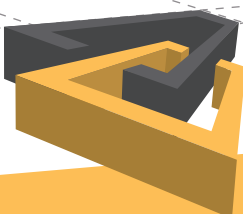


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

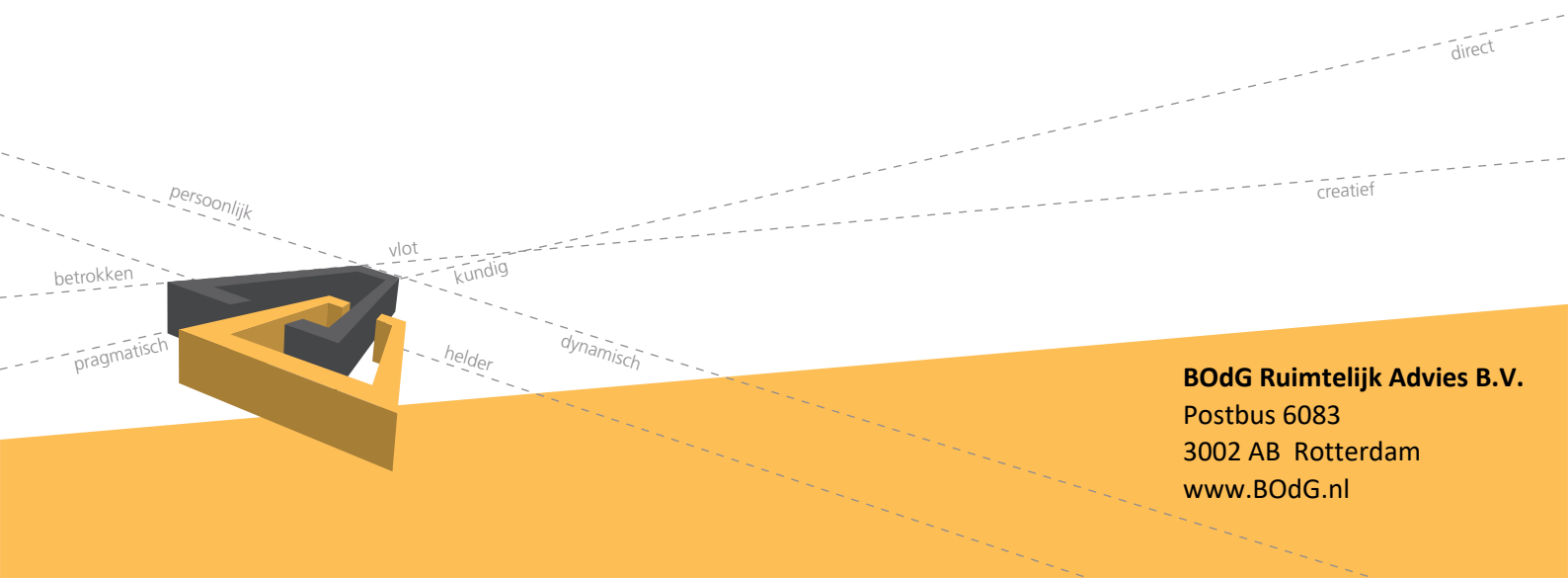
HOLY RÉSIDENCE VLAARDINGEN



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

HOLY RÉSIDENCE VLAARDINGEN

Datum	21 maart 2017
In opdracht van	Boele & van Eesteren BV



BODG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Procedure	8
2. BELEIDSKADER.....	9
2.1 Nationaal beleid.....	9
2.2 Provinciaal beleid.....	10
2.3 Gemeentelijk beleid.....	11
2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	17
3.1 Bestaande situatie	17
3.2 Projectbeschrijving	19
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	23
4.1 Water	23
4.2 Milieuzonering	25
4.3 Geluid.....	25
4.4 Luchtkwaliteit	27
4.5 Externe veiligheid	28
4.6 Bodem.....	29
4.7 Archeologie	30
4.8 Flora en fauna	31
4.9 Duurzaamheid.....	33
4.10 Milieueffectrapportage	33
5. UITVOERBAARHEID	35
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	35
5.2 Vooroverleg	35
6. CONCLUSIE	37

BIJLAGE: Projectkaart
 Milieuonderzoeken (apart bijgevoegd)

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Medio 2015 is het bestemmingsplan “Parc Drieën-Huysen” vastgesteld. Hiermee wordt de eerste fase van het gelijknamige herontwikkelingsproject op locatie Drieën-Huysen en het voormalige sportterrein van KV Vlaardingen mogelijk gemaakt: de bouw van een zorgcomplex voor zwaar zorgbehoevende cliënten, sociale woningbouw in de vorm van aanleunwoningen en een ‘zorgplint’.

De tweede fase van dit herontwikkelingsproject betreft de realisatie van 44 appartementen en de daarbij behorende inrichting (zoals groen, water en parkeren) op het restant van het sportterrein. Het nu geldende bestemmingsplan “Holy-Zuidwest” staat de bouw van deze woningen niet toe (zie § 1.3). Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen ten behoeve van de bouw en het gebruik, is het noodzakelijk om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit document dient daartoe als ruimtelijke onderbouwing.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het projectgebied is gelegen in het zuidwestelijk deel van de wijk Holy en behoort tot het voormalige sportterrein. Aan de westzijde wordt het projectgebied begrensd door de Willem de Zwijgerlaan en aan de noordzijde door het terrein van het op termijn te slopen verpleegtehuis Drieën-Huysen. De oost- en zuidgrens van het projectgebied sluiten aan op de begrenzing van het bestemmingsplan “Parc Drieën-Huysen”. De directe omgeving van het projectgebied heeft voornamelijk een woonfunctie, al bevinden zich direct ten zuiden en noorden enkele maatschappelijke voorzieningen (St. Jozefmavo respectievelijk verpleegtehuis Drieën-Huysen).

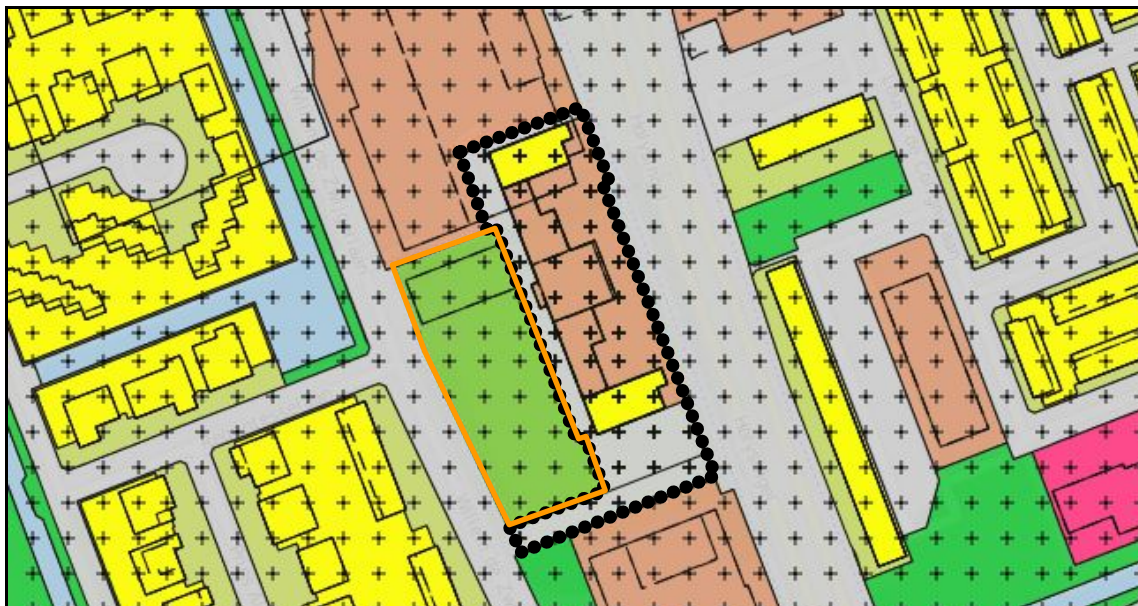


Afbeelding 1: Globale ligging van het projectgebied in Vlaardingen (links) en in directe omgeving (rechts).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Zoals in § 1.1 is aangegeven, vormt het bestemmingsplan “Holy-Zuidwest” voor het projectgebied momenteel het huidige juridisch-planologisch kader. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Vlaardingen vastgesteld op 30 juni 2010; het plan is sinds 27 juli 2011 onherroepelijk.

Het gehele projectgebied is voorzien van de bestemming 'Sport'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor het uitoefenen van sportactiviteiten, sportvelden, een kantine en daarbij behorende voorzieningen zoals wegen en paden, parkeer- en groenvoorzieningen. Het oprichten van gebouwen is uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak toegestaan. De bouwhoogte is hierbij gemaximeerd op vier meter. Daarnaast geldt, dat het gehele projectgebied gelegen is binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Met deze dubbelbestemming worden eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan "Holy-Zuidwest" (projectgebied oranje omkaderd).

Realisatie van de appartementencomplexen en de daarbij behorende herinrichting van het terrein binnen het projectgebied is niet mogelijk, aangezien de geldende bestemming 'Sport' de bouw van woningen niet toestaat. Ondanks dat de bestemming 'Sport' wel voorzieningen zoals wegen en paden, waterlopen, waterpartijen en parkeren toestaat, zijn die voorzieningen en de daarvoor in het bestemmingsplan opgenomen bouwregels aan de bestemming 'Sport' gebonden. De in het bestemmingsplan opgenomen algemene afwijkingsregels en/of wijzigingsregels bieden tenslotte ook geen mogelijkheid voor realisatie van de appartementencomplexen en de herinrichting van het terrein.

