000-gebied kunnen niet worden uitgesloten. Een nadere toetsing in het kader van gebiedsbescherming is mogelijk noodzakelijk in verband met stikstofdepositie.
 - Hiervoor is er een onderzoek uitgevoerd door adviesbureau MBH Consult B.V., waarbij wordt aangetoond dat er geen negatieve effecten n.a.v. het initiatief. Zie hiervoor tevens hoofdstuk 5.3.
- Het plangebied bevindt zich op circa 750 meter van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten op het NNN kunnen worden uitgesloten. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

Er zullen geen bomen binnen het plangebied dat binnen de bebouwde kom valt verwijderd worden. Een meldingsplicht bij de provincie Zuid-Holland is niet noodzakelijk.

4.2.1 Broedvogels

Alle in Nederland broedende vogels en hun eventuele nesten zijn strikt beschermd en mogen tijdens het broeden niet verstoord worden. De meeste vogels broeden in de periode maart tot en met juli. Echter zijn vogels welke buiten deze periode broeden ook te allen tijde beschermd. Indien werkzaamheden in de periode maart t/m juli moeten worden uitgevoerd, dient de aanwezigheid van broedende vogels voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden.

De aanwezigheid van vogelnesten en broedvogels wordt uitgesloten. Indien er onverhoopt toch vogelnesten of broedende vogels aangetroffen worden, zullen de werkzaamheden nabij het nest of broedplaats uitgesteld worden totdat de jongen vliegvlug zijn of zal er een verstoringsvrije zone rond de broedplaats opgesteld worden.

4.2.2 Vleermuizen

De werkzaamheden zullen tussen zonsopkomst en zonsondergang worden uitgevoerd om zo overvliegende en/of foeragerende vleermuizen niet te verstoren. In geval dit onverhoopt niet mogelijk is, zal uitstraling van verlichting naar de omgeving voorkomen worden.

De nieuwe verlichting die t.b.v. het plan zal worden toegepast zal dusdanig worden gericht dat deze deverstoring bij vleermuizen zoveel mogelijk beperkt. De lichthinder voor vleermuizen door straatverlichting kan aanzienlijk worden beperkt door amberkleurig UV-vrije LED-armaturen, lagere lichtmasten en de toepassing van een scherpe afsnede van de lichtinval.

4.2.3 Natuurinclusief bouwen

Om de natuur voldoende ruimte te geven is het advies om de nieuwbouw natuurinclusief te bouwen. In dit plan is er op verzoek van de gemeente gekozen om maatregelen te treffen voor de iconsoort de mus om zo de mussen populatie op deze locatie in stand te houden en zelfs uit te breiden. Voor de mussen worden er muskasten geplaatst op de oostgevel en noordgevel van het project. Er worden er meerdere geplaatst omdat mussen doorgaans in kolonies broeden. Het groen in het project in de vorm van gevelgroen op de oostgevel, biedt dekking voor de mussen om zich te verstoppen. Zie hiervoor tevens de pagina 'Groen/blauwe structuren in het woongebouw' van de tekeningenset (bijlage I).

Er zal gebruik worden gemaakt van huismuskasten (HMP2 van Unitura o.g.). De afstand tussen de invliegopeningen van de muskasten bedraagt minimaal 50 centimeter en de kasten worden tussen de 2,5 en 12 meter hoogte geplaatst.



Figuur 16 - Locatie muskasten op de oostgevel en noordgevel

4.2.4 Zorgplicht

Te allen tijde zal er rekening gehouden worden met de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat er altijd rekening met in het wild levende dieren en planten gehouden wordt. Tijdens de werkzaamheden zal er worden gelet op de aanwezigheid van planten en dieren en zal voorkomen worden dat deze onnodig gedood, verwond of aangetast worden. Alle dieren, ook de niet beschermde soorten, krijgen de ruimte om te kunnen vluchten en zichzelf in veiligheid te kunnen brengen. Indien er tijdens de werkzaamheden onverhoopt dieren worden aangetroffen die niet uit zichzelf (kunnen) vluchten, zal contact opgenomen worden met Aqua-Terra Nova.

4.3 Klimaat

De gemeente Vlaardingen is kwetsbaar voor de gevolgen van het veranderende klimaat. Ook in de Vettenoordse Polder is de afgelopen jaren wateroverlast ontstaan. Na hevige regenval neemt de zettingsproblematiek toe door langdurige droogte en is er sprake van hittestress. In de 'Strategie klimaatadaptatie Vlaardingen 2021-2024' heeft de gemeente de ambitie beschreven om de stad voor te bereiden op het veranderende klimaat. Nieuwe ontwikkelingen dienen om deze reden klimaatbestendig te zijn.

In de uitwerking is rekening gehouden dat bebouwing op deze locatie moet bijdragen aan een betere klimaatbestendigheid van de omgeving.

Hemelwaterverordening

Gelet op de 'verordening afvoer hemel- en grondwater Vlaardingen' d.d. 25-02-2022 geldt conform Artikel 5 een verlichting tot waterberging bij nieuwbouw. In deze zin moet worden gekeken wat er wordt verstaan onder 'nieuwbouw', waarbij de definitie als volgt luidt: 'Onder nieuwbouw worden zowel uitbreidingen van bestaande gebouwen verstaan als inbreidingslocaties en vernieuwbouw.' Dit maakt dat het onderhavige plan ook dient te voldoen aan Artikel 5:

1. Met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater wordt alleen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool geloosd, als een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden op het betreffende perceel.
2. Het eerste lid geldt niet voor nieuwe bijbehorende bouwwerken met een totaal oppervlak van ten hoogste 50 m² bij een al bestaand gebouw.
3. De minimale capaciteit van de hemelwaterberging op het perceel, als bedoeld in het eerste lid, is 60 l per m² bebouwd oppervlak.
4. De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze weer voor 90% beschikbaar is tussen:
 - a. 1 en 2 dagen als het opgevangen hemelwater niet is bedoeld voor hergebruik; of
 - b. 3 en 4 dagen als het opgevangen hemelwater is bedoeld voor hergebruik.
5. De hoeveelheid hemelwater die niet kan worden geborgen, kan worden geloosd in het openbare riool of in de openbare ruimte.
6. Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de verplichting om een hemelwaterberging aan te brengen en in stand te houden op particulier terrein, voor zover het aanbrengen of in stand houden van de hemelwaterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.
7. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt onderbouwd waarom het aanbrengen of in stand houden van de hemelwaterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.
8. Het college kan aan de omgevingsvergunning in ieder geval een financiële voorwaarde verbinden.

Groen/blauwe structuren in het woongebouw

Het bestaande bebouwde oppervlak wordt na verbouwen niet vergroot. De functionaliteit van het waterbeheer wordt verbeterd zodat het eventuele wateroverlast kan verminderen conform het voorstel van de Hemelwaterverordening. Het is van belang te realiseren dat het initiatief een verbouwproject betreft en we te maken hebben met een bestaande constructie en ruimte-indeling waar rekening mee dient te worden gehouden.