1.4

Procedure

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf dat moment worden aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning. In deze vergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatie gebonden activiteiten geïntegreerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een 'reguliere' en een 'uitgebreide' procedure.

Voor het hier beoogde project is artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo van toepassing. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Dit document voorziet hierin. De aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking wordt eerst aangevraagd, vooruitlopend op de andere voor het project benodigde omgevingsvergunningen, zoals bijvoorbeeld die voor de activiteit 'bouwen'.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Vlaardingen en in het bijzonder die voor het project.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt de visie de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Naast de in het Barro opgenomen nationale belangen is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling is erop gericht om maximaal 44 wooneenheden binnen een bestaand woongebied mogelijk te maken. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Daarnaast wordt voldaan aan de 'ladder' voor duurzame verstedelijking (zie § 2.4). Zo passen de woningen binnen de woningbouwvisie van de Stadsregio Rotterdam, die door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland is aanvaard (zie § 2.2). De locatie betreft bestaand stedelijk gebied, dat wordt herontwikkeld. De ontwikkeling gaat niet ten koste van agrarisch gebied of bestaand groen (parken) in het dorp.

Visie Ruimte en Mobiliteit

Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hier deel van uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie.

In de structuurvisie wordt het strategisch ruimtelijk beleid verwoord. Uit deze visie blijkt dat het projectgebied geheel is gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit wordt gedefinieerd als 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, evenals de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Voor het BSD is één van de speerpunten van het provinciale beleid gericht op het beter benutten van het gebied. Dit krijgt invulling door verdichting, herstructurering en (binnenstedelijk) transformatie. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten daarbij primair plaatsvinden binnen het BSD.

Programma Ruimte

Het strategisch beleid uit de structuurvisie is operationeel vertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het BSD gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteiten.

Ook in het Programma Ruimte wordt nader ingegaan op het beter benutten van het BSD, door onder andere transformeren, herstructureren en verdichten. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Hierbij zijn in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied opgenomen. De gemeente Vlaardingenvormt onderdeel uit van de Stadsregio Rotterdam, waarvoor in de periode 2012 - 2019 een behoefte wordt voorzien van 27.409 woningen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder voor duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden deze door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele bestemmingsplannen. Voor de Stadsregio Rotterdam is sprake van een door het college van Gedeputeerde Staten aanvaarde woonvisie.

Verordening ruimte 2014

De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014. Zo is in artikel 2.1.1 vastgelegd, dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling voldaan moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De

regelingen die in de verordening worden genoemd, hebben alle betrekking op specifieke thema's. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel, kantoren, bedrijvigheid en dergelijke.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De beoogde herontwikkeling van het projectgebied draagt hieraan bij. De voorziene woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de Stadsregio Rotterdam, die is aanvaard door het college van Gedeputeerde Staten. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking (zie § 2.4). Geconcludeerd wordt, dat de herontwikkeling van het projectgebied in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Vlaardingen, Koers op 2020

De stadsvisie van de gemeente Vlaardingen is op 10 februari 2000 vastgesteld door de raad en vormt het strategische beleidskader voor gebiedsontwikkeling voor een periode van 20 jaar. Vlaardingen koerst in algemene zin op een 'ongedeelde stad' door het voorkomen van maatschappelijke uitsluiting en het vergroten van de ruimtelijke en sociale samenhang. Om de belangen van burgers en hun instellingen te kennen en bij het maken van plannen zoveel mogelijk gebruik te maken van de kennis en creativiteit van burgers, is participatie waardevol.

Naast samenhang is evenwicht van belang. De stad moet voldoende inwoners hebben voor een goed voorzieningenniveau die wonen in een woning naar hun zin. Er is gekozen voor het profiel van Vlaardingen als een veelzijdige woonstad met gevarieerde, duurzame woonmilieus. Vlaardingers moeten in eigen stad een wooncarrière kunnen opbouwen. Dat betekent een gevarieerd aanbod in een goed woon- en leefklimaat zoals in het Actieplan Wonen is uitgewerkt. Het tempo van de herstructureringen moet echter omhoog. En meer differentiatie in de woningvoorraad is noodzakelijk. Meer Vlaardingers moeten in hun stad kunnen werken. De gemeente en haar inwoners dragen bij aan een duurzame ontwikkeling op mondiale en lokale schaal. Energie neutrale gebouwen worden steeds belangrijker.

Ruimtelijke structuurschets Vlaardingen 2020

De Ruimtelijke structuurschets Vlaardingen is in 2003 vastgesteld door de gemeenteraad en vormt een ruimtelijke uitwerking van de stadsvisie "Koers op 2020". De vele grote lopende projecten zijn in samenhang gezet met elkaar, met toekomstige projecten en met de integrale ontwikkeling van stad en buitengebied.

De structuurschets is verder van belang om nieuwe projecten gericht te kunnen uitvoeren. De belangrijkste doelstellingen zijn:

- versterken van de stedelijke groenstructuur;
- herwaarderen van de cultuurhistorie;
- vergroten van de differentiatie tussen woonmilieus;
- spreiden van zorgvoorzieningen;
- versterken van de stadsranden en de Broekpolder;
- anticiperen op ontwikkeling van de hoofdinfrastructuur;
- stabiliseren en zo mogelijk vergroten van de werkgelegenheid.

Het projectgebied is in de ruimtelijke structuurschets aangeduid als 'wonen – beheer'. De waarden zoals deze worden omschreven in de Ruimtelijke Structuurschets worden niet aangetast.

Actieplan Wonen, Woonvisie Vlaardingen 2008-2030

Het Actieplan Wonen, zoals door de gemeenteraad op 19 juni 2008 is vastgesteld, is een uitwerking van de (geactualiseerde) Stadsvisie, op het onderwerp wonen. Er worden kaders, doelstellingen en mogelijke maatregelen voor de periode tot 2030 gegeven. Vlaardingen zal de komende jaren moeten werken aan de volgende doelen:

- maken van een kwaliteitsslag, waardoor de toekomstwaarde van woningen in de bestaande woningvoorraad wordt verbeterd;
- beter afstemmen van vraag en aanbod (goed woningaanbod in gewenst woonmilieu en leefstijlen);
- bevorderen van de doorstroming, door vooral nieuwbouw te realiseren en de betaalbaarheid tussen de grens bereikbaar en middeldure huur- of koopwoningen te verbeteren;
- vergroten van het woongenot (sociale woonomgeving/voorzieningen);
- leveren van een bijdrage aan het verbeteren van de positie van de huidige bewoners;
- realiseren van een meer evenwichtige bevolkingsopbouw.

Voor de realisatie van de visie is een trendbreuk ten aanzien van nieuwbouw nodig: werkelijk bouwen voor de vraag in plaats van bouwen voor een maximale opbrengst of een maximum woningaantal. Om Vlaardingen als woonstad aantrekkelijker te maken, wordt tussen nu en 2030 fors ingezet op sloop, nieuwbouw en renovatie. Er wordt zorgvuldig bekeken welke woningen nog geschikt zijn voor renovatie en waar sloop noodzakelijk is, om zo een evenwichtig woningbestand te kunnen behouden. In 2030 zullen naar verwachting 6.800 verouderde woningen zijn gesloopt en zijn 8.450 nieuwe woningen gebouwd. Onder andere door gebruik te maken van inbreidingslocaties als Parc Drieën-Huysen. Tevens worden 5.900 woningen gerenoveerd; zij krijgen in de eerste tien jaar van het Actieplan Wonen een grondige opknapbeurt. Zo blijft het gezicht van Vlaardingen behouden en wordt het woningaanbod meer gedifferentieerd en aantrekkelijk.

Gebiedsvisie Holy

In de wijk Holy is van alles te vinden: van winkels, parken, sport en spel tot een begraafplaats. Het is dus letterlijk mogelijk om van wieg tot graf in Holy te wonen. Was de wijk zo'n 35 jaar geleden echter de top van de wooncarrière, momenteel is ze dat niet meer. Zo zijn grote delen van de wijk niet meer uitnodigend. Daarnaast geldt voor veel woningen, in het bijzonder de oudere appartementen, dat de kwaliteit en de uitstraling niet meer van deze tijd zijn. Tevens zijn delen van de openbare ruimte in verval geraakt. De aantrekkingskracht van de wijk staat daardoor onder druk, waardoor in bepaalde delen sprake is van een grote verhuisstroom.

Om het tij te keren is in september 2010 de Gebiedsvisie Holy vastgesteld. Hierin wordt beschreven hoe de wijk in 2030 eruit moet zien: een wijk waar je nog steeds van de wieg tot het graf kunt wonen. De wijk biedt aan een brede groep mensen een thuis, met kwalitatief goede woningen in een prettige woonomgeving. Wel hebben zich in de wijk diverse veranderingen voorgedaan. In 2020 zijn veel woningen in het zuidoostelijk deel van de wijk gerenoveerd of vervangen. Op verschillende plaatsen, waaronder de oude ziekenhuislocatie en Parc Drieën-Huysen, zijn nieuwe aantrekkelijke woningen gerealiseerd met een goed ingerichte openbare ruimte. Veel senioren hebben hun eengezinswoning ingeruild voor een appartement. Hierdoor is in de eengezinswoningen de verjonging van de wijk in gang gezet. De appartementen voor senioren zijn comfortabel en veilig.