Het regenwater zal zo worden gestuurd dat het slim ingezet wordt op plaatsen waar het gewenst is voor het groen (via plantenbakken). Groen is integraal meegenomen in het ontwerp door gebruik te maken van de multifunctionaliteit van het groen. Zo functioneert het onder andere ten behoeve van privacy, heeft een verkoelend effect, is goed voor de biodiversiteit, buffert het water en levert een bijdrage aan de mentale gezondheid van de bewoners.

Water zal, conform hemelwaterverordening Vlaardingen, zo veel mogelijk worden gebufferd voordat het in het openbare riool terecht komt. Buffering vindt plaats middels **watervertragende plantenbakken** en **buffervaten** in de kelder.

De watervertragende plantenbakken hebben een positief effect op het groen en spelen in op de steeds meer voorkomende schaarste aan regenwater voor de natuur. De plantenbakken voorzien in het efficiënt verdelen van regenwater aan de beplanting. In relatie tot de hemelwaterverordening voeren deze geen dienst uit.

De hemelwaterverordening stelt dat er 60 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak dient te worden gebufferd.

Compensatieopgave kwantificatie:

60 liter x 377 vierkante meter = 22.620 liter

In het plan is het mogelijk om buffervaten in de kelder te plaatsen, mits gespreid over het oppervlak om de belasting op te vangen. Hierbij zullen er vier tanks worden geplaatst. De tanks hebben een afmeting 1,8 meter diameter bij 2,35 meter hoogte wat neerkomt op een buffering van 4 x 6.000 liter = 24.000 liter buffering (DS bovengrondse watertank BASIC 6000 L o.g.).

Met de genoemde buffervaten kan meer water worden gebufferd dan rekenkundig noodzakelijk conform de hemelwaterverordening, waardoor het project in een extra positieve bijdrage voorziet.

Extra buffering middels alternatieve voorzieningen (bijvoorbeeld een groen dak of een waterretentiedak) zijn niet haalbaar i.v.m. het hergebruiken van de kelderconstructie. Er zal worden gewerkt met een lichtgewicht constructie van de bovenbouw van het pand.

De watervertragende plantenbakken en buffervaten zullen later nog nader worden uitgewerkt nadat deze zijn goedgekeurd door de rioolbeheerder.

In het plan zijn naast het toepassen van groen geen aanvullende warmtewerende maatregelen opgenomen (zoals zonwering).

4.4 Water

Hier wordt nader ingegaan op de verschillende watergerelateerde aspecten van het project en wordt verslag gedaan van de resultaten van de watertoets.

Verder is er weinig oppervlaktewatersysteem in het plangebied dus onderhoud/beheer, waterveiligheid, watersysteem, waterkwaliteit en ecologie zijn niet van toepassing.

4.4.1 Watertoets

Onder de 'watertoets' wordt verstaan een procedure, waarbij een initiatiefnemer in een vroeg stadium over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling overleg voert met de waterbeheerder. De watertoets heeft als doel het voorkomen van ruimtelijke ontwikkelingen, die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Daarnaast is ook de 'Watersleutel Hoogheemraadschap Delfland' doorlopen ter argumentatie van het onderstaande (zie bijlage VI).

Bestaand stedelijk gebied

De projectlocatie aan de Vetteoordskade 6 valt binnen het 'stedelijk gebied'. De projectlocatie is reeds bebouwd gebied, het vormt namelijk een boksschool en daarvoor winkel. Dat betekent dat er wat betreft de waterhuishouding in het gebied niets verandert.

Riolering en afkoppeling

De gemeente stelt als eis dat nieuwbouwplannen voorzien in het gescheiden aanbieden van vuilwater en schoon hemelwater. Het plan betreft echter een verbouwplan. Desondanks zullen voor zover in het plan nieuwe uitlogende materialen worden toegepast (lood, zink voor de dakgoot), deze worden voorzien van een coating. Op die manier wordt verontreiniging zoveel mogelijk voorkomen.

De bestaande inlaat aan de Vetteoordskade wordt niet beïnvloed door het project.



Figuur 17 - Kaartweergave bestaande inlaat aan de Vetteoordskade

Wateropgave

Uit het Delflandse en Vlaardingse beleid (watersleutel en hemelwaterverordening) kan een bergingseis volgen. Deze eisen zijn niet stapelbaar, maar dienen met het bevoegd gezag afgestemd te worden.

Watersleutel

Met de realisatie van het bouwplan aan de Vetteoordskade neemt de verharde oppervlakte niet toe, zodat het bouwplan geen invloed zal hebben op het watersysteem. **Richtlijn Vasthoudmaatregelen: Er is geen toename in het aantal oppervlakte verharding.** Er zullen watertanks worden geplaatst in de kelder, waardoor de buffering van hemelwater mogelijk is. De wijze van afvoeren van het hemelwater zal in principe niet wijzigen. Dit verloopt nu vanaf het dak via interne HWA's langs de gevel naar het riool. Vanwege het grote dakoppervlak is ervoor gekozen om veel groen te aan te brengen, zodat het water wordt gebufferd en zo het riool minder erg wordt belast.

Toename aantal eenheden: Er worden 18 afvalwatereenheden/woningen gerealiseerd.