Ontwikkelingsvisie Holy Zuidwest

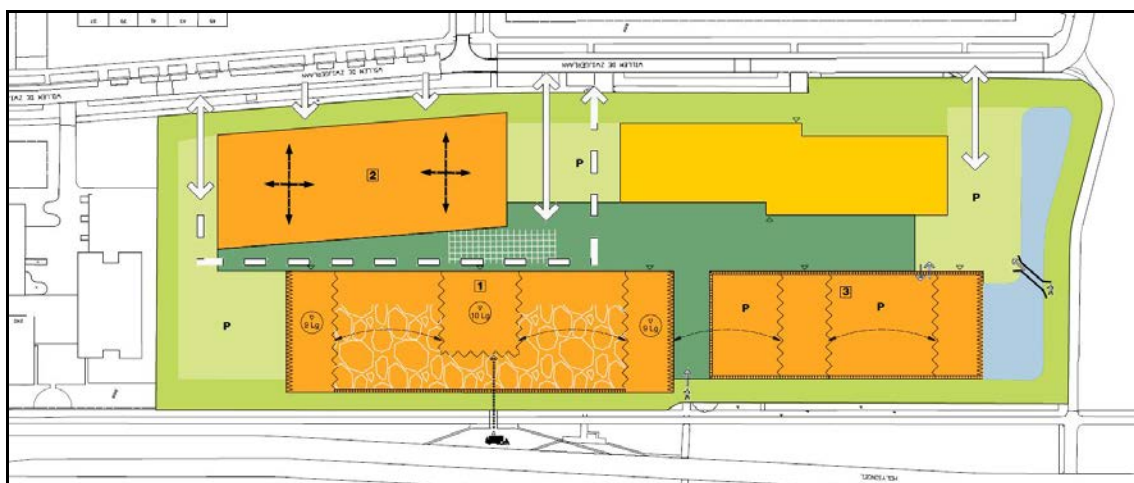
De ontwikkelingsvisie “Holy Zuidwest” is op 29 september 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie is bepaald in hoeverre bouwinitiatieven, waaronder de herstructurering van Parc Drieën-Huysen, passen binnen de gewenste structuur van dit gebied. Uitgangspunt van de ontwikkelingsvisie is de hoofdstructuur van Holy Zuidwest, die wordt gekarakteriseerd als een ‘Schotse ruit’. Op basis van deze ruit wordt in Holy Zuidwest een aantal zones onderscheiden:

- Groene zones: herkenbare begrensde gebieden voor groenontwikkeling:
 - o de A20-zone;
 - o de Vlaardingse Vaartzone;
 - o de Trampluszone;
- gemengde zones: gebieden met een combinatie van groen, wonen en voorzieningen:
 - o de Voorzieningenzone;
 - o de Binnenzone;
- rode zones: verstedelijkingsgebieden:
 - o de Holysingel;
 - o de Lepelaarsingel.

De herstructurering van Parc Drieën-Huysen is in de ontwikkelingsvisie opgenomen als locatie die is gelegen in de rode zone langs de Holysingel. Het voorstel is deze stedelijke as verder te versterken door nieuwbouwontwikkelingen met gestapelde bebouwing op verscheidene locaties (middelhoogbouw en op specifieke plaatsen hoogbouwtorens).

Stedenbouwkundig programma van Eisen Parc Drieën-Huysen Vlaardingse

Aan de hand van de Ontwikkelingsvisie is voor de herontwikkeling van Parc Drieën-Huysen een Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPvE) opgesteld. Dit document waarborgt de gewenste samenhang tussen de verschillende gebouwen op het park en de ruimtelijke kwaliteit van het park ten opzichte van haar directe omgeving. Het SPvE gaat uit van vier bebouwingsclusters rond één centrale openbare ruimte en geheel groen omzoomd. De drie nieuwe clusters omvatten in totaal ca. 8 gebouwen of torens met (zorg)appartementen en worden in drie fasen ontwikkeld. Tevens zijn allerlei randvoorwaarden opgesteld, die schematisch zijn weergegeven in een randvoorwaardenkaart (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 3: Randvoorwaardenkaart SPvE.

Op basis van het SPvE worden onder meer voorwaarden meegegeven voor positionering van de gebouwen, de hoogbouw en de onderlinge afstand tussen de hoogbouw. Voorts is

aangegeven wat de voorkeur van de gevelrichting zou moeten zijn. Verder is de voetgangerszone aangegeven, zijn de parkeervoorzieningen bepaald en zijn de ontsluitingen aangegeven. Daarnaast zijn de groene zones en het water aangegeven.

Welstandsnota

De gemeenteraad heeft de Welstandsnota Vlaardingen 2012 vastgesteld. De voorgaande welstandsnota dateerde van 2004. De nieuwe nota was nodig, omdat door wetswijzigingen veel bouwactiviteiten vergunningsvrij zijn geworden én om tegemoet te kunnen komen aan zowel een dereguleringswens als de wens om excessen beter te kunnen aanpakken. De nota maakt een onderscheid in een hoog, regulier en een luw welstandsregime. De gemeente richt zich in haar welstandregime vooral op de 'echt te beschermen gebieden' en biedt daarnaast meer vrijheid en snelheid. Met een excessenregeling blijft er de mogelijkheid om in te grijpen bij buitensporigheid. In de nota staat wanneer een bouwwerk wel of niet moet worden voorgelegd aan de welstandscommissie en welke bouwwerken welstands vrij zijn. Verder is er verschil in weging van de achterzijde en de voorzijde van gebouwen en er is verschil in de weging van bouwwerken aan grote toegangswegen en bouwwerken aan niet wijkbepalende wegen.

Conclusie

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt beoogd om binnen het projectgebied twee appartementencomplexen en de daarbij behorende inrichting (zoals groen, water en parkeren) te realiseren met in totaal 44 wooneenheden. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van het herontwikkelingsproject 'Parc Drieën-Huysen', dat in de diverse gemeentelijke beleidskaders als één van de locaties voor inbreiding / herstructurering wordt aangemerkt. Deze herontwikkeling komt dan ook tegemoet aan de doelstellingen uit het Actieplan Wonen en de Gebieds- en Ontwikkelingsvisie voor Holy (Zuidwest). Met de voorgestelde herontwikkeling worden ook weer woningen gerealiseerd, die voldoen aan de huidige eisen en wensen. Het draagt daarmee bij aan de verbetering van de wijk Holy, zoals voorgeschreven in de Gebiedsvisie.

Doelgroep van deze wooneenheden betreft senioren omdat in Vlaardingen een grote vraag naar seniorenwoningen is. Daarnaast wordt met de realisatie van appartementen de doorstroming op de Vlaardingse woningbouwmarkt meer in gang gezet. Dit draagt bij aan de wens uit de Gebiedsvisie om in de eengezinswoningen de verjonging van de wijk in gang te zetten. Wel wordt opgemerkt, dat het bouwplan op onderdelen afwijkt van de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het SPvE. Zo is de in het SPvE voorziene ontsluiting op de Willem de Zwijgerlaan aan de zuidzijde van het te realiseren appartementencomplex na overleg met daarbij betrokken omwonenden komen te vervallen. Als gevolg daarvan wordt een nieuwe ontsluiting op de Holysingel gerealiseerd. Deze wijziging in de ontsluiting van het projectgebied leidt er ook toe dat een deel van het centrale binnenterrein niet meer autoluw zal zijn. Deze wijzigingen zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een aanvaardbare ontsluiting van het projectgebied. Geconcludeerd wordt, dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidskaders. Toetsing aan het welstandsbeleid vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Zowel op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) als op grond van de provinciale structuurvisie dient de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden

aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent dat gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Hieronder wordt per trede een nadere motivering gegeven.

Trede 1: behoeftevraag

Het project maakt een binnenstedelijke ontwikkeling mogelijk, waarbij wordt voorzien in de bouw van 44 appartementen. Vanwege de directe nabijheid van diverse zorgactiviteiten zijn deze appartementen zeer geschikt voor de doelgroep 'senioren'. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens uit het Actieplan Wonen om kwalitatief goede woningen voor senioren te realiseren. Dit bevordert namelijk ook de doorstroming op de Vlaardingse woningbouwmarkt en hiermee wordt verjonging in de eengezinshuizen in Holy in gang gezet. Daarnaast vindt op frequente basis afstemmingsoverleg plaats tussen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag en de gemeente Vlaardingen. Hierbij worden ook de beoogde sloop- en nieuwbouwplannen regionaal afgestemd. De voorziene woningen passen tevens binnen de woningbouwbehoefte van de Metropoolregio, die is aanvaard door het college van Gedeputeerde Staten. Gesteld wordt, dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eerste trede van de ladder.

Trede 2: hergebruik bestaand stedelijk gebied / bestaande bebouwing

Het projectgebied maakt volgens de provinciale Verordening deel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied. De transformatie van het projectgebied leidt niet tot een nieuw ruimtegebruik. Gesteld wordt, dat wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder.

Trede 3: optimale inpassing en bereikbaarheid

Uit trede 2 blijkt, dat de voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied niet leidt tot nieuw ruimtebeslag. Toetsing aan de derde trede is daarom niet meer aan de orde. Desondanks wordt opgemerkt, dat de bereikbaarheid van het plangebied goed is. Zowel met de auto als met het openbaar vervoer.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de realisatie van de voorziene appartementencomplexen voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidig gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Bestaande situatie*

De wijk Holy is gelegen in een voormalig kweldergebied, waar kreken mogelijk vanaf de Midden IJzertijd kleidekken en zandige oeverwallen hebben afgezet. Op de oeverwallen bouwden inheemse boeren hun boerderijen. Na de Romeinse tijd is sprake van een algehele ontvolking, maar rond het jaar 700 was mogelijk weer een kleine nederzetting aanwezig. Rond het jaar 1.000 worden de gronden rondom Vlaardingen strategisch van groot belang, wat geleid heeft tot diverse oorlogen. Uiteindelijk groeit Vlaardingen uit tot een stad met stadsrechten, waarbij de visserij (zeker vanaf de 18^e eeuw) een belangrijke economische motor is geweest.

Na de Tweede Wereldoorlog ontwikkelde Vlaardingen zich tot een echte wederopbouwstad. De wijk Holy werd daarbij vanaf de jaren zestig ontwikkeld; daarvoor was het een agrarisch gebied. De wijk bestaat uit Holy-Zuid (jaren '60) en Holy-Noord (overwegend jaren '70-'80). Holy is gebouwd aan de hand van een stedenbouwkundige hoofdstructuur van de stedenbouwkundige / architect Van Tijen. Het doel van het stedenbouwkundig plan was het scheppen van een eenvoudig kader, waarbinnen architecten de nodige vrijheid kregen. De hoofdstructuur bestond uit een 'molenwievormige'-structuur van rechthoekige woonvelden met daartussen groenstroken waarin scholen en kerken gesitueerd zijn. Een dergelijke structuur is kenmerkend voor stedenbouwkundige plannen uit de jaren '50/'60. De wijk is als een totale compositie ontworpen. De plaatsing van de gebouwen, de zichtlijnen en de groenstructuur hebben een sterke relatie met elkaar. In de uiteindelijke uitvoering van het plan is deze samenhang soms verloren gegaan.

Bij het aanleggen van de wijk Holy is geen rekening gehouden met de structuur van het onderliggende landschap en het verkavelingspatroon van de polder. Het terrein is integraal opgehoogd en daarmee zijn alle sporen van het polderlandschap uitgewist. In de wijk zijn veel woningen gerealiseerd in de middelhoge etagebouw en meergezinswoningen in strookvormige blokken van vier tot vijf bouwlagen in groengebieden.



Afbeelding 4: De wijk Holy.

Het projectgebied is gelegen in Holy Zuidwest. De belangrijkste drager van de ruimtelijke hoofdstructuur van dit deel van Holy is de Holysingel en de daarop aantakende wegen. Met deze wegen zijn de woonbuurten en functies in de wijk bereikbaar. Samen met de Frederik Hendriklaan vormt de Holysingel een belangrijke gebiedsontsluitingsweg. Ten oosten van de Holysingel is met name hoogbouw aan de randen van de woonbuurten, langs de buurtontsluitingswegen, gesitueerd. Centraal in het gebied tussen de hoogbouw is laagbouw aanwezig. Ten westen van de Holysingel zijn meer grondgebonden woningen te vinden.

Het projectgebied betreft een deel van het voormalige sportterrein van korfbalvereniging KV Vlaardingen. Deze sportvelden maken onderdeel uit van een noord-zuid georiënteerde voorzieningenstrook, die ligt ingeklemd tussen de Holysingel en de Willem de Zwijgerlaan en die zich uitstrekt vanaf de Prinses Beatrixlaan tot aan de Laan van Hooglede. Direct aan de noordzijde van het projectgebied bevindt zich het verpleegtehuis Drieën-Huysen en aan de zuidzijde is de St. Jozefmavo gesitueerd. Aan de oostzijde van het projectgebied wordt momenteel de eerste fase van het herontwikkelingsproject “Parc Drieën-Huysen” gerealiseerd: een zorgcomplex voor zwaar zorgbehoevende cliënten, sociale woningbouw in de vorm van aanleunwoningen en een ‘zorgplint’. Aan de westzijde is de Willem de Zwijgerlaan gesitueerd; dit is een erftoegangsweg met een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende grondgebonden woningen en maatschappelijke complexen. Ter hoogte van het projectgebied betreffen het aaneengebouwde woningen, bestaande uit twee bouwlagen met kap. De aanwezige groenstructuren geven deze weg de uitstraling van een laan.



Afbeelding 5: Globale positie van het projectgebied (oranje omkaderd) en de directe omgeving.

In het projectgebied bevonden zich alleen aan de noordzijde enkele gebouwen. Het betroffen de oude kleedlokalen en kantine van de korfbalvereniging. Deze reeds gesloopte bebouwing bestond uit een bouwlaag en was plat afgedekt. De overige gronden zijn onbebouwd en overwegend in gebruik als grasveld. Aan de zijde van de Willem de Zwijgerstraat is een bosschage aanwezig, die de voormalige sportvelden aan het zicht onttrekken.



Afbeelding 6: Zicht vanaf Willem de Zwijgerlaan op het projectgebied ter hoogte van de reeds gesloopte bebouwing.

3.2

Projectbeschrijving

Medio 2015 is het bestemmingsplan “Parc Drieën-Huysen” vastgesteld. Hiermee wordt de eerste fase van het gelijknamige herontwikkelingsproject op locatie Drieën-Huysen en het voormalige sportterrein van KV Vlaardingen mogelijk gemaakt: de bouw van een zorgcomplex voor zwaar zorgbehoevende cliënten, sociale woningbouw in de vorm van aanleunwoningen en een ‘zorgplint’. De tweede fase van dit herontwikkelingsproject betreft de realisatie van twee appartementencomplexen op het restant van het sportterrein van KV Vlaardingen, alsook de herinrichting van het omliggende terrein. Uit § 1.3 blijkt, dat het vigerende bestemmingsplan “Holy-West” de bouw van deze woningen en de herinrichting van het terrein ten behoeve van de woonfunctie (zoals de daarbij behorende groen- en watervoorzieningen, parkeren en openbaar gebied) niet toestaat. Vandaar dat een omgevingsvergunningprocedure wordt doorlopen, waarbij dit document dient als ruimtelijke onderbouwing.

De appartementencomplexen worden gericht op de Willem de Zwijgerlaan en bestaan elk uit 22 wooneenheden verdeeld over zeven bouwlagen. Een deel van de gevel wordt hierbij trapsgewijs uitgevoerd. Beide complexen zijn aan elkaar gekoppeld door middel van een éénlaagse parkeergarage. Onderstaande afbeelding geeft een schematische weergave van het bouwplan weer.



Afbeelding 7: Impressie bouwmassa toekomstige appartementencomplexen.

In de onderste bouwlaag van elk complex bevinden zich een centrale toegangshal, een liftruimte en bergruimten. Daarnaast wordt een groot deel van de begane grondvloer gebruikt als parkeerplaats; nabij de centrale ingang worden fietsparkeervoorzieningen aangebracht. Bouwlagen twee tot en met zes bevatten ieder vier wooneenheden. Op de bovenste bouwlaag zijn twee penthouses voorzien. Alle appartementen liggen aan een centrale hal die weer wordt ontsloten door een lift en een trappenhuis.

Naast realisatie van de twee appartementengebouwen heeft fase 2 van het herontwikkelingsproject betrekking op de inrichting van het omliggende terrein binnen het projectgebied. Die herinrichting is ten behoeve van de toekomstige woonfunctie en kan niet op grond van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd worden. Rondom het appartementencomplex is een ontsluitingsroute voorzien en worden enkele niet overdekte parkeerplaatsen en laad- en losruimten aangelegd. Aan de zijde van de Willem de Zwijgerlaan is een waterpartij voorzien, die tevens een watercompenserende functie heeft. Gronden die niet gebruikt gaan worden voor deze waterpartij en ontsluitingsroute, worden ingericht als verblijfsgebied (stoepen, groenelementen en dergelijke). De bestaande laanstructuur aan de zijde van de Willem de Zwijgerlaan blijft hierbij behouden. Daarnaast wordt ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (fase 2) nog onderzocht, door middel van een zogenaamde bomeneffectanalyse, of de aanwezige bomenrij duurzaam gehandhaafd kan worden. Ook de ondergrondse containers worden hier geplaatst. Voor de te realiseren inrichting van het projectgebied wordt in een later stadium (omgevingsvergunning voor activiteit bouwen) een inrichtingsschets gemaakt.