Klimaatadaptatie

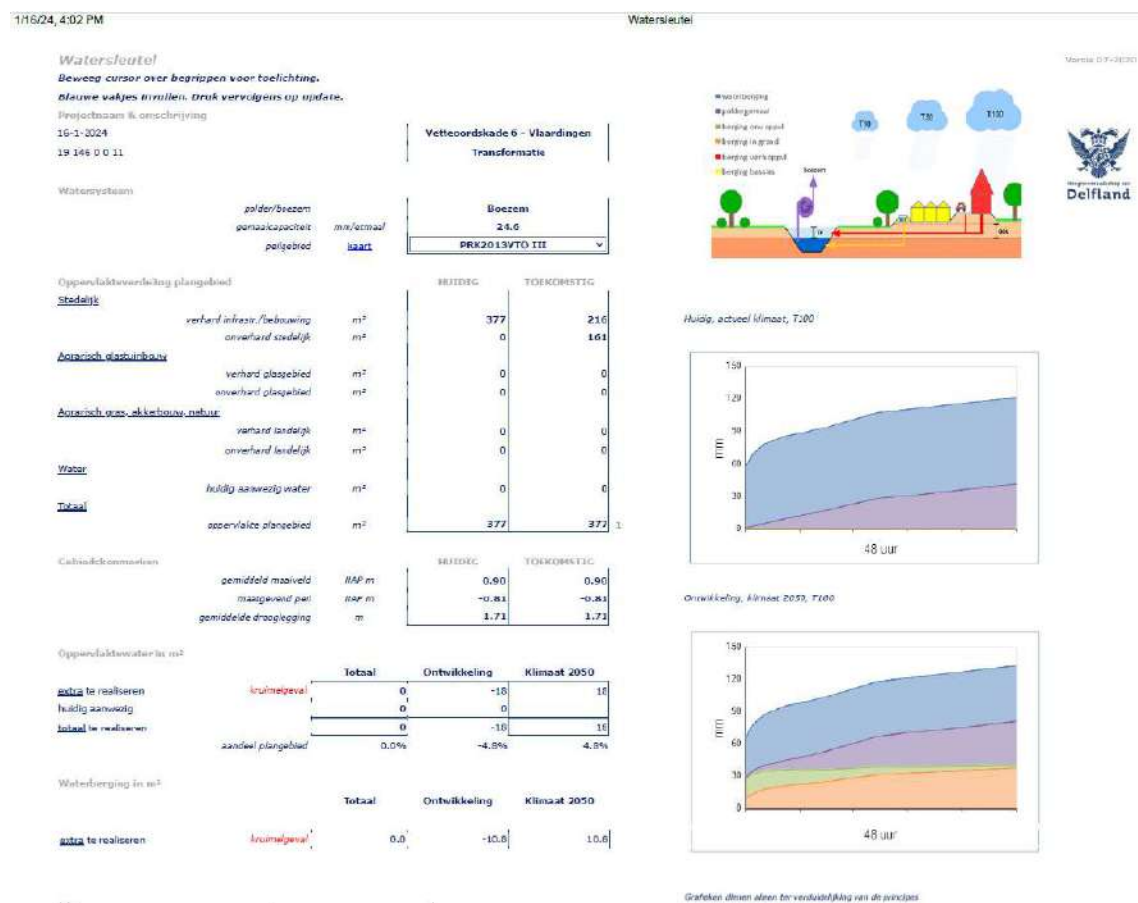
Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee ook de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het toepassen van groen op de gevels een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft.

Vergroenen helpt om de effecten van warmte / hitte tegen te verminderen. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen'.

Conclusie (conform advies Hoogheemraadschap Delfland)

Delfland kan met het voorontwerp van de omgevingsvergunning instemmen. Aan alle aspecten, die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is invulling gegeven.

De gevolgen van het woningbouwplan voor de waterhuishouding zijn zeer beperkt, omdat de woningen worden gerealiseerd op de bestaande fundering en kelder van de boksschool. Het plan voldoet aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld.



Figuur 18 - Watersleutel (zie ook bijlage VI)

4.4.2 Riolering

Het huidige gebruik

Betreft een sportschool met 2 kleedruimtes, 2 doucheruimtes en 2 toiletten. Het gemiddelde verbruik wordt geschat op 160 liter water per m² per week, dat neerkomt 23 L/m² per dag.

Het nieuwe gebruik

Kwantificatie toename aantal eenheden: Er worden 18 afvalwatereenheden/woningen gerealiseerd.

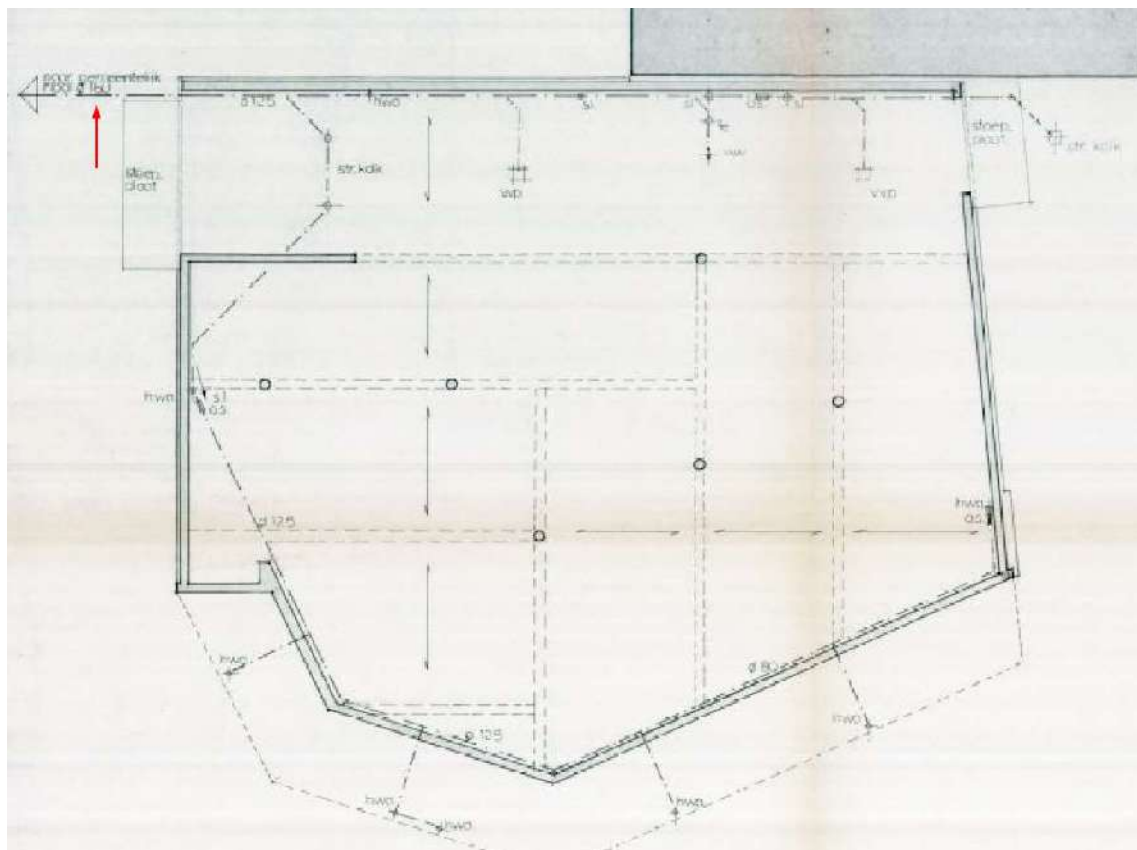
Gemiddeld gezien wordt er per persoon 120 liter water per dag verbruikt. Per appartement (grootte variërend tussen de 52 m² en 65 m², dus gemiddeld 57 m²) zullen er gemiddeld maximaal 2 personen wonen dat neerkomt 75 L/m² per dag.

Er is dus een toename van bijna 52 L/m² vuilwater.

Huidige situatie aansluiting gemeenteriool

Conform archief is het pand reeds aangesloten op een buis van het gemeenteriool met een diameter van 160 mm aan de Landstraat. Omgerekend zal het nieuwe verbruik een belasting van 1,2 liter water per seconde opleveren.

Een buis van 160 mm diameter heeft een inwendige diameter van 148 mm. Hierdoor kan per meter 17,2 liter water stromen wat betekent dat de buis van voldoende formaat is voor het nieuwe gewenste gebruik.