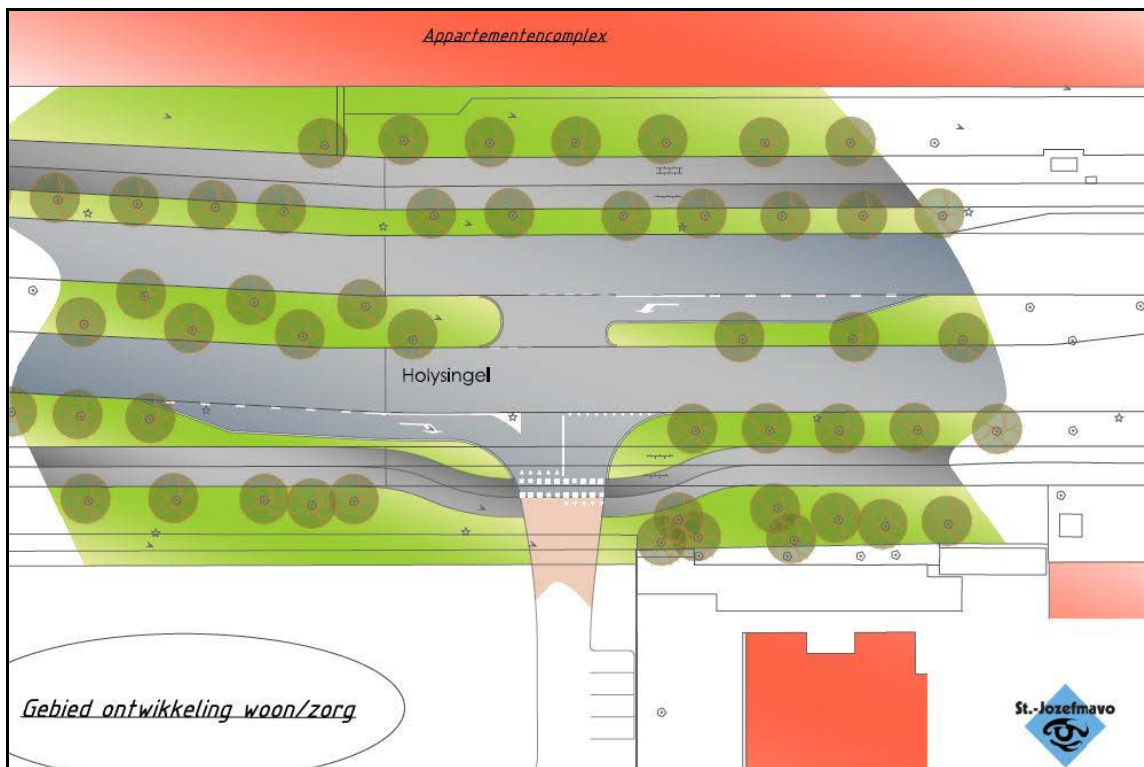
Parkeren en ontsluiting

Uit een opgestelde verkeersnotitie¹ blijkt, dat de ontsluiting van de voorziene wooneenheden plaats vindt via een nieuw aan te brengen in- en uitrit aan de zijde van de Willem de Zwijgerlaan. Deze nieuwe in- en uitrit bevindt zich aan de noordzijde van het projectgebied. De vormgeving van deze ontsluiting (zie afbeelding 8) is in nauw overleg met de buurt tot stand gekomen.

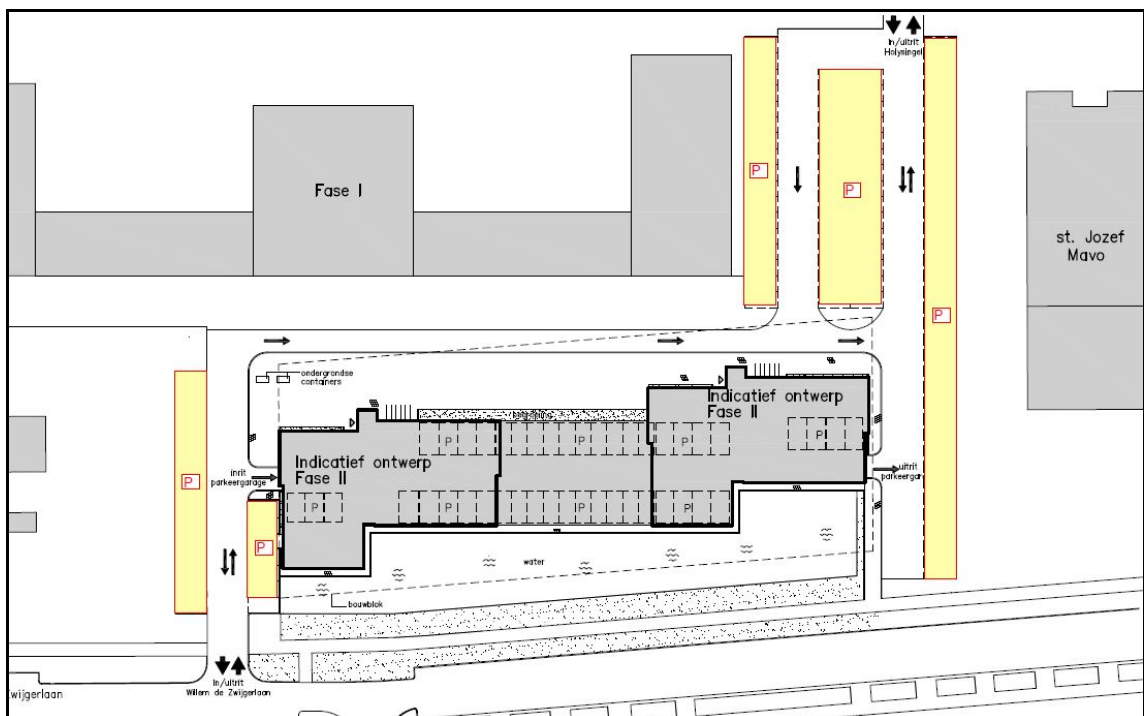
Ook aan de Holysingel is een permanente ontsluiting voorzien, die in overleg met de buurt is vormgegeven. Ten opzichte van de huidige situatie wordt aan beide rijbanen een aparte opstelstrook voor afslaand verkeer richting Parc Drieën-Huysen gerealiseerd (zie bovenstaande afbeelding). Omdat realisatie van deze ontsluiting, alsook de benodigde aanpassingen aan de Holysingel, reeds op grond van de huidige bestemmingsplannen gerealiseerd kunnen worden, maakt deze ontwikkeling geen onderdeel uit van het projectgebied.

Op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgesteld in 2008, geldt dat op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiertoe zijn in bijlage 4 van de parkeernota diverse parkeernormen opgenomen. Voor woningen in het middensegment geldt een kengetal van 1,8 parkeerplaats per wooneenheid; voor woningen in het dure segment bedraagt dit 2. De voorziene ontwikkeling leidt tot de bouw van 44 wooneenheden. Uitgaande van een worstcase-scenario dat alle woningen behoren tot het dure segment, dienen op grond van de geldende gemeentelijke parkeernorm in totaal $44 \times 2 = 88$ parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

¹ Notitie verkeer Holy Résidence, maart 2017.



Afbeelding 8: Voorlopig ontwerp nieuwe ontsluiting Parc Drieën-Huysen op Holysingel.



Afbeelding 9: Toekomstige ontsluiting en aanwezige parkeervoorzieningen.

In de eerder aangehaalde verkeersnotitie is ook een gezamenlijke parkeerbalans voor fase 1 en 2 van het herontwikkelingsproject “Parc Drieën-Huysen” opgenomen. Uit deze parkeerbalans blijkt, dat in fase 2 in totaal nog 45 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In het appartementencomplex zijn 44 stallingsplaatsen voorzien. Dit betekent, dat binnen het projectgebied op het onbebouwde terrein nog één parkeerplaats aangelegd moet worden. Uit onderstaande afbeelding valt op te maken, dat aan de noordzijde van het complex (nabij de

ontsluiting naar de Willem de Zwijgerlaan) nog twee parkeerkoffers worden gerealiseerd. Deze parkeerkoffers beschikken tezamen in ieder geval over tien parkeerplekken. Gesteld kan worden dat daarmee ruim voldaan wordt aan de vastgestelde parkeerbalans en daarmee ook aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan Vlaardingen, gemeentelijk rioleringsplan). Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2016-2021. Van dit plan maakt ook het recentelijk vastgestelde "KRW-programma Delfland 2016-2021" onderdeel uit. Dit programma is gericht op verbetering van de waterkwaliteit in sloten en vaarten in zeven oppervlaktewaterlichamen in het beheergebied van het hoogheemraadschap. Het KRW-programma beschrijft de toestand van het oppervlaktewater en de maatregelen die het hoogheemraadschap neemt in de periode 2016-2021 om de waterkwaliteit hiervan te verbeteren. Daarnaast kent het Hoogheemraadschap van Delfland de 'Handreiking Watertoets voor gemeenten'. Deze handreiking geeft inzicht in hoe het hoogheemraadschap de watertoets procedureel en inhoudelijk invult, zodat ruimtelijke functies en waterhuishoudkundige mogelijkheden optimaal op elkaar aangesloten worden.

In de huidige situatie is binnen het projectgebied sprake van een verhard oppervlak van 290 m², bestaande uit de voormalige bebouwingen bestrating. In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak toe tot 3.002 m². Dit betekent een toename van 2.712 m². Uitgaande van een maximale peilstijging van 0,5 meter voor polder Vlaardingen Holy, is met behulp van de watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland de watercompensatie berekend. Deze bedraagt 400 m². Ter compensatie wordt tussen de te realiseren appartementencomplexen en de Willem de Zwijgerlaan een waterpartij aangebracht met een minimaal oppervlak van 400 m². Mogelijk wordt deze waterpartij doorgetrokken langs het gehele appartementencomplex, waardoor de omvang toeneemt tot meer dan 900 m². Hiermee wordt (ruimschoots) voldaan aan de gewenste watercompensatie. Om te waarborgen dat aan deze compensatieverplichting gehoor wordt gegeven, wordt hiertoe in de te verlenen omgevingsvergunning een bepaling opgenomen.

Binnen het projectgebied bevinden zich geen primaire of secundaire watergangen. Deze zijn wel in de directe nabijheid gelegen, zoals de primaire watergang aan de westzijde van de Willem de Zwijgerstraat, ter hoogte van de Regentesselaan en de primaire watergangen rondom de St. Jozefmavo. De aan te brengen waterpartij kan daardoor een bijdrage leveren aan de circulatie van het oppervlaktewater en de verbetering van de waterkwaliteit. Deze

watergangen maken overigens onderdeel uit van het zuidelijk watercircuit. Bij een tekort aan water kan even ten noorden van de Rijksweg A20 water worden ingelaten. Via de bermsloot, het sportterrein aan de oostzijde van Holy-Zuid en de Reigerlaan verspreidt het water zich door de wijk en stroomt het af naar het gemaal aan de Anna Paulownalaan. Het waterpeil in dit circuit bedraagt 3 meter beneden NAP (m-NAP), behalve in het wat hoger gelegen zuidwestelijk deel. Hier wordt een peil van 2,5 m-NAP gehanteerd. De aan de westzijde van het projectgebied voorziene waterpartij wordt met een duiker aangesloten op dit circuit.



Afbeelding 10: Aanwezige watergangen in omgeving van projectgebied (oranje omkaderd).

In de omgeving van het projectgebied staan twee peilbuizen opgesteld, namelijk:

- ter hoogte van de Louise de Coligny (peilbuis 6006); hier is sprake van een gemiddelde grondwaterstand van 2,76 m-NAP en een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 2,34 m-NAP;
- ter hoogte van de Prinses Beatrixlaan (peilbuis 6009): de gemiddelde grondwaterstand bedraagt hier 2,88 m-NAP en de gemiddeld hoogste grondwaterstand is gelegen op 2,53 m-NAP.

Op grond van deze peilbuizen kan de grondwaterstand ter hoogte van het projectgebied afgeleid worden. De gemiddelde grondwaterstand wordt geschat op circa 2,82 m-NAP en de gemiddeld hoogste grondwaterstand op 2,43 m-NAP. Het aanlegniveau is voorzien op een hoogte van 1,15 m-NAP, waardoor het verschil met de gemiddeld hoogste grondwaterstand zo'n 1,28 meter bedraagt.

De dichtstbijzijnde waterkering betreft de regionale kering langs de Vlaardingervaart, die op circa 240 meter ten westen van het projectgebied is gelegen. De bij deze kering behorende beschermingszone raakt gezien de afstand het projectgebied niet en vormt daardoor geen belemmering.

De wijk Holy beschikt voornamelijk over een gemengd rioolstelsel. De nieuwe appartementencomplexen worden uitgerust met een aansluiting voor een gescheiden stelsel. Het vuilwater wordt aangesloten op het huidige gemengde stelsel. Het hemelwater wordt afgekoppeld en afgevoerd naar de te realiseren waterpartij aan de westzijde van het projectgebied. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen.

Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de volksmond spreekt men ook wel van "het groene boekje". De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

Dit project maakt milieugevoelige object mogelijk, namelijk woningen. In de directe omgeving van het projectgebied zijn enkele activiteiten gelegen, die op grond van de VNG-uitgave aangemerkt worden als een milieubelastende activiteit. Het gaat hierbij om een verpleegtehuis en een school voor middelbaar onderwijs. Beide activiteiten worden aangemerkt als een categorie 2-inrichting, waarvoor een maximale hindercontour van 30 meter geldt. Tevens bevindt zich ten zuiden van het projectgebied een tenniscomplex, dat aangemerkt wordt als een categorie 3.1-inrichting (hindercontour van 50 meter). De afstand tussen de voorziene appartementencomplexen het verpleegtehuis / school bedraagt 40 respectievelijk 31 meter. De afstand tot aan het tenniscomplex bedraagt meer dan 200 meter. Aan de gewenste hinderafstanden wordt voldaan.

Geconcludeerd wordt, dat de milieubelastende activiteiten in de directe omgeving van het projectgebied niet worden beperkt in hun functioneren. Daarnaast geldt ter plaatse van de te realiseren woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

De voorgenomen herontwikkeling leidt tot de bouw van nieuwe geluidsgevoelig objecten, namelijk woningen. Deze zijn gelegen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg,

alsook binnen de geluidszone behorende bij een gezoneerd industrieterrein. Vandaar dat een akoestisch onderzoek² is uitgevoerd. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

Wegverkeerslawaaai

De voorziene woningen zijn gelegen binnen de toetsingszone van de zoneplichtige weg Holysingel. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de berekende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer (inclusief tram) op deze weg leidt tot een maximale berekende geluidbelasting van 52 dB. Dit betekent een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar niet van de maximale ontheffingswaarde. Omdat aan de zijde van de Holysingel een nieuwe ontsluiting wordt gecreëerd, is tevens onderzocht wat de akoestische effecten van deze ontsluiting op de omliggende woningen is. Uit de rekenresultaten blijkt, dat het verschil voor de woningen in fase 1 en 2 van het bouwplan Parc Drieën-Huysen slechts enkele honderdsten van een dB bedraagt. Doordat de geluidsbelasting wordt afgerond op hele getallen, betekent dat de toename in een enkel geval 1 dB hoger is. Een dergelijke toename is voor het menselijk oor nauwelijks waarneembaar en daarmee te verwaarlozen. Voor de onderzochte woningen aan de Graaf Walramlaan en Louise de Colignylaan geldt, dat de herinrichting van de Holysingel niet leidt tot een toename van de geluidsbelasting van meer dan 2 dB (maximaal 1,1 dB). Dit betekent, dat geen sprake is van een reconstructie van de weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het treffen van geluidsreducerende maatregelen is niet noodzakelijk.

Naast de hiervoor genoemde zoneplichtige weg, bevindt zich aan de westzijde van het projectgebied ook nog een weg die behoort tot een 30 km/h-zone (Willem de Zwijgerlaan). Deze weg valt dan ook buiten het aandachtsgebied van de Wet geluidhinder. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat de geluidsbelasting van deze weg op de nieuw te bouwen woningen is. Deze belasting is nergens hoger dan 48 dB; dit geldt ook voor de geluidsgevoelige objecten die in fase 1 zijn voorzien. Aangezien deze waarde is gelegen beneden de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, is sprake van een acceptabel akoestisch klimaat. Voor de bestaande woningen aan de Willem de Zwijgerlaan geldt, dat de geluidsbelasting op enkele adressen hoger is dan 48 dB. Voor al deze adressen geldt, dat de geluidsbelasting in de toekomstige situatie lager is dan in de huidige situatie. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen wordt door de realisatie van de beoogde woningen niet aangetast.

Industrielawaai

Het projectgebied is in zijn geheel ook gelegen binnen het aandachtsgebied van het gezoneerde industrieterrein 'Botlek Pernis'. Vandaar dat in het eerder genoemde akoestisch onderzoek ook aan dit aspect aandacht is besteed. Hierbij is gebruik gemaakt van het door de DCMR aangeleverde 'Regionaal Afsprakenkader Geluid & Ruimtelijke Ontwikkeling'. In dit afsprakenkader zijn op een kaart de 1 dB-contouren vanwege het industrieterrein weergegeven. Uit deze kaart wordt opgemaakt, dat het plangebied ruim buiten de 50 dB(A)-contour van het industrieterrein is gelegen. Geconcludeerd kan worden dat voor de voorziene ontwikkeling de geluidsbelasting vanwege industrielawaai vanuit akoestisch oogpunt niet relevant is en derhalve niet nader behoeft te worden onderzocht.

² Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren appartementen binnen fase 2 van het plan Parc Drieën-Huysen in Vlaardingen, november 2016, kenmerk 3136LP-xxWO00103.11.2016CV1.0.

Overige geluidsbronnen

Het projectgebied is niet gelegen binnen de toetsingszone van een spoorweg. De geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport zijn evenmin over het projectgebied gelegen. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Conclusie

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Holysingel overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Het treffen van geluidreducerende maatregelen is vanuit financieel, stedenbouwkundig en/of akoestisch oogpunt niet redelijk, wenselijk dan wel onvoldoende effectief. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Een ontwerpbesluit ligt gelijktijdig met deze ruimtelijke onderbouwing ter inzage. Het aspect 'geluid' staat realisatie van de beoogde woningen niet in de weg.

4.4

Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Eén van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Binnen het projectgebied zijn maximaal 44 wooneenheden voorzien. Het bouwplan valt daarmee onder één van de uitzonderingscategorieën uit de Regeling NIBM. De voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied wordt dan ook aangemerkt als een project dat niet in betekende mate bijdraagt. Dit wordt onderstreept door het in 2014 ten behoeve van het gehele herontwikkelingsproject op de locatie Drieën-Huysen uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek³. Uit de rekenresultaten van dit onderzoek blijkt, dat het effect ten gevolge van het extra verkeer 0,4 µg/m³ NO₂ en 0,1 µg/m³ PM₁₀ bedraagt. De grens voor niet in betekende mate bedraagt 1,2 µg/m³. Het uitvoeren van een nieuw luchtkwaliteitsonderzoek is daarmee niet noodzakelijk en het plan voldoet hiermee aan de Wet luchtkwaliteit.

In het onderzoek van 2014 is ook berekend wat de concentraties NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van het bouwplan zijn. De jaargemiddelde concentratie NO₂ is in 2015 gelegen rond 27 à 28 µg/m³;

³ Aveco de Bondt, Parc Drieën-Huysen te Vlaardingen; Beoordeling luchtkwaliteitsaspecten, januari 2014, projectnummer 131774.

in 2024 bedraagt dit een concentratie gelegen tussen 22 en 23 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor PM_{10} geldt een jaargemiddelde concentratie van 21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2015 en 19 à 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2024. Dit betekent, dat de berekende jaargemiddelde concentraties ruim onder de grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ zijn gelegen. Ook het aantal dagen dat de daggemiddelde concentratie PM_{10} boven de 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ uitkomt, ligt met 10 dagen in 2015 en 7 dagen in 2024 ruim onder de grenswaarde van 35 dagen. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 **Externe veiligheid**

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar ($10^{-6}/\text{jaar}$) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

In de omgeving van het projectgebied zijn enkele risicobronnen aanwezig. Het betreffen hier zowel stationaire als mobiele bronnen, die hieronder nader worden beschouwd.