Figuur 19 - Uitmonding naar gemeentelijk riool

4.5 Verkeer en parkeren

In het “paraplubestemmingsplan parkeren 2019” is aangegeven dat aan een omgevingsvergunning voor bouwen en/of gebruik van gronden slechts medewerking wordt verleend als is aangetoond dat in voldoende parkeergelegenheid is voorzien. Daarbij wordt verwezen naar de parkeernormen zoals opgenomen in de beleidsregel Parkeernormen 2019.

Het nieuwe woongebouw wordt ontsloten aan zowel de Vetteoordskade als de Landstraat. Dit zijn bestaande straten waar al meerdere functies op zijn aangesloten.

Parkeerplaatsen dienen gerealiseerd worden op eigen terrein. Vanwege de grote parkeerdruk in dit gebied worden geen parkeervergunningen afgegeven. Voor een passende parkeeroplossing is onderzocht of op het eigen perceel een parkeergarage mogelijk is. Hierin biedt het hoogteverschil tussen de Vetteoordskade en de Landstraat een passende oplossing. Binnen de gestelde maatvoering vanuit de landelijk geldende CROW-normen is het mogelijk om 10 parkeerplaatsen te realiseren. In de omgevingsvergunning zal een voorschrift worden opgenomen dat parkeren voor bewoners en bezoekers volledig plaats moet vinden op eigen terrein.

In het plan worden 18 woningen gerealiseerd, waarvoor een parkeereis geldt van 12 parkeerplaatsen. Rekening houdend met de reductiefactoren moeten er 10 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit wordt op eigen terrein ingevuld, waarbij een deelauto ingezet wordt. Voor de deelauto zal een duurzaam juridisch houdbare 10-jarige overeenkomst worden gesloten (zie bijlage). Er zal met de VvE een langjarige overeenkomst worden afgesloten waaruit blijkt dat de kosten vanuit de betreffende ontwikkeling worden gedragen. Tevens zal hierbij ook de toewijzing van de parkeerplaatsen aan appartementsrechten worden opgenomen.

Omdat er in de omgevingsvergunning een parkeereis wordt opgenomen, komen de bewoners van de ontwikkeling niet in aanmerking voor een parkeervergunning indien het betaald parkeren in de toekomst wordt uitgebreid. Dit dient vooraf en duidelijk naar hen te worden gecommuniceerd.

De toename in parkeerdruk wordt opgelost op het eigen terrein, in de kelder van het woongebouw. De parkeerkelder is bereikbaar vanaf de Oostzijde van het pand middels een hellingbaan. In de parkeerkelder worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Vanwege de complexe bestaande kolommenstructuur zijn de parkeerplaatsen bereikbaar gemaakt middels een draaiplateau van 6 meter breed, die de auto's in de juiste rijrichting stuurt.

Parkeerberekening

Op basis van onderdeel 6.4 (nabijheid van openbaar vervoer) kan een korting van 10% op de norm worden toegepast.

18 woning/appartementen koop 50-75 m2 GO =

Totaal bewoners = 18×0.63 (bewoners) = 11,34

Totaal bezoekers = 18×0.18 (bezoekers) = 3,24

Berekening maatgevend moment (zaterdag avond):

$80\% \times 11,34 = 9,072$ (bewoners)

$100\% \times 3,24 = 3,24$ (bezoekers)

Totale parkeerbehoefte betreft $9,072 + 3,24 = 12,3$ wordt 12 parkeerplaatsen.

Op eigen terrein zal 1 deelauto worden gefaciliteerd. “Als richtlijn geldt dat 1 deelauto 3 privéauto's vervangt. (een netto effect van 2 parkeerplaatsen per deelauto.)” conform Beleidsregel parkeernormen 2019 Vlaardingen.

Conclusie:

Op eigen terrein zullen 9 parkeerplaatsen en 1 parkeerplaats voor de deelauto worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Daarmee wordt de parkeerdruk volledig op eigen terrein opgelost.

Contract betreffende deelmobiliteit

Het contract betreffende deelmobiliteit is door de privaatrechtjurist van de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden. Er wordt aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid voldaan (Beleidsregel Parkeernormen 2019, o.a. onder 6.3), zoals onderstaand beschreven.

Termijn contract:

Dit contract treedt in werking op 1 januari 2025 of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen, en heeft een minimale looptijd van 10 jaar, dus tot 31 december 2034.

Locatie parkeerplekken en beschikbaarheid:

De Exploitant zorgt voor de plaatsing van de deelauto op een daarvoor bestemde locatie bij het project aan de Vetteoordskade 6 te Vlaardingen. Dit is op eigen terrein in de parkeerkelder op P10 (zie tekeningen-set vergunning)

De Contractant zorgt voor de nodige infrastructuur, waaronder parkeerfaciliteiten voor de deelauto. Er zal geen oplaadpunt bij de parkeerplaats komen omdat de deelauto niet elektrisch zal zijn. Dit is in lijn met advies brandveiligheid.

Bewoners van het vastgoedontwikkelingsproject kunnen gebruik maken van de deelauto via het platform van Snappcar. Er is 24/7 een sleutel beschikbaar die d.m.v. een applicatie te openen is. Het betreft dus 'keyless' toegang tot de auto.

Kosten:

De Exploitant draagt zorg voor het onderhoud, de verzekering en de operationele kosten van de deelauto gedurende de looptijd van het contract.

De kosten voor de installatie en het onderhoud van de infrastructuur voor de deelauto zijn voor rekening van De Exploitant.

Conclusie (in lijn met reactie Provincie Zuid-Holland)

Er is een reductiefactor voor het stationsgebied vastgesteld en toegepast. Daarmee wordt voldaan aan het provinciale beleid van een relatief lage parkeernorm bij een stationsomgeving en voor sociale woningen.

4.6 Archeologie

Het bestemmingsplan op deze locatie heeft de dubbelbestemming "Waarde archeologie – 1". In de dubbelbestemming van het bestemmingsplan is opgenomen dat werkzaamheden die dieper gaan dan 30 cm in de grond en de oppervlakte van de grond die wordt verstoord groter is dan 50 m2 vergunningsplichtig zijn. Er wordt geen grond verstoord. Er zijn geen nieuwe funderingspalen nodig voor het initiatief.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling want het plan is niet in strijd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1 (artikel 19)'.

5 Milieu aspecten

5.1 MER

Conform het Besluit Milieueffectrapportage is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2. In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 2000 of meer woningen. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 18 woningen en blijft daarmee onder de genoemde drempelwaarde. Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldnotitie) benodigd is. Zie hiervoor bijlage X 'aanmeldnotitie MER'.

5.2 Bodem

In dit kader moet opgemerkt worden dat met de bouw van de woningen de grond niet geroerd wordt. Tevens wordt de buitenruimte (binnentuin) van de nieuwe woningen gerealiseerd op de bouwlaag van de bestaande kelder. De bestaande bodemkwaliteit vormt dus geen belemmering voor de realisatie van dit woningbouwplan.

Desondanks is er een vooronderzoek verricht door Montferland Milieu B.V. op de planlocatie (zie ook bijlage XI). De volgende conclusie wordt hier gesteld:

Uit het uitgevoerde vooronderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op of nabij de bodemgevoelige locatie hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden die van invloed kunnen zijn (geweest) op de bodemgevoelige locatie.
- Tijdens de locatie inspectie zijn geen bijzonderheden zijn waargenomen.
- Derhalve kan worden gesteld dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een verkennend bodem- en asbestonderzoek volgens de NEN5740/NEN5707.
- Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen planologische procedure. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.
- Wanneer toch tijdens eventuele graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met het bevoegd gezag worden overlegd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat bodem geen belemmering vormt voor het plan.

5.3 Geluid (conclusie uit onderzoek PhysiBuild)

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, door Adviesbureau PhysiBuild, met betrekking tot het perceel aan de Vetteoordskade 6 te Vlaardingen (zie bijlage IV). Het doel van het akoestisch onderzoek is het in kaart brengen van de geluidbelasting afkomstig van de omliggende wegen, industrieterrein Botlek-Pernis, railverkeerslawaaï en het scheepvaartlawaaï van varende schepen en het nestgeluid van afgemeerde schepen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ten gevolge van industrielawaai (met name t.g.v. Botlek-Pernis) niet aan de standaardwaarde zoals gesteld in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving voldaan wordt.

De standaardwaarde wordt met 3 dB overschreden (maximale geluidbelasting op de gevels bedraagt 53 dB(A)).

Om een geluidniveau van maximaal 33 dB in de verblijfsruimten van de nieuwe woonfuncties te waarborgen dient een geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van $53 - 33 = 20$ dB in het industrielaawaaispectrum behaald te worden. Hierbij dient het volgende spectrum gehanteerd te worden:

Tabel 4. Spectrum industrielaawaai

Octaafband [Hz]	63	125	250	500	1.000	2.000	4.000
Correctiewaarde C_i [dB]	-9	-10	-7	-6	-7	-15	-29

Gezien de vorm van het spectrum wordt bij de berekeningen van de karakteristieke geluidwering en de hieraan gekoppelde binnenniveaus in de verblijfsgebieden en verblijfsruimten in ieder geval toch rekening gehouden met de octaafband 63 Hz; de geluidsisolatie van met name lichte gevelcomponenten is bij 63 Hz namelijk gering. Hiervoor zal isolatie worden aangebracht die het laagfrequent geluid dusdanig afschermt zodat aan de eis wordt voldaan. Dit valt tevens in lijn met het advies van de DCMR Milieudienst Rijnmond.

Vereiste karakteristieke geluidwering GA_k

Conform wetgeving dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, voor een woonfunctie tenminste gelijk te zijn aan het verschil tussen de aanwezige geluidbelasting en 33 dB, met een minimeis van 20 dB. Voor de karakteristieke geluidwering tussen de buitenlucht en een verblijfsruimte geldt een 2 dB minder strenge eis.

Voor het onderhavige project betekent dit dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden aan de voorgevel minimaal $54 - 33 = 21$ dB dient te bedragen voor wegverkeerslawaai. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de 63 Hz octaafband.

Bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving

Het bouwplan aan de Vetteoordskade heeft geen beperkende functie in de activiteiten omtrent nabijgelegen sociale functies (feestzaal en cultuurwerkplaats). Bovendien wordt dit bouwplan derhalve ook geacht geen overlast te ervaren van de nabijgelegen feestzaal en/of de cultuurwerkplaats.

Reactie GGD

De boksschool wordt verbouwd tot een woongebouw waarbij de bestaande draagconstructie wordt gehandhaafd. Bij zo een transformatie speelt geluid een belangrijke rol. De GGD adviseert het akoestisch ambitieniveau voor geluidsisolatie **tussen** de woningen (burengeluiden) te bespreken. Streef hierbij zo veel mogelijk naar de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit. In de verdere uitwerking van het plan zal hier in de detaillering rekening mee gehouden worden.

Conclusie

Voor een goed woon- en leefklimaat is het advies voor de gevelwering uit te gaan van een isolatie van 21 dB. Met de op tekening aangegeven constructies wordt ruimschoots voldaan aan de eisen aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies. Er hoeven geen extra geluidwerende voorzieningen getroffen te worden.

5.4 Luchtkwaliteit

Voor fijnstof en stikstofdioxide zijn er aparte aandachtsgebieden waar de concentraties relatief hoog zijn. Daarom toetst en monitort de overheid vooral in deze gebieden de omgevingswaarden.



Figuur 20 - Fragment Atlas Leefomgeving

De projectlocatie valt binnen een aandachtsgebied. Veel WHO-advieswaarden zijn in september 2021 scherp naar beneden bijgesteld en liggen (ver) beneden de rijksomgevingswaarden. Wel kunnen ze richting geven aan de ambities van het luchtkwaliteitsbeleid in Nederland.

Draagt een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging? Dan is het niet nodig om de omgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ te toetsen. Voor een aantal activiteiten is het aannemelijk dat deze niet in betekenende mate bijdragen:

- Kantoren
- Woningen
- Combinatie van kantoren en woningen
- Telen van gewassen
- Aanleggen of wijzigen van een spoorwegemplacement

Het initiatief valt onder de categorie 'woningen' waarbij er niet getoetst hoeft te worden aan de rijksomgevingswaarden, waarmee het plan daarmee voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Het advies van DCMR milieudienst Rijnmond sluit zich er bij aan dat de realisatie van 18 appartementen niet in betekende mate bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse vormt bovendien geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

5.5 Stikstof

Voor het beoogde plan heeft MBH Consult B.V. een stikstofbeoordeling uitgevoerd (Onderzoek stikstofdepositie Vetteoordskade 6 te Vlaardingen, d.d. 2 oktober 2024, bijlage VII).

Alle vergaarde gegevens zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Conclusie (in lijn met advies DCMR milieudienst Rijnmond)

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief. Voor de realisatiefase en het beoogde gebruik zijn de emissiebronnen degelijk gemotiveerd en correct gemodelleerd. Het is aannemelijk dat hiermee een goed beeld is gegeven van alle stikstofrelevante emissiebronnen en de effecten op de natuur.

Met het onderzoek is voldoende aangetoond dat er geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaer wordt veroorzaakt op daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden en dat negatieve effecten daarmee zijn uitgesloten.

Er is voor de aangevraagde activiteiten geen vergunningplicht in het kader van de Omgevingswet natura 2000-activiteit en het onderdeel stikstofdepositie vormt verder ook geen belemmeringen.