Stationaire bronnen

In een cirkel van circa één kilometer rondom het projectgebied zijn drie bedrijven met gevaarlijke stoffen aanwezig. Het gaat hierbij om twee brandstofservicestations zonder LPG-doorzet (Anna van Saksenweg en Holysingel) en een gasdrukregel- en meetstation (Lepelaarweg). Alleen laatstgenoemde inrichting heeft een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour; deze bedraagt 15 meter en is niet over het projectgebied gelegen. Voor de twee brandstofservicestations geldt, dat deze niet onder het Bevi vallen en dat daardoor geen sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Wel is sprake van een effectafstand van 50 meter vanaf het vulpunt voor benzine, vanwege een mogelijk plasbrandsценario. Voor beide inrichtingen geldt dat de afstand tot het projectgebied groter is dan 50 meter. De beschouwde stationaire risicobronnen hebben dan ook geen invloed ter plaatse van het bouwplan.

Mobiele bronnen

Er zijn diverse vormen van mobiele bronnen te onderscheiden. Zo is op ruim 750 meter ten zuiden van het projectgebied de Rijksweg A20 gesitueerd, alwaar gevaarlijke stoffen over worden getransporteerd. Het plangebied is gelegen langs wegvak Z48 (afrit 6 Maasdijk - Knooppunt Kethelplein). Uit het Basisnet Weg blijkt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour langs dit wegvak 0 meter bedraagt. Daarnaast is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Deze contouren vormen dan ook geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes geeft aan dat het groepsrisico beschouwd moet worden indien projectlocaties zich binnen 200 meter van een transportroute bevinden. Hieruit kan geconcludeerd worden, dat toevoeging van personen op een afstand van meer dan 200

meter geen wezenlijke verandering van het groepsrisico oplevert. Omdat het projectgebied op een afstand van ruim 750 meter van de A20 is gelegen en het vervoer van gevaarlijke stoffen niet zal toenemen, wordt gesteld dat een nadere verantwoording niet noodzakelijk is.

Andere mobiele risicobronnen in de omgeving van het projectgebied betreffen twee buisleidingen. Het betreft hier allereerst hogedruk aardgasleiding A-517 met een diameter van 30 inch en een maximale werkdruk van 66 bar. De tweede leiding is hogedruk aardgasleiding W-521 met een diameter van 16 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Voor beide leidingen geldt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour op de leiding is gelegen. De inventarisatieafstand voor groepsrisico bedraagt voor deze leidingen 380 respectievelijk 170 meter. Omdat het projectgebied op grotere afstand is gelegen, is een nadere beschouwing van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt, dat het thema 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor realisatie van de appartementencomplexen. Omdat het projectgebied binnen het invloedsgebied van de A20 ligt, is het wenselijk om een aantal maatregelen te nemen zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

Risicocommunicatie is een onderdeel van het beleid externe veiligheid van de gemeente. De uitgangspunten hierbij zijn opgenomen in de gemeentelijke Visie externe veiligheid die in 2012 is vastgesteld. In de visie is hierover opgenomen dat de gemeente hierin een actieve rol heeft. Zo is een maandelijkse risicocommunicatieadvertentie gestart in Groot Vlaardingen om de bewustwording van burgers over hoe te handelen bij calamiteiten te vergroten. Ook worden de burgers actief geïnformeerd over de risico's van gevaarlijke stoffen. Dit gebeurt door ontsluiting van de risicokaart via de gemeentelijke website. Burgers kunnen desgewenst nadere informatie inwinnen over de aanwezige risico's. Bij een toename van risico's zal de bevolking daarover actief worden geïnformeerd. Communicatie verloopt via de website, de gemeentepagina, Facebook en Twitter. Dit plan geeft geen aanleiding de risicocommunicatie te veranderen of te intensiveren.

4.6

Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is. In 2000 is de Bodemkwaliteitskaart Rotterdam opgesteld, waarmee een indicatie wordt gegeven van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd.

Ter plaatse van het projectgebied is een bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat binnen het onderzoeksgebied hooguit lichte verontreinigingen worden verwacht. Vandaar dat de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie is toegepast.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in augustus 2014, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 31 grondboringen zijn verricht. De diepte varieert van 0,5 tot 3,0 meter beneden maaiveld (m-mv). Hiervan zijn drie boringen afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater. De boringen zijn zoveel als mogelijk gelijkmatig over het terrein verspreid.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat de bovengrond is verontreinigd. In de grondmonsters zijn namelijk licht verhoogde gehalten aan kwik, PCB's en/of PAK aangetroffen. Ook in de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan PAK, PCB's en/of nikkel aangetoond. Het grondwater is overwegend licht verontreinigd met barium, nikkel en/of naftaleen. In één peilbuis is een matig verhoogde concentratie barium aangetroffen. De verhoogde concentratie aan barium wordt toegeschreven aan een regionaal verhoogde achtergrondconcentratie.

Vanwege de aangetroffen licht verhoogde concentraties dient de hypothese 'onverdachte locatie' strikt genomen verworpen te worden. Het betreft echter een dusdanige lichte overschrijding, dat geen reden wordt gezien voor aanvullend onderzoek. Geconcludeerd wordt, dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt het terrein geschikt wordt geacht voor de huidige en toekomstige bestemming. Mogelijk dient ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een actualiserend onderzoek plaats te vinden.

4.7 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Het gehele projectgebied is op grond van het bestemmingsplan "Holy-Zuidwest" gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Met deze dubbelbestemming worden eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd. Dit betekent, dat alvorens bodemverstorende activiteiten plaatsvinden die dieper reiken 0,3 meter beneden maaiveld en met een verstoringsoppervlak van 100 m² of meer, eerst een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Bij realisatie van de voorziene appartementencomplexen worden beide grenswaarden overschreden. Vandaar dat in september 2014 een archeologisch onderzoek⁵ in (de directe omgeving van) het projectgebied is uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat vrijwel zeker een prehistorische vindplaats in het onderzoeksgebied aanwezig is. Aanbevolen wordt om nader archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek dient om de behoudenswaardigheid van

⁴ Grondslag, Verkennend bodemonderzoek Parc Drieën Huysen te Vlaardingen, september 2014, project 22389.

⁵ IDDS Archeologie, Archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek door middel van boringen; Park Drieënhuizen, Vlaardingen, september 2014, rapportnummer 1685.

de vindplaats vast te stellen en om andere archeologische waarden op te sporen en te waarderen. Indien blijkt dat sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden en deze worden door civiele bodemingrepen bedreigd, dan moeten deze waarden opgegraven worden. De stadsarcheoloog van Vlaardingen besluit over de behoudenswaardigheid.

Dit aanvullende onderzoek⁶ heeft plaatsgevonden, waarbij in het onderzoeksgebied 10 proefsleuven zijn aangebracht. Hiermee is de fysische geografie in het onderzoeksgebied in kaart gebracht. Het blijkt dat het onderzoeksgebied onderdeel was van een gebied met een complex geulensysteem. Uit de profielen kan opgemaakt worden, dat sprake was van meerdere overstromingsfases. Daartussen waren periodes waarbij het water langzaam stroomde, sediment kon bezinken en waarin bodems hebben kunnen ontstaan. Nadat het gebied verland was, is in de Romeinse tijd een nederzetting ontstaan, mogelijk langs een van de restgeulen. Het onderzoek heeft inheems Romeins aardewerk en Romeins importaardewerk opgeleverd. Tevens zijn Romeinse greppels aangetroffen, waarschijnlijk onderdeel van een verkavelingssysteem. Langs een van deze greppels zijn twee crematiegraven gevonden.

Door het ontbreken van bewoningssporen op het veen is onderzoek naar de dieper gelegen delen van het terrein niet nodig. Wel wordt geadviseerd het centrale deel van het onderzoeksterrein rondom de Romeinse graven, sporen en de erfgreppel te onderzoeken met een opgraving. De sporen worden op ca. 1 m –mv, tussen 2,30 m –NAP tot 2,50 m –NAP verwacht. Hierbij dient een marge te worden gehanteerd van minimaal 20 cm. Dit aanvullende onderzoek⁷ heeft reeds plaatsgevonden. Waardevolle archeologische vondsten en sporen zijn hierbij gedocumenteerd en veiliggesteld, waarbij in het projectgebied naar verwachting geen kenniswinst meer is te behalen. De ingrepen die binnen het projectgebied gepland staan kunnen daarom zonder nader archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

4.8 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden als de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deels uitmakende van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur), welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit een uitgevoerd onderzoek⁸ blijkt, dat het projectgebied op ruime afstand is gelegen van Natura 2000-gebieden en/of beschermde natuurmonumenten (meer dan 3 kilometer). Daarnaast zijn ook de gebieden van het Natuurnetwerk Nederland op minimaal 1.220 meter van het projectgebied gelegen. Door de relatief (grote) afstand, de ligging van het

⁶ IDDS Archeologie, Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven; Evaluatie- en selectierapport Park Drieënhuizen, Vlaardingen, juli 2015, projectnummer 44750115/65383.

⁷ IDDS Archeologie, archeologische opgraving, evaluatie en selectierapport Park Drieënhuizen, Vlaardingen, Gemeente Vlaardingen, mei 2016, projectnummer 46450815.

⁸ Aqua-Terra Nova, Eco-effectscan Parc Drieën-Huysen te Vlaardingen, januari 2014, rapportnummer 213172/AQT301 FF/TG.

projectgebied in de bebouwde kom en de aard van de ingrepen, zijn effecten op deze beschermde natuurgebieden uitgesloten.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen.

Uit het eerder aangehaalde ecologisch onderzoek blijkt dat in het projectgebied de volgende beschermde diersoorten verwacht worden c.q. aanwezig zijn:

- wilde planten;
- vleermuizen;
- vogels;
- vissen.