5.6 Externe veiligheid

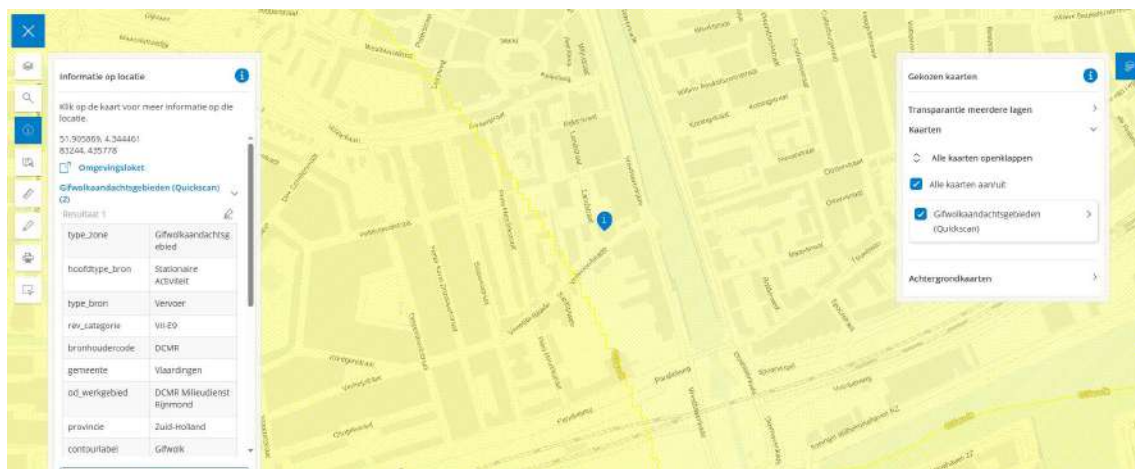
Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10-6). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt.

Voor wat betreft de projectlocatie aan Vetteoordskade 6 te Vlaardingen wordt opgemerkt dat zich ter plaatse en in de directe omgeving geen risicovolle bronnen bevinden (zie onderstaande uitsnede uit de Risicokaart Nederland). Tevens wordt met dit plan geen risicovolle bron toegevoegd.



Figuur 21 - Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

Op de PAV-kaart wordt aangegeven dat het plan zich in een gifwolkaandachtsgebied bevindt.



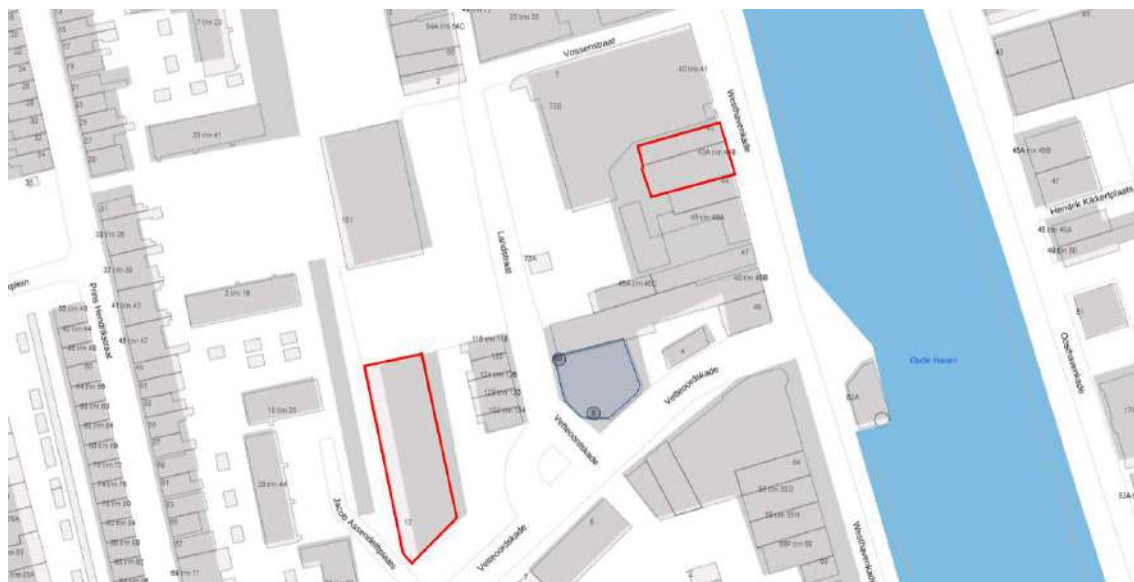
Conclusie

In lijn met het advies DCMR milieudienst Rijnmond zijn in de nabijheid van dit plan geen risicovolle bedrijven aanwezig.

5.7 Milieuzonering

Het middel dat voor milieuzonering wordt ingezet, is afstand. De gedachte ten grondslag betreft dat de milieubelasting van bedrijven, bestaande uit geluid, geur, gevaar en stof, afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Dat betekent dat een aanvaardbare omgevingskwaliteit ter plaatse van milieugevoelige activiteiten kan worden gewaarborgd door voldoende afstand aan te houden tot bedrijvigheid.

Overzicht omliggende bedrijven;



Figuur 22 - Omliggende bedrijven

Betreffende feestzaal aan de Westhavenkade en de cultuurwerkplaats aan de Vetteoordskade.

Consequenties hiervan op het woon- en leefklimaat bij de geplande woningen;

Gelet op de omgeving en de afstand tot het plangebied, kan worden geconcludeerd dat deze bedrijven geen belemmering vormen voor het plan, conform het akoestisch onderzoek uitgevoerd door Adviesbureau PhysiBuild.

De omliggende bedrijvigheid (feestzaal en cultuurwerkplaats) leveren geen gevaar, geur- of stof belasting.

Gevolgen van de uitvoering van dit plan op de milieuruimte van deze bedrijven;

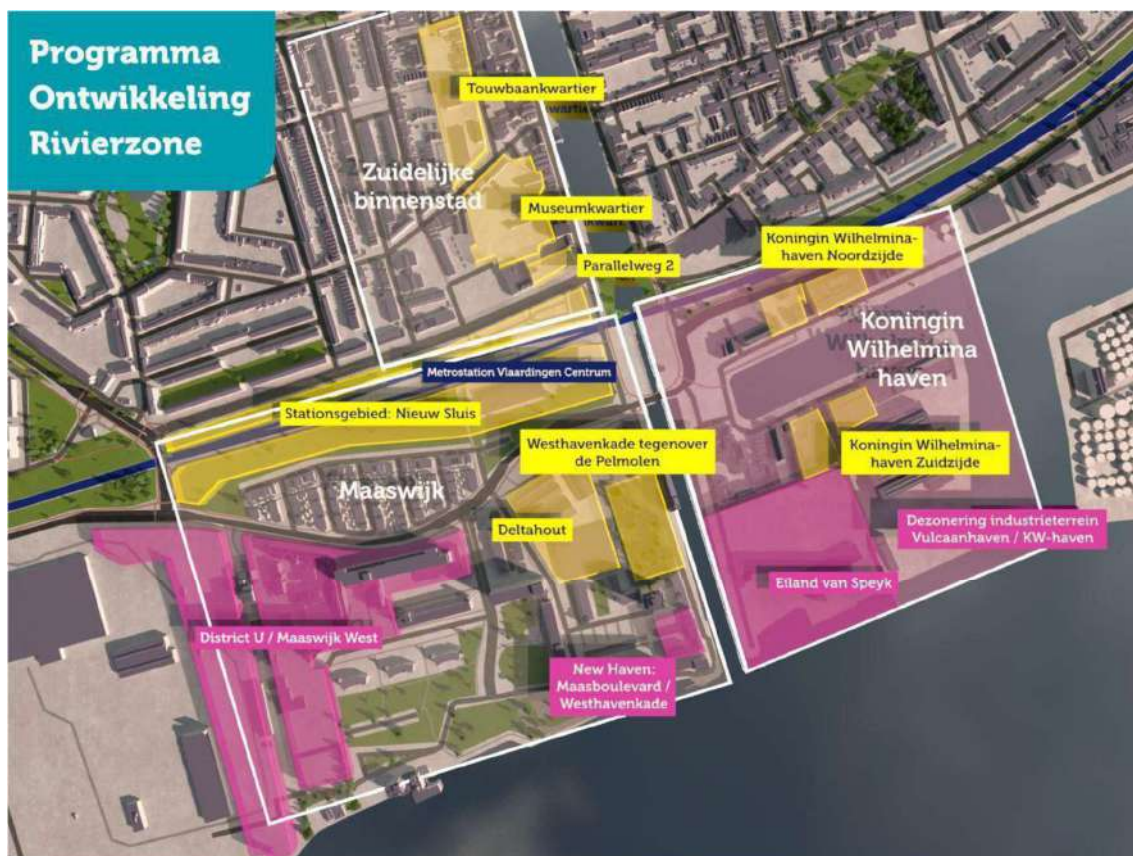
Gelet op de omgeving en de afstand tot het plangebied, kan worden geconcludeerd dat het initiatief geen gevolgen heeft op de milieuruimte van de bedrijven.

Conclusie in lijn met advies DCMR milieudienst Rijnmond: Gelet op de omgeving en de afstand tot het plangebied, kan worden geconcludeerd dat deze bedrijven geen belemmering vormen voor het plan.

5.8 Overige aspecten

Wegens de verschillende ontwikkelingen in het gebied (Museumkwartier en Touwbaankwartier) zijn er plannen gemaakt om de indeling van de openbare ruimte te optimaliseren. Hierbij wordt er meer ruimte vrijgemaakt voor parkeren langs de straat, alsmede voor het plaatsen van afvalcontainers. Het ontwerp en de uitwerking, op gemeenteground, ligt qua verantwoordelijkheid bij de gemeente. Dit valt buiten de scope van de uitwerking van dit initiatief.

Optioneel: de stoep aangrenzend aan de voorgevel van de projectlocatie kan ruimtelijk gezien nog worden verbreed om zo een prettige overgang richting de ingang van het woongebouw te realiseren. Daarnaast zou deze verbrede stoep ook nog ruimte kunnen bieden voor ander straatmeubilair.



Figuur 23 - Programma ontwikkeling Rivierzone

6 Participatie

6.1 Participatie

Zie voor meer informatie over de participatie hoofdstuk 2.2.2.

6.2 Intaketafel/Omgevingstafel

Het plan is meermaals beoordeeld door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Vlaardingen.

28 juli 2023 Intaketafel beoordeling (intern bij gemeente) (registratienummer 1947913) n.a.v. ingediend verzoek ruimtelijke initiatieven (schetsplan door Houdijk Architecten) op 14 juni 2023

Uitkomsten	De intaketafel heeft woningbouwontwikkeling op deze locatie als wenselijk beoordeeld. Wel dient het ontwerp te voldoen aan de diverse beleidsuitgangspunten. Dit heeft met name betrekking op parkeren. Hiervoor is een aangepast schetsontwerp nodig. Nadat u uw schetsontwerp heeft aangevuld met de hieronder gegeven aandachtspunten, kunt u uw voorstel opnieuw indienen bij de intake- en omgevingstafel. Onderdelen die zijn behandeld: Wonen, ruimtelijke inpassing, parkeren, klimaatadaptatie, groen, afvalbeleid, participatie, voorzieningenniveau, erfpacht.
Aanpassingen	N.a.v. de bovengenoemde aandachtspunten is een herziend plan ingediend door Studioschaeffer Architecten op 31 oktober 2023.

1 december 2023 Intaketafel beoordeling (intern bij gemeente) (registratienummer 1966266)

Uitkomsten	Aandachtspunten: - Wonen: Betere onderbouwging nodig wat betreft woningtypologie. Aantal appartementen zijn namelijk onder de 50 m2, dit is een minimale vereiste vanuit de Woonvisie. Bij grotere appartementen zijn minder aantal benodigde parkeerplaatsen nodig. - Parkeren: Parkeren moet passen aan de hand van de parkeernormen. Nabijheid van metrostation geeft reductie van 10% van de parkeereis, deelautogebruik is mogelijk, maar deze mogelijkheid moet ook door het college worden bekrachtigd. Het gebruik van de bestaande constructie beperkt de mogelijkheden voor het parkeren, advies is te onderzoeken of een geheel nieuwe constructie mogelijk is, zodat meer parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. - Groen: Meer invulling aan de eis voor 20% groene invulling. Referentiebeelden geven goed beeld, maar moet wel in dit plan worden verwerkt. - Stedenbouw: Massa is akkoord, maar is afhankelijk van capaciteit van de locatie, zoals parkeren. Aan de hand van parkeren Indeling gebouw zoals lift, buitenruimte, indeling appartementen inclusief maatvoering van de ruimtes en bezonningsstudie is nodig voor betere beoordeling.
------------	---

14 december 2023 Omgevingstafel 1 beoordeling (met architect)

Uitkomsten	Input tijdens omgevingstafel had betrekking op een voorontwerp bestaande uit een volume op hoofdlijnen (geen gevels)
------------	--

16 mei 2024 Omgevingstafel 2 beoordeling (met architect)

Uitkomsten	Input tijdens omgevingstafel had betrekking op een volledig uitgewerkt definitief ontwerp.
------------	--

Aanpassingen N.a.v. het advies is een herziend plan opgesteld waarin de woninggroottes en aantallen zijn aangepast.

30 mei 2024 Commissie Omgevingskwaliteit Vlaardingen

Advies Het plan is in hoofdopzet voorstelbaar, maar onderdelen dienen nader onderzocht te worden.

Plantoelichting & beoordelingskader Architect geeft toelichting op het plan.
Beleid zoals vastgelegd in de Welstandsnota 2012:
Gebied: Binnenstad
Niveau: Beschermd Welstandsgebied

Reactie Het advies is om onderzoek te doen naar de overgang gevel – dak vormgeving.

Conclusie Het plan past nog niet binnen de criteria uit de Welstandsnota.