Hieronder wordt nader op deze diersoorten ingegaan. In het projectgebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere diersoorten niet verwacht, met uitzondering van enkele licht beschermde soorten. Voor deze soorten geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen echter een algemene vrijstelling.

Wilde planten

In de ondergroei van de in (de omgeving van) het projectgebied voorkomende bomenrijen kunnen bepaalde beschermde planten voorkomen. Hierbij wordt gedacht aan akkerklokje, gulden sleutelbloem en ruig klokje. Het realiseren van de voorziene appartementencomplexen heeft echter geen invloed op de instandhouding van deze plantensoorten, omdat de bomenrijen nagenoeg behouden blijven.

Vleermuizen

De te slopen bebouwing in het projectgebied is door de afwezigheid van onder andere open stootvoegen niet toegankelijk en ongeschikt voor vleermuizen. De aanwezige bomenrij langs de Willem de Zwijgerstraat kan van belang zijn als vliegroute en/of foerageerzone voor diverse vleermuissoorten. Het betreft hier echter geen essentiële foerageergebied. Doordat de bomenrij langs de Willem de Zwijgerstraat nagenoeg behouden blijft, zal ook de vliegroute behouden blijven. Vleermuisverblijven komen in de bomen niet voor, vanwege het ontbreken van geschikte holten.

Vogels

De in het projectgebied aanwezige bebouwing is niet geschikt als broedplaats voor vogels, vanwege het ontbreken van dakpannen, overige holten en/of voldoende hoogte. Mogelijk kunnen in de bomen in en nabij het projectgebied wel nesten voorkomen van vogelsoorten waarvan het nest jaarrond beschermd is. Hierbij wordt gedacht aan buizerd of sperwer. Omdat nagenoeg alle betreffende bomen behouden blijven, worden negatieve effecten niet verwacht. Voor de algemeen voorkomende vogels geldt dat geen overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvindt, als de geplande sloop- en bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd.

Conclusie

Gesteld wordt, dat de Flora- en faunawet geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Het aanvragen en verkrijgen van een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet aan de orde. Wel dient altijd de zorgplicht te worden nageleefd.

4.9 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

De gemeenteraad heeft in juni 2012 het “Programma Duurzaamheid Vlaardingen 2012-2015 - Samen voor een duurzaam Vlaardingen” vastgesteld. Vlaardingen wil zowel voor zijn huidige bewoners als voor toekomstige generaties een duurzame stad aan het water zijn: schoon, groen en gezond. Uitgangspunt is om samen met burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en medeoverheden te werken aan een stad met een hoge kwaliteit van leven waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Met het duurzaamheidsprogramma wil Vlaardingen een extra impuls geven aan energiebesparende maatregelen, het stimuleren van het gebruik van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, warmte/koude opslag en aardwarmte. Verder wordt duurzame mobiliteit, het duurzaam gebruik van grondstoffen en het hergebruik van afvalstoffen gestimuleerd.

In zijn algemeenheid kan gezegd worden, dat de geplande woningen gebouwd gaan worden conform het op dat moment geldende Bouwbesluit. Dit betekent, dat de woningen in ieder geval moeten voldoen aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Daarnaast kan er ook voor gekozen worden om de woning zo duurzaam mogelijk te bouwen, bijvoorbeeld door gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen. Verdere investeringen op het gebied van duurzaamheid zijn mogelijk, echter wordt dit door de eindgebruikers van het woningen zelf bepaald. Zij kunnen hun woning naar eigen wens energiezuinig inrichten, bijvoorbeeld door het toepassen van led-verlichting en het aanbrengen van waterbesparende kranen.

4.10 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.- beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van

100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder ander om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r(-beoordeling) niet noodzakelijk is.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een aangewezen bouwplan en de gemeente graag anderszins in de grondexploitatiekosten voorziet, is tussen de gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. De gemeente vervult daarmee enkel een kaderstellende en toetsende rol. De voorgenomen ontwikkeling is uitvoerbaar en het is niet noodzakelijk om een exploitatieplan te laten vaststellen. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project vanuit gemeentelijk oogpunt financieel uitvoerbaar is.

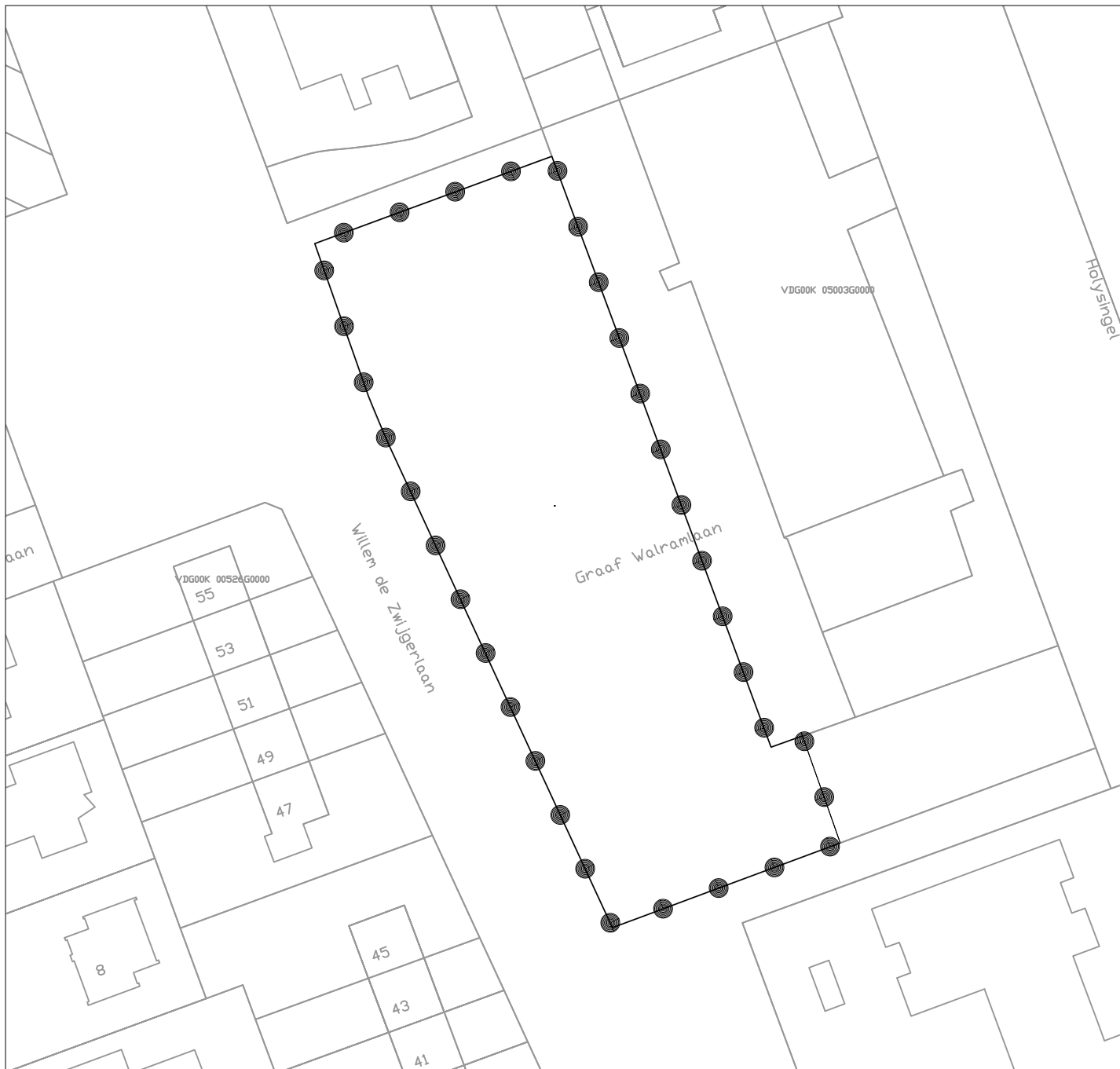
5.2 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Vlaardingen vaste overlegpartners. De resultaten van dit overleg worden hier of in een aparte nota uiteengezet.

6. CONCLUSIE

De bouw van twee appartementencomplexen binnen het projectgebied vormt een aanvulling op het woongebied van Vlaardingen en de wijk Holy in het bijzonder. De complexen bestaan ieder uit 22 wooneenheden van verschillende omvang. Vanwege de nabijheid van diverse zorgactiviteiten is de beoogde doelgroep 'senioren'. Hiermee wordt doorstroming op de Vlaardingse woningbouwmarkt en verjonging in eengezinswoningen in de wijk Holy gestimuleerd. Tevens wordt tegemoet gekomen aan de uit het Actieplan Wonen gewenste differentiatie. Realisatie van deze woningen past dan ook binnen de gestelde gemeentelijke beleidskaders. Daarnaast blijkt uit deze ruimtelijke onderbouwing, dat deze herontwikkeling geen strijdigheid vertoont met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Zodoende kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe dit document dient als goede ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om in het projectgebied de voorziene woningen te bouwen en te gebruiken. Ook het aanleggen van de bij de woningen behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals ontsluitingspaden, parkeerplaatsen en groen- en waterstructuren is toegestaan. Omdat sprake is van een gefaseerde aanvraag, zal de realisatie van het project pas kunnen starten nadat ook de omgevingsvergunning voor de bouw is verleend.



VERKLARING

Projectgebied



Projectgrens

project:

Holy Residence

gemeente:

Vlaardingen

betreft:

**Projectkaart t.b.v. ruimtelijke
onderbouwing omgevingsvergunning**

opdrachtgever:

Boele & van Eesteren BV

datum : 21 maart 2017

schaal: 1 : 1.000



 **BODG**
ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580