20 juni 2024 Omgevingskwaliteit 1

Uitkomsten Aandachtspunten bij de verdere uitwerking:

- Bemonstering van materialen en kleuren (o.a. gevelsteen, dakpan)
- Bellentableau en postkasten
- Technische uitwerking van de groene gevel
- Bouwkundige detaillering

Aanpassingen Bovenstaande punten zijn in het traject t.b.v. de omgevingsvergunning meegenomen in het tekenwerk. Hierop is onder andere de dakrand van het pand aangepast.

Conclusie In principe akkoord.

29 augustus 2024 Omgevingstafel 3 beoordeling (met architect) (registratienummer 1998067)

Uitkomsten Uit de Omgevingstafel zijn een aantal aandachtspunten en ruimtelijke keuzes gekomen die verwerkt moeten worden in uw initiatief.

- Stedenbouw
- Wonen
 - Buitenruimte
 - Galerij kapverdieping i.r.t. oppervlakte appartementen
 - Vlaardingse woningmarkt
- Verkeer
- Openbare ruimte, groen, klimaatadaptatie en duurzaamheid
- Geluid
- Ruimtelijke ordening

Aanpassingen N.a.v. de bovengenoemde aandachtspunten is een herziend plan ingediend waarbij o.a. tevens een adviesbureau parkeren is ingeschakeld en een stikstof onderzoek is aangeleverd.

12 februari 2025 Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Uitkomsten Het plan betreft het transformeren van een bestaand gebouw; voor dit plan is eerder een positief advies gegeven.
De wijziging die nu ter toetsing geagendeerd is betreft het realiseren van drie dakterrassen, die vanuit de onderliggende woning bereikbaar zijn. De terrassen zijn omzoomd met een hekwerk.

- Bij de beoordeling van de aanvraag is de mate van zichtbaarheid van het hekwerk vanaf de openbare weg medebepalend. Daarom verzoekt de commissie om de aanvraag aan te vullen met een doorsnedetekening waar dit uit blijkt.

Aanpassingen N.a.v. de bovengenoemde aandachtspunten is een doorsnede tekening toegevoegd.

6 maart 2025 Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Advies	Het plan biedt voldoende basis voor een positief advies.
Plantoelichting & beoordeling	De aanvraag betreft het realiseren van dakterrassen en bijbehorende hekwerken. Bij de aanvraag is aangeleverd een tekening waaruit blijkt dat de hekwerken niet
beoordelingskader	waarneembaar zijn vanaf de openbare weg.
Beleid zoals vastgelegd in de Welstandsnota 2012	Gebied: binnenstad Niveau: beschermd welstandsgebied
Reactie commissie	De commissie is positief over de dakterrassen en hekwerken
Conclusie	Het plan past binnen de criteria uit de welstandsnota

6.3 Bestuurlijk vooroverleg

6.3.1 Provincie Zuid-Holland (ingekomen adviezen)

Geluid;

Het onderdeel geluid voldoet in de onderbouwing.

Parkeernormen;

Er is een reductiefactor voor het stationsgebied vastgesteld en toegepast. Daarmee wordt voldaan aan het provinciale beleid van een relatief lage parkeernorm bij een stationsomgeving en voor sociale woningen.

Woningbouw;

Dit project valt binnen het projectgebied met de naam Touwbaankwartier. In het door GS vastgestelde programma staat dit project met 30 woningen, geen sociaal en geen middelduur. Dat is daarmee akkoord. Realisatie van betaalbaar is uiteraard welkom.

Natura 2000;

Er lijkt niet zoveel aan de hand voor wat betreft Natura 2000.

6.3.2 Waterschap

Hoogheemraadschap Delfland kan met het voorontwerp van de omgevingsvergunning instemmen. Aan alle aspecten, die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is invulling gegeven.

6.3.3 Veiligheidsregio

Met betrekking tot dit plan zijn geen relevante fysieke veiligheidsaspecten geconstateerd.

Extra opgevraagde adviezen betreffende de veiligheid omtrent zonnepanelen en elektrisch laden.

Zonnepanelen;

- Voor wat betreft de brandwerendheid van het dak onder de zonnepanelen (WBDBO 30 (buiten-binnen) en het isolatiemateriaal in brandklasse A, B conform NEN-EN 13501-1) is reeds aangegeven in het tekenwerk.

Parkeren;

- Er worden geen voorzieningen voor elektrisch laden getroffen in de parkeerkelder.

Zie ook bijlage X.

6.3.4 GGD

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de standaardwaarde met 3 dB wordt overschreden en dat geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van 20 dB behaald moet worden om een geluidsniveau van maximaal 33 dB in de verblijfsruimte te waarborgen. De GGD is blij te lezen dat een geluidsniveau van maximaal 33 dB wordt bewerkstelligd! Bij genoemde maatregelen bij de ontvangen, zoals gevelisolatie, is het belangrijk te realiseren dat deze maatregelen geen effect hebben op de buitenruimte. Bovendien gaat het reductieniveau van gevelisolatie vaak uit van gesloten ramen. In de praktijk blijkt dat veel bewoners, vooral in de zomer, graag met geopende ramen slapen. Het effect van gevelisolatie op geluidsniveaus in de woning is op dat moment beperkt.

De aanwezigheid en het gebruik van standaard ventilatievoorzieningen, zoals roosters of (klep)ramen, verhogen het geluidsniveau binnenshuis. Het is echter niet goed om ventilatiemogelijkheden te beperken, omdat de luchtkwaliteit binnenshuis hieronder lijdt. Suskasten kunnen bijvoorbeeld gebruikt worden als ventilatievoorziening, zonder een te groot verlies aan geluidsisolatie. Vanwege de onwenselijke invloed op de esthetiek is er gekozen geen suskasten toe te passen.

De boksschool wordt verbouwd tot een woongebouw waarbij de bestaande draagconstructie wordt gehandhaafd. Bij zo een transformatie speelt geluid een belangrijke rol. De GGD adviseert het akoestisch ambitieniveau voor geluidsisolatie **tussen** de woningen (burengeluiden) te bespreken. Streef hierbij zo veel mogelijk naar de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit. In de verdere uitwerking van het plan zal hier in de detaillering rekening mee gehouden worden.

7 Financiële haalbaarheid

De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Het initiatief betreft een aangewezen bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening, waarvoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. De gemeenteraad moet in dit kader een exploitatieplan vaststellen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden “anderszins verzekerd” is. De gemeente en de initiatiefnemer hebben in dit kader een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet aan de orde.

7.1 Planschade

Door af te wijken van de regels van het bestemmingsplan kan planschade voor derden ontstaan die redelijkerwijs niet voor rekening van die derden behoort te blijven. Op het moment dat schade vergoed moet worden, komt dit voor rekening van initiatiefnemer en niet van de gemeente. Een planschadeovereenkomst zal in ieder geval moeten worden gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente, voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

8 Conclusie goede ruimtelijke ordening

Uit de ruimtelijke motivatie blijkt dat op alle van toepassing aspecten blijkt dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. De invloed van het nieuwe initiatief op de omgeving is met zorgvuldigheid in overleg met de instanties en conform de gestelde beleidskaders afgestemd.